jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1998/10/8 97/15/0048

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 08.10.1998

Index

32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;

Norm

BAO §115 Abs1;
BAO §167 Abs2;
BAO §177;
BAO §183 Abs1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Pokorny und die Hofräte Dr. Sulyok, Dr. Fuchs, Dr. Zorn und Dr. Robl als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Zeller, über die Beschwerde des T W in H, vertreten durch Dr. Manfred Lenz, Rechtsanwalt in 6850 Dornbirn, Bahnhofstraße 23, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Vorarlberg vom 21. Februar 1997, Zl. 1426-6/96, betreffend Einkommensteuer 1992, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von 4.565 S binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Beschwerdeführer ermittelt den Gewinn für seinen Gewerbebetrieb nach§ 4 Abs. 1 EStG 1988. Zum Betriebsvermögen gehörten u.a. 33/565 Anteile an der Liegenschaft in EZ. 494 GB Lech - deren Größe beträgt 836 m2 - mit denen das Wohnungseigentum an der Wohnung Top 7 verbunden ist. Der Beschwerdeführer verkaufte im Jahr 1992 diese Eigentumswohnung. Zur Ermittlung jenes Anteiles des Verkaufserlöses, der auf Grund und Boden entfällt und daher einkommensteuerlich nicht steuerbar ist, ermittelte er den Wert des Bodens anhand einer "Stellungnahme" des gerichtlich beeideten Bausachverständigen Ing. S, in welcher im wesentlichen ausgeführt ist:

"Ein Grundverkauf in ähnlicher Lage in Lech wurde nach meiner Information um S 12.000/m2 getätigt.

Für gegenständlichen Grund sind jedoch folgende Abschläge erforderlich:

Grundpreis üblich	S	12.000,--
Abschläge:		

- keine Zufahrt 20 %

- keine Garage 20 %

40 % S 4.800,--

Grundpreis S 7.200,--/m2

Grundanteil:

836 m2 a S. 7.200,-- : 565 * 33 = S 351.564,--

Rundungsbetrag S 1.564,--

Geschätzter Wert des Grundanteiles S 350.000,--"

Das Finanzamt folgte der Berechnung des Beschwerdeführers nicht und ging bei Erlassung des Einkommensteuerbescheides aufgrund von Vergleichspreisen aus der amtlichen Kaufpreissammlung von einem Bodenwert in Höhe von 4.000 S/m2, für den gesamten Grundanteil von 195.280 S aus.

In der Berufung verwies der Beschwerdeführer darauf, daß die Familie X im Jahr 1994 die Liegenschaft EZ 640 GB Lech, eine Liegenschaft in vergleichbarer Lage, um 13.000 S/m2 verkauft habe.

In einem Vorhalt teilte das Finanzamt dem Beschwerdeführer mit, die Liegenschaft in EZ 640 sei unter Ehegatten übertragen worden, aber nicht um den vom Beschwerdeführer genannten Kaufpreis. Frau X habe im Jahr 1994 allerdings eine andere Liegenschaft verkauft (EZ 758 GB Lech), der Kaufpreis habe dabei 7.700 S betragen; von diesem Preis seien zur Ermittlung des im Beschwerdefall relevanten Bodenwertes die Abschläge abzuziehen, die in der Stellungnahme des Sachverständigen Ing. S ausgewiesen seien. Der Beschwerdeführer werde ersucht, Verkäufe bekanntzugeben, bei welchen ein Bodenpreis von 12.000 S/m2 erzielt worden sei.

Der Beschwerdeführer teilte in der Folge dem Finanzamt mit, er habe keinen Einblick in die Kaufverträge, die über Grundstücke der betreffenden Gegend abgeschlossen würden.

Nachdem das Finanzamt die Berufung mit Berufungsvorentscheidung abgewiesen hatte, beantragte der Beschwerdeführer die Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

Die belangte Behörde wies die Berufung mit dem angefochtenen Bescheid als unbegründet ab. Im Rahmen der Gewinnermittlung nach § 4 Abs. 1 EStG 1988 unterliege bei der Veräußerung eines bebauten Grundstückes jener Teil des Veräußerungserlöses, der auf den Boden entfalle, nicht der Steuerpflicht. Zum Zwecke der Aufteilung des Veräußerungserlöses dürfe nur dann die sogenannte Differenzmethode - bei dieser werde vom Verkaufserlös der Verkehrswert des Bodens in Abzug gebracht - angewandt werden, wenn der Veräußerungspreis mit dem Verkehrswert identisch sei; im gegenständlichen Fall seien diese Voraussetzungen gegeben, weil der Gesamtkaufpreis für das Appartement seinem Verkehrswert entspreche. Das Finanzamt habe zum Zweck der Schätzung des Wertes des Grund und Bodens die in der amtlichen Kaufpreissammlung aufscheinenden Preise herangezogen. Aus Verkäufen von Grundstücken in vergleichbaren Lagen in den Jahren 1993 und 1994 ergebe sich - wie bereits das Finanzamt dargestellt habe - ein objektiver Grundwert von 4.000 S/m2. Der Beschwerdeführer habe diesen Preis nicht widerlegt. Die beigebrachte Stellungnahme des Bausachverständigen Ing. S enthalte keine objektive Ermittlung des Bodenwertes, zumal der Sachverständige den seiner Berechnung zugrundegelegten angeblich vergleichbaren Preis nicht einem tatsächlichen Verkauf habe zuordnen können. Einen vom Beschwerdeführer behaupteten Verkauf zu einem Preis von 12.000 S/m2 habe das Finanzamt nicht feststellen können, über die vom Beschwerdeführer genannte Liegenschaft in EZ 640 sei nämlich kein Verkauf zum genannten Preis zustandegekommen, sondern eine Übertragung des Hälfteeigentums unter den Ehegatten X gegen Barzahlung, Schuldübernahme und Einräumung des Wohnrechtes. Frau X habe im Jahr 1994 eine andere Liegenschaft verkauft, allerdings zum Preis von 7.785,47 S/m2; unter Berücksichtigung des Abschlages von 40 %, von dem die Stellungnahme des Bausachverständigen Ing. S ausgehe, errechne sich auch bei diesem Preis wiederum nur ein Wert von 4.000 S/m2. Die belangte Behörde gehe daher von der Richtigkeit dieses Wertes für den vom Beschwerdeführer verkauften Grundanteil der Eigentumswohnung aus. Ein weiteres Indiz für die Richtigkeit der Bewertung liege darin, daß der Käufer der in Rede stehenden Eigentumswohnung den Grundanteil mit 163.586 S angesetzt habe, was einem Bodenpreis von 3.350 S/m2 entspreche.

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die Beschwerde erwogen:

Der Beschwerdeführer bringt vor, die Behörde habe den Bodenwert aufgrund der durchschnittlichen Kaufpreise, wie sie sich in der Kaufpreissammlung fänden, mit 4.000 S/m2 ermittelt. Da aber der Beschwerdeführer ein Schätzungsgutachten des Ing. S vorgelegt habe, das für den in Rede stehenden Grund einen Wert von 7.200 S/m2 ausweise, habe er der Behörde vorgeschlagen, ihrerseits ein Schätzungsgutachten einzuholen. Das Finanzamt habe dann aber unter Außerachtlassung des Gutachtens des Ing. S den Bodenwert lediglich aufgrund der Werte aus der Kaufpreissammlung geschätzt. Der Beschwerdeführer verweise darauf, daß aufgrund der unterschiedlichen geographischen Verhältnisse in Lech (von ebenen Gebieten bis zu steilen Hanglagen) unterschiedliche Quadratmeterpreise erzielt würden. Der hohe Verkaufspreis für die Eigentumswohnung von 44.184 S pro Quadratmeter Nutzfläche lasse sich ausschließlich durch den hohen Grundanteil erklären, was die belangte Behörde nicht berücksichtigt habe. Ein Bodenpreis von 4.000 S/m2 sei jedenfalls zu niedrig und werde bereits in Orten erzielt, die nicht zu bekannten Fremdenverkehrsregionen zählten. Die belangte Behörde habe die vom Beschwerdeführer angeführten Beweise, insbesondere das Schätzungsgutachten nicht ausreichend berücksichtigt und auch ihrer Verpflichtung zur amtswegigen Ermittlung nicht entsprochen.

Mit diesem Vorbringen zeigt der Beschwerdeführer eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides nicht auf. Strittig ist im gegenständlichen Fall ausschließlich die Bewertung des Grund und Bodens, also eine Frage der Feststellung des Sachverhaltes. Diese ist der verwaltungsgerichtlichen Kontrolle insofern zugänglich, als es sich um die Frage handelt, ob die Behörde hinreichende Ermittlungen gepflogen hat und ob die bei der Beweiswürdigung vorgenommenen Erwägungen schlüssig sind.

Wie sich aus dem Verwaltungsakt ergibt, hat das Finanzamt aus der Kaufpreissammlung drei Verkäufe aus den Jahren 1993 und 1994 über bestimmt bezeichnete Grundstücksparzellen eruiert, aus denen ein Verkehrswert (Bodenpreis) abgeleitet werden kann. Es wäre Sache des Beschwerdeführers gewesen, im Verwaltungsverfahren vorzubringen, daß die drei Grundstücke, etwa im Hinblick auf eine unattraktive Hanglage, nicht mit der Liegenschaft in EZ 494 vergleichbar wären.

Entgegen dem Beschwerdevorbringen ist die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid auf die Stellungnahme des Ing. S - in der Beschwerde wird sie auch als Schätzungsgutachten bezeichnet - eingegangen; sie hat zutreffend ausgeführt, aus der Stellungnahme sei nicht ersichtlich, in welcher Weise der Befund über die in der betreffenden Lage üblichen Kaufpreise aufgenommen worden sei. Die Ausführungen in der genannten Stellungnahme beschränken sich darauf, daß nach den Informationen des Ing. S ein Grundverkauf in ähnlicher Lage um 12.000 S/m2 getätigt worden sei. Auch auf Vorhalt konnte dieser Grundverkauf nicht konkretisiert werden. Einer solchen Stellungnahme bzw einem Gutachten, aus dem nicht erkennbar ist, wie die dem Befund zugrundegelegten Tatsachen beschafft wurden, hat die belangte Behörde zu Recht im Rahmen der Beweiswürdigung kein Gewicht beigemessen (vgl. Ritz, BAO-Kommentar, § 177 Tz 1).

Da der Sachverständigenbeweis nur notwendig ist, wenn die Behörde nicht selbst über die entsprechenden Kenntnisse verfügt, war die belangte Behörde auch nicht gehalten, von Amts wegen einen Sachverständigen beizuziehen. Zur Auswertung der amtlichen Kaufpreissammlung bedarf es keiner Beiziehung eines Sachverständigen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 15. März 1988, 87/14/0067). Aus den in der Kaufpreissammlung aufgezeichneten tatsächlichen Verkäufen hat die belangte Behörde den Verkehrswert ableiten können.

Die Beweiswürdigung des belangten Behörde hält sohin der verwaltungsgerichtlichen Kontrolle stand. Der Beschwerdeführer verweist darauf, daß der von ihm erzielte Preis pro Quadratmeter Nutzfläche hoch sei, er bestreitet aber nicht, daß der Gesamtkaufpreis der Wohnung dem Verkehrswert entspricht und enthält sich auch eines konkreten Vorbringens zum Gebäudewert; solcherart vermag dieses Vorbringen keine Zweifel an der Schlüssigkeit der Beweiswürdigung zu wecken.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der VO BGBl. 416/1994.

Wien, am 8. Oktober 1998

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1998:1997150048.X00

Im RIS seit

20.11.2000

Zuletzt aktualisiert am

05.03.2010

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at