

Einbeziehung weiterer Parzellen vor, es handelt sich vielmehr überwiegend um die Berücksichtigung von Motiven und privaten Interessen, die gemäß § 7 TLBO. zur Erlassung einer Verordnung betreffend die Änderung des bestehenden Verbauungsplanes nicht tauglich sind. Die Änderung des Verbauungsplanes war nicht geeignet, eine wirkliche städtebauliche Sanierung herbeizuführen, sondern war nur auf dieses einzelne Bauansuchen abgestellt. Zusammenfassend ergibt sich daher, daß der Gemeinderatsbeschluß betreffend die gegenständliche Abänderung des Verbauungsplanes auf einer gesetzwidrigen Auslegung der gesetzlichen Grundlage, nämlich des § 7 TLBO., beruht. Damit aber steht die Verordnung mit der Bestimmung des Art. 18 Abs. 2 B-VG. in Widerspruch.

V. Der als Verordnung zu wertende Beschluß des Gemeinderates der Stadtgemeinde H. vom 2. Februar 1965 erweist sich somit als gesetzwidrig. Er war aufzuheben.

5795

Einkommensteuergesetz 1953; die Einkunftsart der „Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung“ (§ 2 Abs. 3 Z. 6 und § 21) beschränkt sich nicht auf Einkünfte aus Miete und Pacht im zivilrechtlichen Sinn; denkmögliche Anwendung dieser Bestimmungen. Keine Verletzung des Eigentumsrechtes oder des Gleichheitsrechtes

Erk. v. 8. Oktober 1968, B 26/68

Die Beschwerde wird abgewiesen.

Entscheidungsgründe:

I. 1. Das Finanzamt für den VI., VII. und XV. Bezirk Wien hat mit Bescheid über die einheitliche und gesonderte Feststellung von Einkünften für das Jahr 1964 vom 11. Februar 1966 für das Haus W., G.markt 17, die im Kalenderjahr 1964 erzielten Einkünfte gemäß § 188 BAO. einheitlich festgestellt, und zwar mit einem Gewinn aus Vermietung und Verpachtung unbeweglichen Vermögens von 337.082 S sowie die Anteile der zehn Beteiligten der Hausgemeinschaft daran gesondert festgestellt. Dabei wurde ein von der Stadt Wien für die Einräumung einer Dienstbarkeit im Oktober 1964 bezahlter Betrag von 350.000 S bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung erfaßt. Es handelt sich um die Dienstbarkeit, einen genau bestimmten Teil des Kellers und des Erdgeschosses des Hauses

G.markt 17 „als Zu- bzw. Abgang zur Passage (M.straße—G.markt—B.straße), zur Anbringung einer dem Fußgängerverkehr dienenden Rolltreppe und zum Einbau eines Kabelganges zu benutzen“. Der bezahlte Betrag ist die erste Hälfte der „für die Einräumung dieser Dienstbarkeit, für die Wertminderung am Gebäude und für die Gestattung der dauernden Benützung“ vereinbarten einmaligen Gegenleistung von 700.000 S.

Gegen die Erfassung des Betrages von 350.000 S bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung hat die Hausgemeinschaft Berufung erhoben. Darüber hat die Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland, Berufungssenat VII, mit Berufungsentscheidung vom 24. November 1967 entschieden: die Berufung wurde als unbegründet abgewiesen und die Bemessungsgrundlage für unverändert bleibend erklärt. Trotz dieses Wortlautes des Spruches wurde — wie sich aus der Begründung ergibt — der Gesamtbetrag der Einkünfte durch Berücksichtigung von Hypothekarzinsen und Neuberechnung der AfA mit 308.500 S neu festgesetzt und außerdem infolge Berücksichtigung der Hypothekarzinsen allein bei den inländischen Beteiligten an der Hausgemeinschaft die Anteile der Beteiligten neu festgesetzt.

2. Gegen diesen Berufungsbescheid erhoben die an der Hausgemeinschaft Beteiligten eine auf Art. 144 B-VG. gestützte Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, in der sie die Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes der Gleichheit vor dem Gesetz geltend machten und die Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragten.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat erwogen:

1. Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Berufung der Beschwerdeführer gegen den Bescheid des Finanzamtes für den VI., VII. und XV. Bezirk Wien als unbegründet abgewiesen. Das bedeutet im vorliegenden Fall, daß der für die Einräumung der in vorstehendem Punkt I. 1. genannten Dienstbarkeit von der Stadt Wien bezahlte Betrag von 350.000 S bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung erfaßt wird.

2. Die Beschwerdeführer führen im wesentlichen aus, daß das Recht der Dienstbarkeit eine unmittelbare Herrschaft über die Sache gewähre, ein absolutes, gegen jeden Dritten wirksames Recht sei, die alleinige rechtliche Verfügungsmacht gewährleiste und daß der Liegenschaftseigentümer keinerlei Möglichkeit habe, auf die Ausübung dieses Rechtes Einfluß zu nehmen; das Recht der Dienstbarkeit sei somit ein Recht, welches den Vorschriften des bürgerlichen Rechtes über Grundstücke unterliege, es sei ein grundstücksgleiches

Recht. Wörtlich heißt es in der Beschwerde: „Es widerspricht nun dem Grundsatz der Gleichheit vor dem Gesetz, wenn die Träger von Einkünften (Grundstücke, Gebäude usw. und Rechte, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechtes über Grundstücke unterliegen) bei Veräußerung derselben unterschiedlich behandelt werden. Im Gegenstande wird der Stadt Wien ein Verbindungsweg zwischen öffentlichem Gut durch Inanspruchnahme einer bestimmten Teilfläche des Erdgeschoßes der Liegenschaft W., G.markt 17, eingeräumt, die niemals mehr von der Liegenschaft abgesondert werden kann.“

Wie sich aus der Berufung der Beschwerdeführer gegen den erstinstanzlichen Bescheid ergibt, meinen die Beschwerdeführer damit, daß von den Eigentümern der Liegenschaft ein dingliches Nutzungsrecht an die Stadt Wien veräußert worden sei. Es sei somit nichts vermietet oder verpachtet worden, sondern ein dingliches gegen jeden dritten Erwerber wirksames Nutzungsrecht, welches das Eigentumsrecht der Veräußerer beschränkt, veräußert worden. Es liege daher eine Umschichtung des Privatvermögens in der privaten Sphäre vor, die keinerlei Besteuerung unterliege.

3. Der Verfassungsgerichtshof hat zunächst überlegt, ob die belangte Behörde die Bestimmungen des § 21 EStG. 1953 nur zum Schein oder in sonst denkunmöglicher Weise angewendet hat, denn in einem solchen Fall wären die Beschwerdeführer nach der ständigen Rechtsprechung des Gerichtshofes in dem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht der Unversehrtheit des Eigentums verletzt worden (vgl. z. b. Erk. Slg. Nr. 3706/1960, B 50/67 vom 2. Juni 1967).

Die Einkunftsart der „Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung“ (§ 2 Abs. 3 Z. 6 und § 21 EStG. 1953) beschränkt sich, wie aus § 21 Abs. 1 Z. 3 und 4 EStG. 1953 abzuleiten ist, nicht auf Einkünfte aus Miete und Pacht im zivilrechtlichen Sinn. Die Meinung der belangten Behörde, darunter fiele auch der Bezug von Entgelten für die Einräumung einer Dienstbarkeit wie der gegenständlichen, mag richtig oder unrichtig sein, keinesfalls stützt sie sich aber nur zum Schein oder in sonst denkunmöglicher Weise auf das Gesetz. Die Übereinstimmung der von der belangten Behörde getroffenen Auslegung mit dem Gesetz hat aber nicht der Verfassungsgerichtshof, sondern ausschließlich der Verwaltungsgerichtshof zu beurteilen.

Die Beschwerdeführer sind also nicht durch denkunmögliche Anwendung gesetzlicher Bestimmungen in dem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt worden.

4. Es ist weiters zu untersuchen, ob die von den Beschwerdeführern behauptete Verletzung des Gleichheitsrechtes gegeben ist.

In der Einräumung einer Dienstbarkeit wie der gegenständlichen an die Stadt Wien liegt nicht — wie die Beschwerdeführer meinen — die Veräußerung eines Rechtes und damit eine Umschichtung des Privatvermögens. Das Entgelt für die Einräumung einer solchen Dienstbarkeit ist der Sache nach etwas anderes als das Entgelt für die Veräußerung von Privatvermögen. Die Einräumung einer solchen Dienstbarkeit ist eine Rechtsfigur innerhalb des Rahmens der Einräumung von Nutzungsrechten an unbeweglichem Gut. Wird ein solches Entgelt der Besteuerung unterzogen, so liegt darin nicht eine unterschiedliche Behandlung der Träger von Einkünften aus der Veräußerung von Privatvermögen.

Wenn also die belangte Behörde der angewendeten Bestimmung des § 21 EStG. 1953 den Inhalt beigemessen hat, daß unter die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung auch der Bezug eines Entgeltes für die Einräumung einer Dienstbarkeit wie der gegenständlichen an die Stadt Wien zu subsumieren ist, hat sie dem Gesetz keinen Inhalt unterstellt, der das Gesetz, wenn es diesen Inhalt hätte, mit Gleichheitswidrigkeit belasten würde (vgl. Erk. Slg. Nr. 5411/1966, 5442/1966, B 153/66 vom 30. November 1967). Der Verfassungsgerichtshof brauchte daher nicht zu untersuchen, ob die Bestimmung tatsächlich diesen Inhalt hat.

Die belangte Behörde ist bei Erlassung des angefochtenen Bescheides auch nicht willkürlich vorgegangen (ein willkürliches Verhalten wurde von der Beschwerde nicht geltend gemacht und ist in dem Verfahren nicht hervorgekommen).

5. Die behauptete Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes der Gleichheit vor dem Gesetz ist somit nicht gegeben. Eine Verletzung anderer verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte ist im Verfahren nicht hervorgekommen. Die Beschwerde war daher als unbegründet abzuweisen.