

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

07.09.1990

Geschäftszahl

86/14/0084

Rechtssatz

Nur in den Fällen, in denen der Wert von Grund und Boden (unter Berücksichtigung des wertbeeinflussenden Umstandes der Bebauung) unbedenklich festgestellt werden kann und überdies

der tatsächliche gesamte Kaufpreis für die bebaute Liegenschaft weitestgehend ihrem Verkehrswert entspricht, kann die Differenzmethode zur Aufteilung des Wertes einer bebauten Liegenschaft in Gebäudewert und Wert von Grund und Boden, bei der nach Feststellung des Wertes von Grund und Boden der Gebäudewert als "Restgröße" ermittelt wird, zu einem wirklichkeitsnahen Ergebnis führen. (Die Voraussetzungen für die Anwendung der Differenzmethode sind nicht erfüllt, wenn - der tatsächliche Kaufpreis vom Verkehrswert mehr oder weniger stark abweicht, oder -

hinsichtlich des Wertes einer der beiden Wertkomponenten - nämlich Gebäudewert und Wert von Grund und Boden - deutlich divergierende Sachverständigengutachten bzw Vergleichswerte vorliegen.) Treffen diese beiden Voraussetzungen nicht zu, so ist der Methode des Sachwertverhältnisses der Vorzug zu geben, wobei der Verkehrswert der gesamten Liegenschaft festgestellt, in seine beiden Komponenten Gebäudewert und Wert von Grund und Boden aufgeteilt und in diesem Verhältnis mit dem tatsächlichen Kaufpreis verglichen wird.

Beachte

Besprechung in:

ÖStZB 1991, 229;