

TE Vwgh Erkenntnis 1975/12/15 0083/74

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.12.1975

Index

Bewertungsrecht

Norm

BAO §193 Abs1 litb

BewG 1955 §10 Abs2

BewG 1955 §21

BewG 1955 §21 Abs1

BewG 1955 §21 Abs2

BewG 1955 §23

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kadecka und die Hofräte Dr. Riedel, Dr. Schima, Dr. Reichel und Dr. Seiler als Richter, im Beisein des Schriftführers Finanzoberkommissär Dr. Tintera, über die Beschwerde des JS und der GS in G, vertreten durch Dr. Gerald Kleinschuster, Rechtsanwalt in Graz, Herrengasse 3, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Steiermark vom 28. November 1973, Zl. B 108-III-1973, betreffend Einheitsbewertung, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Bund (Finanzlandesdirektion für Steiermark) zu gleichen Teilen Aufwendungen in der Höhe von S 720,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Kaufvertrag vom 24. April 1970 erwarben die beiden Beschwerdeführer je zur Hälfte die Liegenschaft EZ 174, vorgetragen im Grundbuch über die KG B. um den Kaufpreis von S 164.780,--; nach der Aktenlage handelt es sich um eine Bauparzelle von rechteckiger Form mit einem Flächenausmaß vom

1.177 m², die an der Ecke H.straße und G.straße in G. gelegen ist. Auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Jänner 1963 hatte das Lagefinanzamt die Liegenschaft als unbebautes Grundstück bewertet und seinen Einheitswert von S 282.000,-- festgestellt, dem ein Bodenwert von S 240,--/m² zugrunde lag. Der entsprechende Einheitswertbescheid vom 25. Mai 1964 war unangefochten geblieben und in Rechtskraft erwachsen.

Mit Schriftsatz vom 15. Februar 1971 stellten die beiden Beschwerdeführer - denen das Grundstück auf den 1. Jänner 1971 mit Bescheid vom 20. Jänner 1971 zugerechnet worden war - den Antrag, auf den eben erwähnten

Stichtag eine Wertfortschreibung vorzunehmen. Der Kaufpreis für das Grundstück habe bloß S 140,-- /m2 betragen, was dem Gesamtkaufpreis von S 164.780,-- entspreche. Da auch der gemeine Wert des Grundstückes kein anderer sei, seien die Voraussetzungen für eine Wertfortschreibung gemäß § 21 des Bewertungsgesetzes 1955, BGBl. Nr. 148 (in der Fassung der Bewertungsgesetz-Novelle 1971, BGBl. Nr. 172 = BewG) erfüllt und somit ein Einheitswert von S 164.780,-- festzustellen.

Einem Aktenvermerk vom 5. April 1971 ist schließlich folgendes zu entnehmen;

"Lt. telef. Auskunft der Frau S. (d. i. die Zweitbfrin), hatten Sie (die Bfr) das Grundstück 20 Jahre in Pacht. Ehemaliger Besitzer ist ein Freund des Hauses u. so hatten Sie auch das Vorkaufsrecht."

Unter Berufung auf diese Auskunft wies das Lagefinanzamt den Wertfortschreibungsantrag mit Bescheid vom 16. Juli 1971 ab. In der Begründung dieses Bescheides hielt das Finanzamt den Beschwerdeführern überdies noch entgegen, daß die Kaufpreise von Grundstücken ähnlicher Lage und Bebaubarkeit in den Jahren 1969 und 1970 weit höher und auch schon zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Jänner 1963 höher gewesen seien als der von ihnen "für das Streitgrundstück" bezahlte. Persönliche und ungewöhnliche Umstände könnten jedoch nicht zum Anlaß einer Wertfortschreibung genommen werden. Dem Bescheid fügte das Finanzamt eine Aufstellung von Kaufpreisen bei, die in den Jahren 1967 bis 1970 (fünf Grundverkäufe in der KG B.) und in den Jahren 1959 bis 1962 (sechs Grundverkäufe in den KG B. und A.) erzielt worden waren. Die danach gezahlten Quadratmeterpreise lagen zwischen S 200,-- und S 430, -- (Jahre 1967 bis 1970) bzw. zwischen S 150, -- und S 451, -- (Jahre 1959 bis 1962).

In ihrer gegen den abweisenden Bescheid erhobenen Berufung machten die Beschwerdeführer geltend, persönliche Verhältnisse, die nach der Lehre die Annahme eines niedrigeren Kaufpreises rechtfertigen, seien z.B. dringende Notlage des Veräußernden, starke persönliche Beziehungen zu den Erwerbern oder Verfügungsbeschränkungen, denen der Inhaber unterliege. Nichts von all dem sei im Streitfalle gegeben: der Veräußerer habe sich keineswegs in einer Notlage befunden, vielmehr sich vor Abschluß des Kaufvertrages bei mehreren Personen über den zu erzielenden Preis erkundigt, wobei ihm Beträge zwischen S 130,-- und S 150, -- /m2 genannt worden seien. Ebenso wenig könne von starken persönlichen Beziehungen die Rede sein: wohl sei der Veräußerer den Beschwerdeführern seit vielen Jahren bekannt, ohne daß sie jedoch mit ihm in irgendeiner Weise besonders befreundet seien - die "Freundschaft" habe sich darin erschöpft, ihm alljährlich frohe Weihnachten zu wünschen, was die Beschwerdeführer auch vielen anderen Personen wünschten, ohne sich daraus Hoffnungen auf einen ermäßigten Kaufpreis im Fall eines Grundankaufes zu machen. Das seit ungefähr zwanzig Jahren bestehende Pachtverhältnis könne gleichfalls nicht als "freundschaftsbegründend" angesehen werden, vielmehr ergebe sich aus solchen Verhältnissen in der Regel ein angespanntes persönliches Verhältnis, das eher zu einer Hinaufsetzung des Kaufpreises als zu einer Ermäßigung führe. Ein Erwerb aus einer Konkursmasse oder Versteigerung liege ebenfalls nicht vor, weshalb nichts anderes möglich sei, als den von den Beschwerdeführern tatsächlich gezahlten Kaufpreis dem gemeinen Wert gleichzusetzen.

Was schließlich die Vergleichskaufpreise anlange - so führten die Beschwerdeführer in ihrer Berufung weiter aus - seien ungewöhnliche Verhältnisse für die Preisbildung vorgelegen. Zwei der Grundkäufer der Jahre 1967 bis 1970 (S 319, -- und S 325,-- /m2) seien Wohnbaugenossenschaften gewesen, welche - und dies dürfe als notorisch gelten - wesentlich überhöhte Preise zu zahlen bereit seien. Im dritten Fall (S 200, --/m2) habe es sich um einen bereits gewidmeten Baugrund gehandelt, für den nicht mehr erzielt werden können - ein Umstand, der durchaus den Schluß rechtfertige, den von den Beschwerdeführern gezahlten Preis als angemessen zu bezeichnen; liege doch in ihrem Fall eine solche Widmung noch nicht vor (sie ist laut Aktenlage erst mit Bescheid vom 21. November 1973 ausgesprochen worden). Im vierten Fall endlich (S 430,--/m2) müsse es sich nach Meinung der Beschwerdeführer um ein Rechtsgeschäft gehandelt haben, das teils Kauf, teils Schenkung gewesen sei, denn anders könne der abnorm hohe Preis nicht erklärt werden. Aus all dem folge, daß ein Preis von S 240,--/m2 ein Wunschpreis der Abgabenbehörde sei, der es obliege, die Unangemessenheit des tatsächlich gezahlten Preises von S 140,--/m2 unter Beweis zu stellen. Dies sei dem Finanzamt mißlungen, weshalb dem Fortschreibungsantrag der Beschwerdeführer vom 15. Februar 1971 stattzugeben sei.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wies das Finanzamt die Berufung mit Berufungsentscheidung vom 1. März 1973 - in deren Begründung es unter anderem darauf hinwies, daß es sich bei dem von den Beschwerdeführern erworbenen Grundstück um eine Baulücke "in der geschlossenen Bebauung" handle, für das alle Anschlüsse (Wasser,

Strom, Telefon, öffentliches Kanalnetz) vorhanden seien -

als unbegründet ab. Indes gehört dieser Bescheid nicht mehr dem Rechtsbestand an, weil die Beschwerdeführer den Antrag stellten, ihre Berufung der Abgabenbehörde zweiter Instanz zur Entscheidung vorzulegen. Aus diesem Anlaß bestritten sie die Berechtigung der Abgabenbehörden zur Heranziehung von Vergleichspreisen zum Zwecke der Bodenbewertung überhaupt und machten geltend, von einem der übereinstimmenden Willenserklärung der Vertragsparteien entsprechenden Kaufpreis könne nur abgegangen werden, wenn ein Wert der besonderen Vorliebe gezahlt oder ein Scheinkaufpreis vereinbart worden sei, was aber keinesfalls zutreffe.

Ungeachtet dieser Ausführungen hat die Finanzlandesdirektion für Steiermark, der die Berufung sodann zur Entscheidung vorgelegt worden ist, das Rechtsmittel mit Bescheid vom 28. November 1973 endgültig abgewiesen. In der Begründung der Berufungsentscheidung hat die Finanzlandesdirektion den Beschwerdeführern entgegengehalten, der Hauptfeststellung zum 1. Jänner 1963 sei ein aus Verkäufen abgeleiteter Bodenwert für unbebaute Grundstücke in Höhe von S 240,--/m² zugrundegelegt worden, wobei in diesem Bodenwert die Vorzugslage des Grundstückes, seine für eine Bebauung geeignete Größe (1.177 m²) und seine rechteckige Form Berücksichtigung gefunden hätten. Diesen Bodenwert habe der Veräußerer seinerzeit nicht angefochten. Im Zusammenhang damit werde darauf hingewiesen, daß auch bei der Einheitsbewertung zum 1. Jänner 1963, betreffend das Mietwohngrundstück der Beschwerdeführer in der G.straße 25, das sich in unmittelbarer Nähe des streitgegenständlichen unbebauten Grundstückes befinde, bei der Bodenwertermittlung ein Bodenwert von S 240,--/m² angesetzt worden sei. Auch diesen Bodenwert hätten die Beschwerdeführer seinerzeit nicht angefochten. Der Grundbesitz G- .straße 25 sei zwar im Gegensatz zum streitgegenständlichen unbebauten Grundstück baugewidmet und aufgeschlossen, weise jedoch eine für die Bebauung weit ungünstigere Größe (277 m²), Form und Lage auf. Da nun anlässlich von Einheitswertfeststellungen innerhalb des Hauptfeststellungszeitraumes gemäß § 23 BewG die Bestandverhältnisse (gemeint der tatsächliche Zustand) vom Bewertungsstichtag, jedoch die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen seien, habe das Finanzamt bei Prüfung der Frage, ob die Voraussetzungen zur Vornahme einer Wertfortschreibung zum 1. Jänner 1971 erfüllt seien, von den zum 1. Jänner 1963 maßgebenden Richtwerten (Bodenwerten) auszugehen gehabt. Aus den den Beschwerdeführern bekannten Kaufpreisen könne nun einerseits geschlossen werden, daß für unbebaute Grundstücke in den KG B. und A. bereits vor dem 1. Jänner 1963 Grundstückspreise bezahlt worden seien, die dem Bodenwert von S 240,--/m² nahe gekommen seien, andererseits zeigten die in den Jahren 1969 und 1970 erzielten Bodenpreise, daß man in der KG B. Grundstücke zu einem Preis von S 140,--/m² nicht gehandelt habe. Da die Beschwerdeführer im übrigen das streitgegenständliche unbebaute Grundstück im Jahre 1970, also "fünf" Jahre nach dem Stichtag 1. Jänner 1963, um S 140,--/m² erworben und unbebaute Grundstücke in der Zwischenzeit einen nicht unwesentlichen Preisauftrieb erfahren hätten, müsse der Ansicht des Finanzamtes auch insoweit zugestimmt werden, daß bei Abschluß des Kaufvertrages vom 24. April 1970 persönliche Umstände (auch bei Verschleuderung von Grundstücken müsse das Vorliegen persönlicher Verhältnisse angenommen werden) eine Rolle gespielt hätten. Diese Annahme stützt sich schließlich noch auf den Umstand, daß die Beschwerdeführer ihre Argumente bereits anlässlich der Einheitswertfeststellung betreffend das Mietwohngrundstück G.straße 25 hätten vorbringen können, was jedoch unterblieben sei. Dem Hinweis der Beschwerdeführer endlich, daß das Finanzamt an den vereinbarten Kaufpreis von S 164.780,-- als gemeinen Wert gebunden sei, müsse entgegengehalten werden, daß der gemeine Wert durch den Preis bestimmt werde, der erzielbar wäre, und nicht durch den Preis, der tatsächlich erzielt worden sei. Demnach könne der laut Kaufvertrag vom 24. April 1970 gezahlte Kaufpreis von S 140,--/m² (rückgerechnet auf die Wertverhältnisse 1. Jänner 1963 ergebe sich ein Bodenwert von nur rund S 90,--/m²) nicht als gemeiner Wert des Grundstückes anerkannt werden. Es habe daher beim bisherigen Einheitswert von S 282.000,-- zu verbleiben.

Gegen diesen Bescheid der Finanzlandesdirektion für Steiermark vom 28. November 1973 richtet sich die vorliegende, wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes erhobene Beschwerde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat darüber erwogen:

Die Beschwerdeführer werfen der belangten Behörde zunächst vor, sie hätte § 23 BewG unrichtig ausgelegt, da bei Fortschreibungen der tatsächliche Zustand des Grundbesitzes und die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen seien. Zur Widerlegung dieser Behauptung genügt der Hinweis auf den Gesetzeswortlaut, wonach (unter anderem) bei Fortschreibungen (mögen sie nun Art- oder Wertfortschreibungen sein) der tatsächliche Zustand vorn Fortschreibungszeitpunkt - im Beschwerdefall der 1. Jänner 1971 - und die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt - der 1. Jänner 1963 - maßgeblich sind.

Ferner meinen die Beschwerdeführer, die belangte Behörde irre, wenn sie bei Prüfung ihres Fortschreibungsantrages von den Richtwerten (Bodenwerten) zum 1. Jänner 1963 ausgehe, weil bei einer derartigen Vorgangsweise jede Wertfortschreibung auf einen späteren Zeitpunkt schlechthin ausgeschlossen sei - ein Ergebnis, das mit den Vorschriften des § 21 BewG nicht in Einklang gebracht werden könne, die ja gerade die Berücksichtigung von Änderungen in den Wertverhältnissen zwischen den Hauptfeststellungszeitpunkten ermöglichen sollten. Indes vermag der Gerichtshof den Beschwerdeführern auch darin nicht beizupflichten. Setzt doch eine Wertfortschreibung - von dem noch zu behandelnden Fall der Fehlerberichtigung abgesehen - wie sich aus dem Zusammenhalt der §§ 21 und 23 BewG ergibt, zunächst Änderungen in den tatsächlichen Verhältnissen zwischen den einzelnen Fortschreibungszeitpunkten voraus, die unmittelbare Ursache für Änderungen der Wertverhältnisse sind (vgl. Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz², 148). Als solche Änderungen in den tatsächlichen Verhältnissen werden bei den wirtschaftlichen Einheiten (Untereinheiten) des Grundvermögens etwa eine Teilung, der Abverkauf von Teilflächen, eine Umwidmung, die Einleitung eines Enteignungsverfahrens u.dgl. in Betracht kommen. Nichts von all dem trifft im vorliegenden Fall auf den Fortschreibungszeitpunkt 1. Jänner 1971 zu: weder die Ermittlungen der Abgabenbehörden im Verwaltungsverfahren ergaben einen Hinweis in dieser Richtung, noch bringen die Beschwerdeführer derartiges vor. Wenn sie in diesem Zusammenhang die Behauptung aufstellen, für eine Einstufung des streitgegenständlichen Grundstückes als höherwertiges Bauland habe es allein darauf anzukommen, ob eine Verbauung in Angriff genommen oder zumindest beabsichtigt sei, so übersehen sie zunächst, daß weder die Abgabenbehörde erster Instanz, noch die belangte Behörde von derartigen Erwägungen, sondern von den tatsächlichen Verhältnissen ausgegangen sind, nämlich, daß es sich um eine Eckparzelle im Bauland, (eine Baulücke "in der geschlossenen Bebauung" mit allen nötigen Anschlußmöglichkeiten) handelt. Daß bei diesem Sachverhalt füglich von hochwertigem Bauland gesprochen werden kann, mögen die Beschwerdeführer zum Fortschreibungszeitpunkt eine Bebauung beabsichtigt haben oder nicht, bedarf keiner weiteren Erörterung. Abgesehen davon kann dem Vorbringen, die Beschwerdeführer hätten auch jetzt noch, nämlich drei Jahre nach dem Fortschreibungszeitpunkt, keine auf eine Bebauung gerichtete Absicht erkennen lassen, der Vorwurf der Aktenwidrigkeit nicht erspart bleiben: ergibt sich doch aus den Verwaltungsakten, daß sie schon am 28. Februar 1973 beim Magistrat der Stadt G. um Bewilligung der Widmung zu einem Bauplatz und zur Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses angesucht haben. Nach einer am 1. August 1973 durchgeführten örtlichen Erhebung und mündlichen Verhandlung wurde die Widmung zu einem Bauplatz mit Bescheid vom 21. November 1973 ausgesprochen und die Baubewilligung mit Bescheid vom 10. Dezember 1973 erteilt.

Somit wird der Einwand, die Bewertung des streitgegenständlichen Grundstückes sei schon zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Jänner 1963 fehlerhaft, weil überhöht gewesen und deshalb durch eine Wertfortschreibung für den Rest des Hauptfeststellungszeitraumes aus der Welt zu schaffen, wie dies der Gerichtshof in ständiger Rechtsprechung als zulässig erachtet hat (vgl. das Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 24. April 1969, Slg. Nr. 3897/F), zum eigentlichen Kern des Beschwerdevorbringens. Nun sind unbebaute Grundstücke gemäß § 55 Abs. 1 BewG mit dem gemeinen Wert zu bewerten, und gemäß § 10 Abs. 2 leg. cit. wird dieser Wert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.

Die Beschwerdeführer meinen, die Abgabenbehörden hätten keinen Grund gehabt, vom tatsächlich für das streitgegenständliche Grundstück gezahlten Preis abzugehen und sich auf im Schätzungsweg ermittelte Werte zu stützen, übergehen aber geflissentlich, daß letztere auf Grund der von der Zweitbeschwerdeführerin erteilten, im eingangs wiedergegebenen Aktenvermerk vom 5. April 1971 festgehaltenen Auskünfte wohl allen Anlaß dazu hatten. Abgesehen davon räumen im verwaltungsgerichtlichen Verfahren auch die Beschwerdeführer ein, daß eine Heranziehung von Vergleichspreisen zur Ermittlung des gemeinen Wertes durchaus zulässig sei. Sie werfen aber den Abgabenbehörden vor, die ihnen vorgehaltenen Vergleichspreise seien ungeeignet, um einen den Vorschriften des § 10 Abs. 2 BewG auch nur nahekommenden Wert zu finden. Dies einmal deswegen, weil der zeitliche Abstand zwischen dem Hauptfeststellungszeitpunkt und den Jahren 1967 bis 1970 zu groß sei, um auf den 1. Jänner 1963 Rückschlüsse zu ziehen, zum anderen, weil auch schon 1963 niedrigere Preise als der von der Abgabenbehörde erster Instanz angenommene gezahlt worden seien. Was nun den ersten Einwand anlangt, so pflichtet der Gerichtshof den Beschwerdeführern bei, daß die Preise der Jahre 1967 bis 1970 wegen der gerichtsbekannt starken Nachfrage nach

erstklassigem Bauland nur bedingt eine so verlässliche Ermittlungsgrundlage abzugeben vermochten, wie jene, die den Abgabenbehörden für die Jahre 1959 bis 1962 zur Verfügung standen. Die belangte Behörde hat nun aber den angefochtenen Bescheid auch auf Vergleichspreise jener Jahre gestützt, die teils niedriger (S 150,--/m²), teils höher (S 451,-- /m²) gelegen waren als der für das streitgegenständliche Grundstück festgesetzte Einheitswert. Dagegen haben die Beschwerdeführer im Verwaltungsverfahren nichts einzuwenden vermocht und auch der Gerichtshof kann nicht finden, daß beim Ansatz eines unter dem Mittel liegenden Preises von S 240,--/m² der bei der Ableitung des gemeinen Wertes aus Vergleichspreisen unvermeidliche Spielraum überschritten wurde, wenn auf Lage und Form des Grundstückes und seine für die Errichtung eines Einfamilienhauses geradezu ideale Größe von

1.177 m² gehörig Bedacht genommen wird.

Somit bleibt noch, darauf hinzuweisen, daß die belangte Behörde auch keinem Rechtsirrtum erlegen ist, wenn sie die Auffassung vertritt, bei der Auslegung des § 10 Abs. 2 BewG habe es darauf anzukommen, welcher Preis bei der Veräußerung eines Wirtschaftsgutes zu erzielen wäre, und nicht darauf, welcher Preis tatsächlich erzielt worden ist (vgl. Twaroch-Wittmann-Frühwald, aaO 74).

Der angefochtene Bescheid läßt somit die behauptete Rechtswidrigkeit nicht erkennen. Die vorliegende Beschwerde erweist sich infolgedessen als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG 1965 abzuweisen war.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 48 Abs. 2 lit. a und b VwGG 1965 und die Verordnung des Bundeskanzlers vom 19. Dezember 1974, BGBl. Nr. 4/1975, insbesondere deren Art. IV Abs. 2.

Wien, am 15. Dezember 1975

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1975:1974000083.X00

Im RIS seit

08.10.2019

Zuletzt aktualisiert am

08.10.2019

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at