

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

28.04.1994

Geschäftszahl

93/16/0186

Rechtssatz

Unter der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes iSd § 10 Abs 2 BewG sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse zu verstehen, die dem zu bewertenden Wirtschaftsgut arzeigen sind (Hinweis: E 22.10.1992, 91/16/0044; ebenso Rössler-Troll, BewG und VermStG Randziffer 3 zu § 9 Abs 2 deutsches BewG=S 119 letzter Absatz und die dort zitierte Rechtsprechung des BFH). Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse werden bei der Ermittlung des gemeinen Wertes hingegen nicht berücksichtigt (Hinweis: Rössler-Troll aaO Randziffer 4 und 5 zu § 9 deutsches BewG; Twaroch-Frühwald-Wittmann, Kommentar zum BewG2 76 Anm 1 zu § 10 Abs 3 BewG). Derartige ungewöhnliche oder subjektive Verhältnisse liegen aber unter anderem dann vor, wenn zB ein Liegenschaftseigentümer sich vertraglich gegenüber einem Vorkaufsberechtigten bindet (Hinweis: E 15.9.1966, 51/66, VwSlg 3490 F/1966 sowie Twaroch-Frühwald-Wittmann aaO Anm 3), seine Liegenschaft hypothekarisch belastet (Hinweis: Twaroch-Frühwald-Wittmann aaO), oder wenn sie von einem letztwillig eingeräumten Wohnrecht betroffen ist (Hinweis Twaroch-Frühwald-Wittmann aaO Anm 4 und die dort zitierte Judikatur). Nicht anders zu behandeln ist der Umstand, daß im vorliegendem Fall die Beschwerdeführerin betreffend ihre Liegenschaft mit einem Bestandnehmer einen Vertrag geschlossen hat, der auch nach Ansicht der Beschwerdeführerin selbst richtigerweise einem Ratenkauf gleichkommt und womit dem Bestandnehmer eine Kaufoption zum Restbuchwert eingeräumt wurde (Hier: Vorliegen einer GmbH & Co KG, deren Geschäftszweck im Verleasen einer bestimmten Liegenschaft besteht).