

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin***Ri*** in der Beschwerdesache Erbin, Adresse Erbin, als Rechtsnachfolgerin/ Erbin des Beschwerdeführers ***Bf1*** über die Beschwerde vom 13. Februar 2013 gegen den Bescheid des Finanzamtes Neunkirchen Wr. Neustadt vom 16. Jänner 2013 betreffend Einheitswert des Grundvermögens (einschließlich d. Betriebsgrundstücke) 2012 Steuernummer ***BF1StNr1*** zu Recht erkannt:

- I. Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird wie folgt abgeändert:

Der angefochtene Bescheid zu EW-AZ ... wird dahingehend abgeändert als der Einheitswert (Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG 1955) für das Grundstück Nr. abc mit € 11.100,00 festgestellt wird.

Der gemäß Abgabenänderungsgesetz 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert wird mit € 14.900,00 festgestellt.

- II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

1. Verfahren vor der belangten Behörde:

Der Beschwerdeführer Hr. ***Bf1*** (in der Folge als Bf bezeichnet), ist Alleineigentümer des unbebauten Grundstückes EZ def, Grundbuch KG ghi A Grundstücksnummer abc mit einer Gesamtfläche von 2.083 m².

1.1. Einheitswertbescheid

Am 16. Jänner 2013 wurde mit Einheitswertbescheid in Form einer Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG der Einheitswert dieser Liegenschaft zum 1. Jänner 2012 mit 16.200 € festgestellt. Der gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert wurde mit 21.800 € festgestellt.

Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

Es wurden 1.200 m² der Liegenschaft mit 8,7207 € je m² (10.464,84 €) und 883 m² mit 6,5405 € je m² (5.775,26 €) bewertet.

Die Beträge wurden gerundet gemäß § 25 BewG.

Gleichzeitig wurde auch der Grundsteuermessbetrag bescheidmäßig dementsprechend festgestellt.

Die belangte Behörde begründete die Nachfeststellung damit, dass eine wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) gegründet worden sei, wegen Übergröße des Grundstückes sei ein entsprechender Abschlag bei der Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt worden.

1.2. Berufung

Am 13. Februar 2013, brachte der Bf gegen den Einheitswertbescheid einen Einspruch ein, den die belangte Behörde als Berufung wertete.

Gegen den Grundsteuermessbetrag wurde keine Einwendung erhoben.

Der Bf begründete sein Rechtsmittel im Wesentlichen folgendermaßen:

Der gegenständliche Grundbesitz wäre in seiner Gesamtheit als unbebautes Grundstück bewertet worden, wobei die nachstehend angeführten und in der Natur bestehenden Gegebenheiten nicht berücksichtigt worden seien:

- Das Grundstück grenze im Norden an den hochwasserführenden "Sebastianbach".

Von der Gesamtfläche 2.083 m² entfielen auf das miterworbene Bachbett incl. dem Uferbereich 100 m².

- Der an den Uferbereich grenzende Grundstücksteil sei als Überschwemmungsgebiet laut Bestätigung mit ca. 160 m² ausgewiesen.

- In weiterer Folge bestünde das Grundstück aus Sumpf, der von zwei kleinen Bachläufen durchzogen sei, in einer Größenordnung von ca. 800 m².

- Das restliche Grundstück von ca. 1.023 m² würde landwirtschaftlich genutzt.

- Eine Verbauung sei aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht sinnvoll.

Der Bf ersuchte darum, den Grundbesitz auf ein unverbautes landwirtschaftlich genutztes Grünland umzuwidmen bzw. zu bewerten.

In der Anlage übersandte er die gemeindeamtliche Bestätigung des Markt- und Gemeindeamtes A über den Hochwasserbereich.

Bestätigt wurde damit, dass ca. 160 m² des Grundstückes abc laut dem beigefügten Ausschnitt der Abflussuntersuchung, die im März 2002 erstellt wurde, vom Zivilingenieur für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft im Hochwasserbereich liege.

Der Bf beantragte daher, den Grundbesitz auf ein unverbautes landwirtschaftlich genutztes Grünland umzuwidmen bzw. zu bewerten. Handschriftlich dazu vermerkt wurde sein Ersuchen anstatt Bodenwertabgaben landwirtschaftliche Beiträge einzuheben.

Datiert mit 26. Juni 2013 führte der Bf in einem nachfolgenden Schreiben an die belangte Behörde weiters aus, dass für 800 m² der Liegenschaft, aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung, eine AMA Förderung bestünde, dass weitere 500 m² ebenfalls landwirtschaftlich genutzter Teil wären und nach erfolgter Rodung und bei der AMA angemeldet würden. In diesem Schreiben würde nunmehr die Größe des Sumpfgebietes inklusive Bachbett mit 623 m² angegeben.

Der Bf ersuchte daher die belangte Behörde nochmals, das Grundstück als landwirtschaftlich genutztes Grünland zu bewerten und die entsprechenden landwirtschaftlichen Abgaben vorzuschreiben.

Auf Nachfrage der belangten Behörde vom 1. März 2013, ob für das gegenständliche Grundstück bei der AMA INVEKOS-relevante Förderungen für eine landwirtschaftliche Nutzung (Grünlandnutzung) beantragt worden seien, wurde eine verneinende Antwort am 25. März 2013 übermittelt.

1.3. Berufungsvorentscheidung

Mit **Berufungsvorentscheidung vom 11. Dezember 2013** wurde der Berufung von der belangten Behörde stattgegeben.

Im Zuge dessen wurde für den gegenständlichen Grundbesitz auf Grund des Bewertungsgesetzes 1955 in der geltenden Fassung Folgendes festgestellt:

Der Einheitswert der Liegenschaft zum 1. Jänner 2012 wurde nunmehr mit 15.300 € festgestellt.

Der gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert wurde mit 20.600 € festgestellt.

Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

Es wurden 1.200 m² der Liegenschaft mit 8,7207 € je m² (10.464,84 €) und 723 m² mit 6,5405 € je m² (4.728,78 €) sowie 160 m² mit 0,7267 € je m² (116,27 €) bewertet.

Begründet wurde diese Entscheidung mit der neuen Aufteilung des Grundvermögens gemäß der Berufung des Bf.

Desweiteren wurde in der Berufungsvorentscheidung der Grundsteuermessbetrag geändert.

1.4. Vorlageantrag

Mit Schreiben vom 7. Jänner 2014 richtete der Bf ein Einschreiben an die belangte Behörde, das er als „Einspruch“ gegen die Berufungsvorentscheidung vom 11. Dezember 2013 „EW-AZ ... Grundsteuermessbescheid“ bezeichnete.

Die belangte Behörde wertete dieses Schreiben als Vorlageantrag gegen die Berufungsvorentscheidung an das Bundesfinanzgericht.

Begründet wurde dieser „Einspruch“ damit, dass das vom Bf angeführte Sumpfgebiet von 623 m², das in der Berechnung der belangten Behörde 723 m² darstellte, auch das Quellgebiet von zwei kleinen Bachläufen sei, in einer Senke gegenüber dem landwirtschaftlich genutzten Grundstück (ca. 1 m) liegen würde, sodass dafür eine Bewertung ähnlich dem Hochwasserteil zutreffen würde.

Zum besseren Verständnis der Örtlichkeiten ersuchte der Bf um eine Vorort-Besichtigung.

1.5. Vorhalt belangte Behörde

Am 15. Dezember 2014 wurde der Bf von der belangten Behörde um Ergänzung ersucht.

Der Bf sollte die Größe des Sumpfgebietes, das Vorhandensein der Bäche und den Niveauunterschied gegenüber der restlichen Liegenschaft nachweisen.

Desweiteren wurden Nachweise in Kopie über die Höhe des Verkehrswertes dieses Liegenschaftsteiles verlangt, und sollte der Bf aufzeigen, dass diese niedriger als der angegebene Einheitswert sei.

1.7. Ergänzungen zum Vorlageantrag

In Beantwortung dessen übermittelte der Bf am 20. Jänner 2015 ein weiteres Schreiben „*Ergänzungen zum Vorlageantrag vom 07.01.2014*“, das im Betreff die Abgabekontonummer und das Einheitswertaktenzeichen ... nannte, nicht mehr den Grundsteuermessbetrag.

Darin gab er bekannt, in Beantwortung der Anfrage der belangten Behörde vom 15. Dezember 2014 eine genaue Grundstücksvermessung vorgenommen zu haben, wonach der gegenständliche Grundstücksteil gegenüber der bewirtschafteten Fläche bis zu 1,75 m tiefer liege und aus einem kleinen Teich (77 m²) bestehe und von zwei Quell-Bachläufen (ca. 50 m²) durchzogen sei. Der Rest sei ein typisches Feuchtgebiet mit Schilfbewuchs.

Die nicht bewirtschaftbare Gesamtfläche setze sich aus 160 m² Überschwemmungsgebiet vom Sebastianbach, der Teichfläche von 77 m² und den zwei Quellbächen von 50 m² sowie dem Sumpfgebiet von 595 m², insgesamt 882 m², zusammen.

Bei der Grundstückseinheitswertbewertung vom 11. Dezember 2013 zum 1. Jänner 2012 wären für das Überschwemmungsgebiet von 160 m² ein Einheitswert von 0,7267 € pro m²

angesetzt worden. Nachdem es sich bei den restlichen 722 m² um Sumpf- Bach- und Teichflächen handle, ersuchte der Bf auch hier dieselbe Bewertung vorzunehmen.

Der restliche Grundstücksteil von 1.201 m² sei landwirtschaftlich nutzbar und werde von der AMA gefördert. Übermittelt wurde Skizzen und Fotos.

Am 25. März 2015 schrieb der Bf der belangten Behörde, dass nach seiner Vorsprache beim Bürgermeister der Gemeinde A ihm erklärt worden sei, dass die Gemeinde keine Grundstücksbewertungen vornehme, dafür sei ausschließlich die Finanzbehörde zuständig. Im gegenständlichen Fall seien entsprechende Luftaufnahmen bzw. Fotos vorhanden, die der Finanzbehörde zur Verfügung stünden und auf denen ersichtlich sei, dass sich dieser Grundstücksteil von dem übrigen Terrain als Sumpf- und Feuchtgebiet mit Schilfbewuchs abhebe.

Von der Agrarmarkt Austria wäre eine neue Hofkarte erstellt worden und sei dort dieser Grundstücksteil mit 882 m² weiterhin nicht als bewirtschaftbar ausgenommen.

Der Bf ersuchte nochmals, die Grundstücksbewertung wie in seinem Schreiben vom 20. Jänner 2015 vorzunehmen.

Am 14. April 2015 wurde vom Bf nach einer persönlichen Vereinbarung mit der belangten Behörde eine aktuelle AMA-Hofkarte 2015 über das gegenständliche Grundstück bei der das Sumpfgebiet schraffiert ersichtlich ist, übermittelt.

2.1. Vorlage Bundesfinanzgericht – Vorlagebericht

Der Akt wurde am 21. April 2015 dem Bundesfinanzgericht vorgelegt.

Die belangte Behörde schilderte in ihrem Vorlagebericht den Sachverhalt und nahm dazu Stellung, indem sie ausführte, dass das Überschwemmungsgebiet bereits in der Berufungsvorentscheidung gemäß der Berufung berücksichtigt worden sei, diese 160 m² wären mit 0,7267 € je m² bewertet worden. Das angeführte Sumpfgebiet sei ebenfalls berücksichtigt worden und somit 723 m² mit 6,5405 € je m² bewertet worden, der Rest der Liegenschaft im Ausmaß von 1.200 m² wurde mit 8,7207 € je m² bewertet worden.

Dem Begehren, dass von den 723 m², die in der Berufungsvorentscheidung mit 6,5405 € je m² bewertet worden seien, 100 m² nunmehr mit 8,7207 € je m² bewertet würden, da diese, wie

im Vorlageantrag angeführt, irrtümlich zum Sumpfgebiet gerechnet worden seien, könne nach Ansicht der belangten Behörde gefolgt werden.

Im Übrigen beantragte die belangte Behörde eine Bewertung wie in der Berufungsvorentscheidung. Dies ergebe einen gerundeten Einheitswert in Höhe von insgesamt 15.500 €.

2.2. Richtigstellung Berechnung des Bf als Reaktion auf den Vorlagebericht

Am 6. Mai 2015 übermittelte der Bf ein weiteres Schreiben an die belangte Behörde, das auf Grund des Vorlageberichtes erfolgte. Dessen Inhalt war, dass die Detailangaben des Bf betreffend das Sumpfgebiet, die sich mit den von der belangten Behörde ursprünglich angegebenen 723 m² decken würden, nicht berücksichtigt worden seien.

Nachdem der Bf nachträglich die Größe des Sumpfgebietes, auch auf Grund der AMA-Hofkarte überprüft habe, wäre seine erste Berechnung von 623 m² falsch gewesen. Richtig seien 722 m² bzw. die von der belangten Behörde berechneten 723 m².

Diese Größenberechnung hätte der Bf auch in seinem Schreiben vom 20. Jänner 2015 mit Unterlagen detailliert schriftlich bestätigt, nachdem er mit Schreiben vom 15. Dezember 2014 von der belangten Behörde aufgefordert worden wäre, die genauen Ausmaße des Sumpfgebietes bekannt zu geben.

Auf Grund seiner Ausführungen ersuchte der Bf um Korrektur der Bewertung in der Stellungnahme der belangten Behörde vom 21. April 2015 (*Anm. Bundesfinanzgericht: gemeint war damit die Stellungnahme im Vorlagebericht*).

2.3. Ermittlungen Bundesfinanzgericht

Beschluss vom 22. Dezember 2021

Am 21. Dezember 2021 erlangte das Bundesfinanzgericht im Zuge seiner Ermittlungen für den gegenständlichen Fall davon Kenntnis, dass der Bf bereits am 26. September 2019 verstorben ist.

In der Folge erging ein Beschluss des Bundesfinanzgerichtes an die belangte Behörde mit folgendem Inhalt:

Zum einen wurde die belangte Behörde ersucht um Darlegung der Rechtsnachfolge bzw. Vorliegen und allfällige Übermittlung des Einantwortungsbeschlusses unter Hinweis auf § 265

Abs 6 BAO, nachdem die belangte Behörde verpflichtet ist, das Bundesfinanzgericht unverzüglich von allen tatsächlichen oder rechtlichen Änderungen der Verhältnisse zu verständigen, um Verfahrensverzögerungen hintanzuhalten.

Desweiteren wurde die belangte Behörde um Nennung allfälliger rechtlicher Vorgänge wie Bescheide insb. Zurechnungsfortschreibung nach dem Ableben des Bf etc ersucht.

Darüberhinaus nahm das Bundesfinanzgericht Bezug auf den Vorlagebericht und fragte nach der Rechtsgrundlage bzw. der Begründung, warum die belangte Behörde die vom Bf in den Ergänzungen zum Vorlageantrag vom 20. Jänner 2015 genannten Flächen von Teich und Bachläufen (77 m² und 50 m²) nicht auch als Hochwassergebiet sondern als Sumpfgebiet bewertet hat.

Ebenfalls wurde die belangte Behörde danach gefragt, worin sie ein Begehren des Bf in seinem Vorlageantrag sieht, die irrtümlich zu wenig genannte Differenzfläche von 100 m² auf die von der belangten Behörde festgestellten 723 m² Sumpfgebiet (die er später mit Schreiben vom 6. Mai 2015 als korrekt bestätigt hat) mit 8,7207 Euro je m² – also höher als die belangte Behörde es schon getan hat – zu bewerten, da dies im eklatanten Widerspruch zu seinem Vorlageantrag stand, in dem er beantragte, die gesamte Sumpffläche gleich dem Überschwemmungsgebiet mit 0,7267 Euro je m² zu bewerten.

Beantwortung des Beschlusses durch die belangte Behörde, Übermittlung des Einantwortungsbeschlusses

Die belangte Behörde beantwortete am 4. Februar 2022 die Fragen des Bundesfinanzgerichtes dahingehend, dass der damalige Sachbearbeiter in Pension sei und daher nicht mehr nachvollzogen werden könne, warum er eine Erhöhung des Einheitswertes entgegen den Ausführungen des Bf im Vorlageantrag angenommen hat.

Gleichzeitig wurde die Erbin des gegenständlichen Grundstückes, die Gattin des Bf bekannt gegeben und der Einantwortungsbeschluss übermittelt.

Auch die Rechtsgrundlagen für die Bewertung der Grundstücksteile in Form der Bodenwert-RL (BMF-Z-261.977-10/72 vom 20. November 1972), eines Orthophotos und die Bestätigung der Gemeinde A über den Hochwasserbereich für 160 m² wurde übermittelt.

Die belangte Behörde gab an, dass bewertungstechnisch kein m² Preis für Hochwasser bzw. Sumpfgebiet bekannt sei und daher die Bewertung nach der ortsüblichen Bewertung der umliegenden Bauparzellen erfolgt sei, wobei für die 160 m² gemeindeamtlich bestätigten Hochwasserbereich der ortsübliche landwirtschaftliche Preis von 0,7267 € herangezogen worden sei.

Grundlage für die Ermittlung der Bodenwerte bebauter und unbebauter Grundstücke zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt der Einheitswerte des Grundvermögens würden neben der Bodenwert-RL die ausgewerteten Kaufpreise laut Kaufpreissammlung der Jahre 1970 – 1973 bilden.

Gemäß Widmungsbestätigung der Gemeinde vom 23.1.2014 bestünde für die komplette Parzelle die Flächenwidmung Bauland-Wohngebiet.

Die belangte Behörde führte aber auch aus, dass sie mittlerweile auf Grund der Vorhaltsbeantwortung des Bf und seiner übermittelten Skizzen bzw. Aufgliederung der Bodenverhältnisse der Ansicht sei, dass die vom Bf beantragten 883 m² mit dem landwirtschaftlichen m² Preis zu bewerten seien, der in der Folge basierend auf der Bodenwert-RL mit 0,7267 € pro m² angegeben wurde.

Einsichtnahme Grundbuch Bundesfinanzgericht

Das Bundesfinanzgericht machte auch eine Grundbuchsabfrage zur gegenständlichen Liegenschaft, für die die Witwe des Bf als neue Eigentümerin bereits eingetragen ist.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Für das gegenständliche unbebaute Grundstück des Bf und Alleineigentümers in A Grundstücksnummer abc mit einer Gesamtfläche von 2.083 m² wurde am 16. Jänner 2013 ein Einheitswertbescheid in Form einer Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG der Einheitswert zum 1. Jänner 2012 mit 16.200 € festgestellt:

1.200 m² der Liegenschaft wurden mit 8,7207 € je m² (10.464,84 €) und 883 m² mit 6,5405 € je m² (5.775,26 €) bewertet, alles gerundet gemäß § 25 BewG.

Gleichzeitig wurde auch der Grundsteuermessbetrag bescheidmäßig entsprechend festgestellt.

Der Bf brachte am 14. Februar 2013 gegen den Einheitswertbescheid einen Einspruch ein, den die belangte Behörde als Berufung wertete.

Der Bf begründete seinen Einspruch primär damit, dass in der Natur bestehende Gegebenheiten nicht berücksichtigt worden seien (siehe ausführlich Verfahrensgang) wie zB der an den Uferbereich grenzende Grundstücksteil Überschwemmungsgebiet von ca.160 m²

und dass das Grundstück in weiterer Folge aus Sumpf bestehe, der von zwei kleinen Bachläufen durchzogen sei, in einer Größenordnung von ca. 800 m².

Das restliche Grundstück von ca. 1.023 m² würde landwirtschaftlich genutzt.

Die gemeindeamtliche Bestätigung des Markt- und Gemeindeamtes A bestätigte, dass ca. 160 m² des Grundstückes abc laut dem beigefügten Ausschnitt der Abflussuntersuchung, die im März 2002 erstellt wurde, vom Zivilingenieur für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft im Hochwasserbereich liege.

Der Bf beantragte daher, den Grundbesitz auf ein unverbautes landwirtschaftlich genutztes Grünland umzuwidmen bzw. zu bewerten.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 11. Dezember 2013 wurde der Berufung von der belangten Behörde so stattgegeben, dass für den gegenständlichen Grundbesitz auf Grund des Bewertungsgesetzes 1955 in der geltenden Fassung Folgendes festgestellt wurde:

Der Einheitswert der Liegenschaft zum 1. Jänner 2012 wurde nunmehr mit 15.300 € festgestellt.

Die Bewertung der 1.200 m² mit 8,7207 € je m² (10.464,84 €) blieb unverändert.

Nunmehr wurden in Abzug der 160 m² die verbleibenden 723 m² mit 6,5405 € je m² (4.728,78 €) bewertet.

Die 160 m² Überschwemmungsgebiet wurden im mit 0,7267 € je m² (116,27 €) bewertet.

Dagegen erhob am 7. Jänner 2014 der Bf Vorlageantrag an das Bundesfinanzgericht mit der Begründung, dass das vom Bf angeführte Sumpfgebiet von 623 m², das in der Berechnung der belangten Behörde 723 m² darstellte, auch das Quellgebiet von zwei kleinen Bachläufen sei, in einer Senke gegenüber dem landwirtschaftlich genutzten Grundstück (ca. 1 m) liegen würde und daher dafür eine Bewertung ähnlich dem Hochwasserteil zutreffen würde.

Am 20. Jänner 2015 übermittelte der Bf Ergänzungen zum Vorlageantrag vom 07.01.2014, in denen er bekannt, eine genaue Grundstücksvermessung vorgenommen zu haben, wonach der gegenständliche Grundstücksteil gegenüber der bewirtschafteten Fläche 1,75 m tiefer liege und aus einem kleinen Teich (77 m²) bestehe und von zwei Quell-Bachläufen (ca. 50 m²) durchzogen sei. Der Rest sei ein typisches Feuchtgebiet mit Schilfbewuchs.

Die nicht bewirtschaftbare Gesamtfläche setze sich aus 160 m² Überschwemmungsgebiet, Teich- und Quellfläche sowie Sumpfgebiet, insgesamt 882 m², zusammen.

Bei der Grundstückseinheitswertbewertung vom 11. Dezember 2013 zum 1. Jänner 2012 wären für das Überschwemmungsgebiet von 160 m² ein Einheitswert von 0,7267 € pro m²

angesetzt worden. Nachdem es sich bei den restlichen 722 m² um Sumpf- Bach- und Teichflächen handle, ersuchte der Bf auch hier dieselbe Bewertung vorzunehmen.

Der restliche Grundstücksteil von 1.200 m² sei landwirtschaftlich nutzbar und werde von der AMA gefördert.

Nach Vorlage des Falles an das Bundesfinanzgericht berichtigte der Bf am 6. Mai 2015 seine Angaben dahingehend, dass nach nachträglicher Überprüfung der Größe des Sumpfgebietes in Verbindung mit der AMA-Hofkarte seine erste Berechnung von 623 m² falsch gewesen sei und die Berechnung der belangten Behörde mit 723 m² richtig sei.

Dies hatte er auch schon in seinen Ergänzungen zum Vorlageantrag bestätigt.

Am 21. Dezember 2021 erlangte das Bundesfinanzgericht im Zuge seiner Ermittlungen davon Kenntnis, dass der Bf am 26. September 2019 verstorben ist.

In der Folge erging ein Vorhalt des Bundesfinanzgerichtes an die belangte Behörde mit dem Ersuchen um Darlegung der Rechtsnachfolge und Übermittlung des Einantwortungsbeschlusses.

Desweiteren wurde die belangte Behörde um Stellungnahme zum Vorlagebericht ersucht, in dem in der dortigen Stellungnahme der belangten Behörde ein Begehren des Bf dargestellt wurde, das aus seinen Eingaben nicht entnommen werden kann (siehe dazu Vorlagebericht, dargestellt im Verfahrensgang).

Die belangte Behörde übermittelte die geforderten Unterlagen und nahm Stellung.

In ihrer Stellungnahme vom 4. Februar 2022 bestätigte die belangte Behörde auf Grund der Vorhaltsbeantwortung des Bf und seiner übermittelten Skizzen bzw. Aufgliederung der Bodenverhältnisse im Zuge seiner Ergänzungen zum Vorlageantrag nunmehr die Ansicht des Bf, dass die beantragten 883 m² mit dem landwirtschaftlichen m² Preis zu bewerten seien, der basierend auf der Bodenwert-RL von der belangten Behörde mit 0,7267 € pro m² angegeben wurde.

Die belangte Behörde übermittelte den Einantwortungsbeschluss. Daraus und aus dem Grundbuch ist ersichtlich, dass die Erbin des gegenständlichen Grundstückes und neue Eigentümerin die Witwe des Bf ist.

2. Beweiswürdigung

Der Sachverhalt ist auf Grund des Urkundeninhalts in Form des elektronisch vorgelegten Aktes nicht bestritten und als erwiesen anzusehen.

Der Verfahrensgang vor dem Finanzamt Neunkirchen Wiener Neustadt sowie dem Bundesfinanzgericht ist durch die Bescheide, die als Bescheidbeschwerde zu behandelnde Berufung, die als Beschwerde vorentscheidung zu behandelnde Berufungsvorentscheidung, den Vorlageantrag und die diesbezüglichen Ergänzungen evident.

Ebenfalls der Beweiswürdigung wurde die Bestätigung des Bürgermeisters der Gemeinde A vom Februar 2013 durch den Zivilingenieur für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft unterzogen, die besagt, dass 160 m² des gegenständlich zu beurteilenden Grundstückes im Hochwasserbereich liegen.

Desweiteren wurde die Vorlage mit dem Vorlagebericht für die Beurteilung des Bundesfinanzgerichtes herangezogen, ebenso wie die Beschlüsse des Bundesfinanzgerichtes und die entsprechenden Vorhaltsbeantwortungen und übermittelten Unterlagen durch die belangte Behörde.

Auch wurde der Einantwortungsbeschluss des verstorbenen Bf herangezogen und die neue Eigentümerin des verfahrensgegenständlichen Grundstückes ermittelt, die Witwe des Bf, an die das gegenständliche Erkenntnis als seine Erbin und Rechtsnachfolgerin im gegenständlichen Fall auch zugestellt wird.

Diesbezüglich wurde auch ins Grundbuch Einsicht genommen, in dem die Witwe als neue Eigentümerin seit Mai 2021 auf Grund des Einantwortungsbeschlusses vom Mai 2021 eingetragen ist.

Die Bewertung wurde nicht dem Grunde, sondern nur der Höhe nach bestritten.

Die obigen Sachverhaltsfeststellungen sind allesamt aktenkundig bzw ergeben sich aus den nicht der Aktenlage widersprechenden und auch von der belangten Behörde nicht widerlegten Ausführungen des Bf.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Stattgabe)

3.1.1. Rechtsgrundlagen

Bewertungsgesetz 1955 idF BGBl. I Nr. 112/2012

§ 22 BewG

Nachfeststellung.

(1) Für wirtschaftliche Einheiten (Untereinheiten), für die ein Einheitswert festzustellen ist, wird der Einheitswert nachträglich festgestellt (Nachfeststellung), wenn nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt

1. die wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) neu gegründet wird;
2. für eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) der Grund für die Befreiung von einer Steuer wegfällt.

...

§ 23 BewG

Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und bei Nachfeststellungen.

Bei Fortschreibungen und bei Nachfeststellungen der Einheitswerte für Grundbesitz sind der tatsächliche Zustand des Grundbesitzes vom Fortschreibungszeitpunkt oder vom Nachfeststellungszeitpunkte und die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen.

§ 25 BewG

Abrundung der Einheitswerte und Nichtfeststellung geringfügiger Einheitswerte

Die Einheitswerte sind auf volle 100 Euro nach unten abzurunden. Abweichend hiervon sind Einheitswerte beim land- und forstwirtschaftlichen Vermögen sowie bei den Betriebsgrundstücken gemäß § 60 Abs. 1 Z 2 zwischen 150 Euro und weniger als 200 Euro mit 150 Euro festzusetzen. Einheitswerte, deren Höhe

1. beim land- und forstwirtschaftlichen Vermögen sowie bei den Betriebsgrundstücken gemäß § 60 Abs. 1 Z 2 geringer ist als 150 Euro und
 2. beim Grundvermögen sowie bei den Betriebsgrundstücken gemäß § 60 Abs. 1 Z 1 geringer ist als 400 Euro,
- sind nicht festzustellen.

3.1.2. Zuständigkeitsübergang

Gemäß § 323 Abs. 38 BAO, in der Fassung BGBl. I Nr. 14/2013, sind die am 31.12.2013 beim unabhängigen Finanzsenat als Abgabenbehörde zweiter Instanz anhängigen Berufungen vom Bundesfinanzgericht als Beschwerden im Sinne des Art. 130 Abs. 1 BVG zu erledigen.

Demzufolge sind Berufungen nunmehr als Bescheidbeschwerden und Berufungsvorentscheidungen als Beschwerdevoentscheidungen zu bezeichnen und zu behandeln.

Die durch die gegenständliche Berufung, die als Beschwerde zu behandeln ist, belangte Behörde, das Finanzamt Neunkirchen Wiener Neustadt, wurde in der Folge seit dem Jahr 2021 durch das Finanz-Organisationsreformgesetz nunmehr Bestandteil des Finanzamts Österreich.

3.1.3 Rechtliche Würdigung

Vorweg wird festgehalten, dass der gegenständliche Bf im Jahr 2019 verstorben ist.

Die Erbin des gegenständlichen Grundstückes ist seine Witwe, die als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen ist und daher im gegenständlichen Verfahren Rechtsnachfolgerin des Bf ist.

Festgehalten wird auch, dass der Bf sich nicht gegen die Nachfeststellung an sich oder die von der belangten Behörde herangezogenen € - Werte grundsätzlich gewendet hat, sondern nur die Bewertung der 883 m² mit dem niedrigsten Wert von 0, 7267 € auf Grund der Beschaffenheit dieses Teiles für angemessen erachtet hat.

Die Heranziehung der Bodenwert-Richtlinie in Verbindung mit der Kaufpreissammlung in Ergänzung zu § 22 BewG 1955 durch die belangte Behörde erfolgte grundsätzlich rechtmäßig. Unstrittig ist die Bewertung der 1.200 m² der Zone 1 gem. Bodenwert RL mit 8,7207 € pro m².

Hinsichtlich der anderen Grundstücksteile hat der Bf sein eigenes Vorbringen mit Schreiben vom 6. Mai 2015 als Folge des Vorlageberichtes der belangten Behörde korrigiert, indem er nachträglich die Größe des Sumpfgebietes, auch auf Grund der AMA-Hofkarte überprüfte und seine erste Berechnung statt 623 m² ca. hundert m² mehr, die von der belangten Behörde berechneten 723 m², ergab.

Verfahrensrechtlich festgehalten wird auch, dass die Deutung der belangten Behörde der beiden „Einsprüche“ des Bf vom 16. Jänner 2013 als Berufung und vom 7. Jänner 2014 als Vorlageantrag unter Anwendung der Bestimmungen der Bundesabgabenordnung rechtmäßig erfolgte. Der Bf selbst hat in seinem Schreiben vom 20. Jänner 2015 dieses als Ergänzungen zum Vorlageantrag bezeichnet.

Materiellrechtlich ist für die Entscheidung, ob ein Grundstück als Bauland anzusehen ist, neben seiner Lage und den besonderen Verhältnissen besonderes Gewicht auf die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten zu legen (VwGH 28.1.1993, 92/16/0120).

Das gegenständliche Grundstück untergliedert sich in unterschiedliche Teile:

Außer Streit steht der Grundstücksteil von 1.200 m², der mit dem ortsüblichen Baulandpreis von der belangten Behörde bewertet wurde.

Die Bewertung als unbebautes Grundstückes ist ebenfalls unbestritten.

Strittig ist lediglich die Höhe der Bewertung des restlichen Grundstückes in der Größe von 883 m².

Die belangte Behörde hat ursprünglich dafür den üblichen Baulandpreis von 6,5405 € angesetzt, sodass sich insgesamt ein Einheitswert von 16.200 € ergab.

Die Beschwerde des Bf dagegen basiert auf der Argumentation, dass es sich dabei um 160 m² Überschwemmungsgebiet neben dem dortigen Bach handelt bzw. bei den verbleibenden 723 m² um Sumpfgebiet inklusive Teichflächen und Quellbächen, die gänzlich als Feuchtgebiet anzusehen sind.

Die belangte Behörde hat dem Begehren des Bf insoweit stattgegeben, als sie die genannten 160 m² mit dem ortsüblichen landwirtschaftlichen m² Preis bewertet und somit den Einheitswert auf insgesamt 15.300 € herabgesetzt hat.

Durch die Ausführungen des Bf im Vorlageantrag, dass die Bewertung der 723 m² durch seine Beschaffenheit dem von der belangten Behörde in der Beschwerdeentscheidung korrigierten Hochwassergebiet von 160 m² ähnele und daher gleichermaßen geringer mit 0,7267 € pro m² zu bewerten sei, ergab sich eine Einschätzung der belangten Behörde im Vorlagebericht dahingehend, dass das angeführte Sumpfgebiet bereits berücksichtigt worden sei und somit 723 m² mit 6,5405 € je m² bewertet worden wären. Der Vorlagebericht beschreibt ein „Begehren“, dass von den 723 m², die in der Berufungsentscheidung mit 6,5405 € je m² bewertet worden seien, 100 m² nunmehr mit 8,7207 € je m² bewertet würden, da diese, wie im Vorlageantrag angeführt, irrtümlich zum Sumpfgebiet gerechnet worden seien, könne nach Ansicht der belangten Behörde gefolgt werden.

Woraus die belangte Behörde dieses „Begehren“ des Bf ableiten wollte, erschließt sich dem Bundesfinanzgericht nicht, zumal der Bf in seinem Vorlageantrag eindeutig eine niedrigere Bewertung der 723 m² und nicht eine höhere beabsichtigte. Auch die belangte Behörde konnte sich diese – wohl irrtümliche – Argumentation im Vorlagebericht nicht mehr erklären, wie sie in der Vorhaltsbeantwortung ausführt, zumal der Mitarbeiter, der den Vorlagebericht verfasste, bereits in Pension ist.

Die belangte Behörde äußerte sich in ihrer Stellungnahme vom 4. Februar 2022 vielmehr dahingehend, dass sie mittlerweile auf Grund der Vorhaltsbeantwortung des Bf und seiner übermittelten Skizzen bzw. Aufgliederung der Bodenverhältnisse im Zuge seiner Ergänzungen zum Vorlageantrag der Ansicht sei, dass die vom Bf beantragten 883 m² mit dem landwirtschaftlichen m² Preis zu bewerten seien, der in der Folge basierend auf der Bodenwert-RL mit 0,7267 € pro m² angegeben wurde.

Dies entspricht einer Übereinstimmung mit dem Begehren des Bf im Vorlageantrag.

Auch das Bundesfinanzgericht sieht in den Ausführungen und übermittelten Plänen sowie der Beschaffenheit dieses Grundstücksteils, der nach den Ausführungen des Bf neben einem Teich auch zwei Quellbäche beinhaltet, keinen den Voraussetzungen für eine Bewertung mit einem ortsüblichen Baulandpreis von 6,5405 € entsprechenden Grund und Boden.

Vielmehr wäre eine Nutzung als Bauland vermutlich nur nach entsprechenden Trockenlegungsarbeiten zur Entsumpfung möglich, die allenfalls nach ihrer Durchführung eine

höhere Bewertung des Bodenwertes rechtfertigen würde (wie im Fall der Entscheidung des UFS vom 28. August 2007, RV/0131-K/04).

Dem Begehren des Bf war daher zu folgen.

Demzufolge ist die Berechnung des gegenständlichen Einheitswertes von der belangten Behörde wie folgt vorzunehmen:

Fläche in m ²	Wert je m ²	Summe in €
1.200	8,7207 €	10.464,8400
883	0,7267 €	641,6761
Gesamtfläche in m²		Gesamtsumme in €
2.083		11.106,5161

Der Einheitswert ist gemäß § 25 BewG 1955 auf volle hundert € abzurunden.

Demzufolge ist der Einheitswert im gegenständlichen Fall 11.100 €.

Der gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt daher 14.900 €.

Der Grundsteuermessbetrag ist bescheidmäßig von der belangten Behörde demgemäß anzupassen.

Aus den genannten Gründen war spruchgemäß zu entscheiden und der Beschwerde stattzugeben.

3.2. Zu Spruchpunkt II. (Revision)

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision gem. Art 133 Abs 4 B-VG iVm § 25a Abs 1 VwGG 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.

Diese Voraussetzungen treffen im Beschwerdefall nicht zu.

Die Entscheidung ist im Einklang mit der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes, sodass keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung aufgeworfen wurde.

Demzufolge ist die Revision nicht zulässig.

Wien, am 11. Februar 2022