

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

24.02.1966

Geschäftszahl

2083/64

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsidenten Dr. Ondraczek und die Hofräte Dr. Dorazil, Dr. Raschauer, Dr. Frühwald und Dr. Riedel als Richter, im Beisein des Schriftführers, Bezirksrichters Dr. Angst, über die Beschwerde der MW und weitere 6 Miteigentümer in W, alle vertreten durch Dr. Hans Proksch, Rechtsanwalt in Wien III, Untere Viaduktgasse 55, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 14. August 1964, Zl. Va- 1324/64, betreffend Einheitsbewertung, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Der Verwaltungsgerichtshof hat ferner beschlossen, die Beschwerde der HH, des AH, des JB und des NB in W gegen denselben Bescheid zurückzuweisen.

Begründung

Ein im Jahre 1844 errichtetes, ehemals dreistöckiges Wohnhaus, das einen im Grundbuch unter EZ. nn Grundbuch Wien-Landstraße eingetragenen Grundbuchskörper bildet, war bis einschließlich 1960 vom Finanzamt als eine wirtschaftliche Einheit behandelt und als "gemischt genutztes Grundstück Wien III. Agasse 65 - B-gasse 35" bewertet worden. Das Finanzamt bildete nun erstmalig zum Stichtage des 1. Jänner 1961 zwei wirtschaftliche Einheiten und erließ dementsprechend am 7. Juni 1963 für diesen Stichtag einen Nachfeststellungsbescheid für die Liegenschaft in der B-gasse 35 (MW und Miteigentümer), sowie einen weiteren Fortschreibungsbescheid für das Haus in der A-gasse 65 (MP und EB). Das Finanzamt gründete die Teilung in zwei wirtschaftliche Einheiten auf eine von der Hausverwaltung zum 1. Jänner 1961 abgegebene Grundstücksbeschreibung, aus der sich die Notwendigkeit, selbständige wirtschaftliche Einheiten zu bilden, ergebe. Für die Ermittlung der Eigentumsanteile für Steuerzwecke sei § 24 Abs.1 lit. d der Bundesabgabenordnung (BGBl. Nr. 194/1961, BAO) angewendet worden.

Eine gegen diese beiden Bescheide von Rechtsanwalt Dr. Hans P. im Vollmachtsnamen von acht Miteigentümern erhobene Berufung wendete ein, daß eine Trennung der Liegenschaftsanteile rechtswidrig sei, weil im Grundbuch eine Trennung noch nicht durchgeführt worden sei. Das Finanzamt habe aber "auch die Höhe der beiden Bescheide zu Unrecht festgesetzt". (MP und EB, an die der Fortschreibungsbescheid über die "wirtschaftliche Einheit" Agasse 65 ergangen war, befinden sich nicht unter den Berufungswerbern.).

Das Finanzamt wies die Berufung mit Berufungsvorentscheidung ab. Es führte aus, daß die Liegenschaft EZ. nn Grundbuch Landstraße aus den Grundstücken Nr. n1 Baufläche (646 m²) und Nr. n2 Garten (107 m²) bestehe. Auf dem Grundstücke befänden sich zwei Gebäude, nämlich das Haus in der A-gasse 65 (Altbau) und das Haus in der B-gasse 35 (Neubau). Da ein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen diesen beiden Gebäuden nicht bestehe, sei im Sinne des Bewertungsgesetzes je eine wirtschaftliche Einheit gebildet worden. Die Werte der Einheiten seien unter Berücksichtigung des in der Gegend üblichen Bodenpreises und der Gebäudewertberechnung ermittelt worden. Da die Berufungswerber den Antrag stellten, die Berufungsvorentscheidung ihre Wirksamkeit. Im übrigen wies aber das Finanzamt die Berufung, soweit sie die Liegenschaft in der A-gasse 65 betraf, mit Bescheid vom 11. Mai 1964 zurück, weil der Bescheid über die Wertfortschreibung dieser Einheit "an keinen der durch Rechtsanwalt Dr. P. vertretenen Berufungswerber ergangen" sei. Gegen den Zurückweisungsbescheid erhoben die Berufungswerber eine als "Beschwerde" bezeichnete Berufung.

Mit Bescheid vom 14. August 1964 wies die Finanzlandesdirektion die Berufungen als unbegründet ab. Sie führte aus, daß nach § 2 des Bewertungsgesetzes (BGBl. Nr. 148/1955, BewG 1955) und auf Grund der Grundstücksbeschreibung vom 20. April 1963 für den Stichtag des 1. Jänner 1961 zwei wirtschaftliche Einheiten vorlägen. Die Finanzbehörde entscheide nämlich nicht nach privatrechtlichen, sondern nur nach steuerrechtlichen Vorschriften. Die grundbücherliche Behandlung sei daher für die steuerrechtliche Beurteilung nicht maßgebend. Auch der Bodenwert sei richtig ermittelt worden, weil ihm der in der Gegend übliche Bodenpreis pro Quadratmeter zugrunde gelegt worden sei. Die Wertminderung des Bodens in der B-gasse bedinge infolge der Neuverbauung einen 10%igen Abschlag, in der A-gasse "entsprechend dem hohen Alter des darauf befindlichen Gebäudes (erbaut um 1845)" einen 50%igen Abschlag.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorläufige Beschwerde. Sie ist nur von Personen erhoben worden, denen das Finanzamt die Liegenschaft in der B-gasse 35 zugerechnet hatte, also nicht von MP und EB. Von den seinerzeitigen Berufungswerbern erscheint die Miteigentümerin TP nicht mehr unter den Beschwerdeführern, andererseits wurde die Beschwerde auch von den Miteigentümern HH, AH, JB und NB, die den Nachfeststellungsbescheid nicht mit Berufung angefochten hatten, eingebracht.

Nach § 191 Abs. 2 lit. a BAO wirken Feststellungsbescheid über Einheitswerte wirtschaftlicher Einheiten (§ 186 BAO) zwar gegen alle Personen, die am Gegenstande der Feststellung beteiligt sind, und gemäß § 290 Abs. 1 BAO können auch im Berufungsverfahren nur einheitliche Entscheidungen getroffen werden und wirkt die Berufungsentscheidung für und gegen die gleichen Personen wie der angefochtene Bescheid. Dies bedeutet jedoch nicht, daß Personen, die am Gegenstande der Feststellung beteiligt sind und gegen die also auch die Berufungsentscheidung wirkt, in allen Fällen berechtigt sind, diese Berufungsentscheidung beim Verwaltungsgerichtshof anzufechten, wenn sie es unterlassen haben, gegen den Feststellungsbescheid zu berufen. Denn durch diese Unterlassung haben sie zu erkennen gegeben, daß sie sich durch den Feststellungsbescheid nicht für beschwert erachten. Wird nun der Feststellungsbescheid im Berufungsverfahren ohne Abänderung bestätigt oder wird er auch zugunsten der Personen, die ihn nicht mit Berufung angefochten haben, geändert, dann können diese Personen durch die Berufungsentscheidung nicht in ihren Rechten verletzt sein, weil sie sich durch Unterlassung der Anfechtung des Feststellungsbescheides mit dessen Inhalt einverstanden erklärt haben. Es mangelt ihnen in diesem Falle die Berechtigung, gegen die Berufungsentscheidung beim Verwaltungsgerichtshof eine Beschwerde einzubringen. Nur wenn die Berufungsbehörde den Feststellungsbescheid gemäß § 289 Abs. 2 BAO zum Nachteile der an der Feststellung beteiligten Personen ändert und wenn weiter durch diese Änderung auch die Rechtstellung derjenigen Beteiligten, die nicht Berufung erhoben haben, verschlechtert wird, besteht insoweit die Möglichkeit einer Beschwerbis, die auch den im Berufungsverfahren bisher nicht aufgetretenen Teilhabern die Möglichkeit bietet, die Berufungsentscheidung beim Verwaltungsgerichtshof anzufechten. Ein solcher Fall liegt hier jedoch nicht vor, weil der angefochtene Bescheid die mit Berufung bekämpften Feststellungsbescheide des Finanzamtes unverändert bestätigt hat. Somit mußte die Beschwerde, soweit sie von HH, von AH, von JB und von NB erhoben wurde, wegen Mangels der Berechtigung zur Beschwerdeerhebung gemäß § 34 Abs. 1 und 3 VwGG 1965 als unzulässig zurückgewiesen werden.

Im übrigen hat der Verwaltungsgerichtshof über die Beschwerde erwogen:

Das Finanzamt hat eine zum Grundvermögen (§§ 51 ff. BewG) gehörige Liegenschaft, die einen einheitlichen Grundbuchskörper bildet, mit Wirkung ab 1. Jänner 1961 in zwei wirtschaftliche Einheiten geteilt. Sie hat für die eine Einheit, die sie als neu gebildet ansah, einen Einheitswert zum 1. Jänner 1961 im Wege der Nachfeststellung neu gebildet und für denselben Stichtag eine Wertfortschreibung für den restlichen Teil der Liegenschaft durchgeführt. Gemäß § 22 Abs. 1 Z. 1 BewG wird der Einheitswert für eine wirtschaftliche Einheit, für die ein solcher festzustellen ist, u.a. dann nachträglich festgestellt (Nachfeststellung), wenn die wirtschaftliche Einheit neu gegründet wurde. Gemäß § 21 Abs. 2 Z. 2 BewG wird der Einheitswert für eine wirtschaftliche Einheit im Wege der sogenannten Fortschreibung u. a. dann (und zwar in diesen Fällen ohne Rücksicht auf Wertgrenzen) neu festgestellt, wenn ein Teil des Bewertungsgegenstandes anlässlich eines Eigentumswechsels durch eine Nachfeststellung bei einem Beteiligten erfaßt wird. Die Verwaltungsinstanzen haben nun angenommen, daß jener Teil der bisherigen wirtschaftlichen Einheit, auf dem das Haus in der Bgasse 35 steht, als wirtschaftliche Einheit neu gegründet wurde. Ist dies richtig, dann war das Finanzamt berechtigt, für den Beginn jenes Jahres, das auf die Entstehung der neuen wirtschaftlichen Einheit folgte, eine Nachfeststellung des Einheitswertes für diese neue wirtschaftliche Einheit und eine Wertfortschreibung für den anderen Teil der bisherigen wirtschaftlichen Einheit, also für jenen Teil, auf dem das Haus in der A-gasse 65 steht, vorzunehmen.

Die Beschwerdeführer bestreiten jedoch, daß eine neue wirtschaftliche Einheit entstanden sei. Wenn sie für ihren Standpunkt ins Treffen führen, daß die nach Auffassung der Finanzbehörden bestehenden beiden wirtschaftlichen Einheiten nach wie vor in einem wirtschaftlichen Grundbuchskörper zusammengefaßt sind, können sie damit allerdings nicht durchdringen. Denn die Eigenschaft einer wirtschaftlichen Einheit im Sinne des Bewertungsgesetzes bestimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes, nicht nach jenen des Grundbuchsrechtes. Gemäß § 2 Abs. 1 BewG ist jede wirtschaftliche Einheit für sich zu bewerten und ihr Wert ist im ganzen festzustellen. Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, ist nach den Anschauungen des Verkehres zu entscheiden, wobei die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und

die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter zu berücksichtigen sind. Nach § 2 Abs. 2 BewG kommen mehrere Wirtschaftsgüter als (zu ergänzen: eine einzige) wirtschaftliche Einheit nur insoweit in Betracht, als sie demselben Eigentümer gehören. Die Verschiedenheit der Eigentumsverhältnisse (Miteigentumsbeteiligungen) an mehreren Wirtschaftsgütern schließt also deren Zusammenfassung zu einer wirtschaftlichen Einheit, abgesehen von dem hier nicht in Betracht kommenden Sonderfalle des § 24 BewG aus. Dagegen hindert die Gleichheit der Eigentumsverhältnisse an mehreren Wirtschaftsgütern nicht, daß diese Wirtschaftsgüter selbständige wirtschaftliche Einheiten bilden können. Wird also auf einem Teile der Grundfläche eines bisherigen einheitlichen land- und forstwirtschaftlichen Betriebes, der einen einheitlichen Grundbuchkörper bildet, eine Fabrik oder ein sonstigen gewerblichen Zwecken dienendes Gebäude errichtet, dann steht der Fortbestand der Zusammenfassung der betreffenden Grundstücke in einem Grundbuchkörper nicht der Behandlung des gewerblichen Grundstückes als Geschäftsgrundstück oder Betriebsgrundstück und als neue gesonderte wirtschaftliche Einheit entgegen. Da es ferner bei der Beurteilung der Frage, wann eine wirtschaftliche Einheit vorliegt, auch auf die tatsächliche Übung ankommt, die vom Grundbuchsstande abweichen kann, und da nach § 24 Abs. 1 lit. d BAO Wirtschaftsgüter, über die jemand die Herrschaft gleich einem Eigentümer ausübt (zu ergänzen: ohne Eigentümer zu sein), dieser die Herrschaft ausübenden Person zuzurechnen sind, zeigt es sich, daß die Behandlung einer Sache als eine besondere wirtschaftliche Einheit und die weiteren mit dieser Behandlung verbundenen steuerlichen Feststellungen vom Grundbuchsstande weitgehend unabhängig sind. Wenn also auf einem Grundstück, auf dem bisher ein städtisches Wohnhaus gestanden ist, infolge von Kriegseinwirkungen, die die einzelnen Trakte nicht gleichmäßig getroffen haben, und infolge Wiederaufbaues eines so gut wie gänzlich im Kriege zerstörten Traktes als neues Wohnhaus nunmehr zwei Wohngebäude stehen, dann ist es an sich möglich, diese beiden Gebäude als getrennte wirtschaftliche Einheiten zu behandeln.

Gemäß § 186 Abs. 3 BAO sind nun mit der Feststellung des Einheitswertes - auch die Nachfeststellung und die Fortschreibung von Einheitswerten sind solche Feststellungen - auch Feststellungen über die Art des Gegenstandes der Feststellung und darüber zu verbinden, wem der Gegenstand zuzurechnen ist. Bebaute Grundstücke - um solche handelt es sich im vorliegenden Falle - sind außerdem gemäß § 53 Abs. 1 BewG nach dem Bodenwert und dem Gebäudewerte zu bewerten. Zur Feststellung des Einheitswertes gehört also bei bebauten Grundstücken auch die Feststellung des Grundausschnittes, denn nur auf diese Weise kann der Bodenwert ermittelt werden. Nun bestand die bisherige wirtschaftliche Einheit aus Gebäuden und aus Hof- und Gartenflächen. Der Gebäudeanteil jeder der beiden nach Ansicht der belangten Behörde bestehenden wirtschaftlichen Einheiten läßt sich leicht feststellen. Wie aber die bisher einheitlichen Hof- und Gartenflächen gegeneinander abgegrenzt sind, welche davon zu der einen und welche zu der anderen Einheit gehören, ist nicht festgestellt worden. Aus den Verwaltungsakten läßt sich nur entnehmen, daß die Absicht bestanden hat, die Grundstücke gegeneinander in bestimmter Art abzugrenzen. Ob aber daraus bereits eine "tatsächliche Übung" geworden ist und ob diese tatsächliche Übung schon im Nachfeststellungs- und Fortschreibungszeitpunkte bestanden hat, darüber fehlt es an Feststellungen. Ferner darf nicht übersehen werden, daß grundbücherlich sowohl die Beschwerdeführer und die übrigen Personen, denen das Finanzamt die Liegenschaft in der B-gasse zugerechnet hatte, als auch MP und EB, denen die Liegenschaft in der A-gasse zugerechnet wurde, wie die Aktenlage zeigt, nach wie vor grundbücherliche Miteigentümer der ganzen bisherigen wirtschaftlichen Einheit sind. Wenn nun auch für die Zurechnung einer wirtschaftlichen Einheit nicht immer die privatrechtlichen Verhältnisse, sondern gemäß § 24 Abs. 1 lit. d BAO die davon abweichenden Besitzverhältnisse maßgebend sind, so bedurfte es doch zur Feststellung solcher vom Eigentumsstand abweichender Besitzverhältnisse genauer Ermittlungen, die unter Wahrung des Parteigehörs durchzuführen waren. Da nach dem Grundbuchsstande zur Zeit des Nachfeststellungs- bzw. Fortschreibungszeitpunktes sowohl die Beschwerdeführer (und noch andere Miteigentümer) auch am Haus in der A-gasse und umgekehrt MP und EB auch am Haus in der B-gasse beteiligt waren und somit alle Miteigentümer auch rechtlich an den Erträgen und Verlusten der jeweils anderen "wirtschaftlichen Einheit" beteiligt waren und ihre Miteigentümerrechte auch bei der Verwaltung der jeweils anderen "wirtschaftlichen Einheit" geltend machen konnten, hätte die von den Verwaltungsinstanzen getroffene Zurechnung zur Voraussetzung gehabt, daß zuvor der tatsächliche Besitzstand, die tatsächliche Ausübung der Verwaltungsbefugnisse und die tatsächliche Beteiligung der grundbücherlichen Miteigentümer am wirtschaftlichen Ertrage oder Verluste der Häuser geklärt wurde. Nach Angabe der Beschwerdeführer sind überdies beide Wohnhäuser samt den dazugehörigen Grundflächen mit einer einheitlichen Pfandschuld gegenüber dem Wohnhaus-Wiederaufbaufonds belastet und müssen somit sämtliche Miteigentümer rechtlich für die Tilgung dieser Schuld aufkommen. Feststellungen der genannten Art sind aber im vorliegenden Fall unterblieben.

Es zeigt sich somit, daß die von den Behörden festgestellten Tatumstände weder dazu ausreichen, eine Grundlage für die Wertermittlung noch eine solche für die Zurechnung der beiden nach Ansicht der Behörde bestehenden wirtschaftlichen Einheiten abzugeben. Somit bedurfte die Ermittlung des Sachverhaltes in wesentlichen Punkten noch einer Ergänzung. Der angefochtene Bescheid war sonach gemäß § 42 Abs. 2 lit. c Z. 2 VwGG. 1965 wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben. Bei dieser Sach- und Rechtslage erübrigt es sich, auf die weiteren Einwendungen der Beschwerdeführer einzugehen.

Wien, am 24. Februar 1966