jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1991/2/18 90/15/0036

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 18.02.1991

Index

33 Bewertungsrecht;

Norm

BewG 1955 §10 Abs2;
BewG 1955 §53 Abs2;
BewG 1955 §55 Abs1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Simon und die Hofräte Dr. Schubert, Dr. Wetzel, Dr. Steiner und Dr. Mizner als Richter, im Beisein des Schriftführers Kommissär Dr. Lebloch, über die Beschwerde des Fremdenverkehrsverbandes Y gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Tirol vom 30. Jänner 1990, Zl. 50.826-5/89, betreffend Einheitswert des Grundvermögens zum 1. Jänner 1987, Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG und Bodenwertabgabe, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 2.760,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Beschwerdeführer erwarb mit Kaufvertrag vom 30. September 1986 eine 5.000 m2 große Teilfläche des Grundstücks Nr. n/2 der KG Y um einen Preis von S 900,-- pro m2, also um S 4,5 Mio. Das Grundstück n/2 wurde deshalb geteilt, die kaufgegenständliche Teilfläche als Grundstück Nr. n/8 in der Folge lastenfei abgeschrieben, dafür die EZ 1944 gebildet und hierauf das Eigentumsrecht für den Beschwerdeführer einverleibt (Beschluß des BG Y vom 24. Juli 1987).

Mit Einheitswertbescheid des Finanzamtes vom 22. März 1989 zum 1. Jänner 1987, Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG, wurde für das unbebaute Grundstück n/8, EZ 1944, KG Y ein Einheitswert von S 1,500.000,-- festgestellt, wobei für den Quadratmeter von einem gemeinen Wert von S 300,-- ausgegangen wurde.

Dagegen (und gegen den Bescheid des Finanzamtes vom 29. März 1989 über die Bodenwertabgabe für das Jahr 1987 und die folgenden Jahre, welche Abgabe aber jetzt nicht mehr beschwerdegegenständlich ist und worauf daher auch nicht weiter eingegangen wird) berief der Beschwerdeführer im wesentlichen mit der Begründung, vergleichbare Grundstücke in der unmittelbaren Nachbarschaft seien mit weniger als S 102,--/m2 bewertet.

Mit Berufungsvorentscheidung wies das Finanzamt die Berufung als unbegründet ab und bezog sich dabei auf insgesamt sieben Vergleichsgrundstücke, und zwar:

KG	Gp	Ausmaß	Kaufjahr	Kaufpreis/m2
Y	n/3	6.965	1974	600,--
-"-	n/6	770	1981	770,--
-"-	n/5	741	1983	735,--
-"-	n/7	720	1983	736,--
-"-	n/17	1.145	1986	900,--
Z	nn/22	1.327	1986	1.100,--
-"-	nn/8	800	1984	1.062,--

Daraufhin stellte der Beschwerdeführer fristgerecht den Antrag auf Entscheidung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

Mit der nunmehr vor dem Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung des Beschwerdeführers als unbegründet ab. Sie bezog sich dabei unter Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 7. Oktober 1985, Zl. 84/15/0015, vor allem auf das vom Finanzamt in seiner Berufungsvorentscheidung erstgenannte Vergleichsgrundstück, nämlich die im Jahre 1984 verkaufte Liegenschaft Grundstück Nr. n/3 KG Y. Dieses Grundstück schien der belangten Behörde deswegen das zum Vergleich mit dem streitgegenständlichen geeignetste, weil es in der gleichen Katastralgemeinde liege, dem streitgegenständlichen Grundstück unmittelbar benachbart sei und wie dieses vollkommen eben und zum Zeitpunkt des Verkaufes als Freiland gewidmet gewesen sei. Bei beiden Grundstücken handle es sich jeweils um große Flächen (6.965 m2 bzw. 5.000 m2) und der im Jahr 1974 erfolgte Verkauf des Vergleichsgrundstückes um S 600,--/m2 sei dem für die Wertableitung bestimmenden Hauptfeststellungszeitpunkt gemäß § 23 BewG, nämlich dem 1. Jänner 1973, am nächsten gelegen.

Der Beschwerdeführer habe auf einen Vorhalt der belangten Behörde vom 15. September 1989 betreffend das Vergleichsgrundstück n/3 darauf hingewiesen, daß diesem gegenüber das streitgegenständliche Grundstück die Widmung "Freiland-Sonderfläche Golf" aufweise, und daß die vom Finanzamt in der Berufungsvorentscheidung genannten Vergleichsgrundstücke als landwirtschaftliche Mischgebiete gewidmet seien.

Dem maß die belangte Behörde aber deshalb keine Bedeutung zu, weil das von ihr herangezogene Vergleichsgrundstück n/3 zur Zeit seines Verkaufes ebenso wie das streitgegenständliche Grundstück als "Freiland" gewidmet gewesen sei (worauf im oben erwähnten Vorhalt ausdrücklich hingewiesen worden wäre). Eine Umwidmung des streitgegenständlichen Grundstückes in "Sonderfläche im Freiland-Golfanlage" sei erst über Betreiben des Beschwerdeführers erfolgt, der die Liegenschaft erworben habe, um dort eine "18 Loch-Golfanlage" zu errichten. Diese Umwidmung sei sohin eine ausschließlich in der Sphäre des Beschwerdeführers liegende und bei der gebotenen objektiven Betrachtung zu vernachlässigen gewesen. Außerdem sei die bezogene Umwidmung erst mit Beschluß des Gemeinderates der Stadtgemeinde Y vom 6. Mai 1987 erfolgt.

Dem Hinweis des Beschwerdeführers auf eine Wertableitung aus dem Grundstück n/4 (Bewertung: S 102/m2) hielt die belangte Behörde entgegen, daß dieses Grundstück in der KG Z (und nicht wie das beschwerdegegenständliche in der KG Y) liege und am 27. November 1972 im Ausmaß von 4074 m2 um S 200,--/m2 verkauft worden sei. Zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Jänner 1973 hätten vergleichbare Grundstücke in Y doppelt soviel gekostet, wie im angrenzenden Z. Durch den Hinweis auf ein in der KG Z gelegenes Vergleichsgrundstück könne die Berufung daher keine sachliche Unrichtigkeit der Entscheidung des Finanzamtes dartun, die darin gelegen wäre, daß das Grundstück n/3, welches in derselben Katastralgemeinde in unmittelbarer Nachbarschaft zum beschwerdegegenständlichen Grundstück liege, zur Wertableitung herangezogen worden sei. Dadurch, daß das Finanzamt bei einem Verkaufspreis des Vergleichsgrundstückes von S 600,--/m2 im Jahr 1974 den gemeinen Wert des streitgegenständlichen Grundstückes mit S 300,--/m2 angesetzt habe, seien allfällige weitere Unterschiede in den preisbestimmenden Merkmalen (die im übrigen vom Beschwerdeführer gar nicht behauptet worden seien) in ausreichendem Maße berücksichtigt worden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften. Der Beschwerdeführer erachtet sich "in den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes insbesondere der Anwendung der §§ 55 Abs. 1 und 10 Abs. 1 BewG sowie in den Regeln eines ordnungsgemäßen Verfahrens gem. BAO" verletzt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 55 Abs. 1 BewG sind unbebaute Grundstücke mit dem

gemeinen Wert zu bewerten.

Dieser wird gemäß § 10 Abs. 2 leg. cit. 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.

Gemäß § 23 BewG sind bei Fortschreibungen und bei Nachfeststellungen der Einheitswerte für Grundbesitz der tatsächliche Zustand des Grundbesitzes vom Fortschreibungszeitpunkt oder vom Nachfeststellungszeitpunkt und die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt zu Grunde zu legen.

Nach § 22 Abs. 2 Satz 1 leg. cit. werden der Nachfeststellung die Verhältnisse zu Grunde gelegt, die auf den Beginn des Kalenderjahres ermittelt worden sind, das dem maßgebenden Ereignis folgt (Nachfeststellungszeitpunkt).

Kern der Beschwerdeausführungen - die ausdrücklich einräumen, daß das in Rede stehende Grundstück am 1. Jänner 1987 unbebautes "Freiland" war - ist der Umstand, daß "viel später als der maßgebliche Stichtag 1.1.1987" dieses Grundstück in "Sonderfläche im Freiland zur Errichtung eines Golfhauses" umgewidmet worden sei und daß zur Zeit der Erlassung des erstinstanzlichen Bescheides das Golfhaus weitgehend fertiggestellt gewesen sei.

Vergleichswertbeurteilungen seien daher unter diesen, den Wert maßgeblich mindernden Gesichtspunkten, anzustellen.

Daß dieser Argumentation kein Erfolg beschieden sein kann, ergibt sich schon aus der eindeutigen Gesetzeslage (nämlich aus § 23 in Verbindung mit § 22 Abs. 2 Satz 1 BewG) und bedarf keiner weiteren Begründung.

Da darüber hinaus nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zutreffende Vergleichspreise gemäß § 10 Abs. 2 BewG dann vorliegen, wenn die Wertfaktoren des zu bewertenden Grundstückes und des Vergleichsgrundstückes in den wesentlichen preisbestimmenden Merkmalen übereinstimmen, wozu insbesondere Größe, Form, Lage und Beschaffenheit eines Grundstückes gehören (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 6. März 1989, Zl. 86/15/0109, vom 14. März 1988, Zl. 86/15/0099, vom 7. Oktober 1985, Zl. 84/15/0015, vom 18. Februar 1983, Zl. 81/17/0005, vom 21. Oktober 1983, Zl. 82/17/0057, vom 15. Dezember 1976, Zl. 2201/75, und vom 8. Jänner 1970, Zl. 1246/68), kann nicht gesagt werden, daß die belangte Behörde durch Heranziehung des in derselben Katastralgemeinde wie das streitgegenständliche Grundstück und diesem unmittelbar benachbart liegenden Grundstücks n/3 zur Wertableitung ihren Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit belastet hätte, weil die im angefochtenen Bescheid diesbezüglich näher dargelegten und oben wiedergegebenen preisbestimmenden Faktoren (nämlich Größe, Lage, Form, Beschaffenheit und Widmung der beiden Liegenschaften) - die vom Beschwerdeführer auch jetzt in der Beschwerde, bezogen auf den relevanten Nachfeststellungszeitpunkt, gar nicht in Frage gestellt werden - durchaus als zur Wertableitung geeignet anzusehen sind.

Da darüber hinaus auch die Ausführungen des Beschwerdeführers zur Darlegung der behaupteten Verletzung von Verfahrensvorschriften sämtlich von Änderungen der Flächenwidmung der Vergleichsgrundstücke ausgehen, die belangte Behörde demgegenüber bei der von ihr vorgenommenen Wertableitung aber ausdrücklich und zu Recht darauf Bedacht genommen hat, daß das einzige, von ihr zur Wertableitung herangezogene Vergleichsgrundstück n/3 zur Zeit des erzielten Kaufpreises von S 600,--/m2 aber ebenso wie das jetzt streitgegenständliche zum Nachfeststellungszeitpunkt ohnehin als "Freiland" gewidmet war, haftet dem Verfahren der belangten Behörde auch keinerlei formeller Mangel an. Dazu kommt, daß die belangte Behörde in der Gegenschrift zu Recht darauf hinweist, daß der Beschwerdeführer nicht einmal in der Beschwerde konkret darzutun vermag, die Behörde hätte bei der Wertableitung aussagekräftige Vergleichsgrundstücke außer Acht gelassen.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung vom 17. April 1989, BGBl. Nr. 206.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1991:1990150036.X00

Im RIS seit

14.01.2002

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at