

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

17.02.1992

Geschäftszahl

90/15/0155

Rechtssatz

Zur Ableitung des gemeinen Wertes kommen in erster Linie solche Verkäufe in Betracht, die in unmittelbarer zeitlicher Nähe des Feststellungszeitpunktes stattgefunden haben. Zwar ist es auch möglich, auf Verkäufe zurückzugreifen, die zeitlich in größerer Entfernung vor oder nach dem Feststellungszeitpunkt liegen; in einem solchen Fall muß jedoch geprüft werden, ob in der Zwischenzeit auf dem Grundstücksmarkt nennenswerte Schwankungen im Preisniveau eingetreten sind. Eingetretene Preisschwankungen infolge veränderter Marktverhältnisse oder Veränderungen des Geldwertes sind sodann durch Zuschläge oder Abschläge auszugleichen. Verkaufsfälle, bei denen der zeitliche Abstand zum Feststellungszeitpunkt zu groß ist, können keinen Vergleichsmaßstab bilden (Hinweis E 8.1.1970, 1246/68, Gürsching-Stenger, Bewertungsgesetz, § 72 Anmerkung 18; Rössler-Troll, Bewertungsgesetz 15, § 72 Anmerkung 37). Ob einem Vergleichspreis wegen des zeitlichen Abstandes des Vertragsabschlusses zum Feststellungszeitpunkt noch Aussagekraft für die Wertableitung zukommt, ist nach den Umständen des Einzelfalles zu beurteilen.