

# TE Vwgh Erkenntnis 1991/1/14 90/15/0001

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 14.01.1991

## Index

33 Bewertungsrecht;

## Norm

BewG 1955 §10 Abs2;

BewG 1955 §53 Abs10;

## 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 X-Vereines gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Steiermark vom 16. November 1989, Zl. B 29/14-5/89, betreffend Einheitswert von Grundvermögen zum 1. Jänner 1979, 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

Ordentliche Mitglieder des beschwerdeführenden Vereines sind die Republik Österreich, das Land Steiermark, eine Stadtgemeinde und eine Marktgemeinde. Auf einer in sein Eigentum übertragenen Liegenschaft errichtete der Beschwerdeführer aus Mitteln des Bundes und des Landes Steiermark ein Schulschiheim, das er 1977 in Betrieb nahm. Das Grundstück hat ein Gesamtausmaß von 10.356 m<sup>2</sup>, wovon 816 m<sup>2</sup> bebaut sind. Der umbaute Raum hat ein Ausmaß von 10.167 m<sup>3</sup>.

Zum 1. Jänner 1979 stellte das Finanzamt für das Grundstück bescheidmäßig einen Einheitswert von 4,5 Mio S fest.

Der Beschwerdeführer er hob Berufung und brachte im Rechtsmittelverfahren ein Sachverständigengutachten (im folgenden kurz "Gutachten" genannt) bei, das zum Ergebnis kam, daß das Schulschiheim eine negative Ertragslage aufweise, die bei Fortführung als Schulschiheim nicht verbessert werden könne. Nur eine Änderung der Bewirtschaftung könnte zu einer Verbesserung der Ertragskraft führen. Denkbar wäre nur die Umwandlung des Schulschiheimes in einen Hotelbetrieb, der Touristen (insbesondere Wanderer und Sportler) anspreche. Die Errichtung von Wohn- oder Industrieanlagen sei nicht möglich (Lage, Zufahrt, Entfernung von der Stadt, Energieversorgung, Flächenwidmung etc.). Die Umwandlung in einen Hotelbetrieb erfordere jedoch hohe Kosten und würde überdies zu einer Verringerung der Bettenkapazität führen, was bedeute, daß der Nächtigungspreis weit über dem regional

geforderten durchschnittlichen Höchstpreis liegen müßte. Es handle sich somit beim Schulschiheim um ein ertragloses Unternehmen, einen sogenannten Zuschußbetrieb. Aus dieser Ertragsbetrachtung, die letztlich den Preis eines Vermögensgutes bestimme, sei das Gebäude objektiv wertlos. Das insgesamt 10.356 m<sup>2</sup> große Grundstück sei nur im Ausmaß von etwa 2.000 m<sup>2</sup> ebener Grund, auf dem das Schulschizentrum und die Sportanlage errichtet seien. Die restliche Fläche bestehe aus unbrauchbarem, bewaldetem Gelände in teilweise starker Hanglage. Für den ebenen bebauungsfähigen Grund wäre ein Preis von etwa S 100,-- pro Quadratmeter und für den nicht bebaubaren Hang ein Preis von höchstens S 30,-- pro Quadratmeter zu erzielen. Das ergebe einen gemeinen Wert für das Grundstück von S 450.680,--, wobei schon die Zufahrtsmöglichkeit sowie die Entsorgung als auch die Versorgung positiv berücksichtigt worden seien.

Mit Berufungsentscheidung vom 2. September 1986 wies die belangte Behörde die Berufung des Beschwerdeführers gegen die Einheitswertfeststellung als unbegründet ab. Die belangte Behörde hielt dem Gutachten im wesentlichen entgegen, daß es in unzutreffender Weise nicht auf das zu bewertende Grundvermögen, sondern auf den im Gebäude geführten Betrieb abstelle. Es sei nicht einsichtig, daß ein Wirtschaftsgut, für dessen Anschaffung und Herstellung ca. 34 Mio S aufgewendet worden seien, nach seiner Fertigstellung nur mehr einen Marktwert von S 450.000,-- besitzen sollte. Für das zu bewertende Gebäude könne von einer Mehrzahl von verschiedenen Verwendungsmöglichkeiten für eine Mehrzahl von Käufern - vorwiegend aus dem öffentlichen Bereich - ausgegangen werden. Das Gutachten erweise keinen geringeren gemeinen Wert im Sinne des § 53 Abs. 10 BewG 1955.

Der Verwaltungsgerichtshof hob die Berufungsentscheidung vom 2. September 1986 mit dem Erkenntnis vom 6. März 1989, Zl. 86/15/0109 (Vorerkenntnis), wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften auf. Näheres zum Sachverhalt ist dem Vorerkenntnis zu entnehmen. Die rechtlichen Erwägungen des Verwaltungsgerichtshofes gehen im Vorerkenntnis im wesentlichen dahin, daß das Gutachten durchaus Aussagen zur Bewertung des Grundvermögens treffe, weil danach der Wert des Gebäudes infolge Unverkäuflichkeit desselben mit Null anzusetzen sei und daher der Bodenwert allein den gemeinen Wert des bebauten Grundstückes bilde. Den negativen Ertragswert des Schulschiheimes habe das Gutachten erkennbar nur deshalb zur Darstellung gebracht, um daraus die Unverwertbarkeit des auf dem Grundstück stehenden Gebäudes, das nach Ansicht des Sachverständigen nur für die Verwendung als Beherbergungsbetrieb geeignet sei, abzuleiten. Die Ertragslage des Betriebes habe daher dem Gutachten nur mittelbar als Indiz dafür gedient, um auf die Unverwertbarkeit des Gebäudes schließen zu können. In einem solchen Fall, in dem es in Wahrheit nicht um die Ertragsfähigkeit des Betriebes gehe, der derzeit in dem Gebäude untergebracht sei, sondern um die für jeden potentiellen Erwerber des Grundstückes gegebene Ertragsfähigkeit, könne die Ertragslage bei der Ermittlung des gemeinen Wertes schon deshalb nicht unberücksichtigt bleiben, weil sie einen den Preis, der im Fall einer Veräußerung der Liegenschaft zu erzielen wäre, mitbeeinflussenden objektiven Faktor darstelle. Ebenso könne der belangten Behörde nicht gefolgt werden, wenn sie im Zusammenhang mit der Behauptung des Beschwerdeführers, daß das Objekt aus wirtschaftlichen Gründen unverkäuflich sei, den Standpunkt vertreten habe, das Gesetz habe den gemeinen Wert weder dem Grunde noch der Höhe nach von der Frage abhängig gemacht, ob der Bewertungsgegenstand unter ganz bestimmten Voraussetzungen möglicherweise nicht veräußert werden könne, sondern angeordnet, daß gerade von der Fiktion einer Veräußerung auszugehen sei. Wenngleich zwar richtig sei, daß die Zulässigkeit der Bewertung eines Wirtschaftsgutes nicht davon abhänge, ob dieses Wirtschaftsgut einmal verkauft werde, könne es nicht unmaßgeblich sein, ob nach den Gegebenheiten des Einzelfalles eine Veräußerung tatsächlich zustande kommen könne. Die belangte Behörde habe kein Ermittlungsverfahren durchgeführt und auch keine Feststellungen über den hier für die Anwendung des § 53 Abs. 10 BewG 1955 zu beurteilenden Sachverhalt getroffen. So fehlten vor allem Feststellungen über die örtliche Lage und die bauliche Ausgestaltung und Beschaffenheit des Gebäudes. Ohne derartige Feststellungen könne nicht beurteilt werden, inwiefern die Behauptungen des Beschwerdeführers, das Gebäude eigne sich nur für einen Beherbergungsbetrieb ähnlicher Art wie das Schulschiheim und der Interessentenkreis wäre schon deshalb erheblich beschränkt, den Tatsachen entsprächen. Der angefochtene Bescheid lasse eine hinreichende Begründung zu der entscheidungswesentlichen Frage vermissen, ob für das gegenständliche bebaute Grundstück einschließlich des Gebäudes ein Kaufinteresse, bezogen auf den Stichtag der Wertfortschreibung (1. Jänner 1979), vorhanden gewesen wäre, zumal das Gutachten unrichtig nicht zum 1. Jänner 1979, sondern auf das Jahr 1986 erstellt worden sei.

Im fortgesetzten Verwaltungsverfahren gab die belangte Behörde dem Beschwerdeführer Gelegenheit, zu von ihr getroffenen Sachverhaltsfeststellungen und angestellten rechtlichen Überlegungen Stellung zu nehmen. Der

Beschwerdeführer brachte neben mehreren Stellungnahmen auch eine Ergänzung des schon vorgelegten Gutachtens bei, aus der hervorgeht, daß die Aussagen des Gutachtens (auch) für den Bewertungstichtag 1. Jänner 1979 gelten.

Die belangte Behörde gab der Berufung gegen die Einheitswertfeststellung zum 1. Jänner 1979 auch mit dem nunmehr beim Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bescheid keine Folge. Sie vertrat abermals die Auffassung, daß das Gutachten den Wert des Betriebes und nicht den des Grundvermögens festgestellt habe. Weiters legte die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid nunmehr dar, daß das Schulschiheim weder als Beherbergungsbetrieb konzipiert und errichtet worden sei noch als solcher anzusprechen wäre. Es handle sich vielmehr um eine SCHULISCHE Einrichtung, deren Benützung für Zwecke des Unterrichtes und der Erziehung, die sich auch auf die Unterbringung der Schüler im Heim erstrecke, zufolge einer vom Beschwerdeführer selbst erwirkten Anerkennung durch den Bundesminister für Finanzen und den Bundesminister für Unterricht, Kunst und Sport im ÖFFENTLICHEN Interesse liege. Nach den unbestrittenen Ergebnissen der Erhebungen im Grundsteuerbefreiungsverfahren werde dieser Benutzungszweck im überwiegenden Maße verfolgt. Da nach den stichhäftigen Analysen des Beschwerdeführers und des beigebrachten Gutachtens ein Beherbergungsbetrieb aus wirtschaftlichen Gründen gar nicht geführt werden könnte, müsse es für die Beurteilung der Verwertungsmöglichkeiten des Grundbesitzes ohne Auswirkung bleiben, daß sich für ein solches unrentables Unternehmen - logischerweise - kein Kaufinteressent finde, weil eine Nutzungsänderung des Schulobjektes, wie sie vom Beschwerdeführer fingiert werde, um aus der unvermeidbaren Ertraglosigkeit einen Verfall des gemeinen Wertes zu demonstrieren, mangels jeglichen Bezuges zur wirtschaftlichen Realität am Kern des Beweisthemas vorbeigehe. Der Beschwerdeführer selbst habe im fortgesetzten Verwaltungsverfahren ohne Vorbehalte die Meinung der planenden Firma ins Treffen geführt, wonach die "Anlage auf Grund ihrer Figuration, ihres Grundkonzeptes, der Raumanordnung und Ausstattung nur als SCHÜLERHEIM geeignet" sei. Der Vollständigkeit halber stellte die belangte Behörde in der Berufungsentscheidung in diesem Zusammenhang klar, daß es sich nicht um ein SchülerWOHNheim, sondern um ein im öffentlichen Interesse betriebenes Objekt zur Durchführung von Schulveranstaltungen (§ 2 der Vereinsstatuten) handle. Für einen öffentlichen Zwecken dienenden Grundbesitz gebe es erfahrungsgemäß kaum private Kaufinteressenten. Dies umso weniger, wenn die Einrichtung verlustbringend sei und auch kaum mit wirtschaftlich vertretbaren Kosten anderen Zwecken nutzbar gemacht werden könne. Der Käuferkreis werde sich daher zwangsläufig auf die öffentliche Hand oder einige potente öffentlich-rechtliche Körperschaften beschränken. Diese Rechtssubjekte hätten zahlreiche Aufgaben zu erfüllen, die keinesfalls vom Grundsatz der Zweckmäßigkeit oder Rentabilität geprägt seien. Auf Grund bestehender Vereinbarungen hätten der Bund und das Land Steiermark die Errichtung der Anlage durch nicht rückzahlbare Zuwendungen von zusammen über 30 Mio S finanziert. Die Hingabe nicht unbedeutender öffentlicher Mittel beweise ja gerade die Notwendigkeit der Investition. Daraus folge zwingend, daß Bund und Land in Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben dieses Objekt auch käuflich erwerben hätten können, wobei die Vergütung des Sach- oder Substanzwertes der ganzen Anlage weniger Mittel erfordert hätte als die Neuherstellung. Die im Verwaltungsverfahren zur Sprache gekommene "Transaktion Kaltwasser" könne keinesfalls unter Berufung auf persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse abgetan werden, weil die "Monopolstellung" eines einzigen Interessenten auf der Käuferseite nach der Rechtsprechung nicht zu den ungewöhnlichen Verhältnissen gehöre, sondern gerade jenen objektiven Momenten zuzurechnen sei, welche für die Ermittlung des gemeinen Wertes entscheidend seien. Anhand einer im angefochtenen Bescheid dargestellten Berechnung eines Sachwertes (Substanzwertes) zeigte die belangte Behörde schließlich auf, daß der festgestellte Einheitswert zum 1. Jänner 1979 von 4,5 Mio S nicht über dem gemeinen Wert liege.

Vorliegende Beschwerde macht inhaltliche Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides geltend. Der Beschwerdeführer erachtet sich in seinem Recht auf gesetzmäßige Anwendung des § 53 BewG insofern verletzt, als der im Rahmen des Berufungsverfahrens durch ein Sachverständigengutachten ermittelte gemeine Wert nicht als Einheitswert im Sinne des § 53 Abs. 10 BewG der Einheitsbewertung zu Grunde gelegt worden sei.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 53 Abs. 1 BewG ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken vom Bodenwert (Abs. 2) und vom Gebäudewert (Abs. 3 bis 6) auszugehen.

Als Bodenwert ist nach § 53 Abs. 2 leg. cit. der Wert maßgebend, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück gemäß § 55 zu bewerten wäre. Dabei sind insbesondere die Lage und die Form des Grundstückes sowie alle anderen den gemeinen Wert von unbebauten Grundstücken beeinflussende Umstände zu berücksichtigen. Der Wert jener Fläche, die das 10-fache der bebauten Fläche nicht übersteigt, ist um 25 v.H. zu kürzen.

§ 53 Abs. 3 bis 6 BewG zufolge ist der Gebäudewert im wesentlichen aus dem Neuherstellungswert abzuleiten.

§ 53 Abs. 7 BewG ordnet eine Kürzung der nach den vorhergehenden Bestimmungen des § 53 ermittelten Summe aus Bodenwert und Gebäudewert an.

§ 53 Abs. 8 BewG sieht eine von der bebauten Fläche abhängige Kürzung der Werte gemäß Abs. 1 bis 7 vor und Abs. 9 regelt die Bewertung von Grundstücken, die sich im Zustand der Bebauung befinden.

§ 53 Abs. 10 leg. cit. lautet:

"Bei bebauten Grundstücken, deren gemeiner Wert geringer ist als der auf Grund der Bestimmungen der Abs. 1 bis 9 ermittelte Wert, ist auf Antrag der gemeine Wert zu Grunde zu legen."

Um den "geringeren gemeinen Wert" im Sinne des § 53 Abs. 10 BewG geht im Beschwerdefall der Streit. Der Beschwerdeführer will den geringeren gemeinen Wert für das Grundvermögen, dessen Bewertung im Beschwerdefall in Frage steht, anhand des von ihm beigebrachten Gutachtens dargetan wissen. Ebenso wie die Berufungsentscheidung vom 2. September 1986 hält auch der nunmehr angefochtene Bescheid den geringeren gemeinen Wert durch das Gutachten nicht als erwiesen, weil dessen Wertberechnungen auf den Betrieb abstellen, der auf dem zu bewertenden Grundvermögen geführt wird, und nicht auf das Grundvermögen selbst. Diese Auffassung hat aber der Verwaltungsgerichtshof schon in seinem Vorerkenntnis nicht geteilt, an dessen Rechtsanschauung gemäß § 63 Abs. 1 VwGG die belangte Behörde gebunden war und an die nach dieser Gesetzesstelle der Gerichtshof auch selbst gebunden ist (siehe Dolp, Die Verwaltungsgerichtsbarkeit3, Seiten 733 ff). Abgesehen von dieser Bindung ist der Verwaltungsgerichtshof nach wie vor der Auffassung, daß aus dem Gutachten hinreichend deutlich hervorgeht, das Grundvermögen könne nur einem Beherbergungsbetrieb in der tatsächlich geführten Art dienen, diese Führung könne aber nicht ertragbringend gestaltet werden, womit auch von einem nicht ertragbringenden und dementsprechend zu bewertenden GRUNDVERMÖGEN auszugehen sei. Mangelnde Ertragseignung nimmt auch der nunmehr angefochtene Bescheid an, wenn er festhält, daß die schulische Einrichtung, die nach Auffassung der belangten Behörde Gegenstand der Bewertung ist, verlustbringend sei und auch kaum mit wirtschaftlich vertretbaren Kosten anderen Zwecken nutzbar gemacht werden könne.

Damit ist aber für die Beschwerde noch nichts gewonnen.

Auf Grund der von der belangten Behörde im Sinne des Vorerkenntnisses durchgeführten Ermittlungen und der entsprechenden Feststellungen im angefochtenen Bescheid ist nunmehr davon auszugehen, daß sich das streitverfangene Grundvermögen nur als schulische Einrichtung eignet, und zwar gemäß dem im angefochtenen Bescheid zitierten § 2 der Vereinsstatuten im wesentlichen als SCHULSCHIHEIM, sodaß entsprechend dem Vorerkenntnis geklärt erscheint, daß in der Tat nur ein erheblich beschränkter Interessentenkreis in Betracht kommt. Es kann dem Gutachten (Seite 22) durchaus beigeplichtet werden, daß für ein Schulschiheim kein Markt festzustellen ist. Das heißt aber noch nicht, daß sich für ein Schulschiheim kein gemeiner Wert ermitteln ließe. Fehlt es nämlich an einem Markt, dann muß ein möglicher Käufer unterstellt werden, der an dem Erwerb des Wirtschaftsgutes IN SEINER KONKREten BESCHAFFENHEIT mit der vorgesehenen Verwertungsmöglichkeit interessiert und bereit ist, einen angemessenen, dem inneren Wert entsprechenden Preis zu zahlen, mögen auch als Interessenten nur wenige Personen oder gar nur eine Person in Betracht kommen. Der Verwaltungsgerichtshof teilt damit die vom Bundesfinanzhof in seinem Urteil vom 29. April 1987, BStBl II Seite 769, ausgesprochene Rechtsmeinung, die in der vom Bundesfinanzhof zitierten Rechtsprechung des Reichsfinanzhofes (Urteile vom 27. Juli 1938, RStBl Seite 922, und vom 14. Juni 1939, RStBl Seite 863) ihre Stütze findet.

Der gemeine Wert, auf den sich § 53 Abs. 10 bezieht, wird gemäß § 10 Abs. 2 BewG durch den Preis bestimmt, der IM GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHR NACH DER BESCHAFFENHEIT DES

WIRTSCHAFTSGUTES bei einer Veräußerung zu erzielen wäre, wobei alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen, ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse jedoch nicht zu berücksichtigen sind.

Nach Gürsching-Stenger, Kommentar zum Bewertungsgesetz und Vermögensteuergesetz8, § 9 Anm. 15, kann der Umstand, daß für Wirtschaftsgüter bestimmter Art nur ein kleiner Kreis von Interessenten vorhanden ist, nicht dazu führen, einen Kauf nicht als im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustandegekommen anzusehen. Nach § 9 Anm. 22 liegen keine ungewöhnlichen Verhältnisse vor, wenn ein Wirtschaftsgut nur für einen begrenzten Käuferkreis in Betracht kommt.

Rössler-Troll, Bewertungsgesetz und Vermögensteuergesetz<sup>15</sup>, § 9 Anm. 3 zufolge schließt der Umstand, daß der Kreis der potentiellen Käufer für ein Wirtschaftsgut nur sehr klein ist, einen gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht aus. Gemäß § 9 Anm. 4 bewirkt ein begrenzter Käuferkreis auch keine ungewöhnlichen Verhältnisse, er wirkt sich aber auf den gemeinen Wert aus.

Auch nach dem hg. Erkenntnis vom 18. Februar 1983, Zl. 81/17/0005, hindert ein beschränkter Käuferkreis oder selbst eine Monopolstellung eines Kaufinteressenten nicht die Ermittlung des gemeinen Wertes. Vielmehr kann nach diesem Erkenntnis eben nur mit einem DIESEN Marktverhältnissen entsprechenden Kaufpreis für die wirtschaftliche Einheit gerechnet werden, ungewöhnliche Verhältnisse im Sinne des § 10 Abs. 2 dritter Satz BewG liegen nicht vor. Die Marktsituation (Monopol) sei nämlich gerade jenen objektiven Momenten zuzurechnen, welche gemäß § 10 Abs. 2 erster und zweiter Satz BewG für die Ermittlung des gemeinen Wertes entscheidend seien.

Unter Berücksichtigung dieser Lehre und Rechtsprechung, deren Auffassung der Verwaltungsgerichtshof teilt bzw. beibehält, im besonderen unter Bedachtnahme auf das Urteil des Bundesfinanzhofes vom 29. April 1987, ergibt sich für den Beschwerdefall folgendes:

Zu bewerten ist ein mit einem Schulschiheim bebautes Grundstück. Es ist im Sinne des Urteiles des Bundesfinanzhofes ein möglicher Käufer zu unterstellen, der an dem Erwerb des Wirtschaftsgutes in seiner konkreten Beschaffenheit mit der Verwertungsmöglichkeit als SCHULSCHIHEIM interessiert ist. Ein an einem Schulschiheim interessierter möglicher Käufer würde aber nicht bloß für den Grund und Boden etwas bezahlen, wie dies der Sachverständige, der das gegenständliche Gutachten erstattete, meint. Er wird vielmehr, wenn er an einem Wirtschaftsgut in der Beschaffenheit eines mit einem Schulschiheim bebauten Grundstückes interessiert ist - und hier liegt der nach § 10 Abs. 2 BewG wie auch dem Urteil des Bundesfinanzhofes für die Lösung des Beschwerdefalles entscheidende Ansatz -, auch bereit sein, für das Schulschiheim selbst - also für das Gebäude - einen Preis zu bezahlen. Mag auch die geringe Nachfrage im Sinne der Lehre den gemeinen Wert mindernd beeinflussen, wird doch der Kaufinteressent für ein Schulschiheim in Rechnung stellen, daß er nach einem Schulschiheim, also auch nach einem Gebäude, Bedarf hat und ihm der Kauf die Baukosten erspart.

Nach dem eben Gesagten hat das Gutachten den Gebäudewert zu Unrecht zur Gänze vernachlässigt und damit einen geringeren gemeinen Wert als den gemäß § 53 Abs. 1 bis 8 BewG 1955 ermittelten Wert nicht schlüssig dargetan. Ein schlüssiger Nachweis mußte vom Beschwerdeführer gefordert werden (siehe Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz, Anmerkungen zu § 53 Abs. 10, Seite 281). Ist doch in Rechnung zu stellen, daß die Schwierigkeiten, welche die Feststellung gemeiner Werte für bebaute Liegenschaften vor allem wegen der unterschiedlichsten Bebauungen bereitet, auf der Hand liegen. Dies hat den Gesetzgeber veranlaßt, mit den Vorschriften des § 53 Abs. 1 bis 9 BewG Hilfswerte zu schaffen, um in einer für die Abgabenbehörden vollziehbaren Art und Weise den bei der Ermittlung "echter" gemeiner Werte bestehenden Schwierigkeiten zu begegnen (vgl. Lechner, Der gemeine Wert - Zweifelsfragen der Inhaltsbestimmung, ÖStZ Nr. 7/1985). Hält der Abgabepflichtige die vom Gesetz grundsätzlich heranziehenden Hilfswerte des § 53 Abs. 1 bis 9 BewG ausnahmsweise für unangemessen, so liegt es an ihm, den "tatsächlichen" gemeinen Wert nachzuweisen (siehe nochmals Twaroch-Wittmann-Frühwald, aaO). Der - schlüssige - Nachweis eines GERINGEREN gemeinen Wertes als des Hilfswertes nach § 53 Abs. 1 bis 9 BewG erscheint im Beschwerdefall umso mehr angebracht, als der Hilfswert ohnedies, wenn auch pauschal, den verlorenen Bauaufwand und die im Gutachten in den Vordergrund gerückte (fehlende) Ertragsfähigkeit berücksichtigt (Twaroch-Wittmann-Frühwald, aaO, allgemeine Anmerkungen zu § 53, Seite 262, und Anmerkungen zu § 53 Abs. 7, Seite 272).

Dem Beschwerdeführer ist zuzubilligen, daß die Ertragslage bzw. Ertragsfähigkeit eines Grundstückes im Sinne des Vorerkenntnisses einen den gemeinen Wert MITbeeinflussenden objektiven Faktor darstellt. Für ein ertragbringendes Schulschiheim wird ein möglicher Käufer wohl einen höheren Preis zu entrichten bereit sein als für ein ertragloses Heim. Der mögliche Käufer eines SCHULSCHIHEMES, das nach dem Kreis seiner Benutzer nur eine eingeschränkte Preisgestaltung zuläßt, wird allerdings in der Regel nicht nur den Ertragserwartungen Gewicht beimessen. Maßgebend wird für den im Sinne des Urteiles des Bundesfinanzhofes zu unterstellenden interessierten Käufer eines Schulschiheimes vielmehr auch die Überlegung sein, daß er ein Gebäude übernimmt, das sich für die angestrebte Verwendung - die Abhaltung von Schulschikursen - eignet und das er andernfalls mit höheren Kosten selbst errichten müßte.

Die Auffassung des Beschwerdeführers, die darauf hinausläuft, es sei jegliche Nachfrage und damit jegliche

Verwertungsmöglichkeit für das Schulschiheim in Abrede zu stellen, vermag der Gerichtshof nicht zu teilen. Der Umstand, daß Schulschiheime errichtet wurden und betrieben werden, läßt solche Heime auch als Gegenstand einer möglichen Nachfrage bzw. eines möglichen Kaufinteresses im Sinne des zitierten Urteiles des Bundesfinanzhofes erscheinen, mögen auch nur ein Interessent oder wenige Interessenten in Betracht kommen. Der Umstand, daß Bund und Land die Errichtung des gegenständlichen Schulschiheimes durch Förderungen des beschwerdeführenden Vereines subventioniert haben, schließt noch nicht aus, daß eine der beiden Gebietskörperschaften als Käufer auftritt; als MÖGLICHE Käufer im Sinne des Urteiles des Bundesfinanzhofes vom 29. April 1987 sind sie nicht auszuschließen. Zudem zeigt die Beschwerde mit dem Hinweis auf die Subventionierung des Beschwerdeführers durch seine Mitglieder persönliche Verhältnisse auf, die im Sinne des § 10 Abs. 2 BewG nicht zu berücksichtigen sind.

Ob die "Transaktion Kaltwasser" mit dem Beschwerdefall vergleichbar ist und ob die von der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid dargestellte Substanzwertberechnung zutrifft, kann dahingestellt bleiben. Denn entscheidungswesentlich ist, daß der Beschwerdeführer nicht überzeugend einen gegenüber dem Wert nach § 53 Abs. 1 bis 8 BewG geringeren gemeinen Wert aufzeigen konnte.

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

Von der Durchführung der vom Beschwerdeführer beantragten Verhandlung konnte der Verwaltungsgerichtshof gemäß § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG absehen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG und die Verordnung vom 17. April 1989, BGBl. Nr. 206.

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1991:1990150001.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](http://www.jusline.at)