

Verwaltungsgerichtshof

Zlen. 88/16/0051, 88/16/0052

I M N A M E N D E R R E P U B L I K !

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Karlik und die Hofräte Dr. Närr, Mag. Meinel, Dr. Kramer und Dr. Karger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Samonig, über die Beschwerden 1.) des HH und 2.) der RH, beide in I, beide vertreten durch Dr. Eberhard Molling, Rechtsanwalt in Innsbruck, Maximilianstraße 9/1, gegen die Bescheide der Finanzlandesdirektion für Tirol vom 22. Februar 1988, Zl. 60.156-6/88, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Bund Aufwendungen in der Höhe von je S 1.380,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e :

Die Vorgeschichte des vorliegenden Beschwerdefalles ist dem den Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens bekannten hg. Erkenntnis vom 16. Oktober 1986, Zlen. 85/16/0102, 0103, zu entnehmen. Mit diesem Erkenntnis hatte der Verwaltungsgerichtshof die Bescheide der Finanzlandesdirektion für Tirol vom 19. August 1985, Zl. 60.761-6/85, mit denen im Instanzenzug das Verfahren bezüglich Festsetzung der Grunderwerbsteuer für den Kaufvertrag vom 22. Dezember 1981 wiederaufgenommen und die Grunderwerbsteuer mit 8 % von je S 628.650,--, d.s. je S 50.292,-- festgesetzt worden war, wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben. Der Verwaltungsgerichtshof erkannte auf Grund der Verfahrensrüge der Beschwerdeführer die Beweiswürdigung der damals wie heute belangten Behörde in mehreren Punkten als unschlüssig und führte weiter aus, gegen diese Beweiswürdigung bestünden auch über das Beschwerdevorbringen hinaus von Amts

wegen aufzugreifende Bedenken. Daß das Interesse der Verkäufer an der Erhaltung des gegenständlichen Gebäudes für den Abschluß des Vertrages mit den Beschwerdeführern überhaupt nicht kausal gewesen sei, habe die belangte Behörde nicht hinreichend begründet. Zuzugeben sei letzterer, daß die hier behauptete Kaufpreisreduktion von rund 50 % des Betrages, der beim Verkauf an andere Interessenten vermutlich erzielt worden wäre, nicht ohne weiteres einsichtig sei. Nicht schlüssig wiederum sei die Annahme der belangten Behörde, die Verkäufer hätten nur durch das Anerbieten eines höheren Kaufpreises umgestimmt werden können. Die Zusage der Beschwerdeführer, das Haus nicht abzureißen, könne von den Verkäufern ebenso gut durch eine gewisse (wenn vielleicht auch nur mäßige) Herabsetzung des Kaufpreises honoriert worden sein. Daß daher als äußerste Untergrenze des zwischen den Beschwerdeführern und den Verkäufern vereinbarten Kaufpreises nur ein mit den Mitbewerbern vermutlich vereinbarter Betrag von S 1,257.300,-- in Betracht komme, habe von der belangten Behörde nicht schlüssig begründet werden können.

Im zweiten Rechtsgang übermittelte die belangte Behörde den Beschwerdeführern eine Ablichtung des im ersten Rechtsgang eingeholten Schätzungsgutachtens des Finanzamtes Landeck vom 11. August 1983. In der hiezu erstatteten Äußerung vom 15. Dezember 1987 brachten die Beschwerdeführer ergänzend vor, nach den ihnen zwischenzeitlich vorliegenden Informationen sei von den Mitbewerbern ohne Bedachtnahme auf den realen Wert „in der ersten Euphorie“ ein höherer Kaufbetrag angenommen worden, der nach näheren Informationen bei einem konkreten Abschluß nicht hätte realisiert werden können, insbesondere, weil auch die „Mitstreiter“ zu dem Schluß gekommen seien, daß der zuerst ins Auge gefaßte Preis überhöht sei. Daher sei von dieser Seite der Abschluß des Kaufvertrages auch nicht weiter betrieben worden. Dagegen habe der Erstbeschwerdeführer den von ihm angebotenen Preis sofort entrichten können.

Zu dem erwähnten Schätzungsgutachten brachten die Beschwerdeführer vor, der Grundwert der Liegenschaft ermittle sich mit S 498.800,--, der Gebäudewert und

der Ertragswert seien jeweils mit S 0,-- anzusetzen, woraus sich ein Verkehrswert von S 250.000,-- ergebe. Bei der Ermittlung des Wertes des Gebäudes müsse auch berücksichtigt werden, daß die Abbruchkosten mit etwa S 300.000,-- geschätzt werden müßten. Es liege daher keine Kaufpreisverkürzung vor.

In einem weiteren Vorhalt vom 21. Dezember 1987 führte die belangte Behörde im wesentlichen aus, die Beschwerdeführer hätten keine besseren Zahlungsbedingungen als die Mitbewerber geboten. Das erwähnte Schätzungsgutachten werde bei der „neuen Berufungsentscheidung“ nicht herangezogen werden; vielmehr habe die belangte Behörde die Absicht, von dem im Vertragsentwurf der Mitbewerber genannten Kaufpreis auszugehen und diesen etwa um 25 % zu reduzieren. Auf diesen Vorhalt antworteten die Beschwerdeführer nicht mehr.

Mit den nunmehr angefochtenen, inhaltlich übereinstimmenden Bescheiden wies die belangte Behörde die Berufung der beiden Beschwerdeführer betreffend die Wiederaufnahme des Verfahrens (abermals) als unbegründet ab, gab jedoch den Berufungen gegen den berichtigten Grunderwerbsteuerbescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Innsbruck vom 1. Oktober 1982 teilweise statt und setzte die Grunderwerbsteuer nunmehr mit 8 % von je S 471.500,--, d.s. ie S 37.720,--, fest. In der Begründung dieses Bescheides führte die belangte Behörde im wesentlichen aus, die Begründung im aufgehobenen Bescheid und die Ausführungen im Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 16. Oktober 1986 könnten als bekannt vorausgesetzt werden. Es werde deshalb in der Folge nur zu jenen Punkten Stellung genommen, bei denen der Verwaltungsgerichtshof die Auffassung der belangten Behörde als nicht richtig erkannt habe.

Nach kurzer Wiedergabe der Ausführungen des Verwaltungsgerichtshofes im erwähnten Erkenntnis betreffend die Unschlüssigkeit der Beweiswürdigung der belangten Behörde führte letztere weiter aus, die Mitbewerber HF und TH hätten den Kaufvertrag mit einem Kaufpreis von S 1,257.300,-- unterschrieben und den Vertrag den Verkäufern geschickt. Diese (gemeint: HF und TH) hätten als unmittelbare

Nachbarn über den Wert der Liegenschaften sehr wohl informiert gewesen sein müssen und hätten durch die Unterfertigung des Kaufvertrages dokumentiert, daß sie die Liegenschaft zu diesem Kaufpreis tatsächlich hätten erwerben wollen. Durch die Unterfertigung und Übermittlung des Kaufvertrages an die Verkäufer hätten sich die Käufer bereits gebunden gehabt. Laut diesem Kaufvertrag sei der Kaufpreis nach Vorliegen der „Negativbestätigung“ der Grundverkehrsbehörde zur Zahlung fällig gewesen. Laut dem mit den Beschwerdeführern abgeschlossenen Kaufvertrag sei der Kaufpreis binnen vierzehn Tagen nach Erteilung der Negativbestätigung zu zahlen. Die Beschwerdeführer hätten damit keine besseren Zahlungsbedingungen geboten.

Bezüglich des Schätzungsgutachtens des Finanzamtes Landeck werde festgestellt, daß dieses in der aufgehobenen Berufungsentscheidung nicht als Beweismittel verwendet worden sei, weil die Bewertung eines alten, aber historisch wertvollen Gebäudes, das nur mit einem großen Aufwand saniert werden könne, für den einen nur eine Belastung, für den anderen aber sehr interessant sein könne.

Zum „Schätzungsgutachten im obgenannten Schreiben“ (gemeint offenbar: zu den Ausführungen betreffend den Wert der Liegenschaft in der Vorhaltsbeantwortung vom 15. Dezember 1987) sei vorerst festzustellen, daß dieses einen negativen Wert von S 50.000,-- ergebe. Ausgehend von diesem Schätzwert wäre es auch unverständlich, wenn die Beschwerdeführer tatsächlich diese Liegenschaft zu einem Kaufpreis von „nur“ S 650.000,-- erworben hätten. Da die Beschwerdeführer den Verkäufern zugesagt hätten, das Gebäude nicht abzureißen, habe es für die Beschwerdeführer offensichtlich einen Wert gehabt. Von der Anforderung eines Schätzungsgutachtens (gemeint offenbar: im zweiten Rechtsgang) sei jedoch Abstand genommen worden, weil daraus schwerlich entnommen werden könne, ob und in welchem Ausmaß ein unmittelbarer Anrainer, der dringend im Ortskern einen angrenzenden Grund benötigt, einen höheren als den ortsüblichen Preis zu zahlen bereit sei. Bei der Ermittlung des zu schätzenden Kaufpreises sei daher nicht vom Schätzungsgutachten des Finanzamtes Landeck, sondern vom „Kaufvertrag“ mit TH und HF ausgegangen worden. Unter Berücksichtigung der

Ausführungen des Verwaltungsgerichtshofes im obgenannten Erkenntnis erscheine eine Reduzierung des Kaufpreises im Kaufvertrag zwischen TH und HF einerseits und den Verkäufern andererseits um ca. 25 %, d.s. S 413.300,--, angemessen. Damit würde sich der geschätzte Kaufpreis auf insgesamt S 943.000,-- reduzieren. Eine weitere Kaufpreisherabsetzung könnte nicht mehr als sachlich gerechtfertigt und als bloß mäßig bezeichnet werden. Dem Antrag, den erklärten Kaufpreis von S 650.000,-- anzuerkennen, könne im Hinblick auf die Ausführungen des Verwaltungsgerichtshofes und die obigen Ausführungen nicht entsprochen werden.

Gegen diesen Bescheid richten sich die vorliegenden Beschwerden, nach deren gesamten Inhalt sich die Beschwerdeführer in ihrem Recht verletzt erachten, daß das Verfahren zur Festsetzung der Grunderwerbsteuer nicht wieder aufgenommen und eine höhere Grunderwerbsteuer als im Bescheid vom 8. Februar 1982 nicht festgesetzt werde. Die Beschwerdeführer beantragen, die angefochtenen Bescheide wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

Die belangte Behörde erstattete eine (gemeinsame) Gegenschrift, in der sie die Abweisung der Beschwerden als unbegründet beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat die beiden Beschwerden wegen ihres engen Zusammenhanges zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung verbunden und hierüber erwogen:

Vorweg sei bemerkt, daß es nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht rechtswidrig ist, in der Begründung eines Bescheides auf jene eines anderen Bescheides zu verweisen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 24. Oktober 1986, Zl. 84/17/0218 und die dort angeführte weitere Rechtsprechung). Insbesondere gilt dies für einen Ersatzbescheid, in welchem auf die Begründung des aufgehobenen ersten Bescheides verwiesen wird (Erkenntnis vom 24. Februar 1961, Zl. 438/58).

Wie aus der Begründung der angefochtenen Bescheide mit hinreichender Deutlichkeit hervorgeht und in der Gegenschrift explizit ausgeführt wird, ging die belangte Behörde davon aus, an die Entscheidungsgründe des hg. Erkenntnisses vom 16. Oktober 1986 in dem Sinne gebunden zu sein, daß „der Verwaltungsgerichtshof die im aufhebenden Erkenntnis als berechtigt erkannten Einwendungen durch einen hinreichenden Abschlag berücksichtigt wissen will“. Dies lasse eine Steuerbemessung vom erklärten Kaufpreis als unzulässig erscheinen.

Dieser Auffassung kann nicht beigespflichtet werden. Die belangte Behörde bezieht sich offenkundig auf die Bestimmung des § 63 Abs. 1 VwGG, wonach, wenn der Verwaltungsgerichtshof einer Beschwerde gemäß Art. 131 oder 131a B-VG stattgegeben hat, die Verwaltungsbehörden verpflichtet sind, in dem betreffenden Fall mit den ihnen zu Gebote stehenden rechtlichen Mitteln unverzüglich den der Rechtsanschauung des Verwaltungsgerichtshofes entsprechenden Rechtszustand herzustellen. Wird wie im Beschwerdefall ein angefochtener Bescheid vom Verwaltungsgerichtshof mit der Begründung als rechtswidrig aufgehoben, daß die belangte Behörde ihre Entscheidung nicht ausreichend begründet habe, dann bedeutet dies, daß die belangte Behörde gemäß der zitierten Gesetzesstelle die Begründung ihres Bescheides nach etwaiger Durchführung eines ergänzenden Ermittlungsverfahrens der Vorschrift des § 60 AVG 1950 entsprechend zu ergänzen hatte (vgl. das hg. Erkenntnis vom 23. Mai 1984, Zlen. 83/09/0173, 0191, 0193, 84/09/0116, und die dort angeführte weitere Rechtsprechung).

Nicht anders waren im vorliegenden Fall die Ausführungen im Erkenntnis vom 16. Oktober 1986 zu verstehen. Mit dem bloßen Aufzeigen der Möglichkeit, daß die Zusage, das Haus nicht abzureißen, von den Verkäufern durch eine gewisse (wenn vielleicht auch nur mäßige) Herabsetzung des Kaufpreises honoriert worden sein könnte, wurde nur dargetan, weshalb die belangte Behörde damals nicht schlüssig begründete, daß als äußerste Untergrenze des zwischen den Beschwerdeführern und den Verkäufern vereinbarten Kaufpreises nur ein mit TH und HF (vermutlich) vereinbarter Betrag von S 1,257.300,-- in Betracht komme. Eine

Bindung der belangten Behörde in dem von ihr gemeinten Sinn ist damit nicht erfolgt. Ebenso wenig war sie damit ihrer im Erkenntnis vom 16. Oktober 1986 aufgezeigten Begründungspflicht enthoben.

Von diesen Prämissen ausgehend ist zu prüfen, ob die belangte Behörde in den beiden Ersatzbescheiden dieser Begründungspflicht in nunmehr ausreichendem Maße nachgekommen ist.

Wie oben dargelegt, hat die belangte Behörde ausgeführt, die Begründung in den aufgehobenen Bescheiden und die Ausführungen im Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 16. Oktober 1986 könnten als bekannt vorausgesetzt werden; es werde deshalb in der Folge nur zu jenen Punkten Stellung genommen, in denen der Verwaltungsgerichtshof die Auffassung der belangten Behörde als nicht richtig erkannt habe. Eine solche Stellungnahme ist nun freilich in der weiteren Begründung der angefochtenen Bescheide nicht zu finden. Die belangte Behörde kann daher nur so verstanden werden, daß sie nur jene Ausführungen im Bescheid vom 19. August 1985 in die Begründung des jeweiligen Ersatzbescheides übernehmen wollte, die vom Verwaltungsgerichtshof nicht als unschlüssig erkannt worden waren. Das bedeutet weiters, daß die belangte Behörde nunmehr die Behauptungen der Beschwerdeführer hinsichtlich des Interesses der Verkäufer am Erhalt des Gebäudes und ihre Verärgerung über das Verhalten des HF (Seite 4 Punkt 1 und 2 des Bescheides vom 19. August 1985) als Motivation für die Herabsetzung des Kaufpreises als unwiderlegt ansieht. Dem hat sie auch damit Rechnung getragen, daß sie nicht mehr auf der Annahme beharrt, der tatsächlich vereinbarte Kaufpreis habe mindestens S 1,257.300,-- betragen.

Auf der anderen Seite hat die belangte Behörde erkennbar ihre auf Grund der „Entwicklung der Kaufpreisverhandlungen“ (Seite 7 des Bescheides vom 19. August 1985) resultierenden, auch durch das Vorbringen der Beschwerdeführer laut Seite 5 Punkte 3 und 4 des genannten Bescheides nicht entkräfteten Bedenken aufrecht erhalten; der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Vorerkenntnis ein darauf Bezug habendes Vorbringen der Beschwerdeführer als unzutreffend erkannt

(Seite 11 des Erkenntnisses) und im übrigen, wie bereits erwähnt, darauf hingewiesen, daß eine so bedeutende Kaufpreisreduktion auf rund 50 % des Betrages, der beim Verkauf an andere Interessenten vermutlich erzielt worden wäre, nicht ohne weiteres einsichtig ist.

Auch mit dem nunmehrigen Beschwerdevorbringen vermögen die Beschwerdeführer diese Bedenken nicht zur Gänze auszuräumen.

Daß die Betriebsprüfung weder einen Nachweis für noch einen solchen gegen allfällige Geldflüsse erbrachte, wurde gleichfalls bereits im Vorerkenntnis dargetan.

Aktenwidrig ist das Vorbringen, daß von Seite der Mitbewerber der Abschluß des Kaufvertrages nicht weiter betrieben wurde. Vielmehr ergibt sich aus der Aktenlage klar, daß TH und HF an die Verkäufer einen unterfertigten Vertragsentwurf übersandten, dessen Unterfertigung die Verkäufer jedoch sodann mit Schreiben vom 16. Jänner 1982 ablehnten.

Wenn die Beschwerdeführer weiters bezweifeln, ob die „Mitstreiter“ überhaupt in der Lage gewesen wären, diesen Kaufpreis zu entrichten, stellt sich eine darin allenfalls gelegene Behauptung in dieser Richtung als im verwaltungsgerichtlichen Verfahren unzulässige Neuerung dar.

Die Ausführungen zum Gutachten des Finanzamtes vom 11. August 1983 gehen abermals ins Leere, weil sich die belangte Behörde auch im zweiten Rechtsgang ausdrücklich nicht auf dieses Gutachten bezogen hat. Im übrigen haben es die Beschwerdeführer auch im zweiten Rechtsgang unterlassen, ihr Vorbringen über den ihrer Ansicht nach zutreffenden Wert des Grundstückes durch ein Sachverständigengutachten zu untermauern.

Zieht man alle diese Umstände zusammenfassend in Erwägung, so kann es - obwohl eine Bindung an die Entscheidungsgründe des hg. Erkenntnisses vom 16. Oktober 1986 im Sinne obiger Ausführungen nicht gegeben war - im Ergebnis dennoch nicht als rechtswidrig erkannt werden, wenn die belangte Behörde mangels näherer Anhaltspunkte den tatsächlich vereinbarten Kaufpreis im Wege der

Schätzung (§ 184 BAO) mit insgesamt S 943.000,-- (d.s. 25 % weniger als der im Kaufvertrag mit TH und HF vorgesehene Betrag) festgestellt hat, zumal die Beschwerdeführer dem oben angeführten Vorhalt vom 21. Dezember 1987 nicht - und daher insbesondere nicht mit einem substantiierten Vorbringen - entgegengetreten sind.

Die Beschwerden waren daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Der Kostenzuspruch gründet sich auf die §5 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers vom 30. Mai 1985, BGBl. Nr. 243.

W i e n , am 30. März 1989