jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1991/4/22 90/15/0091

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 22.04.1991

Index

33 Bewertungsrecht;

Norm

BewG 1955 §21 Abs1 Z1;
BewG 1955 §22 Abs1 Z1;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 90/15/0092 90/15/0093

Betreff

N gegen die Bescheide der FLD Slbg 1. vom 23. Mai 1990, Zl. 114/21-GA8-DK/90, betr Einheitswert d Grundvermögens (Seegrundstück Nr. 19/14 EZ 66 KG X), Nachfeststellung zum 1.1.1984 gemäß § 22 Abs. 1 BewG, 2.vom 25. Mai 1990, Zl. 114/4/1-GA8-DK/90, betreffend Einheitswert des Grundvermögens (Einfamilienhaus, X Nr. 9, EZ 66 KG X), Nachfeststelung zum 1.1.1984 gemäß § 22 Abs. 1 BewG und 3. vom 23. Mai 1990, Zl. 114/4/2-GA8-DK/90, betreffend Einheitswert des Grundvermögens (Mietwohngrundstück X Nr. 7, EZ 66 KG X), Wertfortschreibung zum 1.1. 1984 gemäß § 21 Abs. 1 Z. 1 BewG

Spruch

Die angefochtenen Bescheide werden wegen Rechtswidrigkeit ihres Inhaltes aufgehoben.

Der Bund hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen von S 34.650,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Aus den vorgelegten Verwaltungsakten ergeben sich folgende unstrittige Umstände:

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Liegenschaft EZ 66 KG X, zu der unter anderem die Grundstücke Nr. 19/14 Seegrundstück, Nr. 31 X 9 und Nr. 2 X 7 gehören.

Bis einschließlich 1983 wurden die drei Grundstücke als wirtschaftliche Einheit behandelt. So hatte insbesondere die belangte Behörde mit Berufungsbescheid vom 4. Juni 1981 dafür den Einheitswert des Grundvermögens als Mietwohngrundstück auf den 1. Jänner 1977 mit S 942.000,-- festgestellt (vgl. OZl. 28 bis 33 der zur hg. Beschwerdesache 90/15/0092 bzw. OZl. 34 bis 39 der zur hg. Beschwerdesache 90/15/0093 vorgelegten Verwaltungsakten).

Mit zwei Bescheiden vom 24. Februar 1988 und einem vom 27. April 1988 traf das Finanzamt Salzburg-Land folgende Entscheidungen:

1. Für das Seegrundstück Nr. 19/14 wurde zum 1. Jänner 1984 im Wege einer Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG ein erhöhter Einheitswert von S 230.000,-- festgestellt, und zwar mit der wörtlichen Begründung: "Das Seegrundstück wird als eigene wirtschaftliche Einheit gemäß § 2 BewG 1955 bewertet."

2. Für das Grundstück Nr. 31, X 9, wurde zum 1. Jänner 1984 im Wege einer Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG ein erhöhter Einheitswert von S 891.000,-- festgesetzt, wobei dies damit begründet wurde, die Nachfeststellung sei erforderlich, "weil eine wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) gegründet wurde".

3. Für das Grundstück Nr. 2, X 7, wurde zum 1. Jänner 1984 im Wege einer Wertfortschreibung gemäß § 22 Abs. 1 Z. 1 BewG ein erhöhter Einheitswert von S 421.000,-- festgestellt, dies mit der Begründung, die Feststellung erfolge "laut Erklärung".

Der Erlassung des letztgenannten Bescheides war die Aufforderung des Finanzamtes an den Beschwerdeführer vom 6. März 1984 vorangegangen, für die Gebäude X 7 und 9 getrennte Baubeschreibungen vorzulegen, wobei das Finanzamt wörtlich folgendes ausführte:

"Nach eingehender Überprüfung der Sachlage hat sich ergeben, daß es sinnvoll wäre, aus der bisherigen wirtschaftlichen Einheit der Gebäude X Nr. 7 und 9 jedes Gebäude als eine eigene wirtschaftliche Einheit zu bewerten. Maßgeblich für diese Entscheidung ist die Tatsache, daß jedes Gebäude als eine eigene selbständige Einheit angesehen werden kann und eine Teilung der gesamten Grundfläche ohne weiteres auch möglich wäre (vgl. OZl. 41 der zur hg. Beschwerdesache 90/15/0093 vorgelegten Verwaltungsakten)."

Gegen alle drei Bescheide berief der Beschwerdeführer, wobei er insbesondere ins Treffen führte, es sei unrichtig, für das Seegrundstück Nr. 19/14 in bezug auf die beiden anderen Grundstücke eine eigene wirtschaftliche Einheit anzunehmen, weil seit jeher die Seeparzelle mit den übrigen Grundstücken der EZ 66 KG X in einem engen wirtschaftlichen Zusammenhang stünde, indem sie den Eigentümern der Liegenschaft zu Badezwecken diene. Ohne die Seeparzelle könnten die anderen Grundstücke ihre Funktion gar nicht erfüllen; es sei weiterhin das Bestehen einer wirtschaftlichen Einheit zu bejahen.

Hinsichtlich des Hauses X 9 machte der Beschwerdeführer überdies geltend, daß die Zuordnung des gesamten Seegrundes zu diesem Objekt unrichtig sei und daß das Gebäude unrichtig zu hoch bewertet worden sei. Es handle sich um ein denkmalgeschütztes Objekt, dessen durchschnittliche Erhaltungskosten die Einnahmen bei weitem überstiegen und sei die Bauausführung keinesfalls gut bis sehr gut, sondern höchstens mittel bis gut.

Was das Haus X 7 anlangt, machte der Beschwerdeführer ebenfalls die flächenmäßig unrichtige Zuordnung des gesamten Seegrundstückes geltend. Von der ursprünglichen Fläche des Seegrundstückes von 1.075 m2 seien 1982 216 m2 abverkauft worden. Seine Fläche betrage daher nur mehr 859 m2.

Betreffend das Seegrundstück Nr. 19/14 erfolgte keine Berufungsvorentscheidung; für die beiden anderen Objekte ergingen Berufungsvorentscheidungen, mit denen die Berufungen abgewiesen wurden. Diesbezüglich beantragte der Beschwerdeführer die Vorlage seiner Berufungen an die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

Im Schreiben an die belangte Behörde vom 27. Juli 1988 (vgl. OZl. 52 und 53 in den zur hg. Beschwerdesache 90/15/0092 vorgelegten Verwaltungsakten) machte der Beschwerdeführer noch ausdrücklich geltend, daß der Seegrund einerseits (mit dem oben unter 1. dargestellten Bescheid des Finanzamtes) als eigene Einheit und andererseits (mit dem oben unter 2. dargestellten Bescheid des Finanzamtes) im Ausmaß von 1.075 m2 als Teil des Objektes X 9 bewertet worden sei.

Die belangte Behörde richtete in der Folge an den Beschwerdeführer zwei Vorhalte, und zwar vom 27. Dezember 1988 und vom 14. März 1990 (vgl. OZl. 10 sowie 13 bis 15 in den zur hg. Beschwerdesache 90/15/0091, OZl. 56 sowie 66 bis 68 in den zur hg. Beschwerdesache 90/15/0092 und OZl. 56 sowie 59 bis 61 in den zur hg. Beschwerdesache 90/15/0093 vorgelegten Verwaltungsakten). Die belangte Behörde wollte in ihrem ersten Vorhalt wissen, ob die Seegrundparzelle Nr. 19/14 in der Natur in zwei Abschnitte geteilt wäre, aus denen Nutzungsbeschränkungen für jeweils das Haus Nr. 7 bzw Nr. 9 zu ersehen seien. Mit dem zweiten Vorhalt teilte die belangte Behörde dem Beschwerdeführer mit, daß sie auf Grund der Tatsache, daß in keinem der bebauten Grundstücke ein für X charakteristischer Fremdenbeherbergungsbetrieb oder ein Gasthaus betrieben werde, zur Ansicht gekommen sei, die Seegrundparzelle stehe weder mit dem Haus Nr. 7 noch mit dem Haus Nr. 9 in irgendeinem zu berücksichtigenden Zusammenhang.

Zum ersten Vorhalt gab der Beschwerdeführer an, daß das Seegrundstück in der Natur nicht in zwei Abschnitte geteilt sei. Tatsächlich werde der nördliche Teil dieses Grundstückes von den Bewohnern des Hauses X 9 und der südliche Teil von denen des Hauses X 7 benützt. Zum zweiten Vorhalt führte der Beschwerdeführer aus, in keinem der beiden Objekte werde ein charakteristischer Fremdenverkehrsbetrieb geführt. Dieser Umstand sei aber keine Begründung dafür, keine wirtschaftliche Einheit zwischen der Seegrundparzelle und dem Haus X Nr. 7 anzunehmen. Eine Vermietung von Räumlichkeiten in diesem Haus sei überhaupt nur deshalb möglich, weil für die Benützer dieses Hauses von der dazugehörigen Seegrundparzelle aus die Bademöglichkeit im Attersee bestünde. Ohne diese Bademöglichkeit wäre eine Vermietung vermutlich nicht einmal in den Sommermonaten möglich.

Mit den nunmehr vor den Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bescheiden wies die belangte Behörde die Berufungen im wesentlichen als unbegründet ab; nur betreffend das Objekt X 9, Grundstück Nr. 31, wurde (mit dem zweitangefochtenen Bescheid) der Berufung teilweise Folge gegeben, indem der Einheitswert samt Erhöhung gemäß Abschn. XII Art. II Abs. 1 Abgabenänderungsgesetz 1982 zum 1. Jänner 1984 mit S 600.000,-- festgestellt wurde.

Die belangte Behörde vertrat in allen angefochtenen Bescheiden im Ergebnis die Auffassung, weder die tatsächliche örtliche Übung noch eine zu berücksichtigende Zusammengehörigkeit der in Rede stehenden Seegrundparzelle mit dem Mietwohngrundstück X Nr. 7 "und/oder" mit dem Einfamilienhaus X Nr. 9 sprächen für eine wirtschaftliche Einheit mit einem dieser Grundstücke oder mit beiden. Überdies hätten keineswegs sämtliche Hauseigentümer oder Wohnungsinhaber in den Ortschaften rund um den Attersee ein unmittelbar an den See angrenzendes Grundstück. Den Argumenten des Beschwerdeführers, die Objekte X 7 und 9 wären als Haupt-, Zweit- oder Ferienwohnsitz ohne die Bademöglichkeit auf der Seegrundparzelle "tatsächlich undenkbar", hielt die belangte Behörde entgegen, daß sich Hauseigentümer und Wohnungsinhaber ohne Seegrund damit behelfen, entsprechende Vereinbarungen mit Gastwirten, die Seegrund besitzen, über die Benützung desselben zu treffen.

Im zweitangefochtenen Bescheid setzte sich die belangte Behörde überdies mit dem Mietwert des Objektes X 9 und den vom Beschwerdeführer geltend gemachten Großreparaturen auseinander. Diese Punkte sind aber im Hinblick auf die im folgenden dargelegte Beschwerdeerledigung vorerst nicht weiter von Belang und brauchen daher auch im Detail nicht wiedergegeben zu werden.

Schließlich berücksichtigte die belangte Behörde im zweitangefochtenen Bescheid aber den vom Beschwerdeführer geltend gemachten Umstand, daß das Seegrundstück vom Finanzamt sowohl als eigene Einheit als auch als Teil des Grundstückes X 9 bewertet wurde und gab der Berufung insoferne teilweise Folge, als 1.075 m2 Seegrund vom Einheitswert des Grundstückes X 9 abgezogen wurden.

Gegen diese drei Bescheide richten sich die drei vorliegenden Beschwerden wegen Rechtswidrigkeit ihres Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Der Beschwerdeführer erachtet sich insbesondere in seinem Recht verletzt, daß bei der Feststellung des Einheitswertes der Grundstücke der Liegenschaft EZ 66 KG X die Bewertung nicht wie bisher als Mietwohngrundstück und wirtschaftliche Einheit erfolgte.

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die wegen ihres persönlichen und sachlichen Zusammenhanges zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung verbundenen Beschwerden erwogen:

Eine Nachfeststellung hat gemäß § 22 Abs. 1 BewG für wirtschaftliche Einheiten (Untereinheiten), für die ein Einheitswert festzustellen ist, stattzufinden, wenn nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt 1. die wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) neu gegründet wird;

2. für eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) der Grund für die Befreiung von einer Steuer wegfällt.

Im Wege einer Wertfortschreibung wird gemäß § 21 Abs. 1 Z. 1 lit. b BewG der Einheitswert neu festgestellt, wenn bei den übrigen wirtschaftlichen Einheiten und Untereinheiten des Grundbesitzes der gemäß § 25 abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, entweder um mehr als ein Zehntel, mindestens aber um S 5.000,-- oder um mehr als S 100.000,-- von dem zum letzten Feststellungszeitpunkt festgestellten Einheitswert abweicht.

Der Beschwerdeführer macht in allen drei Fällen im Kern seiner Ausführungen unter dem Gesichtspunkt einer inhaltlichen Rechtswidrigkeit geltend, daß betreffend die drei in Rede stehenden Objekte weder die Voraussetzungen für die Erlassung von Nachfeststellungsbescheiden noch für eine Wertfortschreibung gegeben seien. Seit der Erlassung

des Bescheides der belangten Behörde vom 4. Juli 1981 sei weder eine wirtschaftliche Einheit gegründet worden, noch eine derartige Wertänderung eingetreten, daß die Voraussetzungen für die gegenständlichen Bescheide vorlägen. Es seien lediglich in einem Gebäude Instandsetzungsarbeiten durchgeführt worden.

Bereits mit diesem Argument ist der Beschwerdeführer im Recht.

Die belangte Behörde hat mit dem erst- und dem zweitangefochtenen Bescheid über Fälle entschieden, in denen das Finanzamt Nachfeststellungen gemäß § 22 Abs. 1 BewG vorgenommen hatte. Dabei hätte die belangte Behörde folgendes berücksichtigen müssen: Das Finanzamt sagte nur in der Begründung der Nachfeststellung betreffend das Gebäude X 9 ausdrücklich, daß eine wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) "neu gegründet worden sei"; demgegenüber sagte das Finanzamt hinsichtlich des Seegrundstückes nur, dieses werde als eigene wirtschaftliche Einheit bewertet (wobei vollkommen offen blieb warum); aus dem Vorhalt des Finanzamtes vom 6. März 1984 an den Beschwerdeführer geht deutlich hervor, daß das Finanzamt keineswegs von der stattgefundenen Neugründung einer wirtschaftlichen Einheit (Untereinheit) in Gestalt einerseits des Seegrundstückes und andererseits auch der beiden Objekte X Nr. 7 und Nr. 9 ausging, sondern vielmehr die Bewertung jeweils als eigene wirtschaftliche Einheiten als "für sinnvoll" hielt. Angesichts dieser offenkundigen Widersprüche in den erstinstanzlichen Bescheiden bzw. Verwaltungsakten hätte die belangte Behörde die Aufgabe gehabt, der Frage des Vorliegens der Voraussetzungen für eine Nachfeststellung besonderes Augenmerk zu widmen.

Da Nachfeststellungen gemäß § 22 Abs. 1 Z. 1 BewG nach herrschender Ansicht voraussetzen, daß eine wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) tatsächlich neu gegründet wird (vgl. Twaroch-Frühwald-Wittmann, Kommentar zum Bewertungsgesetz2 Anm. zu § 22 leg. cit. Seite 145 letzter Absatz; Rössler-Troll, Bewertungsgesetz und Vermögensteuergesetz, Kommentar15 Rz 11 zu § 23 dBewG und die dort zitierte Judikatur des BFH), hätte die belangte Behörde in diesem Zusammenhang die Aufgabe gehabt, präzise Feststellungen über das tatsächliche Vorliegen der für die durchgeführten Nachfeststellungen wesentlichen Tatbestandsvoraussetzungen der Neugründung einer wirtschaftlichen Einheit zu treffen. Da die belangte Behörde dies in Verkennung der rechtlichen Voraussetzungen einer Nachfeststellung unterlassen hat (sogenannter sekundärer Verfahrensmangel), hat sie ihre Bescheide schon aus diesem Grund mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes belastet.

Dazu kommt, daß durch den drittangefochtenen Bescheid eine Wertfortschreibung vorgenommen wurde. Eine solche setzt voraus, daß sich gegenüber dem letzten Hauptfeststellungszeitpunkt Wertänderungen in einem Ausmaß ereignen, die in § 21 Abs. 1 Z. 1 BewG näher detailliert sind. Die belangte Behörde hat betreffend das vom drittangefochtenen Bescheid behandelte Objekt X 7 ebensowenig wie das Finanzamt im einzelnen dargetan, daß die von § 21 Abs. 1 Z. 1 lit. b BewG geforderte Änderung der Wertgrenzen überhaupt vorliegt.

Die angefochtenen Bescheide waren daher bereits aus diesen Erwägungen gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes aufzuheben, ohne daß ein Eingehen auf die übrigen Beschwerdeargumente erforderlich war.

Diese Entscheidung konnte angesichts der einfachen Rechtsfrage (Fehlen von Tatbestandsvoraussetzungen für eine Nachfeststellung bzw. Wertfortschreibung) in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat getroffen werden.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers vom 5. März 1991, BGBl. Nr. 104, insbesondere deren Art. III Abs. 2.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1991:1990150091.X00

Im RIS seit

14.01.2002

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at