jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2005/4/21 2000/15/0115

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 21.04.2005

Index

10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;
32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

Norm

BAO §20;
BAO §303 Abs4;
B-VG Art130 Abs2;
EStG 1988 §4 Abs1;
EStG 1988 §4 Abs4;
EStG 1988 §6;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Vizepräsident Dr. W. Pesendorfer und die Hofräte Dr. Sulyok, Dr. Fuchs, Dr. Zorn und Dr. Zehetner als Richter, im Beisein des Schriftführers MMag. Twardosz, LL.M., über die Beschwerde des R in D, vertreten durch Dr. Renate Steiner, Rechtsanwältin in 1010 Wien, Weihburggasse 18-20/50, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Vorarlberg (Berufungssenat) vom 7. April 2000, GZ. RV 1030/1-V6/2000, betreffend Wiederaufnahme der Einkommensteuer 1997 und Einkommensteuer 1997, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Beschwerdeführer, welcher den Gewinn nach§ 4 Abs. 1 EStG 1988 ermittelt, betreibt als Einzelunternehmer einen Lebensmittelmarkt in D. 1997 erwarb er von Martin L die seinem Betrieb benachbarten Grundstücke Nr. 7684/1 und 7684/2. Das Grundstück Nr. 7684/1 (970 m2), welches unmittelbar an seine Liegenschaft mit dem Lebensmittelmarkt grenzt, benötigte der Beschwerdeführer zur Erweiterung seines Kundenparkplatzes. Unmittelbar an dieses Grundstück Nr. 7684/1 schließen sich in südöstlicher Richtung die durch Teilung entstandenen Grundstücke Nr. 7684/2 (712 m2) und Nr. 7684/3 (440 m2) an. Das Grundstück Nr. 7684/2, auf dem sich ein Einfamilienhaus befindet und das infolge der Teilung an keine Straße grenzt, war über das unbebaute Grundstück Nr. 7684/3, welches die Ehefrau des Beschwerdeführers erwarb, zu erreichen.

Am 19. Juli 1997 kam es zwischen dem Verkäufer Martin L und dem Beschwerdeführer bzw. dessen Ehefrau zu einer formlosen Einigung über den Kauf der genannten Grundstücke. Am 14. November 1997 wurden drei gesonderte Kaufverträge errichtet, worin als Kaufpreis für das Grundstück Nr. 7684/1 S 3,768.333,--, für das Grundstück Nr. 7684/2 S 6,983.978,-- und für das Grundstück Nr. 7684/3 S 1,836.000,-- vereinbart wurden.

In dem am 14. August 1998 gemeinsam mit der Einkommensteuererklärung 1997 eingereichten "Jahresabschluss 1997" gab der Beschwerdeführer an:

"Im Zuge des Ankaufs des Parkplatzes (GP 7684/1) war der Verkäufer (Martin L) zu diesem Vertragsabschluss nur unter der Voraussetzung bereit, sein Einfamilienhaus (GP 7684/2) mitzuveräußern. Damit ist der Kauf beider Liegenschaften untrennbar verbunden.

Der Ankauf des Parkplatzes war für den (Beschwerdeführer) eine betriebsnotwendige Anschaffung, sodass der Gesamtkauf zum notwendigen Betriebsvermögen zählt. Im WJ 1998 gelang es (dem Beschwerdeführer), das EF-Haus zu veräußern, allerdings nicht zu den Anschaffungskosten (7,3 Mio inkl. Nebenkosten) sondern zum Preis von ATS 5 Mio.

Dadurch muss im WJ 1997 eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von ATS 2.334.117,00 gemäß Par. 204 (2) HGB vorgenommen werden."

Im Zuge einer abgabenbehördlichen Prüfung stellte der Prüfer fest, dass die drei genannten Grundstücke 1997 von Martin L zu einem Gesamtpreis von rd S 12,5 Mio verkauft worden seien und der Beschwerdeführer die Aufteilung des Kaufpreises selbst vorgenommen habe. Schriftliche Gutachten über den Wert der einzelnen Grundstücke seien nicht vorgelegen. Der beim zeitnahen Verkauf festgestellte tatsächliche Wert des Grundstücks Nr. 7684/2 von S 5 Mio erfordere eine neue Ermittlung und Aufteilung des auf die drei Liegenschaften entfallenden Kaufpreises. Nach Abzug des tatsächlich erzielten Verkaufserlöses für das bebaute Grundstück Nr. 7684/2 vom Gesamtkaufpreis entfalle der verbleibende Betrag von rd S 7,6 Mio auf die beiden anderen Grundstücke Nr. 7684/1 und 7684/3. Dieser Betrag werde im Verhältnis der Grundstücksflächen aufgeteilt. Die anteiligen Aufwendungen für Grunderwerbsteuer, Vertragserrichtungs- und Nebenkosten würden im Verhältnis der "Kaufpreise neu lt. BP" aufgeteilt.

Das Finanzamt folgte der Ansicht des Prüfers und erließ nach Wiederaufnahme des Verfahrens einen Sachbescheid, in welchem die vom Beschwerdeführer vorgenommene Abschreibung nicht anerkannt wurde.

Der Beschwerdeführer erhob Berufung und führte aus, ein Wiederaufnahmsgrund liege nicht vor, da keine entscheidungsrelevanten Tatsachen oder Beweismittel neu hervorgetreten seien. Es stelle keinen Wiederaufnahmsgrund dar, bloß die Folgen einer unzutreffenden rechtlichen Würdigung offen gelegter Sachverhalte zu beseitigen. Der strittige Sachverhalt der Abwertung des bebauten Grundstücks sei der Finanzverwaltung bereits bei der Einreichung der Steuererklärung am 13. August 1998 offen gelegt und das Verfahren bezüglich der Einkommensteuer 1997 mit Bescheid abgeschlossen worden. Die Finanzverwaltung sei daher an ihre ursprüngliche Rechtsauffassung gebunden.

Weiters brachte der Beschwerdeführer vor, der Verkäufer habe das von ihm dringend benötigte Grundstück Nr. 7684/1 nur unter der Bedingung verkauft, dass auch die Grundstücke Nr. 7684/2 und 7684/3 gekauft würden. Die Kaufpreise für die einzelnen Grundstücke seien ohne Rücksprache mit dem Steuerberater fixiert worden. Der Beschwerdeführer habe beabsichtigt, das bebaute Grundstück nach dem Erwerb so rasch wie möglich zu veräußern. Sowohl der Beschwerdeführer als auch die finanzierende Bank seien der Überzeugung gewesen, dass das bebaute Grundstück zumindest um S 7,2 Mio veräußert werden könne. Mit einem Mandanten der Steuerberatungskanzlei des Beschwerdeführers sei über einen Preis zwischen S 6,5 und S 7 Mio verhandelt worden, wobei das Geschäft nur an der Finanzierung gescheitert sei ("Ehrenw. Erklärung Mag. L/Dr. G"). Erst im Frühjahr 1998 habe sich herausgestellt, dass ein Verkauf lediglich um S 5 Mio möglich sei. Die Abwertung des im "Umlaufvermögen" stehenden bebauten Grundstückes sei im Jahresabschluss zum 31. Dezember 1997 vorgenommen worden, weil werterhellende Umstände bei der Bilanzerstellung zu berücksichtigen gewesen seien. Ein Schätzgutachten sei von der Finanzverwaltung nicht konkret verlangt worden.

Im Zuge der Berufungsverhandlung brachte der Beschwerdeführer zum Grundstück Nr. 7684/1 (Parkplatz) vor, dass eine erhebliche Freihaltefläche (auf der weder gebaut noch eine sonstige Veränderung vorgenommen werden könne) zu berücksichtigen sei. Darüber hinaus ende das Grundstück abschüssig an einem kleinen Bach. Insofern sei bei der Bewertung dieses Grundstückes ein Abschlag zu berücksichtigen. Er habe den Wert des Grundstückes Nr. 7684/2, von

dem er sich von vornherein wieder habe trennen wollen, vor allem auch aufgrund von Gesprächen mit seiner Bank festgesetzt. Die monatliche "Zinsbelastung" von ca. S 100.000,-- habe den Beschwerdeführer zu einem frühzeitigen Verkauf des Wohnhauses veranlasst. Zum Zeitpunkt des Verkaufes seien ihm die steuerlichen Konsequenzen nicht bekannt gewesen.

Im angefochtenen Bescheid führte die belangte Behörde im Wesentlichen aus, der Beschwerdeführer habe selbst den vereinbarten Gesamtkaufpreis von S 12,5 Mio in den Kaufverträgen vom 14. November 1997 uneinheitlich auf die Liegenschaften verteilt. Ein objektiv agierender Veräußerer bzw Erwerber hätte grundsätzlich denselben Preis je Flächeneinheit veranschlagt. Die vom Beschwerdeführer getroffene wertmäßige Differenzierung sei sachlich nicht gerechtfertigt. Hinsichtlich der Bewertung der Grundstücke sei bei Grundstück Nr. 7684/2 ein Bebauungsabschlag zu berücksichtigen, bei Grundstück Nr. 7684/1 die Zuschreibung einer von Grundstück Nr. 7684/2 abgeschriebenen Teilfläche entsprechend zu gewichten und schließlich zu beachten, dass über das relativ kleine Grundstück Nr. 7684/3 die Zufahrtsstraße (zu Grundstück Nr. 7684/2) führe. Eine verlässliche Beurteilung der Bilanzansätze der erworbenen Grundstücke sei auf Grund der vom Beschwerdeführer vorgelegten Gewinn- und Verlustrechnung nicht möglich gewesen, weil diese lediglich die Begründung zur "außerplanmäßigen Abschreibung" behandle. Hinweise zur Festlegung der Bilanzwerte der Grundstücke fehlten zur Gänze. Der Beschwerdeführer habe das für die Parkplatzvergrößerung benötigte Grundstück, das ebenfalls als Baufläche gewidmet gewesen sei, um S 308,--/m2 niedriger bewertet, als das durch eine Zufahrtsstraße belastete Grundstück Nr. 7684/3. Nach Ansicht der belangten Behörde sei der für das (von der Ehefrau des Beschwerdeführers erworbene) Grundstück Nr. 7684/3 vereinbarte Preis von S 4.174,--/m2 als angemessen anzusehen, weil er dem vom (späteren) Verkäufer Martin L im Jahr 1995 für das Grundstück Nr. 7684/1 entrichteten Kaufpreis von S 4.115,--/m2 am nächsten komme. Der nunmehr vom Beschwerdeführer für das Grundstück Nr. 7684/1 festgesetzte Preis von S 3.866,--/m2 weiche ohne jeden erkennbaren Grund von jenem für das Grundstück Nr. 7684/3 festgesetzten Kaufpreis ab. Für den Verkäufer sei - abgesehen von der Spekulationsfrist bezüglich des Grundstücks Nr. 7684/1 - die Aufteilung des Kaufpreises ohne Bedeutung gewesen. Der Beschwerdeführer sei weder Sachverständiger noch habe er einen Sachverständigen für das Schätzen von Liegenschaften zu Rate gezogen. Die Bemessung der Werte der Liegenschaften Nr. 7684/1 und Nr. 7684/2 sei nach subjektiven Kriterien erfolgt. Für das Grundstück Nr. 7684/2 sei ein Bebauungsabschlag von 20 % ortsüblich. 1992 und 1997 seien in der unmittelbaren Nachbarschaft Preise für Bauflächen mit S 5.891,--/m2 bis S 6.500,--/m2 bestimmt worden. Die Zufahrtsstraße über das Grundstück Nr. 7684/3 mindere dessen Wert um wenigstens 10 %. Die Vorschreibung von Freihalteflächen auf Grundstück Nr. 7684/1 sei jedoch nicht so schwerwiegend wie die Belastung des Grundstückes Nr. 7684/3 mit der Zufahrtsstraße.

In zwei strittigen, vom Berufungssenat entschiedenen Fällen des Jahres 1999 sei der Bebauungsabschlag mit 20 % als ortsüblich ermittelt worden. Dies treffe auch auf den Beschwerdefall zu. Zwischen August 1992 und November 1997 sei weiters in unmittelbarer Nähe zu den in Rede stehenden Grundstücken - nämlich in der R-straße - der Preis für Bauflächen mit S 5.891,--/m2 bis S 6.500,--/m2 bestimmt worden. Die Zufahrtstraße mindere den Wert des relativ kleinen Grundstückes Nr. 7684/3 um mindestens 10 %. Die Freihalteflächen im nordöstlichen Bereich des 970 m2 großen Grundstückes Nr. 7684/1 beeinträchtigten dessen Marktgängigkeit nicht derart, dass von einer Preisbeeinflussung gesprochen werden könne. Ausgehend vom Quadratmeterpreis des Grundstückes Nr. 7684/3 von S 4.174,-- sei der Wert je Quadratmeter des Grundstücks Nr. 7684/1 um 11,11 % zu erhöhen, jener von Grundstück Nr. 7684/2 um 11,11 % zu reduzieren. Dies führe zu S 4.636,--/m2 (Grundstück Nr. 7684/1) bzw. S 3.709,--/m2 (Grundstück Nr. 7684/2). Der Differenzbetrag zum Gesamtkaufpreis ergebe den Wert des Gebäudes auf Grundstück Nr. 7684/2. Der sich daraus ergebende "Netto-Gebäudewert" decke sich im Übrigen weitgehend mit dem in einem Sachverständigengutachten vom 11. Juni 1997 eruierten Zeitwert (rd S 3,5 Mio).

Die Bilanzansätze fielen in vergleichender Betrachtung zu jenen des Beschwerdeführers beim Grundstück Nr. 7684/1 um rund S 766.000,-- höher, beim Grundstück Nr. 7684/2 um denselben Betrag niedriger aus. Diese Diskrepanzen seien gewichtig und hätten das Finanzamt zur Wiederaufnahme des Verfahrens berechtigt. Die Abgabenbehörde habe im Innendienst ohne weitere Untersuchungen die objektiv gegebene Wertdiskrepanz (Verminderung des Bilanzansatzes für das Grundstück Nr. 7684/2 (einschließlich Gebäude) um 10,43 % und Erhöhung desselben für das Grundstück Nr. 7684/1 um 19,33 %) nicht feststellen können. Es seien die Bilanzansätze um diese Differenzen zu bereinigen. Ergebnishaft seien primär die Bilanzansätze um die genannten Differenzen zu bereinigen, sekundär sei auch die "Teilwertabschreibung" verfehlt.

Zur Erhebung des entscheidungsrelevanten Sachverhaltes sei sowohl das Prüfen der Kaufverträge als auch eine Besichtigung der Liegenschaften vor Ort erforderlich gewesen. Darüber hinaus habe es weiterer Nachforschungen über die Widmung der Grundstücke nach dem Flächenwidmungsplan, über allfällige baurechtliche Beschränkungen sowie das Einbeziehen vorhandener Preise vergleichbarer Grundstücke in der Nachbarschaft bedurft. Erst dann sei das Finanzamt in der Lage gewesen, sich mit den offen gelegten Bilanzansätzen zu befassen. Auch der Umstand, dass die Veranlagungsabteilung als Organisationseinheit des Finanzamtes eine bestimmte Vorgangsweise des Beschwerdeführers ohne Prüfung unbeanstandet gelassen habe, habe das Finanzamt nicht gehindert, zu einem späteren Zeitpunkt über die Einschaltung der Großbetriebsprüfung von einer unrichtig erkannten rechtlichen Beurteilung abzugehen. Nur dann, wenn der Beschwerdeführer in der Vergangenheit vom Finanzamt ausdrücklich zu einer bestimmten Vorgangsweise aufgefordert worden wäre, sich zu einem späteren Zeitpunkt jedoch die Unhaltbarkeit der behördlicherseits vertretenen Ansicht herausgestellt hätte, würde "Treu und Glauben" eine Wiederaufnahme der Verfahren zurückliegender Jahre verhindern. Weil das Finanzamt die Vorgangsweise des Beschwerdeführers im Zusammenhang mit den Bilanzansätzen der erworbenen Liegenschaften in keiner Weise beeinflusst habe, sei der Anwendung von "Treu und Glauben" der Boden entzogen.

Ertragssteuerlich sei der Differenzbetrag zwischen den Anschaffungskosten im Juli bzw. November 1997 der Liegenschaft Grundstück Nr. 7684/2 und deren Veräußerung im Jahr 1998 so zu werten, als ob der Steuerpflichtige außer einer Liegenschaft für seinen Geschäftsbetrieb auch die Einrichtung eines seinem Betrieb fremden anderen Betriebes hätte erwerben müssen und diese Einrichtung mit Verlust veräußern würde. Dieser Verlust stelle als solcher keine Betriebsausgabe dar. Es hätten sich durch ihn die Anschaffungskosten der gleichzeitig erworbenen Liegenschaft nachträglich erhöht. Dieser Erhöhungsbetrag sei bei der Bilanzpost der Liegenschaft zu aktivieren und könne im Rahmen der Absetzung für Abnutzung dieser Liegenschaft abgesetzt werden (Hinweis auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 22. Jänner 1960, 714/53). Das bedeute, dass der Bilanzposten "0300.0001,00" um rund S 1,6 Mio zu erhöhen sei.

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die Beschwerde erwogen:

1. Wiederaufnahme des Verfahrens

Gemäß § 303 Abs. 4 BAO ist die Wiederaufnahme des Verfahrens von Amts wegen unter den Voraussetzungen des Abs. 1 lit. a und c und in allen Fällen zulässig, in denen Tatsachen oder Beweismittel neu hervorkommen, die im Verfahren nicht geltend gemacht worden sind, und die Kenntnis dieser Umstände allein oder in Verbindung mit dem sonstigen Ergebnis des Verfahrens einen im Spruch anders lautenden Bescheid herbeigeführt hätte.

Bei der amtswegigen Wiederaufnahme ist daher zwischen der Rechtsfrage, ob der Tatbestand einer Wiederaufnahme des Abgabenverfahrens gegeben ist, und der Frage der Durchführung der Wiederaufnahme, die im Ermessen der Behörde liegt, zu unterscheiden. Erst dann, wenn die Rechtsfrage dahingehend geklärt ist, dass ein Wiederaufnahmsgrund tatsächlich gegeben ist, hat die Abgabenbehörde in Ausübung ihres Ermessens zu entscheiden, ob die amtswegige Wiederaufnahme zu verfügen ist. Dabei sind der Sinn des Gesetzes (Art. 130 Abs. 2 B-VG) und § 20 BAO als Ermessensrichtlinien zu berücksichtigen. Die Wiederaufnahme des Verfahrens auf Grund neu hervorgekommener Tatsachen bietet die Möglichkeit, bisher unbekannten, aber entscheidungswesentlichen Sachverhaltselementen Rechnung zu tragen; sie dient aber nicht dazu, bloß die Folgen einer unzutreffenden rechtlichen Würdigung eines offen gelegten Sachverhalts zu beseitigen (vgl das hg Erkenntnis vom 14. Dezember 1995, 94/15/0003, mwN).

Der Beschwerdeführer vertritt die Auffassung, der Abgabenbehörde sei der Sachverhalt bereits am 13. August 1998 durch die Vorlage der Gewinn- und Verlustrechnung 1997 vollständig offen gelegt worden. Der Bericht des Prüfers habe nur den Wiederverkaufspreis von S 5 Mio als entscheidend erachtet. Dabei handle es sich jedoch nicht um eine neuhervorgekommene Tatsache, weil dieser Umstand bereits seit Übermittlung des Jahresabschlusses 1997 bekannt gewesen sei.

Dem ist entgegenzuhalten, dass der Bericht des Prüfers Feststellungen enthält, wonach dem Erwerb der genannten Grundstücke durch den Beschwerdeführer und seine Ehefrau ein einheitlicher Vorgang zugrunde lag, bei welchem vom Verkäufer ein Gesamtpreis verlangt wurde, dessen Aufteilung dem Beschwerdeführer frei überlassen worden war.

Weiters wurde festgestellt, dass Schätzungsgutachten über den Wert der Grundstücke nicht vorgelegen sind. Es handelt sich dabei um Tatsachen im Sinne des § 303 Abs. 4 BAO, welche das Finanzamt zur Wiederaufnahme des Verfahrens berechtigt haben.

Zur Ermessensübung enthält die Beschwerde keine Ausführungen.

2. Sachentscheidung

Werden in einem einheitlichen Vorgang (Vertrag) mehrere Wirtschaftsgüter erworben, so ist der Kaufpreis auf die einzelnen Wirtschaftsgüter aufzuteilen. Die Aufteilung hat nach objektiven Kriterien zu erfolgen, wobei keine Bindung an die Aufteilung im Kaufvertrag besteht (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 19. Mai 1961, 2511, VwSlg 2442 F, und vom 14. Jänner 1986, 84/14/0019).

Die belangte Behörde stellte fest, dass hinsichtlich der vom Beschwerdeführer erworbenen Grundstücke die Aufteilung des einheitlichen Kaufpreises in den Kaufverträgen nicht nach objektiven Kriterien erfolgt sei. Sie hat, ausgehend von der Feststellung, dass lediglich das von dessen Ehefrau erworbene Grundstück Nr. 7684/3 "als nach den ortsüblichen Verhältnissen bemessen anzusehen ist", den auf dieses Grundstück entfallenden Kaufpreis vom Gesamtkaufpreis abgezogen und den sich daraus ergebenden Betrag neu aufgeteilt, wobei davon ausgegangen wurde, dass im Kaufpreis des Grundstückes Nr. 7684/3 auch der Wertminderung durch die Zufahrt zum Grundstück Nr. 7684/2 Rechnung getragen worden war, und weiters berücksichtigt wurde, dass sich auf dem Grundstück Nr. 7684/2 ein Einfamilienhaus befand.

Wenn der Beschwerdeführer vorbringt, die belangte Behörde habe sich im angefochtenen Bescheid mit seinen Argumenten betreffend die Freihalteflächen auf Grundstück Nr. 7684/1 nicht auseinander gesetzt, so ist er auf die Feststellung im angefochtenen Bescheid hinzuweisen, wonach die Freihalteflächen im nordöstlichen Bereich des Grundstückes Nr. 7684/1 - anders als die Zufahrtsstraße über das Grundstück Nr. 7684/3 - dessen Marktgängigkeit nicht derart beeinträchtigen würden, dass von einer Preisbeeinflussung gesprochen werden könne. Dem - trotz gegenteiliger Beschwerdebehauptung - erstmaligen Vorbringen, dass das Grundstück Nr. 7684/3 eine besondere Eignung für die Errichtung eines Geschäftslokales aufweise, steht das im verwaltungsgerichtlichen Verfahren herrschende, aus § 41 VwGG ableitbare Neuerungsverbot entgegen.

Der Beschwerdeführer rügt als Verfahrensmangel, ihm sei die Höhe des Bebauungsabschlages von 20 % bezüglich des Grundstückes Nr. 7684/2 niemals zur Stellungnahme vorgehalten worden. Er unterlässt es aber, die Relevanz des von ihm behaupteten Verfahrensmangels darzulegen und bringt vielmehr vor, dass er "einen solchen Abschlag in seiner (mit der Bank besprochenen und) mit dem Verkäufer besprochenen Preisberechnung ohnehin vorgesehen und berücksichtigt" habe.

Es kann auch nicht als unschlüssig erachtet werden, wenn die belangte Behörde zunächst aufgrund der räumlichen Nähe der drei Grundstücke vom selben, nämlich ortsüblichen Quadratmeterpreis ausging und in weiterer Folge aufgrund unterschiedlicher Gegebenheiten auf den jeweiligen Grundstücken (das Grundstück Nr. 7684/2 ist bebaut, über das Grundstück Nr. 7684/3 führt die Zufahrt zum Grundstück Nr. 7684/2) für jedes Grundstück eine diesen Gegebenheiten entsprechende Anpassung dieses Preises vornahm.

Wenn der Beschwerdeführer die Feststellung, der Nachteil der "fehlenden Bebaubarkeit" des Grundstückes Nr. 7684/1 wiege nicht so schwer wie die Immissionsbelastung des Grundstückes Nr. 7684/3, als unschlüssig rügt, ist er darauf hinzuweisen, dass die belangte Behörde nicht von einer "fehlenden Bebaubarkeit" des Grundstückes Nr. 7684/1, sondern lediglich vom Vorhandensein von Freihalteflächen ausgegangen ist.

Der Feststellung der belangten Behörde, dass der Beschwerdeführer kein Sachverständiger für das Schätzen von Liegenschaften sei und auch keinen solchen zu Rate gezogen habe, wird in der Beschwerde nicht entgegengetreten. Warum die belangte Behörde verpflichtet gewesen sein sollte, ihrerseits ein Sachverständigengutachten erstellen zu lassen, ist der Beschwerde nicht zu entnehmen; ein diesbezüglicher Verfahrensmangel wird in der Beschwerde, die auch sonst keine Unschlüssigkeit der behördlichen Wertermittlung aufzuzeigen vermag, nicht begründet.

Es kann auch nicht als rechtswidrig erachtet werden, wenn die belangte Behörde dem Vorbringen, der Beschwerdeführer habe die Bewertung "vor allem auch aufgrund von Gesprächen mit seiner Bank" vorgenommen, keine entscheidungswesentliche Bedeutung beigemessen hat. Dass die Bank Kenntnis von den objektiven Werten der Grundstücke, zB in Form eines Schätzungsgutachtens, gehabt habe, wird in der Beschwerde nicht behauptet. Auch die

zeugenschaftlichen Einvernahmen der Steuerberater Mag. L und Dr. G zu der Frage, ob ein namentlich nicht genannter Kunde bereit gewesen wäre, für das Grundstück Nr. 7684/2 einen Preis von S 6,5 bis S 7 Mio zu zahlen, sind zur Feststellung, ob die Aufteilung des einheitlichen Kaufpreises in Bezug auf das Grundstück Nr. 7684/2 nach objektiven Gesichtspunkten erfolgt ist, ebenfalls noch nicht geeignet gewesen, sodass deren Unterbleiben keinen Verfahrensmangel darstellt. Weiters rügt der Beschwerdeführer als Verletzung des Parteiengehörs, dass ihm die Vergleichspreise zweier in den Jahren 1992 und 1997 durchgeführter Grundstücksverkäufe in der R-straße in D niemals vorgehalten worden seien. Dazu ist jedoch zu sagen, dass es sich bei der Angabe dieser Vergleichspreise nicht um tragende Begründungselemente des angefochtenen Bescheides handelt, hat doch die belangte Behörde aus diesen Vergleichspreisen keine Schlüsse gezogen. Anzumerken ist überdies, dass es sich bei den angegebenen Grundstückspreisen in der R-Straße um wesentlich höhere Preise handelt, als von der belangten Behörde für die Grundstücke Nr. 7684/1 und 7684/2 festgestellt wurden.

Der Rüge, dass die Berechnung der belangten Behörde zur Ermittlung der unterschiedlichen Quadratmeterpreise hinsichtlich der Grundstücke Nr. 7684/1 und Nr. 7684/2 nicht nachvollziehbar sei, kann nicht gefolgt werden, weil im angefochtenen Bescheid sowohl die behördlichen Feststellungen sowie die darauf basierenden Rechenoperationen ausführlich und nachprüfbar dargestellt wurden.

Die vom Beschwerdeführer erwähnten 11,11 % ergeben sich im Übrigen aufgrund des von der Behörde angenommenen - und nicht als unschlüssig zu erachtenden - Abschlages von 10 % beim Grundstück Nr. 7684/3, um dessen Belastung mit der Zufahrt zum Grundstück Nr. 7684/2 Rechnung zu tragen. Da somit der Quadratmeterpreis des Grundstückes Nr. 7684/2 mit 90 % des Quadratmeterpreises des Grundstückes Nr. 7684/1 angenommen wurde, musste zur Ermittlung des letzteren ersterer um 11,11 % erhöht, werden.

In der Beschwerde wird auch gerügt, dem Beschwerdeführer sei das im angefochtenen Bescheid erwähnte Sachverständigengutachten vom 11. Juni 1997 nicht vorgehalten worden. Den Ausführungen in der Gegenschrift, dass dem Beschwerdeführer dieses Gutachten am 22. Dezember 1998 - somit vor Erlassung der erstinstanzlichen Bescheide - übermittelt worden sei, tritt der Beschwerdeführer in seinen Repliken jedoch nicht entgegen.

Es konnte somit die belangte Behörde von Anschaffungskosten in Höhe von rd S 6,6 Mio ausgehen, sodass, weil diese auch den berichtigten Anschaffungskosten entsprachen, für eine Teilwertabschreibung im Anschaffungsjahr 1997 kein Raum blieb. Allein aus der Tatsache, dass bei einem Verkauf im Jahr 1998 ein geringerer Kaufpreis erzielt worden ist, kann noch nicht ein niedrigerer Teilwert zum 31. Dezember 1997 abgeleitet werden.

Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 21. April 2005

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2005:2000150115.X00

Im RIS seit

09.06.2005

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at