

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter***Ri*** in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, über die Beschwerde vom 4. April 2018 gegen den Feststellungsbescheid (Artfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 2 BewG) des Finanzamtes Braunau Ried Schärding vom 7. März 2018 betreffend Einheitswert des Grundvermögens zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen. Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

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

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Die Beschwerdeführerin (in Folge kurz Bf.) hat am 29.11.2013 am Gemeindeamt ***T*** eine Baufertigstellungsanzeige gemäß der OÖ BauO eingebracht.

Am 27.12.2013 wurde der Bf. von der Abgabenbehörde eine Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke zum Stichtag 01.01.2014 zugesandt. Die Abgabenbehörde ersuchte diese Erklärung ausgefüllt und unterschrieben innerhalb eines Monats zu retournieren. Mit Unterschrift vom 14.01.2014 wurde die Erklärung im Jänner 2014 bei der Abgabenbehörde eingereicht.

Mit Feststellungsbescheid zum 01.01.2014 vom 07.03.2018 nahm das Finanzamt eine Artfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 2 BewG vor und stellte den Einheitswert für den beschwerdegegenständlichen Grundbesitz (Einfamilienhaus) in Höhe von 17.800 € und den gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert in Höhe von 24.000 € fest.

In der Bescheidsbegründung wurde ausgeführt, dass die Fortschreibung erforderlich war, weil ein Neubau errichtet wurde und dieses Gebäude benutzungsfertig war.

Gegen diesen Einheitswertbescheid zum 01.01.2014 wurde am 09.04.2018 eine Beschwerde eingebracht. Die Beschwerde richtete sich gegen die rückwirkende Feststellung sowie gegen die Höhe des Einheitswertes, da das Grundstück in einem Hochwassergebiet liege. Es wurde beantragt, den Feststellungsbescheid auf einen niedrigeren Wert abzuändern und die Artfortschreibung erst zum 01.01.2018 durchzuführen.

Mit Beschwerdevorentscheidung vom 17.05.2018 wies das Finanzamt die Beschwerde als unbegründet ab.

In der Begründung wurde ausgeführt, dass nach dem Bewertungsgesetz geänderte Umstände anzuzeigen seien und gemäß § 21 Abs. 4 BewG zu Beginn des Kalenderjahres, das auf die Änderung folgt, einer Fortschreibung zugrunde zulegen seien. Den Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters der Statistik Austria sei zu entnehmen gewesen, dass das Bauvorhaben mit 29.11.2013 fertiggestellt worden sei, weshalb eine Artfortschreibung zum 01.01.2014 durchzuführen gewesen sei. Eine Hochwassergefährdung sei nach Überprüfung der Geodaten nicht nachvollziehbar, eine Abänderung des Bodenwertes sei somit nicht möglich gewesen.

Mit Schreiben vom 01.06.2018 legte die Bf. Widerspruch gegen die Beschwerdevorentscheidung vom 17.05.2018 ein, der vom Finanzamt zutreffenderweise als Vorlageantrag an das Bundesfinanzgericht gewertet wurde.

Es sei nicht nachvollziehbar, dass eine Behörde über vier Jahre brauche, um eine Feststellung des Einheitswertes des Grundstücks durchzuführen. Sie habe ihre Baufertigstellung rechtzeitig im Oktober 2013 bei der Gemeinde ****T**** angezeigt. Es sei daher völlig inakzeptabel eine Grundsteuernachzahlung für vier Jahre zu verlangen. Dadurch komme sie in finanzielle Schwierigkeiten, da sie eine solch hohe Summe nicht habe. Die Grundsteuer sei laufend bezahlt worden und sei für sie insoweit auch erledigt. Das Finanzamt hätte zeitnah eine Feststellung durchführen können und müssen. Eine vierjährige Nachzahlung lehne sie ab.

Es sei beim Finanzamt auch um eine Abänderung des Bodenwertes ersucht worden, da ihr Grundstück in einem hochwassergefährdeten Gebiet liege. Hier sei nicht vollständig ermittelt worden. Fakt ist, dass ihre Liegenschaft mehrmals unter Wasser gestanden sei und sie weder zufahren noch das Grundstück habe verlassen können. Laut Auskunft und Plan der Gemeinde liege ihr Grundstück sehr wohl im hochwassergefährdeten Gebiet. Ein Plan liege dem Schreiben bei. Es werde um Stattgabe der Beschwerde vom 04.04.2018 gebeten.

Mit Vorlagebericht vom 03.08.2018 legte das Finanzamt die Beschwerde dem Bundesfinanzgericht vor und beantragte die Abweisung der Beschwerde.

Ergänzend wurde dem Bundesfinanzgericht mitgeteilt, dass umliegende Grundstücke mit einem Bodenwert von 3,6336 €/m² bewertet wurden und ein Abschlag von 25% beim

beschwerdegegenständlichen Grundstück im Bodenwert von 2,5436 €/m² bereits berücksichtigt wurde.

Mit Beschluss des Geschäftsverteilungsausschusses vom 09.12.2020 wurde die Beschwerde mit Stichtag 01.02.2021 der Gerichtsabteilung GA *** zugeteilt.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Die Bf. ist Alleineigentümerin der Liegenschaft in ***T*** im Ausmaß von 1.092 m². Auf diesem Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus, das gemäß der Baufertigstellungsanzeige vom 29.11.2013 im Kalenderjahr 2013 benutzungsfertig wurde.

2. Beweiswürdigung

Der festgestellte Sachverhalt geht aus den vom Finanzamt dem Bundesfinanzgericht übermittelten Teilen des Aktes EW-AZ ***X*** sowie den eingereichten Unterlagen der Bf. hervor.

3. Rechtslage

Nach § 21 Abs. 1 Z 2 BewG 1955 wird der Einheitswert neu festgestellt, wenn die Art des Bewertungsgegenstandes von der zuletzt im Einheitswertbescheid festgestellten Art abweicht (Artfortschreibung). Fortschreibungszeitpunkt ist gemäß § 21 Abs. 4 BewG der Beginn des Kalenderjahres, das auf die Änderung folgt.

Bei der Bewertung von bebauten Grundstücken ist gemäß § 53 Abs. 1 BewG 1955 vom Bodenwert (Abs. 2) und vom Gebäudewert (Abs. 3 bis 6) auszugehen.

4. Erwägungen

-zu den Einwendungen, dass die Abgabenbehörde den Feststellungsbescheid zeitnah erlassen hätte müssen:

Gemäß § 21 Abs.4 BewG sind allen Fortschreibungen die Verhältnisse bei Beginn des Kalenderjahres zugrunde zu legen, das auf die Änderung folgt (Fortschreibungszeitpunkt).

Fortschreibungszeitpunkt ist grundsätzlich der Beginn des Kalenderjahres, das der Änderung folgt (vgl. Twaroch/Wittmann/Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz, zu §21). Das Finanzamt hat auf Grund der Anzeige über die Baufertigstellung im Kalenderjahr 2013

folgerichtig die Artfortschreibung für den Grundbesitz (Art des Steuergegenstandes: Einfamilienhaus) mit dem nächstfolgenden 1. Jänner, also 01.01.2014 vorgenommen.

Dass die Abgabenbehörde den beschwerdeanhängigen Feststellungsbescheid zum 01.01.2014 erst mit 07.03.2018 erlassen hat, ist kein Grund, warum die Fortschreibung erst mit Stichtag 01.01.2018 erfolgen sollte. Der Unmut der Bf. darüber, dass die Erledigung durch die Abgabenbehörde erst vier Jahre nach Einreichung der Erklärung erfolgte, mag zwar verständlich sein, ändert aber nichts daran, dass die Abgabenbehörde die Artfortschreibung rechtmäßig vorgenommen hat.

-zum Begehren, wonach aufgrund der Hochwassergefährdung der Grundstückswert zu reduzieren sei:

Die Bf. hat mehrfach eingewendet, dass ihr Einfamilienhaus in einem hochwassergefährdeten Gebiet liege und dies entsprechend zu berücksichtigen sei.

Dazu stellt das Bundesfinanzgericht fest, dass nach der Informationsplattform Hochwasser des Amtes der OÖ Landesregierung das gegenständliche Grundstück hochwassergefährdet ist (Quelle: Digitales Oberösterreichisches Raum-Informationssystem DORIS).

Gemäß § 53 Abs. 2 BewG ist als Bodenwert der Wert maßgebend, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück gemäß § 55 zu bewerten wäre. Als Bodenwert ist der gemeine Wert auf Basis der Wertverhältnisse zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.1973 anzusetzen. Als Baulandpreis wurde vom Finanzamt ein Wert von 2,5435 €/m² angenommen.

Für umliegende Grundstücke ohne Hochwassergefährdung wird der Bodenwert vergleichsweise mit gegendüblichen 3,6336 €/m² (Wertverhältnisse 01.01.1973) angenommen.

Die für das Bundesfinanzgericht unverbindlichen Bodenwertrichtlinien sehen für bebauungsmäßige Beschränkungen und Hochwassergefährdung eine bis zu 20%-ige Reduktion des ortsüblichen Baulandpreises vor.

Die Bf. hat nicht näher dargelegt, welchen Abschlag sie begehrt. Für das Bundesfinanzgericht wurde mit einem Bodenwert von 2,5435 €/m² den nicht näher ausgeführten Einwendungen der Bf. durchaus Rechnung getragen, da Grundstücke in der Umgebung ohne Hochwassergefährdung mit einem wesentlich höheren Bodenwert bewertet werden. Ein nochmaliger Abschlag würde eine unzulässige doppelte Berücksichtigung darstellen.

Gegen die Berechnung des Gebäudewertes wurden keine Einwendungen erhoben.

Das Finanzamt hat die Ermittlung des Einheitswertes gesetzeskonform und sachgerecht durchgeführt. Der festgestellte Einheitswert für den beschwerdegegenständlichen Grundbesitz

(Einfamilienhaus) in Höhe von 17.800 € und den gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert in Höhe von 24.000 € ist nicht zu beanstanden.

5. Zur Unzulässigkeit der 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.

Die Entscheidung orientiert sich an der Gesetzeslage. Diese schlichte Rechtsanwendung berührt keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung. Die ordentliche Revision ist daher nicht zulässig.

Es war spruchgemäß zu entscheiden.

Linz, am 11. Jänner 2022