jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1994/5/30 93/16/0093

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.05.1994

Index

001 Verwaltungsrecht allgemein;
32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;
32/06 Verkehrsteuern;
33 Bewertungsrecht;

Norm

BAO §198 Abs2;
BewG 1955 §10 Abs1;
BewG 1955 §10 Abs2;
BewG 1955 §10;
BewG 1955 §19;
GrEStG 1987 §4 Abs3;
GrEStG 1987 §5 Abs1 Z1;
GrEStG 1987 §5 Abs1 Z2;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinl und die Hofräte Dr. Steiner, Dr. Fellner, Dr. Höfinger und Dr. Kail als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Peternell, über die Beschwerde der H-GesmbH in Z, vertreten durch Dr. G, Rechtsanwalt in Z, gegen den Bescheid (Berufungsentscheidung) der Finanzlandesdirektion für Salzburg vom 21. April 1993, GZ. 305-GA5-DTa/92, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Der Bund hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von S 11.120,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit einer als "Tausch- und Kaufvertrag" bezeichneten Vereinbarung vom 8. April 1992 erwarb die Stadtgemeinde Z von der Beschwerdeführerin die Liegenschaft EZ 190, KG Z, gegen die Hingabe des Grundstückes 7/1 LN aus der EZ 3 KG Z. Die Beschwerdeführerin leistete eine Tauschaufgabe (in der Urkunde als "Wertausgleich" bezeichnet) in der Höhe von S 4,000.000,--.

In den dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Akten befindet sich ein Schreiben des Finanzamtes Z (Bewertungsstelle) vom 29. Juli 1992, wonach für die Liegenschaft EZ 190 (1.365 m2) am 7. Jänner 1991 ein Kaufpreis von S 4,600.000,-- erzielt worden sei. Unter Zurechnung der Tauschaufgabe ergebe sich daher ein Verkehrswert von S 8,600.000,--. Daher betrage der Verkehrswert der Liegenschaft Parz. Nr. 7/1 S 8,600.000,--.

Das zuständige Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern schrieb in der Folge der Beschwerdeführerin ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von S 17,200.000,-- Grunderwerbsteuer in Höhe von S 602.000,-- vor.

In der Berufung gegen diesen Bescheid wurde unter anderem die Auffassung vertreten, die Grunderwerbsteuer sei nach dem Fünffachen des Einheitswertes der getauschten Grundstücke zu ermitteln. Weiters wurde gerügt, daß beim Erwerb der Stadtgemeinde die Tauschaufgabe berücksichtigt worden ist.

In den Akten befindet sich weiters eine Mitteilung des Finanzamtes Z vom 6. Oktober 1992, in der ausgeführt ist:

"Bei der Ermittlung der Verkehrswerte für die Tauschliegenschaften wurde der tatsächlich erzielte Kaufpreis (S 4,600.000,-- laut Kaufvertrag v. 7.1.1991, BRP. 300819/91) für die Tauschliegenschaft EZ 190 zugrunde gelegt.

Für die Tauschliegenschaft EZ 3 teilw., Parz. 7/1 wurde der Verkehrswert S 8,600.000,-- (4,600.000,-- plus 4,000.000,-- Aufzahlung) abgeleitet.

Der Ansatz von S 5.894,--/m2 findet auch in der Kaufpreissammlung Deckung."

Mit einer Berufungsvorentscheidung wurde daraufhin die Grunderwerbsteuervorschreibung auf S 462.000,-- herabgesetzt. Aus einem finanzamtsinternen Berechnungsblatt ist dabei ersichtlich, daß für den Erwerb der Stadtgemeinde eine Bemessungsgrundlage von S 4,600.000,-- angenommen wurde.

Nach einem Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz gab die belangte Behörde der Berufung mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid teilweise statt und setzte die Grunderwerbsteuer wie in der Berufungsvorentscheidung auf S 462.000,-- herab. Zur Begründung führte die belangte Behörde aus, die Beschwerdeführerin habe das von ihr "weggetauschte" Grundstück am 7. Jänner 1991 um S 4,600.000,-- erworben. Zwar werde dieses Grundstück von der Stadtgemeinde unbebaut erworben, es hielten sich jedoch der für das Gebäude ausgewiesene Kaufpreis und die Abbruchskosten "zusammen mit der zwischenzeitig erfolgten Wertsteigerung die Waage". Es lägen keine Anhaltspunkte dafür vor, daß die von den Vertragsparteien zu erbringenden Leistungen nicht gleichwertig seien. Der angesetzte Verkehrswert entspreche einem Preis von S 5.922,-- pro m2. Dieser Preis sei in gleichwertiger Lage auch bei anderen Verkäufen erzielt bzw. sogar übertroffen worden. Die belangte Behörde lehnte es somit ab, den Verkehrswert nach dem fünffachen Einheitswert zu berechnen.

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Beschwerde wird dessen inhaltliche Rechtswidrigkeit geltend gemacht.

Der Bundesminister für Finanzen legte die von der belangten Behörde erstattete Gegenschrift und Teile der Verwaltungsakten vor.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 4 Abs. 3 GrEStG 1987 ist bei einem Tauschvertrag, der für jeden Vertragsteil den Anspruch auf Übereignung eines Grundstückes begründet, die Steuer sowohl vom Werte der Leistung des einen als auch vom Werte der Leistung des anderen Vertragsteiles zu berechnen. Nach § 5 Abs. 1 Z. 2 GrEStG 1987 ist bei einem Tausch die Tauschleistung des anderen Vertragsteiles einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung die Gegenleistung.

Dies bedeutet, daß beim Grundstückstausch die Grunderwerbsteuer grundsätzlich vom gemeinen Wert (vgl.§ 10 BewG 1955) der getauschten Grundstücke zuzüglich einer Tauschaufgabe zu berechnen ist (in diesem Sinne die Erkenntnisse vom 16. Dezember 1965, 501/64, Slg. Nr. 3379/F, verstärkter Senat, vom 26. März 1981, 15/3502/78, und vom 28. Jänner 1993, 92/16/0120, 0121, 0122).

Der gemeine Wert wird gemäß § 10 Abs. 2 BewG 1955 durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei dessen Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.

Aus dieser Begriffsbestimmung des gemeinen Wertes ergibt sich, daß die von der Beschwerdeführerin angestrebte, jedoch nicht näher begründete Ermittlung des gemeinen Wertes mit dem Fünffachen des Einheitswertes jeder

Grundlage entbehrt. Da für die derzeit in Geltung stehenden Einheitswerte des Grundvermögens unverändert die Wertverhältnisse vom 1. Jänner 1973 zugrunde gelegt werden und daher eine Anpassung an die regional sehr unterschiedlich eingetretenen Veränderungen der Bodenpreise und auch der Baukosten nicht möglich ist, besteht eine immer größer gewordene Diskrepanz zwischen den bereits zum 1. Jänner 1973 als sehr mäßig konzipierten Einheitswerten und den tatsächlichen Werten des Grundbesitzes (vgl. Twaroch-Frühwald-Wittmann, BewG2, 129). Es ist somit eine Erfahrungstatsache, daß Einheitswerte für bebaute Grundstücke ebenso wie auch für unbebaute Grundstücke nur einen Bruchteil des Verkehrswertes ausmachen (vgl. die Erkenntnisse vom 26. März 1992, 90/16/0202, 0206, und vom 25. Juni 1992,91/16/0045). Im Hinblick auf die mannigfaltigen Umstände, die den gemeinen Wert einer Liegenschaft zu beeinflussen imstande sind, ist damit eine lineare Vervielfachung des Einheitswertes zur Ermittlung des gemeinen Wertes völlig ungeeignet. Überdies wurden von der Beschwerdeführerin keinerlei Anhaltspunkte für den begehrten Vervielfachungsfaktor angeführt.

Mit dem Vorbringen, die Tauschaufgabe sei lediglich aus subjektiv in der Person der Beschwerdeführerin gelegenen Umständen geleistet worden, kann diese zwar für die Bestimmung des gemeinen Wertes der Liegenschaft nichts gewinnen. Die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer für den Erwerb der Beschwerdeführerin setzt sich nämlich aus dem gemeinen Wert der hingegebenen Liegenschaft zuzüglich der Tauschaufgabe zusammen. Der gemeine Wert ist dabei nach objektiven Gesichtspunkten zu bestimmen. Wenn die Beschwerdeführerin aus bestimmten Gründen - vermutlich um eine Erweiterung ihres gewerblichen Unternehmens vornehmen zu können - über den gemeinen Wert der hingegebenen Liegenschaft hinaus eine Geldleistung erbracht hat, so hat dies auf die Ermittlung des gemeinen Wertes dieser Liegenschaft keinen Einfluß. Die Beschwerdeführerin, aber auch die belangte Behörde übersehen dabei offenkundig, daß Entgeltlichkeit nicht Gleichwertigkeit der Leistungen verlangt (vgl. die Entscheidung des OGH vom 12. Dezember 1985, 7 Ob 671/85, SZ 58/209). Dadurch aber, daß die belangte Behörde nicht die gemeinen Werte BEIDER in Rede stehenden Liegenschaften ermittelt hat, sondern von vornherein von einer Gleichwertigkeit der erbrachten Leistungen ausgegangen ist und demzufolge den von ihr - allerdings, wie noch auszuführen ist, nicht in einem mängelfreien Verfahren - ermittelten Wert der Liegenschaft EZ 190 zuzüglich der Tauschaufgabe als Wert der Liegenschaft Parz. 7/1 betrachtet hat, hat sie den angefochtenen Bescheid mit einer inhaltlichen Rechtswidrigkeit belastet. (Dabei hat sich der schon im Verwaltungsverfahren vorgebrachte Einwand von in der Person der Beschwerdeführerin gelegenen Umständen seinem inneren Gehalt nach in Wahrheit gegen die Annahme einer Gleichwertigkeit der erbrachten Leistungen gerichtet.)

Die belangte Behörde hat sich bei der von ihr vorgenommenen Ermittlung des gemeinen Wertes des von der Beschwerdeführerin hingegebenen Grundstückes auf den Preis gestützt, den die Beschwerdeführerin selbst im Jahre 1991 für den Erwerb dieser Liegenschaft EZ 190 geleistet hat. Aus der Begründung des angefochtenen Bescheides ist dabei ersichtlich, daß der nunmehrige Erwerbsvorgang nach Abbruch des darauf befindlichen Gebäudes erfolgte. Mag zwar der tatsächlich erzielte Kaufpreis im allgemeinen einen Hinweis für die Feststellung des gemeinen Wertes ergeben (vgl. das Erkenntnis vom 4. Februar 1971, 288/69, Slg. Nr. 4180/F), so wird ein solcher vor dem Abbruch des Gebäudes gelegener Kaufvorgang Rückschlüsse auf den gemeinen Wert nur dann zulassen, wenn die weiteren Umstände (Wert des Gebäudes, Abbruchkosten etc.) eingehend untersucht werden können. Die dabei von der belangten Behörde getroffene Feststellung, Gebäudewert des Jahres 1991 und Abbruchkosten hätten sich die Waage gehalten, kann mangels Vorlage darauf Bezug nehmender Aktenteile nicht nachvollzogen werden. Die belangte Behörde hat zwar in der Gegenschrift eine für die Schätzung des gemeinen Wertes zielführende - allerdings mangels Vorlage entsprechender Akten ebenfalls nicht nachvollziehbare - Methode zur Ermittlung des gemeinen Wertes, nämlich den Vergleich mit zeitnah erfolgten Veräußerungsvorgängen, eingeschlagen. Durch die Gegenschrift kann aber die belangte Behörde die unterlassene oder mangelhafte Begründung des angefochtenen Bescheides nicht mehr nachholen.

Für das fortzusetzende Verfahren wird überdies darauf hingewiesen, daß bei einem Gründstückstausch im Sinne des§ 4 Abs. 3 GrEStG 1987 zwei der Steuer unterliegende Erwerbsvorgänge vorliegen. Es ist zwar nicht zweifelhaft, daß mehrere Besteuerungsfälle formularmäßig in einem (Sammel-)Steuerbescheid zusammengefaßt werden können. Im Hinblick auf die Bestimmung des § 198 Abs. 2 BAO, wonach Abgabenbescheide im Spruch die Art und Höhe der Abgaben, den Zeitpunkt ihrer Fälligkeit und die Grundlagen der Abgabenfestsetzung (Bemessungsgrundlagen) zu enthalten haben, sind aber bei einer solchen formularmäßigen Zusammenfassung mehrerer der Besteuerung

unterliegender Vorgänge die essentiellen Spruchbestandteile für sich gesondert anzuführen. Überdies läßt der den erstinstanzlichen Bescheid abändernde angefochtene Bescheid der belangten Behörde überhaupt die Anführung der Bemessungsgrundlage für die beiden erfaßten Vorgänge vermissen.

Der angefochtene Bescheid war gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit aufzuheben, da demgegenüber der Aufhebungsgrund wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften zurücktritt.

Der Kostenersatz war gemäß den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VerordnungBGBl. Nr. 104/1991 im beantragten Ausmaß zuzusprechen.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1994:1993160093.X00

Im RIS seit

14.01.2002

Zuletzt aktualisiert am

22.01.2015

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at