

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

23.05.2007

Geschäftszahl

2004/13/0091

Hinweis auf Stammrechtssatz

GRS wie 2002/13/0132 E 10. August 2005 RS 2

(hier nur der erste Satz)

Stammrechtssatz

Die Ermittlung fiktiver Anschaffungskosten einer bebauten Liegenschaft ist durch einen Schätzungsakt vorzunehmen, für dessen Durchführung nähere gesetzliche Vorschriften nicht bestehen, zumal auf gesetzliche Regelungen, welche die Ermittlung des Wertes einer bebauten Liegenschaft aus den Herstellungskosten des Gebäudes ableiten (Realschätzungsordnung, RGBl. Nr. 175/1897, Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG, BGBl. Nr. 150/1992), mangels Tauglichkeit einer solchen Bewertungsgrundlage für die Beurteilung des steuerrechtlich relevanten Verkehrswertes im Sinne der fiktiven Anschaffungskosten nicht zurückgegriffen werden kann. Gerade für Häuser mit Objekten, deren Mietzinsbildung gesetzlichen Beschränkungen unterliegt, hat der Verwaltungsgerichtshof dem Bauzeitwert des Gebäudes Relevanz als Faktor für den Verkehrswert regelmäßig abgesprochen und vielmehr eine solche Ermittlung des Verkehrswertes als sachgerecht beurteilt, welcher der mit einem bestimmten Multiplikator vervielfachte Zinsertrag zu Grunde liegt (Hinweis E 29. Oktober 1974, 1411/74, VwSlg 4747 F/1974, 1412/74 und 1413/74; E 5. Oktober 1988, 87/13/0075 und 87/13/0085; E 20. Juli 1999, 98/13/0109, 0158, VwSlg 7428 F/1999). Dass es zutrifft, bei der Ermittlung des Verkehrswertes der bebauten Liegenschaft nicht vom Umsatz, sondern vom Einnahmenüberschuss auszugehen, hat der Gerichtshof etwa im Erkenntnis vom 5. Oktober 1988, 87/13/0075, ausdrücklich bestätigt. Unter dem (auch in diesem Erkenntnis hervorgehobenen) Gesichtspunkt des Fehlens anwendbarer gesetzlicher Vorschriften zu der bei der Feststellung der fiktiven Anschaffungskosten einzuhaltenden Vorgangsweise hat der Gerichtshof schon im zuletzt genannten Erkenntnis und auch in späteren Erkenntnissen anderen Wertermittlungsmethoden als jener nach dem Ertragswert Aussagekraft für die Beantwortung der Frage nach den fiktiven Anschaffungskosten - ungeachtet erkennbarer Präferenz für die Methode der Ertragswertermittlung - dabei nicht generell abgesprochen (Hinweis E 21. Oktober 1993, 92/15/0079; E 17. Oktober 2001, 2000/13/0157; E 19. März 2002, 97/14/0034; und zur Frage der Aufteilung der Wertanteile eines für eine bebaute Liegenschaft ermittelten Wertes auf Grund und Boden einerseits und das Gebäude andererseits E 7. September 1990, 86/14/0084; E 31. Mai 1994, 91/14/0098; E 20. Februar 1998, 96/15/0086, VwSlg 7254 F/1998; E 23. April 1998, 96/15/0063; E 4. Juni 2003, 99/13/0238; E 29. Oktober 2003, 2000/13/0088).