jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2003/10/30 2002/15/0206

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.10.2003

Index

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

Norm

EStG 1988 §28 Abs1 Z1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Vizepräsident Dr. W. Pesendorfer und die Hofräte Dr. Sulyok, Dr. Fuchs, Dr. Zorn, und Dr. Zehetner als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Reinisch, über die Beschwerde des F und der I in G, beide vertreten durch Mag. Dr. Oskar Wanka, Rechtsanwalt in 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 27/6, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland (Berufungssenat VII) vom 14. November 2002, Zl. RV/429-17/14/2001, betreffend einheitliche und gesonderte Feststellung von Einkünften für 1990, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Der Bund hat den Beschwerdeführern Aufwendungen in der Höhe von insgesamt 1171,20 EUR binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der angefochtene Bescheid ist im erneut fortgesetzten Verfahren ergangen, nachdem der Verwaltungsgerichtshof die Berufungsentscheidung vom 15. März 1996, GA17-95/4004/14, mit Erkenntnis vom 20. Februar 1998, 96/15/0086, und die in fortgesetzten Verfahren ergangene Berufungsentscheidung vom 24. September 1998, RV/513-17/14/98, mit Erkenntnis vom 25. Oktober 2001, 98/15/0183, - auf diese Erkenntnisse wird zur weiteren Sachverhaltsdarstellung verwiesen - wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben hat.

Im Erkenntnis 96/15/0086, sprach der Verwaltungsgerichtshof aus, den Vermietern (Beschwerdeführern) sei mit Beendigung des Mietverhältnisses im Jahr 1990 im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung der Wert der vom Mieter vorgenommenen Mieterinvestitionen zugeflossen. Der maßgebliche Wert der Mieterinvestition sei durch Gegenüberstellung des Verkehrswertes der Baulichkeit mit Mieterinvestitionen und des Verkehrswertes der Baulichkeit ohne Mieterinvestitionen (jeweils bei Beendigung des Mietverhältnisses im Jahr 1990) zu ermitteln. Der Gerichtshof hat die von der belangten Behörde vorgenommene Ermittlung des Wertes der Baulichkeit mit Mieterinvestitionen (umgebaute Scheune) für nicht rechtswidrig angesehen. Bei der Berechnung des Verkehrswertes der Baulichkeit ohne Mieterinvestitionen sei der belangten Behörde allerdings ein Verfahrensfehlen unterlaufen.

Im fortgesetzten Verfahren teilte die belangte Behörde den von den Beschwerdeführern im Rahmen des Kaufes des bebauten Grundstückes vom Dezember 1982 gezahlten Kaufpreis von 260.000 S auf Grund und Boden einerseits und Baulichkeit anderseits auf. Dabei entfiel auf die Baulichkeit der Kaufpreisanteil von 146.016 S. Diesen Betrag minderte die belangte Behörde um die AfA und nahm in Höhe der so errechneten Differenz den Verkehrswert der Baulichkeit ohne Mieterinvestitionen im Jahr 1990 an.

Der Verwaltungsgerichtshof hob die im fortgesetzten Verfahren ergangene Berufungsentscheidung der belangten Behörde im Erkenntnis 98/15/0183 erneut wegen Verletzung von Verfahrensvorschriften auf. Die belangte Behörde habe es unterlassen zu begründen, warum eine Aufwertung der Anschaffungskosten der Baulichkeit (aus dem Jahr 1982) zum Zweck der Berücksichtigung der laufenden nominellen Baukostensteigerung (Baupreisindex) unterblieben sei.

In nunmehr fortgesetzten Verfahren hielt die belangte Behörde den Beschwerdeführern mit Vorhalt vom 30. September 2002 folgende Berechnung des Verkehrswertes der Baulichkeit ohne Mieterinvestition vor:

Gebäudewert zum 16. Dezember 1982

146.016,00 S

Baupreisindexsteigerung "lt. Ross/Brachmann/Holzner"
1982 bis 1990 - 22,59%

+ 32.985,01 S

Wertminderung 37,5%

- 67.125,38 S

Verkehrswert 1990

111.875,38 S

Die Wertminderung berechnete die belangte Behörde unter Zugrundelegung eines Alters bzw einer Gesamtlebensdauer der Baulichkeit von 50 Jahren bzw 100 Jahren nach einer bei Ross/Brachmann/Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken27, 270, angeführten Berechnungsformel für den Altersabschlag.

In der Vorhaltsbeantwortung berechneten die Beschwerdeführer den Verkehrswert mit ca 297.000 S, wobei sie für Abnützung den Betrag von 16.790 S in Abzug gebracht hatten.

In der Folge entschied die belangte Behörde mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid neuerlich über die Berufung der Beschwerdeführer und übernahm dabei die in ihrem Vorhalt vom 30. September 2002 dargestellte Berechnung. Die Höhe der Baukostensteigerung habe sie einerseits der Literatur (Ross/Brachmann/Holzner, aaO) entnommen, anderseits den Auskünften der Niederösterreichischen Landesinnung für das Baugewerbe und der Niederösterreichischen Wirtschaftskammer. Für Zwecke der Wertminderung sei das Alter der Baulichkeit zum 31. Jänner 1990 mit 50 Jahren und die Gesamtlebensdauer der Baulichkeit mit 100 bis 120 Jahren geschätzt worden, sodass sich eine Wertminderung von 37,5% errechne. Die Differenz zwischen dem Wert der Baulichkeit mit Mieterinvestitionen einerseits und ohne Mieterinvestitionen anderseits betrage 718.124,37 S und sei im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu erfassen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die gegen diesen Bescheid erhobene Beschwerde erwogen:

Die Beschwerde rügt das Ausmaß der von der belangten Behörde im Rahmen ihrer Berechnung angesetzten Wertminderung. Sie zeigt damit im Ergebnis eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf.

Die belangte Behörde hat, indem sie sich auf Ross/Brachmann/Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, aaO, stützte, eine anerkannte Methode der Gebäudebewertung herangezogen, wobei gegen die von der belangten Behörde herangezogene Baupreisindexsteigerung auch vor dem Hintergrund des im Wesentlichen auf der Behauptungsebene bleibenden Beschwerdevorbringens keine Bedenken bestehen. Gegen einen, nach der genannten Methode berechneten Altersabschlag für ein 50 Jahre altes Gebäudes mit einer gesamten

Lebensdauer von ca 100 Jahren, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Ein Altersabschlag dieser Größe ist allerdings vom Neubauwert des Gebäudes in Abzug zu bringen, soll er doch die im Laufe der ersten 50 Jahre eingetretene Abnutzung zum Ausdruck bringen.

Im gegenständlichen Fall ging die belangte Behörde davon aus, dass die Baulichkeit im Jahr 1990 ca 50 Jahre alt sei. Im Zeitpunkt der Anschaffung der Baulichkeit durch die Beschwerdeführer im Jahr 1982 (errechneter Kaufpreis von 146.016 S) war das Gebäude also bereits ca 42 Jahre alt. Durch Aufwertung der Anschaffungskosten des (bereits teilweise abgenutzten) Gebäudes ermittelte die belangte Behörde den Betrag, der im Jahr 1990 für gleiche, also 42 Jahre alte Gebäude aufgewendet worden wäre. Von diesem Betrag hätte aber nur ein Abzug für die während eines Zeitraumes von acht Jahren eingetretene Wertminderung durch Abnutzung vorgenommen werden dürfen.

Die belangte Behörde hat den angefochtenen Bescheid durch die Unrichtigkeit in der Berechnung mit Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften belastet, weshalb er gemäß § 42 Abs 2 Z 3 VwGG aufzuheben war.

Die Entscheidung über den Aufwandersatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl II 333/2003.

Wien, am 30. Oktober 2003

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2003:2002150206.X00

Im RIS seit

27.11.2003

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, http://www.vwgh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at