

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache der Frau Bf über die Beschwerde gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt vom 22. Dezember 2010, betreffend Abweisung eines Wiederaufnahmeantrages gemäß § 303 BAO EW-AZ zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

Mit Schriftsatz vom 10. Jänner 2008 stellte die Verlassenschaft nach Erbl vertreten durch die Beschwerdeführerin (Bf) folgenden Antrag:

„..... das mit Bescheid vom 15. Mai 2006 Zl. Einheitswert-AZ, für die Liegenschaft EZ abgeschlossene Verfahren über die Feststellung des Einheitswertes wieder aufzunehmen und die neu hervorgekommenen, im o.a. Bescheid nicht berücksichtigten Tatsachen in der neuerlichen Entscheidung gehörig zu berücksichtigen.

BEGRÜNDUNG

Im Zuge der Erstellung eines Bewertungsgutachtens durch Arch. DI S kommt hervor, dass wesentliche, wertbestimmende Sachverhalte in der Einheitswertermittlung nicht oder unzureichend berücksichtigt erscheinen.

1.) Im Zuge der vom Amt der NÖ Landesregierung beauftragten Studie zur Entwicklung der Flusslandschaft ist im Detailprojekt Pilotgemeinde X hervorgekommen, dass die linksufrig des Flusses auf Höhe der XY Brücke LH p gelegenen Liegenschaften, darunter die zur Verlassenschaft nach Erbl gehörenden Grundstücke der EZ bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ-100) überflutet werden. Gemäß den einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung (NÖLGBI 8200) dürfen HQ-100 gefährdete Flächen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nicht mehr als Bauland ausgewiesen werden. Nach der derzeit gültigen Verordnung der Marktgemeinde X weist der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für die EZ Bauland-Betriebsgebiet aus. Die Betriebsanlagenbewilligungen für die EZ sind infolge Nichtausübung durch Zeitablauf untergegangen. Bei einer Wiedererlangung von Betriebsanlagenbewilligungen müssen die

baubewilligten Gebäude dem Stand der Technik und dem Stand der gewerberechtlichen Vorschriften angepasst werden, was jedenfalls entsprechende Baubewilligungen erfordert. Diesbezügliche Baubewilligungsanträge stehen jedoch wegen der HQ-100 Hochwassergefährdung des Bauareals in Widerspruch zur NÖ Bauordnung. Aus diesem Zusammenhang erfolgt schlüssig, dass solange für die Liegenschaft EZ kein HQ-100 Hochwasserschutz errichtet ist und solange die Wasserrechtsbehörde auf die Bereitstellung der Flächen der EZ als Ausuferungszone besteht, die bestehenden Objekte keiner betrieblichen Nutzung mehr zugeführt werden dürfen. Die HQ-100 Gefährdung hat schon 2002 bestanden, weil sie in ursächlichen Zusammenhang mit dem Neubau der XY Brücke LH p steht, deren Brückenköpfe den freien Durchfluss des Flusses einengen. Der davon bei HQ-100 erzeugte Rückstau führt zu Überflutung des linken Flussufers (Bundesstrasse B b) bei Straßen-km 33 ,3. Die HQ-100-Überflutung ist im. Baubewilligungsverfahren für die Brücke nicht hervorgekommen, weil dort nur der Durchfluss unter der Brücke rechnerisch untersucht worden ist, nicht aber die Anhebung der Hochwasseranschlaglinie über die Steinwehr von WBPZ 9. Die Kausalität ist nur den nicht veröffentlichten Detailerhebungen der oa. Studie zu entnehmen und nur für Spezialisten erkennbar.

Der Sachverhalt schränkt den Ertragswert der EZ auf einen Bruchteil des im Jahre 2006 per 1.1.2003 festgestellten Wertes ein.

2.) Aus dem unter 1.) ausgeführten Sachverhalt ergibt sich, dass lediglich die rd 100 m² große Wohnung im Wohn- und Bürogebäude einer (privaten) Nutzung zugeführt werden kann. Im Zuge der Überprüfung der Berechnungsgrundlage für die Kanalbenützungsgebühr kam durch den Sachverständigen hervor, dass die 100 m²-Wohnung im Wohn- und Bürogebäude zumindest seit dem Hochwasserereignis im Datum 2002 über keinen Kanalanschluss verfügt. Als Nassräume (Dusche, WC) dienen die Sanitärräume im baulich durch den Hof getrennten Heizhaus. Daraus ergibt sich schlüssig, dass die 100 m²—Wohnung bestenfalls der Kategorie D zugeordnet werden darf. Die restlichen Gebäudeteile des Wohn- und Bürohauses sind insbesondere. wegen der zusätzlich fehlenden Beheizmöglichkeit und wegen der schweren Nasseschäden infolge der undichten Werksbachufermauer (Grst. ***) unbenutzbar.

3) Wegen der über viele Jahre anhaltenden wirtschaftlichen Unverwertbarkeit des Betriebsareals ist ein enormer Investitionsrückstau entstanden, der in Verbindung mit der Änderung des Standes der Technik die wirtschaftliche Abbruchreife der Betriebsobjekte ergibt. Die Abbruchkosten übersteigen u. a. wegen der Ölkontamination der schrottreifen maschinellen Einbauten den durch Hochwasser reduzierten Bodenwert bei weitem. Der bewertungstechnische Ansatz, zumindest 20% des Gebäudewertes zu berücksichtigen, entbehrt bei der hier vorliegenden Industriemine der sachlichen Rechtfertigung. Dass nicht nur die bei Hochwasser unter Wasser gestandenen Teile Totalschaden erlitten haben, sondern auch die trocken gebliebenen Betriebsanlagenteile wegen innerer Kondensationsschäden irreparabel defekt sind, ist erst bei dem Anfang Jänner 2008 vorgenommenen Versuch, diese gangbar zu machen, hervorgekommen.

4.) Das Handbuch für Immobilienmakler weist für unbebaute Betriebsgrundstücke in normaler Lage im Bezirk y einen Verkehrswert von rd. 10 EUR/m² aus. Der Bescheid von 2006 setzt einen Bodenwert von 5,81 EUR/m² an. Nach den Bestimmungen des Erbschafts- und Schenkungssteuergesetzes ist der Verkehrswert mit dem 3-fachen des Einheitswertes zu bewerten. Unter Berücksichtigung der unter I.) angeführten rechtlichen Nutzungs- und Bewertungsbeschränkungen ist der Bodenwert ohne Freimachungskosten tatsächlich nur mit etwa 1/6 des bislang verwendeten Wertes anzusetzen. In Anbetracht der für die Nachbarliegenschaften (e,f,g.) in den dortigen Einheitswertbescheiden angewendeten Bodenwerte für wesentlich dichter bebaubares, unbebautes Wohnbaugebiet erscheint überdies der Gleichheitsgrundsatz zum Nachteil der Verlassenschaftsvertreterin verletzt. Das Handbuch der Immobilienmakler ist nicht öffentlich zugänglich, ebenso nicht die Einheitswertbescheide der Nachbargrundstücke. Die Verlassenschaftsvertreterin hat von diesen Inhalten erst Anfang Jänner 2008 mündlich Kenntnis erhalten.

Gegen den Bescheid aus 2006 ist ein Rechtsmittel nicht mehr zulässig. Die spruchentscheidenden Sachverhalte gelangten der Verlassenschaftsvertreterin erst Anfang Jänner 2008 Kenntnis. Der Wiederaufnahmeantrag ist daher rechtzeitig. Die Verlassenschaftsvertreterin hatte bislang keinen Grund anzunehmen, dass die Bewertungsannahmen der Sachverständigen der Behörde nicht hinreichend zutreffend wären.

Der Wiederaufnahmeantrag ist aus den angeführten Gründen auch inhaltlich gerechtfertigt.“

Mit Bescheid vom 22. Dezember 2010 wies das Finanzamt diesen Antrag mit folgender Begründung ab:

„Gemäß § 303 Abs. 1 lit. b BAO ist dem Antrag der Abgabepflichtigen auf Wiederaufnahme eines durch Bescheid abgeschlossenen Verfahrens stattzugeben, wenn ein Rechtsmittel gegen den Bescheid nicht oder nicht mehr zulässig ist und Tatsachen oder Beweismittel neu hervorgekommen, die im abgeschlossenen Verfahren ohne grobes Verschulden der Partei nicht geltend gemacht werden konnten, und die Kenntnis dieser Umstände allein oder in Verbindung mit dem sonstigen Ergebnis des Verfahrens einen im Spruch anders lautenden Bescheid herbeigeführt hätte.

Als Wiederaufnahmsgründe werden von der Antragstellerin folgende Gründe angeführt:

1) Es sei neu hervorgekommen, dass die Liegenschaft der Antragstellerin bei einem 100-jährigen Hochwasser des Flusses überflutet werde. Nach den Bestimmungen der NÖ-Bauordnung dürfen HQ- 100 gefährdete Flächen nicht als Bauland ausgewiesen werden, derzeit sei das Grundstück aber im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Marktgemeinde x als Bauland-Betriebsbaugebiet ausgewiesen. Dieser Sachverhalt schränke den Bodenwert der EZ auf einen Bruchteil des im Jahre 2006 per 1.1.2003 festgestellten Wertes ein.

2 und 3) Im Zuge der Erstellung eines Sachverständigengutachtens sei hervorgekommen, dass nur Teile des seinerzeitigen Betriebsareals einer privaten Nutzung zugeführt werden

können und dass auf Grund der seit über viele Jahre anhaltenden wirtschaftlichen Unverwertbarkeit ein Investitionsrückstau bestehe.

4) Das Handbuch für Immobilienmakler weise für unbebaute Grundstücke in normaler Lage im Bezirk y einen Verkehrswert von rd. € 10/m² aus, nach den Bestimmungen des Erbschafts- und Schenkungssteuergesetzes sei der Verkehrswert mit dem 3-fachen des Einheitswertes zu bewerten. Unter Berücksichtigung der unter 1) angeführten Beschränkungen sei der Bodenwert nur mit 1/6 des bislang verwendeten Wertes anzusetzen.

Die spruchrelevanten Sachverhaltselemente seien der Antragstellerin erst zum Jahreswechsel 2007/2008 zur Kenntnis gelangt. Der Wiederaufnahmeantrag sei daher rechtzeitig. Sie hätte bislang keinen Grund gehabt anzunehmen, dass die Bewertungsannahmen der Behörde nicht zutreffend seien. Der Wiederaufnahmeantrag sei daher auch inhaltlich gerechtfertigt.

ad1) Der Umstand, dass das Grundstück bei einem 100-jährigen Hochwasser überflutet wird, ist seit der Hochwasserkatastrophe des Jahres 2002 bekannt, er stellt daher keine neu hervorgekommene Tatsache dar und wurde auch schon im Einheitswert-Bescheid vom 15.5.2006 berücksichtigt.

Der Gemeinderat der Marktgemeinde x hat in seiner Sitzung vom 30.11.2009 die Änderung des Flächenwidmungsplanes mit Änderung der HQ-100 Linien beschlossen. Dies wurde von der NÖ Landesregierung am 16.1.2010 genehmigt und trat laut Auskunft von Herrn OSekr. Sch mit 29.1.2010 in Kraft.

Unter Jahrhundert-Hochwasser oder Jahrhundertflut (auch 100-jährlicher Abfluss, kurz HQ100 genannt) versteht man die Pegelhöhe oder Abflussmenge eines Gewässers, die im statistischen Mittel einmal alle 100 Jahre erreicht oder überschritten wird.

Im ggst. Falle liegt das ehemalige Betriebsgebäude (Wohn- und Bürogebäude) im 100-jährigen Bereich. Da im ggst. Falle erst die Änderung des Flächenwidmungsplanes zu einer Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten führt, kann dieser Umstand erst ab 1.1.2010 zu einer Reduktion des Einheitswertes führen, jedenfalls nicht zum 1.1.2003. Damit ist unter Pkt1) keine Tatsache als neu hervorgekommen angeführt, die zum 15.5.2006 der Antragstellerin noch nicht bekannt gewesen ist und die einen anders lautenden EW-Bescheid zum 1.1.2003 zur Folge haben würde.

ad 2 und 3) Dass das ehemalige Betriebsgebäude (Wohn- und Bürogebäude) in einem sehr schlechten Bauzustand sei, wurde schon im seinerzeitigen Antrag auf Neufestsetzung des Einheitswertes vom 20.12.2005 vorgebracht und dieser Umstand wurde bereits berücksichtigt.

Somit stellen auch die unter Pkt. 2 und 3) vorgebrachten Argumente keine neu hervorgekommenen Tatsachen dar, die im Zeitpunkt der EW-Bescheiderlassung am 15.5.2006 noch nicht bekannt gewesen sind.

ad 4) Auch die in diesem Punkt angeführten Berechnungen stellen keine neu hervorgekommenen Tatsachen dar, sondern sind Zahlenspielerien der Antragstellerin, die teilweise auch nicht nachvollziehbar sind und jegliche sachliche Begründung vermissen lassen.

Somit muss zusammenfassend gesagt werden, dass seitens der Antragstellerin weder Beweise noch Tatsachen in ihrem Antrag erstmals vorgebracht wurden, die im bisherigen EW-Verfahren bereits existierten, und die als Ergebnis einen anders lautenden EW-Bescheid zur Folge haben würden.

Der Antrag auf Wiederaufnahme des mit EW-Bescheid vom 15.5.2006 rechtskräftig abgeschlossenen Verfahrens war daher als unbegründet abzuweisen.

Im Übrigen wird ergänzend noch darauf verwiesen, dass Wiederaufnahme dieses Verfahrens weiters zur Voraussetzung hätte, dass das bisherige Nichtgeltendmachen von bereits vorliegenden Beweisen bzw. Tatsachen nicht auf grobes Verschulden der Antragstellerin zurückzuführen ist. Diesbezüglich wurden von der Antragstellerin keinerlei Angaben gemacht, der Verweis darauf, dass sie auf die Richtigkeit des EW-Bescheides vertraut hätte, kann jedenfalls nicht aufzeigen, dass eine derartiges grobes Verschulden nicht vorliegt.“

Dagegen wurde fristgerecht Berufung folgenden Inhaltes erhoben.

"Gegen die Bescheide vom 22.12.2010, ZI Einheitswert-AZ und Einheitswert-AZ1 erhebe ich innerhalb offener Frist die

B E R U F U N G verbunden mit dem Antrag, die angefochtenen Bescheide wegen Unzuständigkeit der Behörde, wegen aktenwidriger Tatsachenannahme, wegen Verletzung des Parteiengehörs und wegen denkunmöglicher Auslegung der Bestimmungen des § 303 Abs. 1 BAO aufzuheben.

Gleichzeitig stelle ich den Antrag, meinem Begehren vom 10.1.2008 stattzugeben und die Einheitswerte unter Beachtung des Gleichheitsgrundsatzes und unter Anwendung eines regelmäßig erstellten Bewertungsgutachtens regelmäßig festzusetzen. Weiters stelle ich den Antrag, meiner Berufung die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen.

B E G R Ü N D U N G

I. Die belangte Behörde ist als Erstinstanz sachlich nicht mehr zuständig, weil ich wegen der lang anhaltenden Untätigkeit der belangten Behörde am 04.11.2010 einen Devolutionsantrag zur zügigen und regelmäßigen Fortsetzung des Verfahrens eingebracht habe. Über diesen Antrag ist nicht entschieden, womit die sachliche Zuständigkeit bei der Behörde liegt, die über den Devolutionsantrag zu entscheiden hat. Ich bin dadurch in Parteienrechten verletzt.

II. Die belangte Behörde geht von einem aktenwidrigen Sachverhalt aus. Wie aus meinen Wiedereinsetzungsanträgen zweifelsfrei hervorgeht, stützt sich die Wiedereinsetzung auf den spruchentscheidenden Umstand, dass ich durch meinen Berater erfahren habe, dass bei zwei benachbarten Grundstücken, die in ihrer Lage, Zuschnitt und Nutzungsmöglichkeit ungleich besser gestellt sind, die Bemessungsparameter (zB. Bodenpreis) der Einheitswertfeststellung ungleich niedriger angesetzt sind. Zugang zu diesen Daten hatte ich nur deshalb, weil die beiden Grundeigentümer bereit waren, mir diese Information nach längerer Bitte zugänglich zu machen. Die anderen beiden Nachbarn, die über Betriebsareal verfügen, waren dazu auf ausdrückliche Anfrage nicht bereit, die zu Vergleichszwecken erforderlichen Bemessungsparameter (Bodenpreis, Sachwertpreise) bekannt zu geben, wobei einer der Grundeigentümervvertreter Mitarbeiter

der belangten Behörde ist. Spruchentscheidend ist also nicht, wie schon vorgebracht, der Sachverhalt ob die mir gehörenden Grundstücke und Gebäude im Jahr 2002 hochwassergeschädigt sind, sondern der neu hervorgekommene Umstand, warum insb. der Bodenwert der mir gehörenden, mehrfach größeren und nur zum geringeren Teil im ausgewiesenen Bauland liegenden, mit einer amtsbekannten Gewerberuine bebauten und mit Nutzungsrechten Dritter belasteten Grundstücke mit einem massiv höheren m²-Bodenwert bewertet sind. Genau damit setzt sich die belangte Behörde in den angefochtenen Bescheiden nicht auseinander. Neu hervorgekommen ist außerdem, wie schon vorgebracht, dass die Grundstücke in einem vom Amt der NÖLReg in Auftrag gegebenen aber noch nicht veröffentlichten Gefahrenzonenplan als HQ-100 Gefahrenzone ausgewiesen sind. Genau diese Gefahrenzonenausweisung ist in die Verordnung Örtliches Raumordnungsprogramm aufgenommen worden. Die belangte Behörde hat sich geweigert, jene Bewertungsgutachten vorzulegen, die sie ihren Bescheiden zugrunde gelegt hat. Auch damit setzt sich die belangte Behörde in den angefochtenen Bescheiden nicht auseinander. Dass die Grundstücke nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes einen negativen Wert haben, weil der Aufwand für eine wirtschaftliche Verwertung erheblich größer ist als der, wenn überhaupt kurzfristig erzielbare regelmäßige Marktwert, ist eben erst durch die für eine mittelfristige Verwertung in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie des DI JB, der als Rechnungshofbediensteter und akademisch einschlägig ausgebildeter Sachverständiger umfangreiche Erfahrung mit der Bewertung von Problemliegenschaften (BIG, BUWOG, ÖBB, BMLV) durch gerichtlich beeidete Sachverständige sammeln konnte, hervorgekommen. Die Machbarkeitsstudie ist erst erforderlich geworden, nachdem sich durch praktische Erfahrung herausgestellt hat, dass sich für die Verwertung überhaupt kein einziger Interessent fand. Für die Vermietung gab es nur insgesamt 3 Interessenten, die allerdings Liquiditätsschwierigkeiten halten bzw. bei denen schon ein Konkursverfahren anhängig war. Dadurch dass sich die belangte Behörde im spruchentscheidenden Punkt nicht mit meinem Antragsvorbringen regelmäßig auseinander gesetzt hat und mir auch keine Gelegenheit gegeben hat, zum Ergebnis des Ermittlungsverfahren Stellung zu nehmen, bin ich in Parteienrechten verletzt. Durch den angefochtenen Bescheid bin ich schließlich im Gleichheitsrecht verletzt, weil, wie schon vorgebracht, die belangte Behörde -objektiv willkürlich- dem Wert benachbarter Grundstücke unsachlich niedriger festgelegt hat und mir die bei der Büroverhandlung am 12.9.2008 ausdrücklich geforderten Beweismittel (angebliche "Amtsgutachten") unbegründet vorenthalten hat. Ich konnte daher nicht mit einem allfälligen Gegengutachten, insb. hinsichtlich der allenfalls mangelhaften Befundaufnahme der – unzutreffenden - Vermutung der belangten Behörde entgegentreten. Ich bin dadurch in der Geltendmachung meiner Parteienrechte verletzt.

Die angefochtenen Bescheide verletzen mich im Ergebnis im Recht auf Unverletzlichkeit meines Eigentums als Alleinerbin nach Erbl. Der in den angefochtenen Bescheiden – regelmäßig unzutreffend - festgesetzte Einheitswert ist spruchentscheidender Gegenstand der Bemessung der von mir zu entrichtenden Steuern und Abgaben

(Grundsteuer, Erbschaftssteuer, Grunderwerbssteuer, Notariatsgebühr, Gerichtsgebühr und Grundbucheintragungsgebühr).

III.) Ohne aufschiebende Wirkung ist der Zweck meines Rechtsmittels verwirkt. Die sich aus der regelmäßig unzutreffend überhöhten - Liegenschaftsbewertung ergebenden, massiv überhöhten Abgaben (über 100.000 EUR) übersteigen meine Liquidität bei weitem. Sie sind durch den jetzt erzielbaren Marktwert der Bewertungsgegenstände bei weitem nicht zu bedecken. Banken geben wegen der aussichtslosen Verwertbarkeit keinen Hypothekarkredit auf die Bewertungsgegenstände.

Ich müsste zusätzlich umfangreich persönliche Wertgegenstände zur Finanzierung der überhöhten Abgaben veräußern, deren Wiederbeschaffung, wenn überhaupt nur mit einem unzumutbar höheren finanziellen Aufwand möglich wäre. Die anhaltenden Wirtschaftslage mit der massiven Überschwemmung des Marktes mit liquiden Mitteln durch die Zentralbanken und die damit ausgelöste Flucht der Anleger in Sachwerte lassen erwarten, dass eine allfällige Wiederbeschaffung innerhalb der nächsten 1-2 Jahre Preissteigerungen von gut 30% abzudecken hätte. Ich wäre dadurch massiv im Recht auf Unverletzlichkeit meines Eigentums verletzt.“

Das Finanzamt legte diese dem Unabhängigen Finanzsenat ohne Erlassung einer Berufungsvorentscheidung zur Entscheidung vor.

Nun war die gegenständliche Berufung am 31. Dezember 2013 beim unabhängigen Finanzsenat anhängig und es ist daher die Zuständigkeit zur Entscheidung gemäß § 323 Abs. 38 BAO auf das Bundesfinanzgericht übergegangen. Es ist die Rechtssache somit als Beschwerde im Sinne des Art 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen.

Das Bundesfinanzgericht nahm Einsicht in den Einheitswertakt des Finanzamtes EW-AZ.

Dem Akt war Folgendes zu entnehmen:

Herr Erbl brachte mit Schriftsatz vom 20.12.2005 einen Antrag auf Neufestsetzung des Einheitswertes bezüglich der Liegenschaft EZ beim Finanzamt ein.

Begründet wurde der Antrag wie folgt:

„Die letzte Festsetzung des Einheitswertes erfolgte wegen des Verkaufes eines Liegenschaftsteiles (Kleinkraftwerk) im Jahre 1987.

Die gesamte, am linken Flusssufer gelegene Liegenschaft EZ

war im August 2002 vom Hochwasser 1,6m bis 3,5m hoch überschwemmt. Dadurch kam es zum Totalschaden an den am Boden befindlichen Einrichtungen. Gemäß Grundbuchblatt A2 ist die gesamte Liegenschaft EZ mit dem Verbot des Betriebes einer Getreidemühle belastet. Wegen der endgültigen Betriebsstilllegung im Jahre 1987 konnten keine Mittel zur Instandsetzung aus dem Katastrophenfonds zugeteilt werden.

Mangels kostendeckender Vermietbarkeit des schwer geschädigten Areals musste aus wirtschaftlichen Gründen von der Schadensbehebung Abstand genommen werden. Aus denselben Gründen konnte die aus Altersgründen dringend erforderliche Generalsanierung der Gebäude nicht finanziert werden. Durch Notreparaturen konnte ein

kleiner Teil des Baubestandes in gerade noch brauchbaren Zustand gehalten werden. Näheres ist der Beilage zu entnehmen.

*Für den Baubestand sind keine zutreffenden Baupläne mehr vorhanden, da die im Hause Adresse***** untergebrachte Baudokumentation beim Hochwasser im August 2002 zur Gänze vernichtet wurde. Weder bei der Baubehörde der Gemeinde x noch bei der Gewerbebehörde der BH y liegen Pläne über den sehr alten Baubestand auf. Wegen der derzeitigen hohen Schneelage ist es nicht möglich, zutreffende Bestandspläne zu erstellen. Die in der Anlage angeführten Abmessungen sind aus einer Luftbildauswertung des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen (Auszug aus der Agrarflächenmappe), Stand Dezember 2004 entnommen. Die in der Beilage angeführten Abmessungen könnten allenfalls ab April 2006 noch zu erhebenden Naturmaßen verprobt und erforderlichenfalls korrigiert werden.*

In x mussten jüngst 3 große Betriebe (XX Baumeister, Baustoffe, Betonwerk; YY Zimmerei; EE Zimmerei) mit insgesamt über 800 Beschäftigten geschlossen werden, was zu einem Überangebot an Betriebsbaugrund geführt hat. Jüngste Liegenschaftskäufe bei benachbarten, vergleichbaren Objekten (h,h) haben einen Grundstückspreis von 1,-EUR/m² für Grünland und 14,- EUR/m² bzw. deutlich darunter für bebautes Betriebsbaugrund mit Hochwassergefährdung erzielt.

Die nicht sanierten Hochwasserschäden, die seit dem Bau der neuen XY Brücke (LH58) befürchtete und seit August 2002 offenkundige Hochwassergefährdung des Areals sowie die rapid fortschreitende Gebäudekorrosion haben in Verbindung mit der aussichtslosen wirtschaftlichen Verwertbarkeit des Areals den Wert des Areals um ein vielfaches von 20% herabgesetzt, so dass die Voraussetzungen für eine Neufestsetzung des Einheitswertes vorliegen.“

Am 6.5.2006 teilte Frau Bf namens der Verlassenschaft nach Erbl mit, dass Herr Erbl am Datum **** verstorben war und sie (unter Hinweis auf die Amtsbestätigung des Gerichtskommissärs) bevollmächtigt sei, die Verlassenschaft zu vertreten. In Einem teilte sie mit, dass Herr DI JB von Herrn Erbl bevollmächtigt gewesen sei, ihn u.a. in der Angelegenheit der Neufestsetzung der Einheitswerte zu vertreten und dass sie diese Vertretungsbefugnis von Herrn DI JB verlängert habe.

Mit Bescheid vom 15.5.2006 stellte das Finanzamt den Einheitswert betreffend Grundbesitz (Betriebsgrundstück) EZ zum 1.1.2003 im Wege einer Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z. 1 BewG mit € 42.300,- und den gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert mit € 57.100,- fest.

Der Bescheid erging an die Verlassenschaft nach Erbl. In der Begründung wurde hinsichtlich der Berechnung auf die Beilage verwiesen und weiters ausgeführt: „Die Feststellung erfolgt laut Antrag.“

Der durchschnittliche Bodenwert war dabei mit € 5,81/m² angesetzt worden. Dieser Wert war seit 1973 unverändert (1973: S 80,- das entspricht € 5,81) geblieben.

Davor war der Einheitswert für diesen Grundbesitz zuletzt zum 1.1.1983 mit S 1,315.000,- (das entspricht € 95.564,78) und erhöht mit S 1,775.000,- (das entspricht

€ 128.994,28) festgestellt worden. Auf Grund eines Verkaufes im Jahr 1987 erfolgte keine Wertfortschreibung, da die Wertfortschreibungsgrenze nicht erreicht worden war.

Am 10.1.2008 wurde der bereits oben wiedergegebene Antrag auf Wiederaufnahme des Verfahrens gestellt.

Über Ersuchen des Finanzamtes auf Vorlage des Gutachtens des DI S auf das sich der Antrag auf Wiederaufnahme des Verfahrens stützt, gab die Bf bekannt:

„Zum besseren Verständnis zunächst eine Kurzfassung des bisherigen Verfahrensstandes. Die Anträge beziehen sich auf die Wiederaufnahme des Verfahrens der Einheitswertfeststellung per 1.1.2003 für die benachbarten, eine wirtschaftliche Einheit bildenden Liegenschaften EZ und EZ1

*Es ist nämlich nachträglich hervorgekommen, dass die zu EZ und EZ1 benachbarten Liegenschaften bei der Einheitswertbemessung hinsichtlich des Bodenwertes unerklärlich anders behandelt sind. Die betreffenden Einheitswertbescheide (i,j,k,l,m,n) liegen beim Finanzamt auf. Sie waren mir nur so weit zugänglich, als mir die Nachbarn Einsicht gewährt haben. Die Pfadfinder x und die Marktgemeinde x hat auf ausdrückliche mündliche Anfrage eine diesbezügliche Einsicht verweigert. Hinsichtlich des Gebäudewertes wurde keine Aufstellung übermittelt, sodass ein diesbezüglicher Bemessungsvergleich bisher nicht möglich war. Die spruchentscheidenden Unterlagen liegen also von Amts wegen im Original bei der bescheiderlassenden Behörde auf. Die Antragstellerin hatte bisher keine Möglichkeit auf Einsicht in die amtlichen Bewertungsgrundlagen aller Nachbargrundstücke. Die Anträge der Grundeigentümerin sind auf das Recht auf Gleichbehandlung bei der Einheitswertfeststellung gestützt. Zur Aufforderung, das Gutachten des DI S vorzulegen, wird vorgebracht dass dieses die Verhältnisse nicht wie hier maßgebend zum 1.1.2003, sondern jene nach dem Tod des Erblassers, nämlich zum Datum **** zum Gegenstand hat. Außerdem ist es auf den (im Ergebnis stark negativen) gemeinsamen Verkehrswert (im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetz) beider Liegenschaften abgestellt, die steuerliche Einheitswertfeststellung behandelt hingegen jede EZ getrennt für sich mit einem eigenen Einheitswertbescheid. Das geforderte Gutachten bietet wegen seines nicht vergleichbaren methodischen Ansatzes keine zutreffenden Aussagen für die Einheitswertermittlung. Zur Vermeidung von Missverständnissen wird daher auf dessen Vorlage verzichtet.....“*

Mit Schriftsatz vom 15.11.2010 teilte der Unabhängigen Finanzsenat dem Finanzamt mit, dass hinsichtlich des Antrages auf Wiederaufnahme des Verfahrens Devolutionsanträge eingelangt waren und trug dem Finanzamt gemäß § 311 Abs. 3 BAO auf, innerhalb vorgegebener Frist über den Antrag zu entscheiden. Auf Grund der fristgerechten Erledigung des Finanzamtes (Abweisung des Antrages auf Wiederaufnahme des Verfahrens mit Bescheid vom 22.12.2010) stellte der Unabhängige Finanzsenat das Verfahren bezüglich des Devolutionsantrages mit Bescheid vom 11.2.2011 ein.

Weiters ist aus dem Einheitswertakt ersichtlich, dass mit Bescheid vom 9. Juni 2011 eine Wertfortschreibung hinsichtlich der gegenständlichen Grundstücke zum 1.1.2010

erfolgte. Der Einheitswert wurde darin in Höhe von € 81.000,- und erhöht mit € 109.300,- festgestellt, wobei der durchschnittliche Bodenwert mit € 5,36 angesetzt worden war. Weiters ist aus dem Akt ersichtlich, dass die Bewertung auf Grund der Aktenlage und nach Besichtigung am 3.3.2011 durchgeführt wurde. Die in einem eigenen Akt bewerteten forstwirtschaftlichen Liegenschaften waren in Übereinstimmung mit der Bf mit den gegenständlichen Grundstücken in einen Akt zusammengelegt worden, sodass sich im gegenständlichen Akt nunmehr eine Bodenfläche von insgesamt 9.878m² ergab. Der Bodenwert in dieser Gegend betrug 1973 durchschnittlich S 150,-, für die Grundstücke im gegenständlichen Bewertungsakt war seit 1973 auf Grund der großen Fläche immer ein geringerer Durchschnittspreis angenommen worden.

Da 90% der Grundstücke im HQ 100 Gebiet lagen wurde für diese Teilgebiete bei Feststellung des Einheitswertes zum 1.1.2010 ein Abschlag von 20% vorgenommen. So errechnete Das Finanzamt den durchschnittlichen Bodenwert mit S 73,80 (das entspricht € 5,36).

Über die Berufung wurde erwogen:

Folgender Sachverhalt wird als erwiesen angenommen und dem Erkenntnis zu Grunde gelegt:

Mit Schriftsatz vom 20.12.2005 beantragte Erbl die Neufeststellung des Einheitswertes bezüglich der Liegenschaft EZ. Auf Grund dieses Antrags stellte das Finanzamt den Einheitswert zum 1.1.2003 für den Grundbesitz (Betriebsgrundstück) EZ mit Bescheid vom 15.5.2006 in Höhe von € 42.300,- und den gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert mit € 57.100,- fest, wobei der durchschnittliche Bodenwert mit € 5,81 angesetzt worden war. Der Bescheid erging an die Verlassenschaft nach Erbl, die durch die nunmehrige Bf vertreten wurde und war unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Bis dahin war der Einheitswert in Höhe von S 1,315.000,- (das entspricht € 95.564,78) und erhöht mit S 1,775.000,- (das entspricht € 128.994,28) festgestellt, wobei der durchschnittliche Bodenwert mit S 80,- (das entspricht € 5,81/m²) angesetzt worden war. Auf Grund eines Verkaufes im Jahr 1987 erfolgte keine Wertfortschreibung, da die Wertfortschreibungsgrenze nicht erreicht worden war.

Am 10.1.2008 stellte die Verlassenschaft nach Erbl vertreten durch die Bf einen Antrag auf Wiederaufnahme des mit Bescheid vom 15.5.2006 abgeschlossenen Einheitswertfeststellungsverfahrens.

Am 6.2.2008 war die Verlassenschaft nach Erbl der Bf zur Gänze eingewantwortet worden.

Im Jahr 2002 wurde der gegenständliche Liegenschaftsbesitz von einem Hochwasser überflutet. Ende 2009 beschloss der Gemeinderat der Marktgemeinde x eine Änderung des Flächenwidmungsplans, die im Jänner 2010 von der NÖ Landesregierung genehmigt wurde und mit 29.1.2010 in Kraft trat. Erst diese Änderungen im Flächenwidmungsplan führten zur Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten.

Rechtliche Würdigung:

1. Zum Vorwurf der Erledigung durch das Finanzamt als unzuständige Behörde

§ 311 BAO in der zum Zeitpunkt der Einbringung des Antrages geltenden Fassung lautete:

(1) Die Abgabenbehörden sind verpflichtet, über Anbringen (§ 85) der Parteien ohne unnötigen Aufschub zu entscheiden.

(2) Werden Bescheide der Abgabenbehörden erster Instanz der Partei nicht innerhalb von sechs Monaten nach Einlangen der Anbringen oder nach dem Eintritt der Verpflichtung zu ihrer amtswegigen Erlassung bekanntgegeben (§ 97), so kann jede Partei, der gegenüber der Bescheid zu ergehen hat, den Übergang der Zuständigkeit zur Entscheidung auf die Abgabenbehörde zweiter Instanz beantragen (Devolutionsantrag). Devolutionsanträge sind bei der Abgabenbehörde zweiter Instanz einzubringen.

(3) Die Abgabenbehörde zweiter Instanz hat der Abgabenbehörde erster Instanz aufzutragen, innerhalb einer Frist bis zu drei Monaten ab Einlangen des Devolutionsantrages zu entscheiden und gegebenenfalls eine Abschrift des Bescheides vorzulegen oder anzugeben, warum eine Verletzung der Entscheidungspflicht nicht oder nicht mehr vorliegt. Die Frist kann einmal verlängert werden, wenn die Abgabenbehörde erster Instanz das Vorliegen von in der Sache gelegenen Gründen nachzuweisen vermag, die eine fristgerechte Entscheidung unmöglich machen.

(4) Die Zuständigkeit zur Entscheidung geht erst dann auf die Abgabenbehörde zweiter Instanz über, wenn die Frist (Abs. 3) abgelaufen ist oder wenn die Abgabenbehörde erster Instanz vor Ablauf der Frist mitteilt, dass keine Verletzung der Entscheidungspflicht vorliegt.

Nachdem das Finanzamt innerhalb der Frist des § 311 Abs. 3 BAO über den Antrag auf Wiederaufnahme des Verfahrens entschieden hat, ist die Zuständigkeit zur Entscheidung nicht auf die Abgabenbehörde zweiter Instanz (damals Unabhängigen Finanzsenat) übergegangen und es war das Finanzamt die zuständige Behörde zur Erlassung des Bescheides.

2. Zum Antrag auf Wiederaufnahme des Verfahrens

Gemäß § 323 Abs. 37 BAO treten die §§ 2a, 3 Abs. 2 lit. a (Anm.: richtig: 3 Abs. 2 lit. b), 15 Abs. 1, 52, 76, 78 Abs. 1, 85a, 93a zweiter Satz, 103 Abs. 2, 104, 118 Abs. 9, 120 Abs. 3, 122 Abs. 1, 148 Abs. 3 lit. c, 200 Abs. 5, 201 Abs. 2 und 3 Z 2, 205 Abs. 6, 205a, 209a Abs. 1, 2 und 5, 212 Abs. 2 und 4, 212a Abs. 1 bis 5, 217 Abs. 8, 225 Abs. 1, 238 Abs. 3 lit. c, 243 bis 291, 293a, 294 Abs. 4, 295 Abs. 5, 295a, 299, 300, **303**, 304, 305, 308 Abs. 1, 3 und 4, 309, 309a, 310 Abs. 1, 312 sowie 313, jeweils in der Fassung des Bundesgesetzes, BGBl. I Nr. 14/2013, mit 1. Jänner 2014 in Kraft und sind, soweit sie Beschwerden betreffen, auch auf alle an diesem Tag unerledigten Berufungen und Devolutionsanträge anzuwenden.

§ 303 in der Fassung des Bundesgesetzes, BGBl. I Nr. 14/2013 lautet:

„(1) Ein durch Bescheid abgeschlossenes Verfahren kann auf Antrag einer Partei oder von Amts wegen wiederaufgenommen werden, wenn

a) der Bescheid durch eine gerichtlich strafbare Tat herbeigeführt oder sonstwie erschlichen worden ist, oder

b) Tatsachen oder Beweismittel im abgeschlossenen Verfahren neu hervorgekommen sind, oder

c) der Bescheid von Vorfragen (§ 116) abhängig war und nachträglich über die Vorfrage von der Verwaltungsbehörde bzw. dem Gericht in wesentlichen Punkten anders entschieden worden ist,

und die Kenntnis dieser Umstände allein oder in Verbindung mit dem sonstigen Ergebnis des Verfahrens einen im Spruch anders lautenden Bescheid herbeigeführt hätte.

(2) Der Wiederaufnahmsantrag hat zu enthalten:

a) die Bezeichnung des Verfahrens, dessen Wiederaufnahme beantragt wird;

b) die Bezeichnung der Umstände (Abs. 1), auf die der Antrag gestützt wird.

(3)“

Ein bescheidmäßig abgeschlossenes Verfahren kann auf Antrag einer Partei wiederaufgenommen werden, wenn einer der in § 303 Abs. 1 lit a bis c BAO genannten Wiederaufnahmegründe vorliegt und die Kenntnis des Wiederaufnahmegrundes allein oder in Verbindung mit anderen Verfahrensergebnissen eine im Spruch anderslautenden Bescheid herbeigeführt hätte.

Eine Wiederaufnahme des Verfahrens nach § 303 Abs. 1 lit. a oder lit c BAO scheidet im gegenständlichen Fall von vornherein aus.

Zu prüfen bleibt, ob eine auf § 303 Abs. 1 lit. b BAO gestützte Wiederaufnahme des Verfahrens in Betracht kommt.

Der Neuerungsstatbestand (§ 303 Abs 1 lit b idF FV wGG 2012) fordert, dass (entscheidungsrelevante) Tatsachen oder Beweismittel im (abgeschlossenen) Verfahren neu hervorkommen. Gemeint ist, in jenem Verfahren, das bereits durch Bescheid abgeschlossen ist.

Weder der neue Wortlaut des § 303 noch die Gesetzesmaterialien zum FV wGG 2012 deuten darauf hin, dass diese Rechtslage geändert werden sollte (siehe Ritz Kommentar zur BAO, 6. Auflage, § 303 Rz 46).

Daher sind Tatsachen im Sinne des § 303 Abs. 1 lit.b BAO (so wie bisher) ausschließlich mit dem Sachverhalt des abgeschlossenen Verfahrens zusammenhängende tatsächliche Umstände, also Sachverhaltselemente, die bei einer entsprechenden Berücksichtigung allein oder iVm dem sonstigen Ergebnis des Verfahrens zu einem anderen Ergebnis als vom rechtskräftigen Bescheid zum Ausdruck gebracht geführt hätten, wie etwa Zustände, Vorgänge, Beziehungen und Eigenschaften (vgl. VwGH 21.11.2007, 2006/13/0107).

Nach Ritz ist sowohl bei der amtswegigen als auch bei der antragsgebundenen Wiederaufnahme einzig der Wissenstand der Abgabenbehörde, bezogen auf die Aktenlage im Zeitpunkt der Erlassung des das Verfahren abschließenden Bescheides, maßgebend (vgl. Ritz, BAO5 § 303 Tz 45). Nach der Ansicht von Ritz, BAO5 § 303 Tz 47, ist eine Wiederaufnahme des Verfahrens nur dann ausgeschlossen, wenn der Abgabenbehörde im wiederaufgenommenen Verfahren der Sachverhalt so vollständig bekannt gewesen sei, dass sie bereits in diesem Verfahren bei richtiger rechtlicher Beurteilung zu der Entscheidung gelangen hätte können, die nunmehr in einem wiederaufgenommenen Verfahren erlassen werden soll.

Soweit sich Ritz für seine Ansicht auf Judikatur des VwGH beruft (VwGH 15. 12. 2010, 2007/13/0157; VwGH 31. 5. 2011, 2009/15/0135; VwGH 23. 11. 2011, 2008/13/0090; VwGH 28. 2. 2012, 2008/15/0005), betraf diese freilich jeweils Wiederaufnahmen von Amts wegen gemäß § 303 Abs. 4 BAO aF (für viele etwa VwGH 17. 12. 2008, 2006/13/0114). Hier liegt es in der Natur der Sache, dass auf den Wissensstand der Behörde und nicht auf jenen der Partei (§ 78 BAO) abzustellen ist.

Nach Fischerlehner, Abgabenverfahren (2013) § 303 Anm 6, bilden hingegen Umstände, die der Partei im abgeschlossenen Verfahren bereits bekannt waren, keinen tauglichen Wiederaufnahmegrund.

Nach der Meinung von Fischerlehner berechtigen nur solche Tatsachen oder Beweismittel zur Wiederaufnahme, die beim Abschluss des wiederaufzunehmenden Verfahrens schon vorhanden gewesen sind, jedoch mangels Kenntniserlangung durch die Abgabenbehörde oder die Partei nicht berücksichtigt werden konnten. Ob diese Tatsachen oder Beweismittel „neu hervorgekommen“ sind, ist aus der Sicht der jeweiligen Verfahrenspartei zu beurteilen. Daher bildeten Umstände, die der Abgabenbehörde im Zeitpunkt der Entscheidung bekannt gewesen seien, jedoch bei der Entscheidung nicht berücksichtigt worden seien, keinen tauglichen Wiederaufnahmegrund für eine amtswegige Wiederaufnahme. Umstände, die der Partei (§ 78) im Zeitpunkt der Entscheidung zwar bekannt, jedoch (etwa aufgrund einer Verletzung der Offenlegungs- und Wahrheitspflicht) bei der Bescheiderlassung nicht berücksichtigt werden konnten, könnten keinen tauglichen Wiederaufnahmegrund für eine Wiederaufnahme über Antrag der Partei, bilden. Andernfalls käme dieser Bestimmung kein sinnvoller normativer Inhalt zu.

Im gegenständlichen Fall ist das Verfahren, das wiederaufgenommen werden sollte, jenes mit dem eine Wertfortschreibung des Einheitswertes zum 1.1.2003 über Antrag des mittlerweile verstorbenen Voreigentümers vorgenommen wurde. Die Argumentation im Antrag des Voreigentümers (eben wegen der Überflutung durch das Hochwasser im Jahr 2002) auf Neufeststellung des Einheitswertes vom 22.12.2005 deckt sich im Wesentlichen mit der Argumentation der Bf. in ihrem Antrag auf Wiederaufnahme des Verfahrens. Die Bf. selbst hat bereits im Antragsverfahren auf Feststellung eines neuen Einheitswertes die Verlässenschaft des am Datum **** verstorbenen Voreigentümers vertreten. Der Antrag auf Neufeststellung des Einheitswertes im Jahr 2005 hatte sich

bereits auf die Hochwasserkatastrophe gestützt. Der Tatsache, dass sich das ehemalige Betriebsgebäude in einem sehr schlechten Zustand befand wurde im Bescheid mit dem der Einheitswert zum 1.1.2003 im Wege der Wertfortschreibung festgestellt wurde, aber bereits Rechnung getragen. Der Bescheid war an die Verlassenschaft nach dem Voreigentümer, die durch die Bf. vertreten wurde ergangen. Der Bf waren eindeutig damals schon alle Tatsachen bekannt, die sie nunmehr im Wiederaufnahmeverfahren als neu hervorgekommen nennt.

Die Bf. konnte daher nicht in überzeugender Weise darlegen, warum sie die von ihr in diesem Verfahren als neue Tatsachen bezeichneten Argumente nicht bereits in einem Rechtsmittelverfahren vorgebracht hatte (vgl. VwGH 31.3.1998, 97/13/0255).

Die Tatsache, dass 2002 ein Hochwasser auch Teile von x überflutet hatte, war allgemein bekannt. So titeln zB die Noe Nachrichten (http://*****): „Die Flut: Es begann am Datum****“

Es geschah in der Nacht zum Datum****, damals begann etwas, das als „Jahrhunderthochwasser“ in die Geschichte eingehen sollte. Tausende Häuser entlang des Flusses wurden überflutet, tausende Menschen verloren ihr Hab und Gut.“
Zur Behauptung, dass hinsichtlich der Nachbargrundstücke geringere Grundstückspreise bei der Einheitswertfeststellung angenommen wurden, hat die Bf keine konkreten Beweise geliefert oder Preise genannt. Die Prüfung der Bodenpreise der umliegenden Grundstücke durch das Finanzamt zeigte ein anderes Bild.

Die Tatsachen oder Beweismittel auf die sich der Antrag auf Wiederaufnahme des Verfahrens stützt, waren damit bereits im abgeschlossenen Verfahren allgemein bekannt (sowohl der Behörde als auch der Partei), weshalb dem Finanzamt nicht entgegen getreten werden, wenn es (zusammenfassend) die Ansicht vertritt, dass seitens der Antragstellerin weder Beweise noch Tatsachen in ihrem Antrag erstmals vorgebracht wurden, die im bisherigen Einheitswertverfahren nicht bereits existierten, und so einen anders lautenden Einheitswertbescheid zur Folge gehabt hätten.

Die Beschwerde war damit als unbegründet abzuweisen.

Zulässigkeit einer Revision

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG i.V.m. § 25a Abs. 1 VwGG ist eine Revision unzulässig. Es handelt sich um keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung, da das Bundesfinanzgericht in rechtlicher Hinsicht der in der Entscheidung dargestellten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes folgt. (VwGH 21.11.2007, 2006/13/0107).

Wien, am 29. Mai 2018