



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Klagenfurt
Senat 2

GZ. RV/0230-K/05,
miterledigt RV/0260-K/05

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat durch den Vorsitzenden HR Dr. WZ und die weiteren Mitglieder HR Mag. CP sowie Dr. WM und Mag. JB im Beisein der Schriftführerin MZ über die Berufung der Dkfm. TSME, xy, vertreten durch Dr. SR, Rechtsanwälte, V, M., vom 29. November 2004

1. gegen den Bescheid des Finanzamtes K. vom 5. November 2004 betreffend Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 2003 (Nachfeststellung), KGR
2. gegen den Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2003 (Nachveranlagung), KGR

nach der am 17. November 2008 in 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Dr. Herrmannngasse 3, durchgeführten Berufungsverhandlung entschieden:

1. Der Berufung gegen den Einheitswertbescheid zum 01.01.2003 (Nachfeststellung) wird Folge gegeben.
Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.
Der Einheitswert wird gemäß § 25 BewG wegen Geringfügigkeit nicht festgestellt.
2. Der Berufung gegen den Grundsteuermessbescheid zum 01.01.2003 (Nachveranlagung) wird Folge gegeben.
Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

Entscheidungsgründe

Aufgrund eines Tausch- und Teilungsübereinkommens vom 15.07. bzw. 28.08.2002 erwarben TSM (Bw.) das Grundstück 48. Nach dem Beschluss des Bezirksgerichtes K. vom 28. November 2003 erfolgte laut Teilungsplan 11 die Teilung der Grundstückes EZ 00 LN in (Teilfläche) 222 u. a. Es kam zur Zuschreibung und Einbeziehung dieser Teilfläche in Grundstück Nr. 33.

Laut dem Aktenvermerk des Finanzamtes vom 5. November 2004 sei das unbebaute Grundstück Nr. 33 im Kataster als Wald ausgewiesen. Tatsächlich sei es als Bauland-Kurgebiet gewidmet; in der Natur sei es ein Graben und für eine Bebauung ungeeignet. Daher werde von einem Bodenwert von € 1,0901 (S 15,--)/m² ausgegangen.

Mit Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 2003 (Nachfeststellung) wurde für das Streitgrundstück im Ausmaß von 653 m² (KG 72158, EZ 960 (neu), GrdSt.Nr. 33) ein Einheitswert mit € 700,-- (erhöht € 900,--) festgestellt. Die Nachfeststellung sei erforderlich gewesen, weil eine wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) gegründet worden sei. In der Zurechnung zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen bzw. Grundvermögen hätten sich Änderungen ergeben. Die Fortschreibung sei wegen der Realteilung erfolgt.

Mit 5. November 2004 wurde auch der Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2003 erlassen. Dabei wurden 0,90 € (1,0 v.T. von 900) festgesetzt.

Gegen den Nachfeststellungsbescheid erhob die Bw. mit Schriftsatz vom 29. November 2004 Berufung. Im Einzelnen führte sie aus:

A)

1. Bei der Bewertung des Grundstückes 33 der KG R. im Ausmaß von 653 m² hat die Behörde erster Instanz folgende wertmindernde Faktoren außer Acht gelassen:

- a.) Mitten durch dieses Grundstück fließt ein Bach der im Teilungsplan DI GG GZ 55 ausgewiesen ist. Diese Teilfläche, die zumindest 1/8tel der Gesamtfläche ausmacht, ist nicht nutzbar, sondern erschwert zudem noch die Erreichbarkeit der östlich und westlich des Bachbettes gelegenen Grundteile. Links und rechts dieses Bachbettes befindet sich ein Erlengestrüpp, das im Zuge der Zeit gewachsen ist, weil das Grundstück 33 weder land- noch forstwirtschaftlich genutzt werden konnte.
- b.) Dieses Grundstück ist auch wegemäßig nicht erschlossen.
- c.) Aufgrund der Miteigentumsverhältnisse und der Konfiguration des Grundstückes ist eine Verwertung oder ein Verkauf des Grundstückes 33 der KG Reifnitz ausgeschlossen.

Bei Berücksichtigung aller dieser Umstände wäre die Behörde erster Instanz verhalten gewesen den Einheitswert mit „Null“ festzusetzen.

Beweis: Grundbuchsmappe, Ortsaugenschein, SV aus dem Fortstwirtschaftsfach und der Liegenschaftsbewertung und unsere Einvernahme.

2. Abgesehen davon, dass dieses Grundstück nicht bebaubar ist, haben wir zur Erlangung der Teilung und Umwidmung der seinerzeitigen Grundstücke 3 und 222 an DI GG Vermessungskosten im Betrag von ATS 199.260,40 aufzuwenden gehabt. Im Zuge der Erstellung des Teilbebauungsplanes haben wir an MS laut der Rechnung vom 15.04.1999 einen Gesamtbetrag von ATS 180.000,-- zu zahlen gehabt, wobei der Anteil für S. und SV ATS 67.800,-- der Anteil für A. ATS 19.600 und für B. ATS 12.600,-- betrug.

Damit die Teilung des Grundstückes 3 und 222 überhaupt möglich war, waren wir genötigt betreffend des Grundstückes 33 um die Rodung anzusuchen. Im Rodungsverfahren bei der BH K. sind uns Kosten im Betrag von € 3.615,50 anerlaufen, die wir auch bezahlt haben.

Beweis ..

3. Die Schlägerung des Grundstückes 4 der KG R. ist auf zwei Jahre limitiert. Allein die Schlägerungskosten für das Grundstück 33 und für das Grundstück 7 erstellen sich laut dem Schlägerungsunternehmen auf ATS 80.000,-- (€ 5.813,83). Auch diese Aufwendungen zeigen deutlich, dass das Grundstück 33 uns nur Kosten und keinen Ertrag bringt.

Wir stellen die Berufungsanträge:

1. unserer Berufung Folge zu geben, den EW-Bescheid des FA K. zum 1.1.2003 aufzuheben und den EW mit „Null“ festzusetzen;
2. allenfalls unserer Berufung Folge zu geben, den angefochtenen Bescheid aufzuheben und die Sache an die Behörde erster Instanz zur Ergänzung des Verfahrens durch die oben angeführten Beweismittel zurückzuverweisen.

B)

Zum Grundsteuermessbescheid zum 1.1.2003:

Die Behörde erster Instanz hat außer Acht gelassen, dass zum 1.1.2003 die Gemeinde MW Baugrundstücke, die sie als solche gewidmet hat, auch auf ihre Kosten erschlossen hat. Erstmalig bei der Teilung und Umwidmung der Grundstücke 3 alt und 222 der KG R. hat die Gemeinde MW die Aufschließungskosten durch Abwasserkanal, Wasserleitung und wegemäßige Aufschließung auf Kosten der Gemeinde abgelehnt. Alle diese Kosten müssen wir nunmehr tragen. Zu diesen Kosten gehört insgesamt auch die Ausscheidung des gegenständlichen Grundstückes 33 aus der Baufläche.

Im Grundsteuermessbescheid fehlt darüber hinaus eine nachvollziehbare Begründung aufgrund welcher gesetzlichen Bestimmungen die Behörde die Steuermesszahl mit 1 v.T. u 2 v.T. annimmt. Es fehlt auch eine Feststellung darüber, wie die Steuerbehörde den Grundsteuermessbetrag ziffernmäßig ermittelt. Jedenfalls hat die Behörde bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer einen überhöhten Einheitswert angesetzt.

Hiezu kommt, dass in den beiden Akten eine Nachfeststellung nach § 22 Abs. 1 BewG nicht gerechtfertigt ist, wie auch eine Nachveranlagung mit Grundsteuermessbescheid zu 1.1.2003 nicht gerechtfertigt ist.

Der Hauptfeststellungszeitpunkt mit 1.1.1973 ist im Widerspruch zur Bestimmung des § 22 Abs. 2 BewG. Zugrunde zu legen sind die Verhältnisse, die auf den Beginn des Kalenderjahres zu ermitteln sind, das den maßgebenden Zeitpunkt folgt.

Wir stellen daher die Berufungsanträge

1. den bekämpften Bescheid betreffend Grundsteuermessbetrag aufzuheben und die Sache an die Behörde erster Instanz zur neuerlichen Entscheidung zurückzuverweisen;
2. allenfalls unserer Berufung Folge zu geben, die beantragten Beweise durchzuführen und den Grundsteuermessbescheid betreffend den Grundsteuermessbetrag sachlich gerechtfertigt mit „Null“ festzusetzen.

In einem legen wir vor eine Kopie der Rechnung DI GG vom 9.04.2004 und eine Kopie der Rechnung Ing. Sc. vom 15.04.1999.“

In dem Telefonat vom 29. Oktober 2008 gab der Vertreter der Bw. der Referentin bekannt, dass er an einem Lokalausweis nicht teilnehmen werde.

Am 4.11.2008 fand – nach Erhebungen bei der Gemeinde MW – in Anwesenheit des Sachbearbeiters der Gemeinde, CW, des unabhängigen Finanzsenates (ZW sowie CPP) ein Lokalausweis an Ort und Stelle statt; Fotos wurden angefertigt (s. Beilage).

Im Einzelnen besteht die Liegenschaft aus einem Gerinne und der dazugehörigen Böschung. Wie vom Amtsleiter der Gemeinde MW, Herrn JH, bekannt gegeben wurde, ist die Fläche zwar als Bauland-Kurgebiet ausgewiesen; defacto aber nicht bebaubar.

Über die Berufung wurde erwogen:

A.) Einheitswertbescheid zum 1.1.2003 (Nachfeststellung):

Nach § 22 Abs. 1 BewG wird für wirtschaftliche Einheiten (Untereinheiten) für die ein Einheitswert festzustellen ist, der Einheitswert nachträglich festgestellt (Nachfeststellung), wenn nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt

1. die wirtschaftliche Einheit neu gegründet wird

Nach § 25 BewG sind die Einheitswerte auf volle 100 Euro nach unten abzurunden...Einheitswerte, deren Höhe

- 1.
2. beim Grundvermögen sowie bei den Betriebsgrundstücken gemäß § 60 Abs. 1 Z 1 geringer ist als 400 Euro, sind nicht festzustellen (BGBl I 2001/59 ab 2002).

Gemäß § 55 Abs. 1 Bewertungsgesetz 1955 sind unbebaute Grundstücke mit dem gemeinen Wert zu bewerten. Dieser 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. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse werden nicht berücksichtigt. Wie aus § 53 Abs. 2 zweiter Satz BewG 1955 hervorgeht, finden bei einem unbebauten Grundstück insbesondere seine Lage und Form sowie alle anderen den gemeinen Wert beeinflussenden Faktoren (zB Widmung und Erschließungszustand) Berücksichtigung.

Das Finanzamt hat - ausgehend von der Widmung als Bauland-Kurgebiet, dem vorliegenden „Graben“ und der Ungeeignetheit zur Bebauung – die Streitfläche mit einem Bodenwert von € 1,0901/m² bewertet. Somit ergab sich ein Einheitswert von € 700,--.

Der Senat gelangte aber angesichts der lang gezogenen Konfiguration, der teilweise steilen Böschung, des Gerinnes, der faktischen Unbebaubarkeit der Fläche, zu dem Ergebnis, dass der Bodenwert zu hoch angesetzt wurde. Unter Berücksichtigung der angeführten Aspekte erwägt der Senat folgenden Ansatz:

653 m² x € 0,5000 = € 326,50. Dies ergibt einen Einheitswert (nicht abgerundet) von € 326,50. Da der Einheitswert geringer ist als € 400,--, ist ein solcher – infolge Geringfügigkeit - nicht festzustellen.

Aus diesen Gründen war der Berufung Folge zu geben und auf die Argumente der Bw. nicht mehr einzugehen.

B.) Grundsteuermessbescheid zum 1.1.2003:

Gemäß § 22 Abs. 1 GrStG ist im Falle einer Nachfeststellung des Einheitswertes (§ 22 des Bewertungsgesetzes 1955) der nachträglichen Veranlagung des Steuermessbetrages (Nachveranlagung) der Einheitswert zugrunde zu legen, der auf den Nachfeststellungszeitpunkt festgestellt worden ist. Entsprechendes gilt für die anderen im Nachfeststellungsbescheid getroffenen Feststellungen.

Im Berufungsfalle wird ein Einheitswert mangels Erreichen der Einheitswertgrenze nach § 25 BewG 1955 nicht festgesetzt. Daher fehlt nach Ansicht des erkennenden Senates die Grundlage für die Erlassung eines Grundsteuermessbescheides. Daher war der Berufung gegen den Grundsteuermessbescheid Folge zu geben und der Grundsteuermessbescheid vom 5. November 2004 ersatzlos aufzuheben.

Auf die von der Bw. vorgebrachten Argumente war daher nicht mehr einzugehen.

Es war wie im Spruch angeführt zu entscheiden.

Klagenfurt, am 25. November 2008