

# TE Vwgh Erkenntnis 2001/10/25 98/15/0183

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 25.10.2001

## Index

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

### Norm

EStG 1988 §28 Abs1 Z1;

### Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinl und die Hofräte Dr. Karger, Dr. Sulyok, Dr. Fuchs und Dr. Zorn als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Zehetner, über die Beschwerde des FD und der ID, beide vertreten durch Mag. Dr. Oskar Wanka, Rechtsanwalt in Wien III, Landstraße Hauptstraße 27/6, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland (Berufungssenat VIIa) vom 24. September 1998, RV/513-17/14/98, betreffend einheitliche und gesonderte Feststellung von Einkünften für 1990, zu Recht erkannt:

### Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Der Bund hat den Beschwerdeführern Aufwendungen in der Höhe von insgesamt 15.000 S binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Kostenmehrbegehren wird abgewiesen.

### Begründung

Der angefochtene Bescheid ist im fortgesetzten Verfahren ergangen, nachdem der Verwaltungsgerichtshof die Berufungsentscheidung der belangten Behörde vom 15. März 1996, GA17-95/4004/14, mit Erkenntnis vom 20. Februar 1998, 96/15/0086, - auf dieses Erkenntnis wird zur weiteren Sachverhaltsdarstellung verwiesen - wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben hat.

Im genannten Erkenntnis hat der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen, den Vermietern (Beschwerdeführern) sei mit Beendigung des Mietverhältnisses im Jahr 1990 im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung der Wert der vom Mieter vorgenommenen Mieterinvestitionen zugeflossen. Der maßgebliche Wert der Mieterinvestition sei durch Gegenüberstellung des Verkehrswertes des Gebäudes mit Mieterinvestition und des Verkehrswertes des Gebäudes ohne Mieterinvestition (jeweils zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses) zu ermitteln. Der belangten Behörde sei bei der Ermittlung des Verkehrswertes des Gebäudes ohne Mieterinvestition ein relevanter Verfahrensfehler unterlaufen. Das Finanzamt habe vom Kaufpreis, der im Rahmen des Ankaufs des bebauten Objektes im Jahre 1982 vereinbart worden sei (260.000 S), den (vom Finanzamt geschätzten) Bodenwert abgezogen und den verbleibenden Betrag um die AfA für die Jahre 1982 bis 1989 gemindert. Der auf diese Weise ermittelte Restbetrag ("Buchwert" bzw. fortgeschriebene Anschaffungskosten) von 25.950 S sei vom Finanzamt als Gebäudewert

angesehen worden. Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes sei dabei zunächst übersehen worden, dass - zur Ermittlung der tatsächlichen Anschaffungskosten eines Gebäudes - der Kaufpreis eines bebauten Grundstückes nach dem Verhältnis des geschätzten Wertes von Grund und Boden einerseits und Gebäude anderseits aufzuteilen sei. "Im Beschwerdefall ist zudem entscheidend, dass die Beschwerdeführer in ihrer Berufung zum Ausdruck gebracht haben, der 'Buchwert' entspreche nicht dem Verkehrswert. Die belangte Behörde hat sich im angefochtenen Bescheid mit diesem Vorbringen in keiner Weise auseinander gesetzt, sondern ohne nähere Begründung den vom Finanzamt für das Gebäude ohne Mieterinvestition errechneten Wert ('Buchwert') übernommen. Damit hat sie Verfahrensvorschriften verletzt, deren Einhaltung zu einem anders lautenden Bescheid hätten führen können."

Im fortgesetzten Verfahren hielt die belangte Behörde den Beschwerdeführern vor, dass es sich bei der von ihnen im Jahr 1982 erworbenen Baulichkeit um eine Scheune gehandelt habe, und zwar um eine "baufällige Ummauerung mit Dachkonstruktion ohne Zwischendecke, ohne Fenster, mit zwei Holztram", und dass vom seinerzeitigen Kaufpreis von 260.000 S ein Anteil von 96.798 S auf diese Baulichkeit entfallen sei. Nach Abzug der AfA für die Jahre 1984 bis 1989 verbleibe ein Wert von 85.666 S.

In der Vorhaltsbeantwortung vom 30. April 1998 brachten die Beschwerdeführer u.a. vor, dass sich die belangte Behörde zu Unrecht auf einen Buchwert zum 31. Dezember 1989 stütze. Maßgeblich sei vielmehr der höhere Verkehrswert des Altgebäudes ohne Mieterinvestitionen.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde der Berufung teilweise Folge. Sie teilte den seinerzeitigen Kaufpreis von 260.000 S auf Grund des Verhältnisses der Verkehrswerte von Grund und Boden einerseits (geschätzt auf Grund von Quadratmeterpreisen) und der Scheune anderseits (geschätzt mit Kubikmeterpreisen) auf. Die durch diese Aufteilung ermittelten Anschaffungskosten der Scheune (146.016 S) minderte sie um die AfA für die Jahre 1984 bis 1989 und errechnete auf diese Weise fortgeschriebene Anschaffungskosten ("Buchwert") von

129.226 S. Diesen Betrag sah sie als Verkehrswert der Scheune im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses an. Durch Abzug dieses Wertes vom Wert des Gebäudes mit Mieterinvestition zum 31. Jänner 1990 (geschätzt mit 830.000 S) errechnete sie den Betrag des im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung anzusetzenden Vorteils aus der Überlassung der Mieterinvestition mit 700.774 S.

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die gegen diesen Bescheid erhobene Beschwerde erwogen:

Den Kaufpreis von 260.000 S, den die Beschwerdeführer beim Ankauf der bebauten Liegenschaft im Jahr 1982 zu entrichten hatten, hat die belangte Behörde im Verhältnis der Verkehrswerte von Grund und Boden einerseits und Baulichkeit anderseits aufteilt. Gegen diese Berechnung wendet sich die Beschwerde nicht. Es ist somit davon auszugehen, dass die belangte Behörde die seinerzeitigen Anschaffungskosten der Scheune in nicht rechtswidriger Weise mit 146.016 S ermittelt hat.

Die belangte Behörde hatte im gegenständlichen Fall den Wert der Scheune ohne Mieterinvestitionen zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses im Jahr 1990 zu schätzen. Dass der Verkehrswert der Scheune im Zeitpunkt ihrer Anschaffung durch den tatsächlichen Ankaufpreis besser zum Ausdruck kommt als durch eine Berechnung mit statistischen Baupreisen pro Kubikmeter umbauten Raumes, mag im gegenständlichen Fall zutreffen, zumal nicht erkennbar ist, dass der Kaufpreis durch persönliche Nahebeziehungen oder durch außerordentliche Umstände beeinflusst worden ist. Es trifft auch zu, dass die laufende Abnutzung für sich zu einer Minderung des Wertes einer Baulichkeit führt. Die Beschwerdeführer zeigen aber in der Beschwerde zutreffend auf, dass sich eine gegenläufige Entwicklung des nominellen Verkehrswertes einer Baulichkeit aus dem Ansteigen der Baukosten (Index der Baukostensteigerung) ergeben kann.

Die belangte Behörde hat es im angefochtenen Bescheid erneut unterlassen, sich mit dem - im fortgesetzten Verfahren mit der Eingabe vom 30. April 1998 erneut eingewendeten - Vorbringen der Beschwerdeführer, der "Buchwert" (der Betrag der fortgeschriebenen Anschaffungskosten) entspreche nicht dem Verkehrswert zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses, auseinander zu setzen. Insbesondere wurde unterlassen zu begründen, warum eine Aufwertung zur Berücksichtigung der laufenden nominellen Baukostensteigerung (Baupreisindex) unterblieben ist (vgl. zu einer solchen Aufwertung die mit dem hg Erkenntnis vom 31. Mai 1994, 91/14/0098, beurteilte Gebäudebewertung).

Der angefochtene Bescheid war somit wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften gemäß § 42 Abs. 2 Z 3 VwGG aufzuheben.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. 416/1994. Die Stempelgebühren, die im Verfahren vor dem Verwaltungsgesetzhof zu entrichten sind, betragen 2.500 S.

Wien, am 25. Oktober 2001

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2001:1998150183.X00

**Im RIS seit**

11.03.2002

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)