

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht erkennt durch die Richterin Dr. Natalie Brennsteiner in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr*** über die Beschwerde vom 30. Jänner 2024 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 11. Jänner 2024 betreffend Einheitswertbescheid zum 1.1.2018 (Wertfortschreibung gem § 21 Abs 1 Z 1 BewG 1955, EWZ 93 ***456***) nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu Recht:

I. Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO abgewiesen.

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

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Mit Schreiben vom 29.12.2023 stellte der Beschwerdeführer den Antrag auf Festsetzung des Einheitswertes zu EW-AZ ***878*** mit Null. Begründend wurde ausgeführt, die Liegenschaft zu EW-AZ ***878*** sei durch Schenkung im Jahr 1992 aus der Liegenschaft EW-AZ ***456*** herausgelöst worden, ohne dass es zu einer Einheitswertänderung bei der Liegenschaft EW-AZ ***456*** gekommen sei. Bei beiden EW-AZ sei es durch Erbschaft (Anm BFG: Schenkung) der EW-AZ ***456*** von der verstorbenen Mutter ***EH*** in 12/2018 zu einer Wiedervereinigung der Liegenschaft EW-AZ ***878*** in die EW-AZ ***456*** gekommen.

Mit Bescheid vom 11.1.2024 stellte die belangte Behörde den Einheitswert zum 1.1.2018 für den Grundbesitz Mietwohngrundstück, KG ***123*** ***E***, Lageadresse ***Bf1-Adr***, ***321*** ***E***, GB ***123*** ***E***, EZ ***1***, GSt-Nr ***1.1*** und ***1.2*** und EZ ***2***, GSt-Nr ***2.1*** mit 76.900,00 Euro fest (Wertfortschreibung gem § 21 Abs 1 Z 1 BewG 1955).

Dagegen brachte der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 29.1.2024 ein Rechtsmittel ein. Begründend führte er aus, dass der Bodenwert nicht in Einklang mit den früheren Bescheiden stünde.

Mit Beschwerdeverentscheidung vom 13.3.2024 wies die belangte Behörde die Bescheidbeschwerde als unbegründet ab.

Mit Schreiben vom 15.4.2024 brachte der Beschwerdeführer einen Antrag auf Entscheidung über die Beschwerde durch das Bundesfinanzgericht ein.

Die belangte Behörde legte die Beschwerde sowie diverse Aktenteile mit Vorlagebericht vom 17.4.2024 dem Bundesfinanzgericht vor.

Mit Beschluss vom 9.9.2025 ersuchte das Bundesfinanzgericht die belangte Behörde den vollständigen Bewertungsakt vorzulegen.

Am 8.10.2025 fand zur Klärung des Sachverhaltes ein Erörterungstermin statt. Mit Schreiben vom 14.10.2025 übermittelte die belangte Behörde eine Stellungnahme zur Bewertung des Bodenwertes. Der Beschwerdeführer übermittelte Fotos betreffend das streitgegenständliche Grundstück.

Auf Nachfrage des Gerichts teilte die belangte Behörde am 4.11.2025 mit, dass die Kaufpreissammlung der Dienststelle vernichtet worden sei.

Am 12.11.2025 fand die beantragte mündliche Verhandlung statt. In der mündlichen Verhandlung erläuterte der Beschwerdeführer sein Anliegen, wies er auf die Besonderheiten seines Grundstückes hin und legte diverse Fotos vor. Die belangte Behörde legte einen Plan der ermittelten Zonenwerte vor.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Frau ***EH*** war alleinige Eigentümerin der Liegenschaft EZ ***1*** GB ***123*** ***E***, mit der Adresse ***Bf1-Adr***, ***321*** ***E***. Die Liegenschaft bestand aus den Grundstücksnummern (GStNr) ***1.1***, ***1.2*** und ***2.1***. Das gesamte Grundstück umfasste 3.313 m². Auf dem Grundstück befindet sich seit 9.10.1981 (Zeitpunkt der Vollendung) ein Zweifamilienwohnaus.

Mit Bescheid über die Erhöhung des Einheitswertes zum 1.1.1983 vom 27.3.1985 wurde der Einheitswert zu den oa Grundstücksnummern wie folgt festgestellt:

Gebäudewert	ATS 753.665,00
Bodenwert (3.313m ² zu ATS 60 davon 75%)	ATS 149.085,00
	ATS 902.750,00
Kürzung gem § 53 Abs 7 lit d BewG (25%)	-ATS 225.687,00
Einheitswert	<u>ATS 677.063,00</u>
Einheitswert (gerundet § 25 BewG)	<u>ATS 677.000,00</u>

Der Einheitswert wurde gem des Abschnittes XII Artikel II Abs 1 des AbgÄG 1982 um 35% erhöht und gerundet iHv ATS 913.000,00 (€ 66.350,30) festgestellt.

Mit Schenkungs- und Pflichtteilsverzichtsvertrag vom 21.4.1992 übertrug Frau ***EH*** einen Teil der Liegenschaft EZ ***1***, nämlich GStNr ***2.1*** im Ausmaß von 805 m² (nunmehr EZ ***2***) an ihren Sohn, den Beschwerdeführer.

Mit an den Beschwerdeführer adressierten Einheitswertbescheid zum 1.1.1993 vom 4.1.1993 wurde der Einheitswert betreffend die Liegenschaft EZ ***2***, GStNr ***2.1*** mit ATS 120.000,-- festgestellt. Dabei wurde der Bodenwert mit ATS 150,-- /m² bewertet. Der Bescheid wurde rechtskräftig.

Durch die von der Behörde vorgenommene Anhebung des Bodenwertes wurden die erforderlichen Fortschreibungsgrenzen bei Frau ***EH*** nicht erreicht. Es erfolgte keine neue Feststellung des Einheitswertes betreffend die in der EZ ***1*** verbliebenen Liegenschaften GrStNr ***1.1*** und ***1.2***.

Mit Übergabsvertrag vom 27.12.2015 übertrug Frau ***EH*** an den Beschwerdeführer die Liegenschaft EZ ***1***, GStNr ***1.1*** und ***1.2***, im Ausmaß von 2.508 m².

Zum Zeitpunkt der Feststellung des Einheitswertes zum 1.1.2018 war der Beschwerdeführer grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaften EZ ***1*** und EZ ***2***, beide GB ***123*** ***E***, mit der Adresse ***Bf1-Adr***, ***321*** ***E***, mit den GrStNr ***1.1***, ***1.2*** und ***2.1***.

Die zu bewertende Einheit umfasst die EZ ***1*** und die EZ ***2***, im Ausmaß von 3.313 m².

Auf dem Grundstück befindet sich ein Gebäude (Zweifamilienwohnhaus) mit einem Gebäudewert iHv 54.770,97 Euro.

Der Bodenwert für die betreffende Zone, auf der sich die streitgegenständliche Liegenschaft befindet, beträgt seit 1.1.1973 ATS 150,-- pro m².

Für Vergleichsgrundstücke wurde im Jahr 1971 für Parzelle ***A*** (754 m²) ATS 223/m², im Jahr 1972 für Parzelle ***B*** (920 m²) ATS 300/m² und im Jahr 1973 für Parzelle ***C*** (772 m²) ATS 366/m² erzielt.

2. Beweiswürdigung

Der Sachverhalt ergibt sich aus den vorliegenden Aktenteilen, den Aussagen der Parteien, den vorgelegten Unterlagen in der mündlichen Verhandlung, insb Fotos und Videos betreffend die Liegenschaft sowie den Zonenplan, sowie der Abfrage aus dem Grundbuch.

Der Bodenwert von € 10,9009 (= 150 Schilling) pro m² ist der anlässlich der Hauptfeststellung 1973 festgelegte Bodenwert für diese Zone. Grundlage für die Ermittlung der Bodenwerte bebauter und unbebauter Grundstücke zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt der Einheitswerte des Grundvermögens bilden die ausgewerteten Kaufpreise laut Kaufpreissammlung der Jahre 1970 bis 1973. Die Werte sind aktuell noch gültig. Die Pläne wurden im Zuge der mündlichen Verhandlung vorgelegt.

Die Verkaufspreise betreffend die Vergleichsgrundstücke wurden im Einheitswertbescheid vom 4.1.1993 an den Beschwerdeführer aufgelistet.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

Aufgrund der Übertragung der Liegenschaft EZ ***1***, GStNr ***1.1*** und ***1.2*** an den Bf wurde das übertragene Grundstück mit der Liegenschaft EZ ***2***, GStNr ***2.1*** wiedervereint.

Mit Bescheid vom 11.1.2024 erfolgte eine Wertfortschreibung zum Einheitswertbescheid zum 1.1.2018. Der Einheitswert wurde iHv 76.900 Euro festgestellt.

Dabei wurde bei der Berechnung des Einheitswertes der Gebäudewert (wie bisher) iHv 54.770,97 Euro bewertet. Strittig ist der von der belangten Behörde angesetzte Bodenwert iHv ATS 150 (EUR 10,9009) bzw ATS 100 (€ 7,2672).

Die belangte Behörde zog für den Bodenwert bei einer Fläche von 1.200 m² einen Wert von € 10,9009 pro m² (ATS 150/m²) und für die restliche Fläche von 2.113 m² einen Wert von € 7,2672 pro m² (ATS 100/m²) heran.

Der Beschwerdeführer bekämpft den angesetzten Bodenwert von € 10,9009 pro m². Einerseits sei aufgrund der Übertragung Gesamtrechtsnachfolge eingetreten. Selbst wenn der damalige Einheitswertbescheid vom 27.3.1985 an Frau ***EH*** unrichtig, nämlich mit einem von der

belangten Behörde fälschlich angesetzten Bodenwert, ergangen sei, sei dieser rechtskräftig und somit auch auf den Beschwerdeführer übertragbar. Weiters handle es sich um einen Naturgarten. Der Beschwerdeführer legte diesbezüglich in der Verhandlung eine Vielzahl an Fotos und ein Video vor, die den Bewuchs des Gartens zeigten, und verwies auf das Gütesiegel, des Landes Salzburg („Natur im Garten“).

Gemäß § 21 Abs 1 Z 1 lit b BewG 1955 wird der Einheitswert neu festgestellt, wenn der gem § 25 abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, bei den übrigen wirtschaftlichen Einheiten und Untereinheiten des Grundbesitzes entweder um mehr als ein Zehntel, mindestens aber um 400 Euro, oder um mehr als 7.300 Euro von dem zum letzten Feststellungszeitpunkt festgestellten Einheitswert abweicht (Wertfortschreibung).

Gemäß § 23 BewG 1955 sind bei Fortschreibungen der Einheitswerte für Grundbesitz der tatsächliche Zustand des Grundbesitzes vom Fortschreibungszeitpunkt und die Wertverhältnisse vom Haupt- oder Neufeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen.

Fortschreibungsbescheide gem § 21 BewG 1955 dienen nicht nur der Berücksichtigung von Änderungen in den tatsächlichen Verhältnissen, die während der Dauer des jeweiligen Hauptfeststellungszeitraumes eintreten; auch Unrichtigkeiten, Fehlbeurteilungen, unzutreffende Tatsachenurteile und Werturteile, die in frühere in Rechtskraft erwachsene Feststellungsbescheide eingeflossen sind, können mithilfe von Fortschreibungen der fehlerhaften Feststellungsbescheide auf spätere Stichtage eine Berichtigung erfahren (vgl VwGH 25.3.2003, 99/14/0101). Der Bodenwert konnte somit im Zuge der Fortschreibung berichtigt werden.

Gemäß § 51 BewG 1955 gehört zum Grundvermögen der Grund und Boden einschließlich der Bestandteile (insbesondere Gebäude) und des Zubehörs.

Gemäß § 53 BewG 1955 ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken (Grundstücke, deren Bebauung abgeschlossen ist, und Grundstücke, die sich zum Feststellungszeitpunkt im Zustand der Bebauung befinden) vom Bodenwert (Abs 2) und vom Gebäudewert (Abs 3 bis 6) auszugehen.

Als Bodenwert ist der Wert maßgebend, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück gemäß § 55 BewG 1955 zu bewerten wäre. Dabei sind insbesondere die Lage und die Form des Grundstückes sowie alle anderen den gemeinen Wert von unbebauten Grundstücken beeinflussenden Umstände zu berücksichtigen.

Gemäß § 55 BewG 1955 sind unbebaute Grundstücke mit dem gemeinen Wert zu bewerten.

Der Bodenwert ist gem § 53 Abs 2 iVm § 55 Abs 1 BewG 1955 mit dem gemeinen Wert zu bewerten. Der gemeine Wert wird nach § 10 Abs 2 BewG 1955 durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer

Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Da bei einer Wertfortschreibung gem § 23 BewG 1955 die Wertverhältnisse zum Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen sind, sind Vergleichspreise aus Grundstücksverkäufen, um den Hauptfeststellungszeitpunkt im Allgemeinen später erzielten Verkaufspreisen vorzuziehen (vgl VwGH 15.12.1975, 0083/74).

Im Zuge der mündlichen Verhandlung legte die belangte Behörde den Zonenplan der Gemeinde ***E*** vor. Der von der belangten Behörde herangezogene Bodenwert von € 10,9009 pro m² ist der anlässlich der Hauptfeststellung 1973 festgelegte Bodenwert für die Zone, in der sich das Grundstück befindet. Grundlage für die Ermittlung der Bodenwerte bebauter und unbebauter Grundstücke zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt der Einheitswerte des Grundvermögens bilden die ausgewerteten Kaufpreise laut Kaufpreissammlung.

Die strittige Fläche befindet sich im Ortsgebiet von ***E***. Das Grundstück ist nahezu rechteckig. Das Grundstück ist 3.313 m² groß und weist im Vergleich zu den ortsüblichen Flächen eine überdurchschnittliche Fläche für den Bau von Wohnhäusern auf. Unmittelbar angrenzend gibt es nunmehr Einfamilienhäuser. Strom-, Wasser- Kanalanschlüsse befinden sich an der Grundstücksgrenze. Auf dem oberen Drittel des Grundstücks befindet sich ein Zweifamilienhaus. Richtung Süden liegt eine leichte Hanglage vor.

Bodenwerte sind in erster Linie aus tatsächlich erzielten Veräußerungspreisen unbebauter Grundstücke abzuleiten.

Die belangte Behörde hat im Zuge der Erlassung der Einheitswertbescheide im Jahr 1993 betreffend das Grundstück Nr ***2.1*** mehrere Verkäufe für Bauland als Vergleichswerte herangezogen. Für Vergleichsgrundstücke wurde im Jahr 1971 für Parzelle ***A*** (754 m²) ATS 223/m², im Jahr 1972 für Parzelle ***B*** (920 m²) ATS 300/m² und im Jahr 1973 für Parzelle ***C*** (772 m²) ATS 366/m² erzielt. Die Werte betreffen alle Parzellen mit weniger als 1.000 m². Die Preise pro m² sind angestiegen. Die Werte waren weit über den von der belangten Behörde herangezogenen Zonenwerten.

Dem Einwand des Beschwerdeführers, dass der Einheitswert bei der damaligen Eigentümerin (seiner Mutter) nicht angepasst worden ist, ist zu entgegnen, dass einerseits eine fehlerhafte Bewertung bereits bei der Mutter vorgenommen worden ist, die anlässlich der Herausnahme und Übergabe von GrStNr ***2.1*** auffiel und im Akt vermerkt wurde, zum damaligen Zeitpunkt jedoch die Wertgrenzen des § 21 BewG 1955 nicht erreicht worden sind, und andererseits unrichtige Werte bei den Festsetzungen berichtigt werden können (vgl VwGH 25.3.2003, 99/14/0101). Auch ist anhand des Einheitswertbescheides vom 4.1.1993 ersichtlich, dass bereits der Bodenwert bei dem herausgelösten Grundstück GrStNr ***2.1*** mit 10,9009 Euro (ATS 150) bewertet worden ist. Dieser ist an den Beschwerdeführer ergangen, wurde von diesem hinsichtlich der Höhe des Bodenwertes bekämpft und ist schlussendlich rechtskräftig

geworden.

Warum die anliegenden Grundstücke eine wesentlich niedrigere Bewertung haben sollten, bzw der Bodenwert weit unter den von der belangten Behörde herangezogenen Vergleichspreisen liegen sollte, ist nicht nachvollziehbar und konnte auch der Beschwerdeführer nicht überzeugend darlegen.

Darüber hinaus hat die belangte Behörde aufgrund der Größe des Grundstücks einen Abschlag vorgenommen. Mit diesem von der belangten Behörde herangezogen Bodenwert wurde die Übergröße (3.313 m²) des Grundstücks berücksichtigt.

Der von der belangten Behörde herangezogene Bodenwert ist nach Ansicht des BFG der Höhe nach angemessen.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass die vom Beschwerdeführer vorgebrachten Einwendungen nicht geeignet sind, die Richtigkeit der im angefochtenen Bescheid durchgeführten Berechnung des Bodenwerts zu widerlegen.

3.2. Zu Spruchpunkt II. (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.

Im konkreten Fall handelt es sich um eine auf der Ebene der Sachverhaltsermittlung und der Beweiswürdigung zu lösende und zu beurteilende Tatfrage, die der Kontrolle durch den Verwaltungsgerichtshof nur insofern zugänglich ist, als es sich um die Beurteilung handelt, ob der Sachverhalt genügend erhoben ist und ob die bei der Beweiswürdigung vorgenommenen Erwägungen schlüssig sind, sie somit den Denkgesetzen und dem allgemeinen Erfahrungsgut entsprechen. Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG stellen sich in diesem Zusammenhang in der Regel nicht (vgl. VwGH 27.02.2019, Ro 2017/15/0039, mwN).

Salzburg, am 17. November 2025