

TE Vwgh Erkenntnis 1969/10/2 0779/68

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 02.10.1969

Index

Bewertungsrecht

32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht

33 Bewertungsrecht

Norm

BAO §177

BAO §182 Abs1

BewG 1955 §2 Abs1

1. BAO § 177 heute
2. BAO § 177 gültig ab 01.01.1962
1. BAO § 182 heute
2. BAO § 182 gültig ab 01.01.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 14/2013
3. BAO § 182 gültig von 01.01.1962 bis 31.12.2012
1. BewG 1955 § 2 heute
2. BewG 1955 § 2 gültig ab 30.07.1955

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):

0780/68

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dkfm. DDr. Dorazil und die Hofräte Dr. Frühwald, Dr. Riedel, Dr. Schima und Dr. Reichel als Richter, im Beisein des Schriftführers Finanzkommissär Smekal, über die Beschwerde der ER, des RR und der LS, alle in W, vertreten durch Dr. Hanns Blaschke, Rechtsanwalt in Wien VI, Mariahilfer Straße 23, gegen die Bescheide der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 4. April 1968, GZ. GA Va-1064/4/68 und GZ. GA Va-1965/1/68, betreffend Einheitsbewertung nach durchgeführter Verhandlung, und zwar nach Anhörung des Vortrages des Berichters sowie der Ausführungen des Vertreters der belangten Behörde, Oberfinanzrat Dr. RL, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen,

Die Beschwerdeführer haben dem Bund (Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland) Aufwendungen in der Höhe von S 790,-- zu gleichen Teilen binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Beschwerdeführer sind Eigentümer der beiden im Grundbuch über die Katastralgemeinde D. vorgetragenen unmittelbar aneinander grenzenden Liegenschaften EZ. 344 und EZ. 1581, und zwar die Erstbeschwerdeführerin zu 5/8 und die beiden anderen Beschwerdeführer zu je 3/16. Das für die Einheitsbewertung zuständige Lagefinanzamt führt das zum Gutsbestand der erstgenannten Liegenschaft gehörige Grundstück Nr. 236 Haus KNr. 57 unter der topografischen Bezeichnung D.straße Nr. 95 einerseits und das gleichfalls grundbücherlich zum Gutsbestand der erstgenannten Liegenschaft gehörige Grundstück Nr. 237/2 gemeinsam mit den zum Gutsbestand der Liegenschaft EZ. 1581 gehörigen Grundstücken Nr. 245/3 und Nr. 245/4 unter der topografischen Bezeichnung P.gasse 20-22 andererseits als zwei getrennte wenn auch unmittelbar räumlich aneinandergrenzende wirtschaftliche Einheiten.

Den Grundbesitz D.straße bewertete das Finanzamt in seinem am 6. August 1964 erlassenen Einheitswertbescheid und Grundsteuermeßbescheid auf den 1. Jänner 1963 als Mietwohngrundstück mit S 162.545,--, abgerundet auf S 162.000,--. Unter einem setzte es den Grundsteuermeßbetrag mit S 274,-- fest. Unter Berücksichtigung eines Gebäudeteiles „Wohntrakt“ und eines Gebäudeteiles „Garage“ veranschlagte das Finanzamt den Gebäudewert mit S 221.561,-- und den Bodenwert mit S 184.000,-- (528 m² zu je S 350,--), die aus Gebäudewert und Bodenwert gebildete Summe unterwarf es einer 60%igen Kürzung und gelangte so zum abgerundeten Einheitswert von S 162.000,--.

Am 22. September 1964 erließ das Finanzamt dann auch den Einheitswertbescheid und Grundsteuermeßbescheid auf den 1. Jänner 1963 für den als Einfamilienhaus bewerteten Grundbesitz P.gasse. Der mit S 1,490.000,-- festgestellte Einheitswert wurde vom Finanzamt wie folgt ermittelt:

Gebäudewert

S 109.343,--

Wert des Zehnfachen der bebauten Fläche: 780 m² zu je S 350,--

S 273.000,--

Summe

S 382.343,--

-25%ige Kürzung

S 95.585,--

Differenz

S 286.758,--

Wert der das Zehnfache der bebauten Fläche übersteigenden Fläche 3.438 m² zu je S 350,--

S 1,203,300,--

Summe

S 1,490.058,--

Einheitswert (abgerundet)

S 1.490.000,--

Den Grundsteuermeßbetrag setzte das Finanzamt für diesen Grundbesitz mit S 2.880,-- fest.

Gegen beide Einheitswertbescheide erhoben die Beschwerdeführer fristgerecht Berufung: In der Rechtsmittelschrift, betreffend den Grundbesitz D.straße, machten die Beschwerdeführer geltend, daß der Gebäudeteil „Garage“ nicht zur Liegenschaft EZ. 344, sondern zur Liegenschaft EZ. 1581 des Grundbuches D. gehöre. Der ehemalige Garagenbau mit Wohnung - im Jahre 1960 sei die Garage zu einem Büro umgebaut worden - sei auf Grund einer falschen Darstellung im Mappenblatt des Vermessungsamtes versehentlich der Liegenschaft EZ. 344 des Grundbuches D. zugeschlagen worden. Bei Errechnung des Gebäudewertes sei der Durchschnittspreis pro Quadratmeter zu hoch veranschlagt worden; da das Gebäude im Jahre 1878 errichtet worden sei, betrage der Kürzungsfaktor 60 %. In ihrer Berufung,

betreffend die Einheitsbewertung des Grundbesitzes P.gasse brachten die Beschwerdeführer vor, der Quadratmeterpreis von S 350,-- sei wegen der Hanglage des Grundstückes zu hoch veranschlagt, er betrage um ein Drittel weniger. In der Folge ergänzten die Beschwerdeführer ihre beiden Berufungen. Am 17. Oktober 1965 stellten die Beschwerdeführer im Rechtsmittelverfahren beim Finanzamt den Antrag, die Grundstücke, die räumlich und wirtschaftlich zusammengehörten, als eine einzige wirtschaftliche Einheit zu bewerten. Auf der Liegenschaft EZ. 1581 des Grundbuches D., welche 1935 zur Liegenschaft EZ. 344 des Grundbuches D. dazu erworben worden sei, habe man im selben Jahr einen Garagenbau und eine in die Mansarde eingebaute 1 1/2 Zimmer-Wohnung sowie eine Kegelbahn errichtet. Die Garage habe zur Einstellung der Personen- und Lastkraftwagen des Eigentümers gedient, die Mansardenwohnung zur Unterbringung des Chauffeurs. In den Jahren 1945 bis 1951 sei diese Wohnung als Dienstwohnung für den Hausbesorger verwendet worden. Ab 1951 sei sie sodann vermietet worden, im Jahre 1958 habe man die Garage in ein Büro umgebaut. Die beiden Gartengrundstücke seien zusammen neu gestaltet worden und zur P.gasse zu sei ein Tennisplatz angelegt worden, der über beide Grundstücke reiche. Das Gartenhaus sei zusammen in dem Wohnhaus D.straße 95 an die städtische Strom-, Gas- und Wasserversorgung angeschlossen. Es bestehe ein gemeinsamer Kanalanschluß. Sämtliche Mieter trügen die Betriebskosten und allen stünde das Recht zu, den Garten zu benützen. In ihrer Eingabe vom 22. Dezember 1965 verlangten die Beschwerdeführer die Zuziehung eines von den Liegenschaftseigentümern zu stellenden Sachverständigen, eventuell auch eines solchen, den die Behörde nominiere, und die Abhaltung eines Lokalaugenscheines, damit über den Antrag, daß die Grundstücke mit dem Haus in der D.straße 95 und die zur Liegenschaft EZ 1581 des Grundbuches D. gehörigen Grundstücke mit dem darauf errichteten Gartenhaus als wirtschaftliche Einheit zu betrachten seien, an Ort und Stelle entschieden werden könne.

Das Finanzamt gab den beiden Berufungen mit den Berufungsvorentscheidungen vom 1. bzw. 3. März 1967 teilweise Folge, stellte in beiden Fällen niedrigere Einheitswerte fest und ermittelte dementsprechend auch niedrigere Grundsteuermeßbeträge.

Die beiden Berufungsvorentscheidungen gehören nicht mehr dem Rechtsbestand an, da die Beschwerdeführer die Vorlage ihrer Rechtsmittel an die Abgabenbehörde zweiter Instanz beantragten. Im Vorlageantrag führten sie weiter aus, daß im Jahre 1939 das Haus in der D.straße 95 von der Polizeidirektion W. als Wachlokal gemietet worden sei. Die Polizeidirektion W. habe auch jene Einfriedung errichtet, welche von der Berufungsvorentscheidung als Beweis dafür ins Treffen geführt worden sei, daß keine wirtschaftliche Einheit zwischen den beiden Objekten bestünde. Das 6 m breite Drahtgitter mit einem Doppeltor zur Durchfahrt in die Garage habe nur Unbefugten den Zutritt zum Garten verwehren und Polizeihäftlinge an der Flucht hindern sollen.

Die Abgabenbehörde zweiter Instanz führte vor Erledigung der beiden Rechtsmittel noch ergänzende Ermittlungen durch. Nach Einsicht in die Zinslisten hielt die Finanzlandesdirektion in einem Amtsvermerk fest, daß die Mieter anteilmäßig Grundsteuer für die ganze Liegenschaft entrichteten. Dagegen teilte ein Mieter des Hauses D.straße 95 der Finanzlandesdirektion schriftlich mit, daß ihm neben der Benützung der gemieteten Wohnung nicht das Recht zustünde, den anschließenden Garten zu benützen. Auch nahm die Berufungsbehörde in diverse Mietverträge Einsicht.

Mit den zwei gesonderten, nunmehr vor dem Verwaltungsgerichtshof bekämpften Berufungsentscheidungen vom 4. April 1968 hat die Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland sodann den beiden Berufungen so wie schon das Finanzamt in seinen Berufungsvorentscheidungen teilweise Folge gegeben.

Die belangte Behörde hat den Einheitswert für den Grundbesitz in der D.straße mit S 121.000,-- (statt S 162.000,--) festgestellt und den Grundsteuermeßbetrag mit S 167,-- (statt S 274,--) festgesetzt. Zu dieser Herabsetzung ist die Abgabenbehörde zweiter Instanz dadurch gelangt, daß sie unter Ausscheidung der „Garage“ den (ungekürzten) Gebäudewert mit S 119.925,-- (statt S 221.561,--) veranschlagte.

Für den Grundbesitz P.gasse hat die belangte Behörde den Einheitswert auf S 1,047.000,-- (von S 1,490.000) herabgesetzt und den Grundsteuermeßbetrag mit S 1.919,-- (statt mit S 2.880,--) festgesetzt. Abweichend von der erstinstanzlichen Entscheidung ist die belangte Behörde von einem Bodenwert von S 240,-- pro m2 (statt S 350,-- pro m2) ausgegangen.

Dem Antrag, die Grundstücke als eine einzige wirtschaftliche Einheit zu behandeln, hat sie mit folgender Begründung nicht entsprochen: es entspreche nicht den Tatsachen, daß sämtlichen Mietern die Benützung des ganzen Gartens

zustehe. Aus dem seitens der Beschwerdeführer vorgelegten Mietvertrag vom 10. Mai 1946 mit dem seinerzeitigen Mieter WS ergebe sich, daß lediglich Räume im Hause D.straße sowie ein Wohn- und Kellerabteil vermietet worden seien. Wohl sei in dem gleichen Vertrag dem Mieter die Benützung des Gartens und allenfalls die Anlage eines Gemüsebeetes innerhalb der erst festzusetzenden Grenzen zugestanden worden. Dieses Zugeständnis habe sich lediglich auf einen erst festzusetzenden Teil des Gartens bezogen. Aus dem von den Beschwerdeführern vorgelegten Mietvertrag vom 15. Mai 1961 mit den Mietern JR und ER gehe klar hervor, daß der Garten nicht mitvermietet worden sei, in welchem Sinn auch eine schriftliche Äußerung des JR vorliege. Aus dem Sachverhalt ergebe sich klar, so hat die belangte Behörde weiters ausgeführt, daß die Voraussetzungen für eine gemeinsame Bewertung der Grundstücke nach § 2 Abs. 1 des Bewertungsgesetzes 1955, BGBl. Nr. 148 (BewG), nicht erfüllt seien. Die in dieser Gesetzesstelle für die Zusammenfassung zu einer wirtschaftlichen Einheit genannten Voraussetzungen, wie örtliche Gewohnheit, tatsächliche Übung, Zweckbestimmung und wirtschaftliche Zusammengehörigkeit trafen im vorliegenden Fall in keiner Weise zu. Der Umstand, daß das Gartenhaus mit dem Vorderhaus an die städtische Strom-, Gas- und Wasserversorgung angeschlossen sei und ein gemeinsamer Kanalschluß bestünde, begründe für sich allein noch nicht die Bildung einer wirtschaftlichen Einheit. Der Annahme einer solchen Einheit stünden die oben aufgezeigten Umstände entgegen. Von einem neuerlichen Lokalaugenschein habe abgesehen werden können. Dafür, was als wirtschaftliche Einheit anzusehen sei, wären einzig und allein die Bestimmungen des Bewertungsgesetzes maßgebend. Über die vorliegende Beschwerde hat der Verwaltungsgerichtshof nach Durchführung der von den Beschwerdeführern beantragten mündlichen Verhandlung erwogen:

Streitig ist zunächst, ob die beiden gegenständlichen Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit im Sinne des § 2 Abs. 1 BewG bilden.

Die belangte Behörde hat diese Liegenschaften getrennt bewertet und dies im wesentlichen damit begründet, daß die Mieter im Hause D.straße 95 entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführer die Gartengründe des Grundbesitzes P.gasse nicht gemietet hätten. Darauf gestützt, hat die belangte Behörde das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen für eine Bewertung der Grundstücke als eine einzige wirtschaftliche Einheit im Sinne der einschlägigen Vorschriften des Bewertungsgesetzes verneint.

Gemäß § 2 Abs. 1 des Bewertungsgesetzes 1955 ist jede wirtschaftliche Einheit für sich zu bewerten; ihr Wert ist im Ganzen festzustellen. Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, ist nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden. Die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter sind zu berücksichtigen.

Die belangte Behörde hat nun in den beiden angefochtenen Bescheiden dargelegt, warum die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Zusammenfassung der gegenständlichen Grundstücke als ein einziges selbständiges Grundstück nicht vorliegen (vgl. auch § 51 Abs. 1 letzter Satz BewG).

In ihrer Beschwerde wenden die Beschwerdeführer gegen die beiden angefochtenen Berufungsbescheide vor allem ein, daß infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften, insbesondere auch dadurch, daß der beantragte Lokalaugenschein und die Einvernahme des Sachverständigen unterblieben sei, die belangte Behörde nicht zur Kenntnis wesentlicher Beurteilungsgründe gelangt sei. Der Verwaltungsgerichtshof hält diese Verfahrensrüge für unbegründet. Die Abgabenbehörde erster Instanz hat zweimal an Ort und Stelle Erhebungen gepflogen; überdies erliegen in den Verwaltungsakten mehrfach Planskizzen, sodaß sie sich ein entsprechendes Bild von der örtlichen Lage der Grundstücke machen konnte (vgl. auch Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 10. Mai 1963, Zl. 1751/61, auf das unter Hinweis auf Art. 14 Abs. 4 der hg. Geschäftsordnung, BGBl. Nr. 45/1965, Bezug genommen wird). Ebenso wenig bedurfte es bei der Beurteilung der Rechtsfrage, was als Anschauungen des Verkehrs gilt, der Lösung solcher wissenschaftlicher Fachfragen, welche die Zuziehung eines Sachverständigen erheischten. Damit wird aber auch der Hinweis der Beschwerdeführer gegenstandslos, daß ein seinerzeit von der Abgabenbehörde beigezogener Sachverständiger nur ein Gutachten bezüglich der Mappenberichtigung abgegeben habe.

Die Beschwerdeführer begründen ihre Beschwerde weiters damit, daß die belangte Behörde die örtliche Gewohnheit nicht untersucht habe. Ansonsten hätte sie feststellen können, daß das Nebengrundstück, hinsichtlich dessen ähnliche Verhältnisse gegeben seien, teils als Mietwohngrundstück und teils als landwirtschaftlicher Betrieb eingestuft worden sei. Für den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb sei nämlich ein Einheitswert von nur S 4.500,-- festgestellt worden, während der Grundbesitz der Beschwerdeführer an der P.gasse mit S 1.047.000,-- bewertet worden sei. Dieses

Vorbringen der Beschwerdeführer findet schon in den Darlegungen der Beschwerdeführer im abgabenbehördlichen Verfahren keine entsprechende Deckung. Abgesehen davon, daß unklar bleibt, was die Beschwerdeführer aus diesem Hinweis für die von ihnen beantragte Bewertung als eine einzige wirtschaftliche Einheit gewinnen könnten, weist die belangte Behörde in ihrer Gegenschrift doch mit Recht darauf hin, daß die Heranziehung eines Einzelfalles noch keine örtliche Gewohnheit zu begründen vermag. Außerdem steht das Beschwerdevorbringen offenbar auch mit dem Vorbringen der Beschwerdeführer in deren Berufung gegen den Bescheid vom 22. September 1964 in Widerspruch, worin diese beantragt hatten, den Grundpreis für den Grundbesitz in der P.gasse von S 350,-- pro m² (nur) um ein Drittel herabzusetzen.

Demnach haben die Beschwerdeführer im abgabenbehördlichen Verfahren eine Bewertung des Grundbesitzes als landwirtschaftliches Vermögen offensichtlich selbst gar nicht ins Auge gefaßt.

In ihrer Beschwerde führen die Beschwerdeführer weiter aus, zu Unrecht sei von der belangten Behörde der Umstand als irrelevant abgetan worden, daß zur Garage auf dem Grundstück Nr. 245/4, Katastralgemeinde D., gehörig zum Grundbesitz P.gasse, gar keine Zufahrtsmöglichkeit bestünde, wogegen vom Mietwohngrundstück D.straße aus eine betonierte Zufahrt zur Garage geschaffen worden sei. Eine andere Zufahrt zum Grundbesitz P.gasse gebe es überhaupt nicht, zur P.gasse gebe es nur eine Hintertür, zu der man als Fußgänger über viele steile Treppen gelange. Auch diesen Umstand hält der Verwaltungsgerichtshof für die Beurteilung des gegenständlichen Falles für nicht entscheidend. Auf den als Einfamilienhaus bewerteten Grundbesitz P.gasse - auch nach dem Vorbringen der Beschwerdeführer ist das ehemalige Garagengebäude heute bewohnt - kann man zwar mit Fahrzeugen offensichtlich nur über das Mietwohngrundstück D.straße gelangen. Die belangte Behörde verweist aber mit Recht darauf, daß aus einer solchen Zufahrt - die an sich sogar über fremden Grund und Boden denkbar wäre - noch nicht zwingend auf das Vorliegen einer wirtschaftlichen Einheit geschlossen werden kann.

Die belangte Behörde hat die bekämpften Bescheide auch damit begründet, daß die Beschränkung der Mietrechte der Mieter auf das Mietwohngrundstück in der D.straße der Zusammenfassung dieses Grundstückes mit den Grundstücken P.gasse zu einer wirtschaftlichen Einheit hindernd entgegenstünde. Dieser Auffassung der belangten Behörde vermag der Verwaltungsgerichtshof im Zusammenhalte damit, daß der von der Polizei als Mieterin seinerzeit errichtete Zaun nach der Aktenlage auch heute noch besteht - nach dem Vorbringen der belangten Behörde deshalb, um Mietern den Eintritt in den Garten zu verwehren - nicht entgegenzutreten. Das kumulative Zusammentreffen der räumlichen Beschränkung der Mietrechte von Bewohnern des Hauses D.straße auf das Mietwohngrundstück unter Ausschluß der Gartengründe mit der schon jahrzehntelang bestehenden Abzäunung zwischen dem Grundbesitz in der D.straße und den Grundstücken P.gasse steht dagegen, daß diese Grundstücke nach der Verkehrsauffassung eine einzige wirtschaftliche Einheit bilden. Daran vermag auch das von den Beschwerdeführern ins Treffen geführte Bestehen einer gemeinsamen Kanalisation bzw. eines gemeinsamen Anschlusses von Gas, Wasser und elektrischem Strom nichts zu ändern. Auch auf den Willen der Eigentümer, die Grundstücke als eine wirtschaftliche Einheit zu behandeln, kommt es nicht an, sobald diese Absicht in der Verkehrsanschauung keine Deckung findet (Krekeler, Bewertungsgesetz, 6. Auflage, S. 263).

Wenn die Beschwerdeführer schließlich in ihrer Beschwerde gegen die Bewertung des Grundbesitzes der P.gasse als Grundvermögen überhaupt (statt als land- und forstwirtschaftliches Vermögen) bzw. gegen eine Einstufung als bebautes Grundstück (statt als unbebautes Grundstück) bzw. gegen die Einstufung unter die Grundstückshauptgruppe „Einfamilienhäuser“ Vorstellungen erheben, ist den Beschwerdeführern entgegenzuhalten, daß es ihnen unbenommen geblieben wäre, dies schon im verwaltungsbehördlichen Verfahren vorzubringen. Ihr diesbezügliches Beschwerdevorbringen stellt daher eine im Grunde des § 41 VwGG 1965 unbeachtliche Neuerung dar.

Die vorliegende Beschwerde erwies sich sohin in keinem Punkt als begründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG 1965 abzuweisen war.

Die belangte Behörde hat für den Fall ihres Obsiegens S 330,-- an Schriftsatzaufwand, S 60,-- an Vorlagenaufwand und S 400,-- an Verhandlungsaufwand geltend gemacht. Dieses Begehren erwies sich gemäß § 47 Abs. 1 und 2 lit. b, § 48 Abs. 2 lit. a, b und d und § 49 Abs. 2 VwGG 1965 in Verbindung mit Art. I B Z. 4, 5 und 6 der Verordnung des Bundeskanzleramtes, BGB1. Nr. 4/1965, als begründet. Gemäß § 53 Abs. 1 letzter Satz VwGG 1965 haben die Beschwerdeführer Aufwandsatz zu gleichen Teilen zu leisten. Die Festsetzung der zweiwöchigen Leistungsfrist gründet sich auf § 59 Abs. 4 VwGG 1965.

Wien, am 2. Oktober 1969

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1969:1968000779.X00

Im RIS seit

29.09.2022

Zuletzt aktualisiert am

29.09.2022

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at