

# TE Vwgh Erkenntnis 2000/5/31 97/13/0223

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 31.05.2000

## Index

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

### Norm

EStG 1988 §30 Abs4;

### Beachte

Serie (erledigt im gleichen Sinn):97/13/0245 E 31. Mai 2000

### Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Weiss und die Hofräte Dr. Fellner, Dr. Hargassner, Mag. Heinzl und Dr. Fuchs als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Fössl, über die Beschwerde des K in W, vertreten durch Proksch & Partner OEG, Rechtsanwälte in Wien III,

Am Heumarkt 9/1/11, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 16. Oktober 1997, Zl. ESt/068-16/14/97, betreffend Aufhebung des Einkommensteuerbescheides 1995 gemäß § 299 Abs. 1 lit. b und Abs. 2 BAO, zu Recht erkannt:

### Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von 4.565 S binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

### Begründung

Nach den Ausführungen im angefochtenen Bescheid hat der Beschwerdeführer mit Kaufvertrag vom 8. August 1994 zur Hälfte einen Bruchteil von 8584/19224 an einer Liegenschaft in W erworben. Auf den Beschwerdeführer entfiel somit ein Bruchteil von 4292/19224. Die anteiligen, auf den Beschwerdeführer entfallenden Anschaffungskosten betrugen 2,171.000 S. Mit Kaufverträgen vom 27. Oktober 1994, 29. Mai, 9. August und 29. August 1995 veräußerte der Beschwerdeführer insgesamt einen Bruchteil von 1281/19224. Der Veräußerungserlös (insgesamt 2,450.000 S) floss dem Beschwerdeführer im Jahr 1995 zu.

Zur Ermittlung der Spekulationseinkünfte, die lt. Berechnung des Beschwerdeführers einen Verlust ergeben hätten und deshalb nicht in die Einkommensteuererklärung aufgenommen worden seien, habe der Beschwerdeführer - so die weiteren Ausführungen im angefochtenen Bescheid - anstelle der tatsächlichen Anschaffungskosten höhere fiktive Ankaufswerte lt. einem Sachverständigengutachten eines Baumeisters zum Ansatz gebracht. Es sei von einem Wert pro Quadratmeter von 15.000 S ausgegangen, dieser Wert mit der jeweiligen verkauften Wohnfläche multipliziert,

anteilige Kosten der Sanierung hinzugerechnet und die solcherart ermittelten Anschaffungskosten dem jeweiligen Veräußerungserlös gegenübergestellt worden. Bei den auf diese Art und Weise ermittelten Einkünften aus Spekulationsgeschäften sei es bei allen vier verkauften Wohnobjekten zu einem Verlust gekommen. Die Veranlagung zur Einkommensteuer 1995 sei mit Bescheid vom 11. Juni 1997 erklärungsgemäß, somit ohne Ansatz sonstiger Einkünfte aus Spekulationsgeschäften, erfolgt. Nach Ansicht der belangten Behörde widerspreche es aber dem Gesetz, wenn hinsichtlich der Anschaffungskosten zur Ermittlung der Einkünfte nach § 30 EStG 1988 von einem vom Kaufpreis abweichenden Wert ausgegangen werde, wie es der Beschwerdeführer "versuchte, indem er als Anschaffungskosten einen fiktiven, im Schätzungswege ermittelten Wert zum Ansatz bringen wollte". Berücksichtige man hingegen bei der Einkünfteberechnung die Anschaffungskosten entsprechend einer aliquoten Verteilung des Kaufpreises nach den Bruchteilen der verkauften Liegenschaft, ergebe sich unter Ansatz der erklärten Sanierungs- und Nebenkosten für den Beschwerdeführer ein - im angefochtenen Bescheid näher dargestellter - Gesamtbetrag an sonstigen Einkünften aus Spekulationsgeschäften in Höhe von insgesamt 1.404.306 S. Da der erstinstanzliche Bescheid davon abweichend überhaupt keine Spekulationseinkünfte zum Ansatz gebracht habe, sei dieser inhaltlich rechtswidrig. Weil im Bescheid weiters von einem für die Lösung des vorliegenden Falles teils unzutreffendem Sachverständigungsgutachten ausgegangen worden sei, sei der erstinstanzliche Bescheid nicht nur wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit, sondern auch wegen unrichtiger Sachverhaltsfeststellung innerhalb der Jahresfrist des § 302 BAO aufzuheben gewesen. Der neu zu erlassende Einkommensteuerbescheid 1995 werde die sonstigen Einkünfte aus Spekulationsgeschäften unter richtiger Anwendung des § 30 Abs. 4 EStG 1988 zu berücksichtigen haben.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

§ 30 Abs. 4 EStG 1988 sieht den Abzug der (tatsächlichen) Anschaffungskosten bei der Ermittlung des Überschusses aus dem Spekulationsgeschäft vor (vgl. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 28. Jänner 1997, 96/14/0165).

In der Beschwerde wird vorgebracht, die belangte Behörde habe die Bestimmung des § 30 Abs. 4 EStG deshalb unrichtig zur Anwendung gebracht, weil diese den Anschaffungspreis von 2.171.000 S nicht dem tatsächlichen Wert entsprechend, sondern aliquot auf die veräußerten Anteile "verteilt". Die gegenständlichen Liegenschaftsanteile seien beim Ankauf sowohl mit Nutzungsrechten an freistehenden Wohnungen, als auch mit Nutzungsrechten an vermieteten Wohnungen verbunden gewesen. Der Ankauf sei ausschließlich auf Grund der Tatsache erfolgt, dass die vier freistehenden Wohnungen einen entsprechend höheren Wert darstellten, als jene Wohnungen, die mit Mietrechten belastet waren und somit auf längere Zeit nicht verwertet werden können. Aus diesem Grund sei auch der Ankaufspreis von insgesamt 4.342.000 S vereinbart worden, der sich freilich zum Großteil auf die freien, wesentlich wertvolleren, weil verwertbaren Wohnungen bezogen habe. Da im Kaufvertrag eine Zuordnung des Gesamtkaufpreises auf einzelne Nutzwerte nicht erfolgt sei, habe der gemeine Wert der veräußerten Liegenschaftsanteile ermittelt werden müssen, um den tatsächlichen (wirtschaftlich angemessenen) auf die veräußerten Liegenschaftsanteile entfallenden Anschaffungspreis ermitteln zu können. Diese Berechnung sei durch das Sachverständigungsgutachten des Baumeisters erfolgt, der einen m<sup>2</sup>-Preis für die freien Flächen von 15.000 S ermittelt habe.

Der Beschwerdeführer ist zwar damit im Recht, wenn er bei objektiv nachvollziehbarer Mischpreisbildung für die Anschaffungskosten einer Liegenschaft den Ansatz aliquoter Anschaffungskosten nach Maßgabe des Flächenschlüssels bei der Veräußerung von Liegenschaftsteilen zur Erfassung einer Wertsteigerung im Sinne von Spekulationsgeschäften nach § 30 EStG 1988 als unzutreffend erachtet (vgl. dazu auch Bovenkamp/Lins, Nochmals: Höhe der Anschaffungskosten bei anteiliger Liegenschaftsveräußerung, SWK-Heft 13/1998, S. 357 ff, in Replik auf Lenneis, Höhe der Anschaffungskosten bei anteiliger Liegenschaftsveräußerung, SWK-Heft 3, S. 49 ff). Er übersieht aber bei der von ihm geforderten Aufteilung der Anschaffungskosten der Liegenschaft nach dem Verhältnis der Verkehrswerte, dass dabei jedenfalls auch i.S.d. § 30 Abs. 4 EStG 1988 ein Bezug zu den tatsächlichen Anschaffungskosten herzustellen ist. Entsprechend der Aufteilung eines Gesamtkaufpreises auf Grund und Boden einerseits und Gebäude andererseits (vgl. z.B. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 20. Februar 1998, 96/15/0086) hat demnach eine Aufteilung der gesamten Anschaffungskosten der Liegenschaft im Verhältnis der Verkehrswerte der unterschiedlich wertvollen Liegenschaftsteile zu erfolgen (vgl. dazu auch Lenneis, a. a.O., in seinem abschließenden Berechnungsbeispiel).

Die der Abgabenerklärung des Beschwerdeführers zu Grunde liegende Ermittlung der Spekulationseinkünfte des Beschwerdeführers nimmt nur auf den m<sup>2</sup>-Preis des Verkehrswertes der "Freifläche" in Höhe von 15.000 S laut dem

Sachverständigengutachten des Baumeisters vom 6. Juni 1995 Bedacht, ohne eine Gesamtverkehrswertrelation herzustellen (das Gutachten weist einen Verkehrswert der Liegenschaft von insgesamt 7,453.000 S aus) und in diesem Verhältnis eine Aufteilung der tatsächlichen Anschaffungskosten von (auf den Beschwerdeführer entfallenden) 2,171.000 S auf die veräußerten Liegenschaftsanteile vorzunehmen. Dadurch, dass das Finanzamt der Berechnung des Beschwerdeführers bei Erlassung des Einkommensteuerbescheides gefolgt ist, hat es den Sachverhalt in einem wesentlichen Punkt unrichtig festgestellt, sodass die von der belannten Behörde im Aufsichtsweg vorgenommene Bescheidbehebung im Ergebnis jedenfalls unter dem Titel des § 299 Abs. 1 lit b BAO berechtigt war.

Da eine unrichtige Ermessensübung iSd § 299 leg. cit. für den Verwaltungsgerichtshof nicht ersichtlich ist (die Beschwerde enthält diesbezüglich auch kein Vorbringen), war die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der VerordnungBGBI Nr. 416/1994.

Wien, am 31. Mai 2000

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2000:1997130223.X00

**Im RIS seit**

29.01.2002

**Zuletzt aktualisiert am**

16.05.2013

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)