



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des J.W., Pensionist, T., vom 5. Mai 2003 gegen den Bescheid des Finanzamtes Klagenfurt vom 9. April 2003 betreffend Feststellung des Einheitswertes zum 1. Jänner 1998 (Artfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 2 BewG 1955, EW-AZ 0) entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben. Der angefochtene Bescheid wird gemäß § 289 Abs. 2 BAO wie folgt geändert:

Der Einheitswert für den Grundbesitz (sonstiges bebautes Grundstück), KG 00 Ta., EZ 2 u.a., GrdSt. Nr. 10 u.a. wird mit € 13.444,47 (in S 185.000,--) festgestellt.

Der erhöhte Einheitswert beträgt € 18.095,54 (in S 249.000,--).

Auf die Berufungsvorentscheidung (samt Berechnungsblatt) des Finanzamtes vom 12. Juni 2003 wird verwiesen.

Entscheidungsgründe

Im Zuge einer Betriebsprüfung wurde ua festgestellt, dass sich auf dem Grundbesitz des Bw. (GrdSt. Nr. xy – Gesamtfläche 7.536 m², EZ 2 u.a, KG 00 Ta.) das „Ti. Freibad“ samt Gebäude befindet. Das Gebäude im Zustand des Rohbaus sei nicht unterkellert; im Erdgeschoß befänden sich ein Buffet, Toiletten, Badekabinen und Abstellflächen. Im Obergeschoß gebe es weder Fenster noch Türen. Der Betrieb des Freibades erfolge sei 1998 nicht mehr.

Der Bw. wurde in der Folge wiederholt (erfolglos) aufgefordert die Erklärung für bebaute Grundstücke (BG 30) einzureichen. Mit Bescheid vom 9. April 2003 stellte das Finanzamt im Wege einer Artfortschreibung den Einheitswert für den gegenständlichen Grundbesitz, KG 7 (Geschäftsgrundstück) zum 1. Jänner 1998 mit S 258.000,-- (€ 18.749,59) bzw. S 348.000,-- (€ 25.290,15 erhöht) fest, wobei es von einem Gebäudewert von S 211.381,00 und einem Bodenwert von S 15,-- (entspricht € 1,09) ausging.

Dagegen wurde fristgerecht Berufung erhoben. Der Bw. führte aus, dass im Jahr 1997 nur behördlicherseits (BH V., Landesregierung) Einschränkungen gemacht worden, die die Wiederinbetriebnahme des Freibades als auch des Badebuffets 1998 nicht mehr möglich machten. Daher kann der Einheitswert als Geschäftsgrundstück sowie für das Badebuffet nicht gelten.

Im Rahmen eines Ergänzungsersuchens bzw. aufgrund einer persönlichen Vorsprache des Bw. stellte das Finanzamt fest, dass keine für einen Badebetrieb typischen Einrichtungsgegenstände vorhanden seien, vielmehr gebe es Frostschäden am Gebäude. Das Buffet sei behördlich geschlossen worden. Die BG 30 wurde vom Bw. unterfertigt und der nachfolgenden stattgebenden Berufungsvorentscheidung zu Grunde gelegt.

Im Einzelnen erließ das Finanzamt am 12. Juni 2003 eine stattgebende Berufungsvorentscheidung. Der Grundbesitz wurde als sonstiges bebautes Grundstück qualifiziert. Die Fläche wurde mit 7.536 m² ermittelt. Das Finanzamt bewertete das Erdgeschoß und gelangte (unter Zugrundelegung des umbauten Raumes von 358,4 m³ (äußere Länge 8 m, äußere Breite 16 m, Höhe 2,80), der Bauklasse 11,22-23, des Durchschnittspreises von S 300,--/m³) zu einem Gebäudewert von S 107.520,--. Unter Zugrundelegung des Bodenwertes von S 15,--/m², ergab sich – nach Vornahme der Kürzung gemäß § 53 Abs. 7 lit. d BewG – ein abgerundeter Einheitswert von S 185.000,-- (€ 13.444,47), erhöht: S 249.000,-- (€ 18.095,54) für die Fläche von 7.536 m².

Dagegen erhob der Bw. am 10. Juli 2003 „Berufung“. Im Einzelnen führte er aus: „Im Jahre 1997 sind mir aufgrund behördlicher Einschränkungen und Verbote die Wiederinbetriebnahme des Freibades sowie des Buffets im Jahr 1998 nicht mehr möglich gewesen. Es wurde ein Verbot erlassen, dass das Badewasser nicht in den Vorfluter abgeleitet werden darf. Somit waren der Tod und die Schließung des Freibades nicht mehr abzuwenden. Da weder der Betrieb des Freibades wie auch des Buffets nicht möglich war, scheint auch der Einheitswert in der derzeitigen Höhe nicht zweckmäßig, daher ist der Einheitswert dem tatsächlichen Wert anzugleichen, ansonsten scheint es mir, als ob Grabgebühren zu entrichten wären. Der Einheitswert wäre dem Stand vor dem Bau des Freibades anzugleichen (unproduktives Grundstück), da weder das Grundstück noch der Bau genützt wird und auch nicht laut der behördlicherseits erlassenen Einschränkungen und Verbote genützt werden kann.“

Aufgrund eines Ermittlungsverfahrens teilte die Stadtgemeinde V. im Schreiben vom 04.09.2003 zur Liegenschaft folgendes mit:

Widmung:	
Grundstück Nr., KG Ta.	Flächenwidmung
5	Grünland-Erholungsfläche Bad
6	Grünland-Erholungsfläche Bad
8	Grünland-Erholungsfläche Bad
9	Bauland-Dorfgebiet seit rk. Flächenwidmungsplan vom 20.12.2002 vorher LN
10	Grünland Land- und Forstwirtschaftsfläche
11	Grünland Land- und Forstwirtschaftsfläche
12	Grünland Land- und Forstwirtschaftsfläche
13	Grünland Land- und Forstwirtschaftsfläche

Gebäude:

Auf dem Grundstück Nr. 9 der KG Ta. befindet sich ein zum Teil im Rohbau befindliches Wohnhaus. Das Objekt wurde Anfang der 70-iger Jahre errichtet. Nach Angaben von Nachbarn sind im EG Umkleideräume für den seinerzeitigen Badebetrieb untergebracht.

Einschränkungen:

Es wird festgehalten, dass für das vorgenannte Objekt (gesamte hochbauliche Bereich) niemals eine Baubewilligung erteilt wurde. Daher ist ein Badebetrieb nicht möglich.

Nutzung:

Das Gebäude ist leer stehend.

Beigelegt wurde ein Auszug aus dem Flächenwidmungsplan und zwei Fotos des Gebäudes.

Mit Schriftsatz vom 16. Oktober 2003 wurde der Bw. befragt, ob sein Ansuchen als Antrag nach § 53 Abs. 10 BewG („Ansatz des gemeinen Wertes“) zu werten sei bzw. wurde er darauf aufmerksam gemacht, dass bei Ansatz des gemeinen Wertes ein wesentlich höherer m² Wert zum Ansatz käme, als die vom Finanzamt vorgesehenen S 15,--/m².

Nach Fristverlängerung sprach der Bw. beim Finanzamt persönlich vor und gab an, dass das Objekt leer stehe und ausgeräumt sei.

Am 05.05.2004 setzte sich das Finanzamt mit dem Bw. nochmals telefonisch in Verbindung und informierte ihn über das Ermittlungsverfahren und darüber, dass im Rahmen der Berufungserledigung sämtlichen wertmindernden Umständen Rechnung getragen worden sei; seinem Begehren sei entsprochen worden. Zum Ergänzungsersuchen vom 16. Oktober 2003 nahm der Bw. nicht Stellung.

Im Rahmen des Berufungsverfahrens wurde die Stadtgemeinde V. telefonisch kontaktiert. Dabei wurde bekannt gegeben, dass die gegendüblichen Baulandpreise in Ta. bei € 28,-- und € 35,-- /m² liegen. Die ortsüblichen Kaufpreise für land- und forstwirtschaftliche Flächen belaufen sich auf ca. € 3,--/m². Das Grundstück Nr. 9 (Bauland-Dorfgebiet) sei mit Wasser, Strom, Kanal, Straße erschlossen. Die restlichen Grundstücke liegen im Nahbereich der Anschlüsse. Diese Flächen seien außerhalb der Baulinie, eine Verbauung sei nicht vorgesehen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 21 Abs. 1 Z 2 Bewertungsgesetz 1955 (BewG) wird der Einheitswert neu festgestellt, wenn die Art des Bewertungsgegenstandes von der zuletzt im Einheitswertbescheid festgestellten Art abweicht (Artfortschreibung).

Gemäß § 23 BewG (Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und bei Nachfeststellungen) sind bei Fortschreibungen und bei Nachfeststellungen der Einheitswerte für Grundbesitz der tatsächliche Zustand des Grundbesitzes vom Fortschreibungszeitpunkt oder vom Nachfeststellungszeitpunkt und die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt zu Grunde zu legen.

Gemäß § 53 Abs. 1 BewG 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.

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. Dabei sind insbesondere die Lage und die Form des Grundstückes sowie alle anderen den gemeinen Wert von unbebauten Grundstücken beeinflussende Umstände zu berücksichtigen. Der Wert jener Fläche, die das Zehnfache der bebauten Fläche nicht übersteigt, ist um 25. v. H. zu kürzen. Gemäß § 55 Abs. 1 BewG sind unbebaute Grundstücke mit dem gemeinen Wert zu bewerten. Gemäß § 10 BewG (Bewertungsgrundsatz, gemeiner Wert) ist bei Bewertungen, soweit nichts anderes vorgeschrieben ist, der gemeine Wert zu Grunde zu legen.

Nach Abs. 2 leg. cit. wird der gemeine Wert 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. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.

Demnach ist dieser Begriff im Gesetz wohl definiert, das Gesetz enthält jedoch im Besonderen keine Vorschriften, wie der gemeine Wert festzustellen ist.

Der Verwaltungsgerichtshof hat beispielsweise in seinem Erkenntnis vom 8.1.1970, 1246/68, festgestellt, dass der gemeine Wert eines Wirtschaftsgutes eine fiktive Größe sei, die auf Preisschätzungen beruhe. Eine solche Schätzung könne - den Erfahrungen des täglichen Lebens entsprechend - ohne weiteres auch auf Preisbeobachtungen beruhen, die im Zuge von Kauf und Verkauf anderer Liegenschaften gemacht worden seien, sofern diese nach Art und Größe, Lage, Form und Beschaffenheit dem im Einzelfall zu bewertenden Grundstück, im zeitlichen Zusammenhang gesehen, gleichkämen oder nahe kämen. In der Regel werde die Feststellung des gemeinen Wertes eines Grundstückes auf Grund der Entwicklung tatsächlich gezahlter Preise für so genannte Vergleichsliegenschaften die brauchbarste sein. Denn nur in

den seltensten Fällen werde der Preis, der für ein Wirtschaftsgut bei einer Veräußerung zu erzielen wäre, auf Grund der Preisbeobachtung für das zu bewertende Grundstück selbst festzustellen sein. Daher sei es den Abgabenbehörden nicht verwehrt, bei der Feststellung eines gemeinen Wertes für eine Liegenschaft auf Kaufpreise Bedacht zu nehmen, die für die von ihnen herangezogenen Vergleichsliegenschaften bezahlt worden seien.

Gemäß § 53 Abs. 10 BewG ist bei bebauten Grundstücken, deren gemeiner Wert geringer ist als der auf Grund der Bestimmungen der Abs. 1 bis 9 ermittelte Wert, auf Antrag der gemeine Wert zugrunde zu legen.

Gemäß § 53 Abs. 11 BewG sind als Einheitswert eines bebauten Grundstückes, wenn sich gemäß Abs. 1 bis 10 ein geringerer Wert ergibt, mindestens sieben Zehntel des Wertes anzusetzen, mit dem der Grund und Boden gemäß Abs. 2 zu bewerten ist.

Gemäß § 54 Abs. 1 Z. 2 BewG Geschäftsgrundstücke: als Geschäftsgrundstücke gelten solche Grundstücke, die zu mehr als 80 vom Hundert unmittelbar eigenen oder fremden gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienen.

Gemäß § 54 Abs. 1 Z. 5 BewG Sonstige bebaute Grundstücke: Die nicht unter Z 1 bis 4 fallenden bebauten Grundstücke gelten als sonstige bebaute Grundstücke.

Im Berufungsfall bestreitet der Bw. zunächst die Einreihung des Grundbesitzes als Geschäftsgrundstück, da behördliche Verfügungen jeglichen Betrieb des Freibades sowie des Badebuffets versagten. Wie sich aus dem Sachverhalt ergibt, diene das Erdgeschoß dem Badebetrieb, steht nunmehr seit Jahren leer bzw. ist ausgeräumt. Unter Bedachtnahme darauf, dass das zT im Rohbau befindliche Gebäude nicht ganzjährig benutzbar war, geht auch der unabhängige Finanzsenat - in Anlehnung an die Berufungsvorentscheidung des Finanzamtes vom 12. Juni 2003 - davon aus, dass der streitgegenständliche Grundbesitz in die Grundstückshauptgruppe „Sonstiges bebautes Grundstück“ iS des § 54 Abs. 1 z. 5 BewG einzureihen ist. Auf den Inhalt der Berufungsvorentscheidung samt dem Berechnungsblatt wird verwiesen. Dem Vorbringen des Bw., wonach ein Geschäftsgrundstück nicht vorliegt, war insoweit stattzugeben.

Der Bw. führt die behördlichen Verbote, die 1997 dazu geführt haben, dass die Wiederinbetriebnahme des Buffets und des Freibades untersagt wurden, ins Treffen. IE sei ein Verbot erlassen worden, dass das Badewasser nicht in den Vorfluter abgeleitet hätte werden dürfen. Damit war die Schließung des Freibades nicht mehr zu verhindern gewesen. Aus diesem Grunde sei der Ansatz des Einheitswert mit dem tatsächlichen Wert gerechtfertigt bzw. sei der Einheitswert (Anm.: S 7,--/m²) anzusetzen, der vor dem Bau des Freibades (unproduktives Grundstück) gegolten habe.

Diesem Vorbringen kann nicht gefolgt werden.

Der Bw. hatte die baubehördliche Genehmigung (1967) – unter Einhaltung bestimmter Auflagen – ein Schwimmbad zu betreiben. Ab Mitte der 70iger Jahre gab es baubehördliche Probleme mit der Errichtung des hochbaulichen Teils des Schwimmbades (unbefugte Bauführung, für die Errichtung der Hochbauanlagen lag keine Baubewilligung vor). 1996 war das Schwimmbad aufgrund behördlicher Verbote nicht im Betrieb. Im Juni 1997 kam es nach Vornahme von Reparaturarbeiten an der Umwälzanlage zum Austritt von Salzsäure. Diese gelangte in den sog. Abwasserschacht und von dort in den W. und über diesen in die Fischzucht- und Hälterungsanlage des Herrn Q. Dadurch ist Herrn Q ein Schaden in Höhe von S 922.356,12 entstanden. In der Folge wurde das Freibad nicht mehr betrieben.

Wertfeststellungen auf Grund des Bewertungsgesetzes sind grundsätzlich nur im Hinblick auf die zu bewertenden **Wirtschaftsgüter** und nicht im Hinblick auf die Person derjenigen zu treffen, denen sie steuerlich zugerechnet werden. Deshalb ist auch bei der Feststellung des gemeinen Wertes zu beachten, dass sich dabei ein objektiver, möglichst allgemein gültiger Wert ergibt (vgl. Twaorch-Wittmann-Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz, S 73 ff). Die vom Bw. vorgebrachten Einschränkungen basierten ausschließlich auf den subjektiven, persönlichen Verhältnissen des Bw. Der Bw. nahm unbefugte Bauführungen (Schwimmbad-Hochbauten) vor bzw. es kam zu einem betriebsbedingten Unfall in der Anlage. Diese Umstände sind als ungewöhnlich und subjektiv anzusehen und bei der Ermittlung des gemeinen Wertes außer Betracht zu lassen. Der gemeine Wert eines Wirtschaftsgutes wird durch eine behördliche Einschränkung, die durch eine unbefugte Bauführung oder einen betriebsbedingten Unfall verursacht wurde, nicht beeinflusst.

Wenn der Bw. vorbringt, dass von einem Wert von S 7,--/m² (d.i. der Wert, der vor dem Bau des Freibades angesetzt wurde) auszugehen sei, so kann daraus nichts gewonnen werden. Vielmehr bleibt folgendes festzuhalten: im Rahmen des seinerzeitigen Berufungsverfahrens (1970) wurde der Bodenwert von S 15,--/m² auf S 7,--/m² herabgesetzt. Begründet wurde diese Herabsetzung mit dem verwilderten, versumpften Zustand des Grundbesitzes. Der Bw. hat in der Folge das Grundstück entsumpft, geebnet und Liegewiesen errichtet. Im Zuge der in den Jahren 1975, 1977, 1980 und 1983 ergangenen Einheitswertbescheide gelangte bereits der Bodenwert von S 15,--/m² zum Ansatz. Das Finanzamt hat ausgehend von einem Bodenwert von S 70,--/m², die wertmindernden Umstände „Übergröße“, Sumpf, kein Baugebiet berücksichtigt und gelangte zu dem Bodenwert von S 15,--/m².

Der unabhängige Finanzsenat hat Erhebungen bei der Stadtgemeinde V. vorgenommen und folgendes ermittelt: nach Auskunft des zuständigen Leiters des Bauamtes liegen die gegendüblichen Baulandpreise in Ta. zwischen € 28,--/m² und € 35,--/m². Die gegendüblichen Kaufpreise für land- und forstwirtschaftliche Flächen liegen bei rund € 3,--

/m². Das Grundstück 9 ist mit Wasser Strom, Kanal und Straße erschlossen. Bei den übrigen Grundstücken befinden sich Wasser-, Strom-, Kanalanschlüsse sowie die Straße im Nahbereich. Die Flächen liegen außerhalb der Baulinie – eine Verbauung ist nicht vorgesehen. Die Widmung Grünland ist nach wie vor aufrecht. Es trifft zu, dass die Grünlandwidmung die größte Einschränkung für den Liegenschaftseigentümer darstellt. Bei einer Grünlandwidmung beträgt die Bewertung mit etwa 10 bis 20 v H des ortsüblichen Baulandpreises sofern nicht eine Bewertung als land- und forstwirtschaftliches Vermögen in Frage kommt. Als niedrigster Wert können allfällig die gegendüblichen Kaufpreise für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundflächen herangezogen werden. Diese der Verwaltungsübung entsprechenden Grundsätze ergeben für den Berufungsfall eine Bewertungsbandbreite von € 2,8 – 7,00/m² (entspricht S 38,53 – 96,32).

Im Berufungsfall kam unter Berücksichtigung der „Übergröße“, der Bodenbeschaffenheit, der Verbauungsmöglichkeit des Grundbesitzes ohnehin nur ein Bodenwert von € **1,09** (S 15,-- /m²) zum Ansatz. Dieser Wert liegt somit um mehr als 50 v H unter den angeführten Werten. (Anzumerken sei idZ, dass für das Grundstück Nr. 9 seit 20.12.2002 die rechtskräftige Widmung als Bauland-Dorfgebiet besteht). Daraus erschließt, dass das Finanzamt ohnehin einen sehr moderaten Bodenwert ansetzte, der – nach Ansicht des unabhängigen Finanzsenates - keinesfalls eine weitere Minderung zulässt.

Soweit der Bw. meint, bei der Einheitswertermittlung wäre vom Ansatz des tatsächlichen Wertes auszugehen und er auf § 53 Abs. 10 und 11 BewG abzielt, ist zu vermerken: Es wäre an ihn gelegen den geringeren gemeinen Wert als jenen, der sich auf Grund der Bestimmungen der Abs. 1 – 9 ergeben hat, anhand eines Sachverständigengutachtens nachzuweisen. Abgesehen davon, dass ein nach § 53 Abs. 10 BewG ermittelter Wert aufgrund der oben angeführten gegendüblichen Werte um ein Vielfaches höher wäre als der angesetzte Wert, hat der Bw. ein Sachverständigengutachten nicht vorgelegt.

Aus den angeführten Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Klagenfurt, am 28. August 2007