

TE Vwgh Erkenntnis 1979/2/19 0689/78

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 19.02.1979

Index

EStG

Norm

BewG 1955 §55 Abs1

EStG 1967 §23

EStG 1967 §8

VwGG §62

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):0691/780693/78Vorgeschichte:0365/73 E 18.06.1974;0746/69 E 29.09.1970;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Hofstätter und die Hofräte Dr. Simon, Dr. Iro, Dr. Drexler und Dr. Pokorny als Richter, im Beisein des Schriftführers Oberkommissär Mag. Gaismayer, über die Beschwerde der Arch. Dipl.-Ing. EE in W, vertreten durch Dr. Herwig Emmer - Reissig, Rechtsanwalt in Wien IV, Wiedner Hauptstraße 23 - 25, gegen die Bescheide der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland, Berufungssenat VII, vom 11. Jänner 1978, Zl. 6-1710/56/78, betreffend Einkommensteuer 1964, vom 12. Jänner 1978, Zl. 6-1710/57/78, betreffend Einkommensteuer 1966 und vom 11. Jänner 1978, Zl. 6- 1710/58/78, betreffend Einkommensteuer 1967, nach durchgeführter Verhandlung, und zwar nach Anhörung des Vortrages des Berichters sowie der Ausführungen des Vertreters der Beschwerde, Rechtsanwalt Dr. Herwig Emmer-Reissig, und des Vertreters der belangten Behörde, Rat Dr. KV, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen. Über die Beschwerdeführerin wird eine Mutwillensstrafe von S 1.000,- (im Falle der Uneinbringlichkeit eine Ersatzfreiheitsstrafe von 3 Tagen) verhängt. Als Vollstreckungsbehörde betreffend die Mutwillensstrafe wird der Magistrat der Stadt Wien bestimmt.

Die Beschwerdeführerin hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 1.900,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Dr. VN - der Vater der nunmehrigen Beschwerdeführerin - starb im Oktober 1974. Die Beschwerdeführerin ist als Alleinerbin nach ihm seine Rechtsnachfolgerin.

Dr. VN war bis 31. August 1961 Prokurist der U AG. Nach seinem Übertritt in den Ruhestand erwarb er noch im Jahre 1961 von der T Ges.m.b.H. S - einer Schwestergesellschaft der "U" - Grundstücke zu einem Quadratmeterpreis von S 10,--. Innerhalb der Spekulationsfrist veräußerte er 1964 und 1966 Grundstücke aus diesem Liegenschaftsbetrieb. Im Unterschied zwischen den Anschaffungskosten und dem erzielten Veräußerungspreis ermittelte das Finanzamt einen Spekulationsgewinn und legte ihn den Einkommensteuererantragungen 1964 und 1966 zugrunde. Dr. VN berief und brachte vor, es läge kein Spekulationsgeschäft vor, weil es sich bei dem verbilligten Ankauf von Grundstücken um Vorteile aus seinem Dienstverhältnis zur "U" gehandelt habe. Demgemäß seien Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit des Jahres 1961 gegeben. Die belangte Behörde hat die Berufung mit Bescheid vom 11. März 1969 abgewiesen. Diesen Bescheid hat der Verwaltungsgerichtshof mit dem Erkenntnis vom 29. September 1970, Zl. 746/69, deswegen aufgehoben, weil die belangte Behörde den Verkehrswert der von Dr. VN 1961 erworbenen Grundstücke im Zeitpunkt des Erwerbes zu ermitteln gehabt hätte. In der Höhe des Unterschiedes zwischen dem Verkehrswert und dem vom Genannten tatsächlich gezahlten Betrag wären Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit des Jahres 1961 anzunehmen gewesen. Weiters vertrat der Verwaltungsgerichtshof die Rechtsansicht, daß zwischen dem Verkehrswert 1961 und den höheren von Dr. VN 1964 und 1966 erzielten Verkaufspreisen in den Jahren 1964 und 1966 ein Spekulationsgewinn im Sinne des § 22 Z 2 und § 23 Abs. 1 EStG 1953 anzunehmen sein wird.

Mit Berufungsentscheidung vom 23. Oktober 1972 ermittelte die belangte Behörde - der Rechtsansicht des Verwaltungsgerichtshofes in dem zitierten Erkenntnis folgend - für 1964 einen Spekulationsverlust und für 1966 einen Spekulationsgewinn. Sie ging dabei von einem Verkehrswert der veräußerten Grundstücke im Zeitpunkt des Erwerbes in Höhe von S 20,-- pro m² aus. Gleichzeitig mit diesem Ersatzbescheid vom 23. Oktober 1972 entschied die belangte Behörde auch über die Berufung gegen den Einkommensteuerbescheid 1967, weil für dieses Jahr die Berücksichtigung einer außergewöhnlichen Belastung der Höhe nach strittig war. Diese Belastung war durch einen Krankenhausaufenthalt der Ehefrau des Dr. VN entstanden und die belangte Behörde verminderte die geltend gemachten Beträge um die während des Krankenaufenthaltes eingetretene Haushaltserspartie von S 30,-- täglich.

Auch gegen die Berufungsentscheidung vom 23. Oktober 1972 erhob Dr. VN Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof. Er erblickte die Rechtswidrigkeit dieses Bescheides darin, daß der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaften für 1961 nicht mit S 65,-- sondern mit S 20,-- pro m² angenommen wurde. Außerdem behauptete er, die Haushaltserspartie habe nicht S 30,-- sondern S 15,-- täglich ausgemacht.

Über die Beschwerde hat der Verwaltungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 18. Juni 1974, Zl. 365/73, entschieden. Der Gerichtshof hat sich dabei ausführlich mit den Einzelheiten des Verfahrens vor der belangten Behörde auseinandergesetzt. Er hat dabei - bis auf einen Verfahrensmangel - keinen Grund für das Vorliegen der von der Beschwerde behaupteten Rechtswidrigkeiten gefunden. Den erwähnten Verfahrensmangel hat der Gerichtshof nur darin erblickt, daß die von der damaligen Beschwerde als Zeugin namhaft gemachte Dipl.-Ing. EE - die nunmehrige Beschwerdeführerin - von der belangten Behörde nicht als Zeugin geladen worden war. Allein deshalb ist der Bescheid der belangten Behörde vom 23. Oktober 1972 mit dem zitierten hg. Erkenntnis vom 18. Juni 1974 wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften gemäß § 42 Abs. 2 lit. c Z 3 VwGG 1965 aufgehoben worden.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird, was den Sachverhalt im einzelnen anlangt, auf das Erkenntnis vom 18. Juni 1974, Zl. 365/73, verwiesen.

Im nach Ergehen dieses Erkenntnisses fortgesetzten Berufungsverfahren beharrte der Beschwerdevertreter darauf, daß der Verkehrswert der streitgegenständlichen Liegenschaften des Dr. VN 1961 pro m² S 65,-- betragen habe. Er beantragte im Schriftsatz vom 4. April 1977 einen Lokalaugenschein, ein "über Auftrag vorzulegendes ergänzendes Gerichtssachverständigen-Gutachten", die Einvernahme eines informierten Vertreters der Gemeinde S und die Berücksichtigung der Ertragschancen. Weiters brachte er vor, daß es sich bei dem Verkauf (S 20,-- pro m²) an JH wegen persönlicher Beziehungen seines Schwiegervaters zu dieser um einen "Vorzugspreis" gehandelt habe.

Am 25. Oktober 1977 führte die belangte Behörde in S einen Lokalaugenschein durch, bei dem jene Grundstücke besichtigt wurden, die in den seinerzeitigen Stellungnahmen des Finanzamtes Gänserndorf vom 16. Februar 1971 und vom 30. Mai 1972 als mit den Grundstücken des Dr. VN vergleichbar bezeichnet worden waren (siehe S. 3/4

Vorerkenntnis vom 18. Juni 1974). Anschließend erfolgte die mündliche Berufungsverhandlung, bei der neben der Beschwerdeführerin der Beschwerdevertreter, der Leiter der Bewertungsstelle des Finanzamtes Gänserndorf und JD, Vizebürgermeister von S, zu Wort kamen.

Bei der mündlichen Berufungsverhandlung legte der Beschwerdeführer einen weiteren Schriftsatz (datiert mit 24. Oktober 1977) vor. In diesem beantragte er einen Augenschein bezüglich der von ihm schon im früheren Verwaltungsverfahren als Vergleichsgrundstücke bezeichneten Grundstücke (siehe S. 7 des Vorerkenntnisses vom 18. Juni 1974, Zl. 365/73); ferner die Einvernahme von JH, der "örtlichen" Realitätenvermittlerin RS, die Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung 1961 bis 1967 und eine Anfrage an das Statistische Zentralamt hinsichtlich der Grundpreisentwicklung in S zwischen 1961 und 1967.

Mit dem nun angefochtenen Bescheid betreffend die Einkommensteuer für 1964 gab die belangte Behörde der Berufung vollinhaltlich statt, indem sie den Einkommensteuerbescheid für 1964 ersatzlos aufhob.

Mit dem das Jahr 1966 betreffenden und nun vor dem Verwaltungsgerichtshof in Beschwerde gezogenen Bescheid gab die belangte Behörde der Berufung teilweise statt. Sie berechnete den Spekulationsgewinn ausgehend von einem Quadratmeterpreis von S 25,-

- als Verkehrswert im Zeitpunkt des Grundstückserwerbes durch Dr. VN. Dieser Bescheid ist, soweit sich seine Begründung nicht mit der des Vorbescheides vom 23. Oktober 1972 deckt, auszugsweise folgendermaßen begründet:

Unter Bezugnahme auf den durchgeführten Lokalaugenschein führte die belangte Behörde aus:

"a) Grundstücke von Dr. N. (EZ. 2497 bis 2501):

Die Grundstücke sind von den Schnellbahngleisen ca. 200 m entfernt. Zwischen den Gleisen und den Grundstücken befindet sich zunächst eine freie ebene Fläche und dann ein ca. 30 m breiter ebener Windschutzgürtel. Das Geräusch der vorbeifahrenden Schnellbahnenzüge ist von den Grundstücken aus noch deutlich hörbar.

Die Zufahrt vom Bahnhof ist bis zur Fa. C. asphaltiert, von dort an geschottert und ca. 5 m breit. Entfernung zwischen Fa. C.

und den Grundstücken (Schotterstraße) ca. 300 m.

Der letzte Lichtmast ist ca. 50 m von den Grundstücken entfernt. Der Wasseranschluß ist derzeit in Bau.

Die Umgebung ist völlig eben. Im Osten befindet sich

Ackerland und in größerer Entfernung Wald. Im Westen befinden sich in unmittelbarer Nähe kleine Sommerhäuser und weiter entfernt die Fa. C. Im Norden stehen kleinere Einfamilienhäuser, im Süden befinden sich Windschutzgürtel und Bahngleise.

Auch in der weiteren Umgebung stehen überwiegend Einfamilienhäuser und vereinzelt größere Häuser, aber nur ganz wenige Gebäude, die man als ?villenähnlich' ansehen kann. Die Häuser der Umgebung machen einen gepflegten Eindruck, wirken aber durchaus nicht besonders elegant oder gar luxuriös.

Die Grundstücke sind vom Wald weit entfernt, die Entfernung zum B. Wald wird mit ca. 400 m geschätzt.

b) Grundstück Parz. Nr. 10/235 (G.-Straße - Ecke Otto B.- str.):

Das Grundstück liegt in einem Siedlungsgebiet in der Umgebung von Einfamilienhäusern. Die Verbauung ist dichter als bei den Grundstücken von Dr. N. Die Entfernung zum Bahndamm beträgt ca. 150 m, bis zu den Schnellbahngleisen ca. 250 m. Die Sicht zu den Schnellbahngleisen ist durch den Bahndamm verdeckt. Hinter dem Bahndamm befinden sich nicht benützbare Abstellgleise. In der anderen Richtung beträgt die Entfernung zum B. Wald ca. 200 m (wesentlich näher als bei den Grundstücken von Dr. N.).

Die G.-straße ist eine ca. 5 m breite Asphaltstraße. Auf dem Grundstück steht heute ein Einfamilienhaus. Die Häuser der Umgebung machen einen gepflegten Eindruck, wirken aber nicht besonders elegant oder luxuriös. Kein nennenswerter Unterschied gegenüber den Häusern in der Umgebung der Grundstücke von Dr. N.

c) Grundstück Parz. Nr. 9/79 (Ecke B.-gasse - Karl M.-gasse):

Das Grundstück befindet sich etwa 40 m vom Bahndamm entfernt. Die Entfernung vom Bahndamm zu den ersten Geleisen beträgt ca. weitere 100 m, bis zu den Schnellbahngleisen ca. 120 m. Der Bahndamm verdeckt die Sicht auf die Gleise. Die Entfernung zum Wald beträgt ungefähr 400 m. In der Umgebung stehen Einfamilienhäuser zumeist mit gepflegten Gärten. Auch auf dem Grundstück 9/79 steht ein Einfamilienhaus.

Die Häuser der Umgebung machen einen gepflegten Eindruck, wirken aber nicht besonders elegant oder luxuriös. Kein nennenswerter Unterschied gegenüber den Häusern in der Umgebung der Grundstücke von Dr. N.

Der Zufahrtsweg ist eine ca. 3 m breite Schotterstraße.

d) Grundstück Parz. Nr. 9/84 (Ecke B.-gasse - W.-straße):

Das Grundstück ist vom Grundstück 9/79 ca. 100 m entfernt. Die B-gasse verläuft parallel zum Bahndamm. Die Lage ist der des Grundstückes 9/79 ähnlich. Auch auf dem Grundstück 9/84 steht ein Einfamilienhaus.

e) Grundstück Parz. Nr. 9/208 (B.-weg 1 - Ecke B.-gasse):

Das Grundstück befindet sich unmittelbar bei den Bahngeleisen, die Schnellbahngleise sind ca. 50 m entfernt.

f) Grundstück Parz. Nr. 9/196 (B.-weg 3):

Heute steht dort ein Einfamilienhaus.

Das Grundstück befindet sich unmittelbar neben dem Grundstück 9/208, Entfernung von der Bahn ca. 50 m weiter als 9/208.

g) Grundstück Parz. 9/124 (H.-gasse 30):

Das Grundstück hat keinen eigenen Eingang, sondern ist über den Eingang H.-gasse 32 zu erreichen. Das Grundstück befindet sich unmittelbar am Rand des Föhrenwaldes und ist von der Bahn weit entfernt (ca. 400 m).

Die Umgebung besteht zum Teil aus Einfamilienhäusern, zum Teil aus Gartenhäuschen, von den einige aus Holz und einige aus Stein sind. Die Häuser machen teils einen gepflegten, teils einen weniger gepflegten Eindruck, sind aber bis auf eine Ausnahme nicht verwahrlost (dieses eine Häuschen befindet sich nicht in unmittelbarer Nachbarschaft). Die H.-gasse ist eine ca. 4 m breite Schotterstraße.

Weder in der Nähe der Grundstücke von Dr. N. noch in der Nähe der anderen Grundstücke befinden sich Betriebe, die Belästigungen durch Lärm, Abgase usw. bewirken.

Wie aus den Veräußerungsanzeigen ersichtlich ist, wurden die Grundstücke Parz. Nr. 10/235, 9/79, 9/84, 9/208, 9/196, 9/124, jeweils an fremde Personen verkauft.

Diese Feststellungen des Berufungssenates bei der Besichtigung an Ort und Stelle entsprechen den Ausführungen der Bewertungsstelle des Finanzamtes Gänserndorf und stehen zu den Ausführungen des Vertreters des Bw. in der Eingabe vom 25. Februar 1972 und zum Gutachten des Sachverständigen Dipl.- Ing. G. in Widerspruch, und zwar:

a) Grundstücke von Dr. N.:

aa) Entfernung zur Hauptbahn-Strecke: Die vom Sachverständigen angegebene Entfernung von ca. 500 m ist, selbst dann, wenn sie vom am weitesten entfernten Punkt der Grundstücke gemessen worden sein sollte, weit übertrieben.

bb) Abschirmung gegen die Hauptbahn-Strecke: Die Bepflanzung gegen die Bahn zu ist nicht so dicht, daß die Schnellbahnstrecke verkehrsmäßig nicht eingesehen werden könnte. Von einer völligen Abschirmung kann keine Rede sein.

cc) Die B.-straße, die zu den Grundstücken von Dr. N. führt, ist ca. auf eine Entfernung von 300 m eine Schotterstraße, es ist daher die Behauptung im Gutachten 'Sie ist fast bis zu den Baugrundstücken eine breite Asphaltstraße.' unrichtig.

dd) Die Grundstücke von Dr. N. hatten und haben keinen Kanalanschluß, der Wasseranschluß befindet sich in einer Entfernung von ca. 50 m. Die Ausführungen im Gutachten 'wozu noch kommt, daß die Licht-, Wasser- und Kanalanschlüsse ebenfalls in der Anton B.-Straße am Rande der Baugründe stehen' sind unrichtig.

ee) Die Gebäude in der Umgebung der Grundstücke von Dr. N. sind keine 'Villen' und können auch nicht als 'elegant' bezeichnet werden.

ff) Die Entfernung der Grundstücke vom Wald ist verhältnismäßig groß.

b) bis g) Vergleichsgrundstücke des Finanzamtes Gänserndorf:

aa) Auf den Grundstücken 10/235, 9/79, 9/84, 9/196, befinden sich Einfamilienhäuser. Die Ausführungen im Gutachten, diese Grundstücke seien als Baugründe nicht oder nur minder geeignet, sind daher unrichtig.

bb) Die Umgebung dieser Grundstücke besteht zum Großteil aus Einfamilienhäusern und nicht nur aus Gartenhäuschen. Nur in der Nähe des Grundstückes 9/124 befinden sich auch kleinere Gartenhäuschen in größerer Anzahl. Die Umgebung dieser Grundstücke kann keineswegs als verwahrlost angesehen werden.

cc) Die Parzelle 10/235 befindet sich in der G.-straße und ist vom Bahndamm ca. 150 m weit entfernt, also keineswegs, wie im Gutachten behauptet, nur wenige Schritte. Die G.-straße ist asphaltiert. Auch die vom Sachverständigen mit 900 m angegebene Entfernung von der Schnellbahnhaltstelle S. ist, wie aus den Lageplänen ersichtlich ist, weit überhöht angegeben worden. Das Grundstück liegt zur Schnellbahnstation näher als die Grundstücke von Dr. N.

dd) Vom Bahndamm, in dessen unmittelbarer Nähe die Parzellen 9/79 und 9/84 liegen, drang zumindest im Zeitpunkt der Besichtigung durch den Berufungssenat kein Lärm, auch fiel dem Berufungssenat nicht auf, daß auf dem Bahndamm Müll abgelagert worden wäre. Die Lärmbelästigung vom Bahndamm her kann nicht erheblich sein, da sich die Schnellbahngleise in größerer Entfernung (ca. 120 m) vom Bahndamm befinden und ein Bahndamm den Lärm doch weitgehend abhält. Auch verhindert der Bahndamm die Sicht auf die Bahngleise.

ee) Das Grundstück 9/124 befindet sich unmittelbar am Rand des B. Waldes. Dieser Umstand wurde weder im Gutachten erwähnt noch ist er aus den vorgelegten Lichtbildern, die sämtlich nach der anderen Seite zu aufgenommen worden sind, ersichtlich.

Das Gutachten weist derartige Mängel auf, daß es als Beweismittel nicht geeignet ist. Die unrichtigen Tatsachenfeststellungen aa) (Entfernung zur Haupt-Bahnstrecke),

bb) (lt. Gutachten keine Sicht auf die Haupt-Bahnstrecke), cc) (Beschreibung der Zufahrtstraße) dd) (Licht-, Wasser- und Kanalanschlüsse) zu a), cc) (Entfernung der Parzelle 10/235 zum Bahndamm und zur Schnellbahnstation) zu b) bis g) und die unvollständige Tatsachenfeststellung ee) (Verschweigen der Lage der Parzelle 9/124 am Rand des Waldes) zu b) bis g) lassen erkennen, daß der Sachverständige die Grundstücke nur oberflächlich besichtigt haben konnte und das Grundstück Pz. Nr. 10/235 möglicherweise mit einem anderen verwechselt hat. Die Behauptung, daß die unter b) bis g) angeführten Grundstücke wegen ihrer Größe als Baugründe nicht oder nur minder geeignet sind, läßt außerdem auf eine mangelnde Sachkenntnis des Sachverständigen schließen. Es muß als offenkundig angesehen werden, daß Grundstücke mit einer Fläche von 617 m² (Parz. 10/235), von 557 m² (Parz. 9/79), oder von 546 m² (Parz. 9/84) als Baugründe durchaus geeignet sind und daß viele Häuser auf Grundstücken stehen, die keine größere und mitunter sogar eine kleinere Fläche aufweisen. Die Behauptung im Gutachten, daß die Grundstücke von Dr. N. hochwertiges Ackerland darstellen, beweist wieder, daß sich der Sachverständige über die Bodenverhältnisse in S. nicht informiert hat, sonst hätte er wissen müssen, daß die Böden in S. Schotterböden und als Ackerland nur minder geeignet sind. Auch die dem Gutachten beigelegten Lichtbilder sind kein geeignetes Beweismittel, da bei jeder Photographie der Bildausschnitt nur beschränkt ist und jedes fotografierte Objekt, je nachdem, von welcher Seite und aus welcher Perspektive es aufgenommen wird, völlig verschiedenartig aussieht. So erweckt z. B. der Windschutzbügel auf der Panoramaaufnahme Anlage A, wenn er der Länge nach aufgenommen wird, den Eindruck eines dichten Wäldchens, während auf einer Aufnahme gegen die Bahn zu die tatsächliche Dichte des Windschutzbügels erkennbar gewesen wäre.

4.) Schätzung des Verkehrswertes per 10. Oktober 1961 (Tag des Erwerbes der Grundstücke durch Dr. N.) durch Vergleich mit den Grundstücken Parz. Nr. 10/235, 9/79, 9/84, 9/208, 9/196, 9/124:

Die Grundstücke 9/196 und insbesondere 9/208 haben infolge der Nähe zu den Bahngleisen eine schlechtere Lage als die Grundstücke von Dr. N.

Hingegen ist der Unterschied in der Lage der Grundstücke 10/235, 9/79, 9/84, und 9/124, gegenüber den Grundstücken von Dr. N. nicht so erheblich, daß ein Vergleich dieser Grundstücke mit denen des Bw. nicht möglich wäre. Die bestehenden Unterschiede können in Form von Zu- oder Abschlägen berücksichtigt werden (siehe Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 28. Juni 1977, Zlen. 2264, 2265, 2460, 2471/76).

Was die Aufschließung der Grundstücke betrifft, so bestanden am 10. Oktober 1961 für alle Grundstücke die gleichen Verhältnisse. Dasselbe gilt für die Zufahrt zu den Grundstücken, die am 10. Oktober 1961 durchwegs Schotterstraße waren. Der zur Zeit bestehende Vorteil des Grundstückes 10/235 gegenüber den Grundstücken von Dr. N. (Asphaltstraße) bestand am 10. Oktober 1961 noch nicht, aber auch der Vorteil der Grundstücke von Dr. N., daß ein Teil der Straße (bis zur 'C.') asphaltiert war, war an diesem Tag noch nicht gegeben, da die 'C.' erst 1967 fertiggestellt worden ist (Auskunft von Wirkl. Amtsamt B. in der mündlichen Berufungsverhandlung).

Die Nähe der Grundstücke von Dr. N. zur Fa. C., die zur Zeit einen - wenn auch nicht sehr erheblichen - Nachteil darstellt, kann ebenfalls keinen Einfluß auf den Verkehrswert dieser Grundstücke zum 10. Oktober 1961 haben, da die 'C.' damals noch nicht existiert hat.

Die Entfernung der Grundstücke von den Bahngleisen und deren Abschirmung gegen Lärm- und Geruchsbelästigungen (1961 herrschte noch Dampfbetrieb!) ist ein Umstand, der sich auf den Wert der Grundstücke erheblich auswirken konnte. Die Grundstücke von Dr. N. weisen aber in dieser Hinsicht gegenüber den Grundstücken 9/79 und 9/84 nur einen geringfügigen Vorteil auf (etwas größere Entfernung), das Grundstück 10/235 und insbesondere das Grundstück 9/124 liegen jedoch in dieser Beziehung günstiger als die Grundstücke von Dr. N.

Die Lage der Grundstücke 9/79 und 9/84 unmittelbar beim Bahndamm stellt einen Nachteil für diese Grundstücke dar.

Es wirkt sich sicherlich auf den Preis eines Grundstückes aus, ob dieses Grundstück von Villen, von Einfamilienhäusern oder von Gartenhäuschen umgeben ist und in welchem Zustand sich diese Baulichkeiten befinden. In dieser Hinsicht besteht aber zwischen den Grundstücken von Dr. N. einerseits und den Grundstücken 9/79, 9/84 und 10/235, kein ins Gewicht fallender Unterschied, nur die Umgebung des Grundstückes 9/124 muß gegenüber der der Grundstücke von Dr. N. als etwas schlechter angesehen werden.

Es mag zutreffen, daß in der Nähe der Grundstücke 9/79, 9/84, 10/235 und 9/12, Schutt, Baumaterial usw. abgelagert worden sein könnten. Dies würde sich aber nur dann auf die Preisgestaltung auswirken, wenn es sich um Ablagerungsplätze auf Dauer handeln würde, nicht aber dann, wenn die Ablagerungen nur eine Folge der Bautätigkeit in der Umgebung sind und nach der Fertigstellung der Gebäude verschwinden.

Die Nähe des Waldes ist ebenfalls ein Umstand, der sich auf die Höhe der Grundpreise auswirkt. Auch in dieser Beziehung weisen die Grundstücke von Dr. N. keinen Vorteil auf. Die Entfernung der Grundstücke von Dr. N. zum B. Wald ist im Verhältnis zu den Grundstücken 9/79 und 9/84 ungefähr gleich groß, gegenüber dem Grundstück 10/235 aber größer, während das Grundstück 9/124 überhaupt am Waldrand liegt.

Die Grundstücke von Dr. N. haben gegenüber dem Grundstück 9/124 den Vorteil der geringeren Entfernung zur Schnellbahnstation, sie liegen aber gegenüber dem Grundstück 10/235 in größerer Entfernung zur Schnellbahnstation.

Die Größe eines Grundstückes hat keinen wesentlichen Einfluß auf den Kaufpreis. Der Berufungssenat hält die Ansicht der Bewertungsstelle des Finanzamtes Gänserndorf (Bericht vom 30. Mai 1972), daß bei der Größe die persönliche Vorliebe für ein größeres oder kleineres Grundstück maßgebend ist, für zutreffend.

Der etwas ungünstigeren Lage der Grundstücke 9/79, 9/84 (in der Nähe des Bahndamms) und des Grundstückes 9/124 (größere Entfernung von der Schnellbahnstation) wurde dadurch Rechnung getragen, daß der gemeine Wert der Grundstücke von Dr. N. nicht in der Höhe der Kaufpreise für diese Grundstücke, sondern ungefähr in doppelter Höhe geschätzt wurde. Der Preis für das - insgesamt zumindest als gleichwertig, eher sogar wertvoller anzusehende - Grundstück Parz. 10/235 betrug zwar bei einer Größe von 617 m² S 20.000,-- , doch war lt. Veräußerungsanzeige im Preis ein Betrag von S 1.500,-- für Bruchziegel enthalten, sodaß auf Grund und Boden nur S 18.500,-- entfielen, wodurch der auf Grund und Boden entfallende Preis nicht S 32,40, sondern nur S 29,98 pro m² ausmachte. Unter Berücksichtigung des Umstandes, daß dieses Grundstück erst am 27. Februar 1962, also ca. 4 1/2 Monate nach dem Erwerb der Grundstücke von Dr. N. von der T. m.b.H. S. (10. 10. 1961) verkauft worden ist und daß in dieser Zeit die Grundpreise gestiegen sind, wurde der Verkehrswert der Grundstücke von Dr. N. am 10. Oktober 1961 mit S 25,-- pro m² geschätzt.

Der Ansatz eines Quadratmeterpreises von S 25,-- wird auch durch die folgenden durchgeführten Beweise ergänzt:

Die Aussagen der Zeugen Dir. K. und Dr. P. in der mündlichen Berufungsverhandlung vom 26. Februar 1969: 'Der Preis für die einzelnen Grundstücke wurde so festgesetzt, daß mit einem halbwegs raschen Abverkauf gerechnet werden konnte. Die Preise lagen unseres Wissens nicht viel unter den damals üblichen Verkaufspreisen.'

Die Auskunft des Wirkl. Amtsrates B. von der Bewertungsstelle des Finanzamtes Gänserndorf in der mündlichen Berufungsverhandlung vom 25. Oktober 1977, an Hand der Kaufpreissammlung, daß in der 'SF' selbst (gemeint ist das Gebiet in der unmittelbaren Umgebung der Grundstücke von Dr. N.) in den Jahren 1961 - 1963 keine Grundverkäufe und in anderen Ortsteilen nur sehr wenige Verkäufe erfolgt sind und die Preise hier mit S 26,-- bzw. für Grundstücke an der Hauptstraße mit S 44,-- bis S 48,-- angegeben sind.

c) Die Auskunft des Vizebürgermeisters der Marktgemeinde S JD in der mündlichen Berufungsverhandlung vom 25. Oktober 1977, wonach die Verkaufspreise in dem Siedlungsgebiet B.-viertel 1960 bis 1961 zwischen S 15,-- und S 25,-- betragen haben und in einem Umkreis von ca. 100 m von der 'SF' (gemeint war der als solche bezeichnete Baum) etwas höher lagen als in anderen Ortsteilen, und daß nach Vollendung des Schnellbahnbau (1962) in S. allgemein eine Preissteigerung eingesetzt hat, die erst richtig 1964 und dann 1965 in Schwung gekommen ist."

.....

"Der vom Vertreter des Bw. in der mündlichen Berufungsverhandlung vom 25. Oktober 1977 gemachte Einwand, daß zwischen 1962 und 1964 im Gebiet der Grundstücke von Dr. N. keinerlei verbessernde Maßnahmen durchgeführt worden wären, und die daraus gezogene Folgerung, daß aus diesem Grund keine Preissteigerung stattgefunden haben konnte, sind verfehlt. Die Erhöhung der Grundpreise in S. ist hauptsächlich durch den Schnellbahnbetrieb verursacht worden und hat auch solche Grundstücke betroffen, an denen selbst keine verbesserten Maßnahmen durchgeführt worden sind.

Weiters ist dem angefochtenen Bescheid zu entnehmen:

"Hinweis auf das Schreiben der Marktgemeinde S vom 18. Februar 1975:

Der Umstand, daß die von Dr. N. am 10. Oktober 1961 erworbenen Grundstücke im Flächenwidmungsplan als Aufschließungszone ausgewiesen sind, ist unerheblich. Erstens ist der betreffende Flächenwidmungsplan erst 1969 von der Gemeinde S. erstellt worden (Auskunft des Vizebürgermeisters JD in der mündlichen Berufungsverhandlung vom 25. Oktober 1977), sodaß zwischen 1961 und 1969 die Grundstücke nach Belieben hätten verbaut werden können. Zweitens wurden die Aufschließungszonen nur geschaffen, um eine geordnete Verbauung des Ortsgebietes zu erreichen, und sagen nichts über die Qualität der Grundstücke aus (Auskunft von Vizebürgermeister JD in der mündlichen Berufungsverhandlung vom 25. Oktober 1977)."

Im übrigen führte die belangte Behörde aus, daß ein ergänzendes Sachverständigengutachten nicht erforderlich gewesen sei, da sich der Berufungssenat auf Grund der Grundstücksbeschreibungen der Bewertungsstelle des Finanzamtes Gänserndorf sowie des Augenscheines an Ort und Stelle selbst ein Bild von der Qualität der Grundstücke des Dr. VN und auch der Vergleichsgrundstücke machen habe können. Eine Einvernahme von JH habe sich erübrigt, da der Berufungssenat das Vorbringen, daß JH eine gute Bekannte und die engste Mitarbeiterin von Dr. VN in der "U." gewesen sei und ihr deshalb von diesem ein Sonderpreis eingeräumt worden wäre, für glaubhaft angesehen habe. RS habe bereits in ihrem Schreiben vom 5. Mai 1971 erklärt, daß sie zum Beweisthema keine verbindlichen Aussagen machen könnte. Obwohl dieses Schreiben dem Beschwerdevertreter zur Kenntnis gelangt sei (im Wege der Akteneinsicht durch seine Kanzleiangestellte IS), habe er nochmals einen Beweisantrag auf Vernehmung von RS gestellt, ohne etwa dabei gleichzeitig die Unrichtigkeit des Schreibens vom 5. Mai 1971 zu behaupten. Der Berufungssenat wäre zu einer neuerlichen Ladung und Vernehmung der RS als Zeugin nur dann verpflichtet gewesen, wenn die Richtigkeit des Schreibens vom 5. Mai 1971 bestritten und zumindest behauptet worden wäre, daß RS sehr wohl Angaben über die Verkehrswerte von Baugründen in S. in den Jahren 1961/62 hätte machen können. Im übrigen sei es durchaus glaubhaft, daß die Realitätenvermittlerin derzeit keine Unterlagen über die Verkehrswerte aus den Jahren 1961/62 mehr habe, da sie nicht verpflichtet sei, solche Unterlagen 15 Jahre lang aufzubewahren, und daß sie auch nicht mehr imstande sei, aus dem Gedächtnis eine Aussage über die vor 15 Jahren erzielbaren Grundstückspreise abzulegen. Der Antrag auf Einholung einer Auskunft beim Statistischen Zentralamt sei deshalb abzuweisen gewesen, da dieses keine genaueren Unterlagen über Grundstückspreise jeder einzelnen Gemeinde haben könne als die Bewertungsstellen der Finanzämter. Es bestehe auch kein Zusammenhang zwischen dem Index der Lebenshaltungskosten und den Grundstückspreisen im allgemeinen und den Grundstückspreisen in S. im besonderen. Unbebaute Grundstücke seien weder im Index der Verbraucherpreise noch im Index der Großhandelspreise enthalten.

Auch mit dem dritten nun in Beschwerde gezogenen Bescheid der belangten Behörde (betreffend

Einkommensteuer 1967) wurde der Berufung teilweise stattgegeben. Wegen Ablaufes der Spekulationsfrist wurde ein Spekulationsgewinn bei der Ermittlung der Einkommensteuerbemessungsgrundlagen nicht in Ansatz gebracht. Zur Haushaltsersparnis bezog sich die belangte Behörde auf das Vorerkenntnis vom 18. Juni 1974 und stellte fest, daß auch im fortgesetzten Verfahren nicht begründet worden sei, wieso die Haushaltsersparnis pro Tag nur S 15,-- betragen haben sollte. Sie verblieb daher bei dem Ansatz eines Tagesbetrages von S 30,--.

Gegen diese Bescheide richtet sich die vorliegende, von der Beschwerdeführerin als Rechtsnachfolgerin nach dem zwischenzeitig verstorbenen Dr. VN wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften ("hilfsweise des Inhaltes") erhobene Beschwerde. Der Verwaltungsgerichtshof hat hierüber erwogen:

Betreffend alle drei Streitjahre hielt sich die belangte Behörde an die in den Vorerkenntnissen vom 29. September 1970, Zl. 746/69, und vom 18. Juni 1974, Zl. 365/73, dargelegte Rechtsansicht des Verwaltungsgerichtshofes. Aus diesem Grund, und weil die Beschwerdeführerin nicht in der Lage ist darzutun, worin der belangten Behörde ein eine inhaltliche Rechtswidrigkeit begründender Fehler unterlaufen wäre, ist der Vorwurf der inhaltlichen Rechtswidrigkeit der angefochtenen Bescheide von vornherein verfehlt.

Was die Beschwerdeführung betreffend 1964 anlangt (erstangefochter Bescheid), so ist sie nicht nur unbegründet, sondern mutwillig. Der Berufung gegen den Einkommensteuerbescheid 1 964 wurde durch dessen ersatzlose Aufhebung mit dem angefochtenen Bescheid vollinhaltlich Rechnung getragen.

Für das Jahr 1967 (drittangefochter Bescheid) war nur die Berücksichtigung einer Haushaltsersparnis bei der Berechnung der außergewöhnlichen Belastung strittig. Der Gerichtshof führte im mehrfach zitierten Vorerkenntnis vom 18. Juni 1974 aus, daß die Schätzung der Haushaltsersparnis unbedenklich ist und Dr. VN nicht dargetan hat, wie er zu dem behaupteten Betrag von S 15,-- gelangt war. Nun behauptet die Beschwerdeführerin, die belangte Behörde hätte ihr zu diesem Punkt "kein Parteiengehör gegeben und keine Möglichkeit der Widerlegung". Tatsache ist, daß sich das fortgesetzte Berufungsverfahren nicht zuletzt wegen der Verschleppungstaktik des Beschwerdevertreters über rund drei Jahre erstreckte, in welchem Zeitraum der Beschwerdevertreter in der Sache mehrere Schriftsätze einbrachte und ebenso wie die Beschwerdeführerin selbst bei der mündlichen Berufungsverhandlung zugegen war. Ungeachtet des eindeutigen Hinweises im Vorerkenntnis fand es weder der Beschwerdevertreter noch die Beschwerdeführerin für notwendig, in der Angelegenheit der Haushaltsersparnis auch nur ein Wort vorzubringen. Der nunmehrige Vorwurf der Verletzung von Verfahrensvorschriften durch die belangte Behörde in diesem Punkt ist daher ebenso unbegründet und mutwillig.

Soweit es um den zweitangefochtenen Bescheid (betreffend Einkommensteuer 1966) geht, hatte die belangte Behörde an sich nur mehr die zeugenschaftliche Einvernahme der Beschwerdeführerin durchzuführen. Dies ist erfolgt und die Beschwerdeführerin sagte laut Verhandlungsniederschrift folgendes aus:

"Meines Erachtens haben die Grundstücke meines Vaters insoferne einen höheren Wert, als gerade diese Gegend durch Pflanzung einer Pappelallee als besonders schöne Gegend ausgestattet werden sollte. Die beim Abverkauf der Grundstücke erzielten niedrigeren Preise als für andere Grundstücke in der Umgebung sind darauf zurückzuführen, daß es sich um Notverkäufe gehandelt hat, die infolge der Erkrankung meiner Mutter vorgenommen werden mußten. Diese niederen Preise sagen jedoch nichts über die Qualität der Grundstücke aus, da bei einem Verkauf unter normalen Umständen bedeutend höhere Preise hätten erzielt werden können."

Dieses Vorbringen enthält für die Feststellung des Verkehrswertes der Grundstücke im Jahre 1961 keinen Aussagewert.

Die belangte Behörde hat darüber hinaus weitere Beweise durchgeführt. Der Verwaltungsgerichtshof kann nicht finden, daß sie hiebei Verfahrensvorschriften außer acht gelassen hätte, bei deren Vermeidung sie zu einem anderen Bescheid hätte gelangen können. Die Feststellung des maßgebenden Verkehrswertes 1961 mit S 25,-- pro m² ist das Ergebnis dieses von wesentlichen Mängeln freien Verfahrens und stellt eine denkfolgerichtige Schlußfolgerung dar.

Wenn in der Beschwerde behauptet wird, ein Mitglied des Berufungssenates (aus dem Kreis der in die Berufungskommission entsendeten Mitglieder) habe noch an Ort und Stelle nach dem Lokalaugenschein vor dem Vorsitzenden des Senates erklärt, die von der belangten Behörde herangezogenen Grundstücke könnten mit den streitgegenständlichen in keiner Weise verglichen werden, weil sie minderwertig seien, so ist damit - selbst wenn diese

Behauptung den Tatsachen entsprechen sollte - für die Beschwerdeführerin nichts gewonnen, weil es für die vom Verwaltungsgerichtshof durchzuführende Kontrolle allein auf den Inhalt des von der belangten Behörde erlassenen Bescheides ankommt, nicht aber auf subjektive Meinungen eines Senatsmitgliedes.

In der Beschwerde wird versucht darzutun, daß 1961 bis 1963 für minderwertigere Grundstücke S 48,-- pro m² bezahlt wurden. Aus der Verhandlungsniederschrift, auf die sich die Beschwerdeführerin selbst beruft, geht jedoch hervor, daß in anderen Ortsteilen Preise von S 26,-- zu verzeichnen waren, während solche von S 44,--

bis S 48,-- nur für an der Hauptstraße gelegene gezahlt worden sind. Die Grundstücke des Dr. VN liegen nicht an der Hauptstraße und der Verwaltungsgerichtshof hat keine Bedenken gegen die in freier Beweiswürdigung getroffene Feststellung der belangten Behörde über die gegebene Vergleichbarkeit. Soweit die Beschwerdeführerin auf Verkäufe aus den Jahren 1964 bis 1966 hinweist, so ist dies schon aus den im Erkenntnis vom 18. Juni 1974 dargelegten Gründen und im Zusammenhang mit den weiteren Ergebnissen des fortgesetzten Berufungsverfahrens nicht geeignet, verlässliche Schlüsse auf die Verkehrswerte des Jahres 1961 zu ziehen.

Die belangte Behörde führte im zweitangefochtenen Bescheid jene Beweisanträge an, denen sie nicht folgte und begründete dies. Der Verwaltungsgerichtshof hält die bezüglichen Ausführungen für zutreffend.

Es folgt somit, daß die behauptete Rechtswidrigkeit auch nicht in einer Verletzung von Verfahrensvorschriften gelegen ist. Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG 1965 abzuweisen war.

Die Verhängung der Mutwillensstrafe beruht auf § 62 VwGG 1965 in Verbindung mit § 35 AVG 1950.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG 1965 in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers BGBl. Nr. 542/1977.

Wien, am 19. Februar 1979

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1979:1978000689.X00

Im RIS seit

15.10.2019

Zuletzt aktualisiert am

15.10.2019

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at