



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Graz
Senat (Graz) 5

GZ. RV/0605-G/07

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vom 12. Juli 2007 gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 11. Juni 2007 betreffend Abweisung eines Antrages auf Wertfortschreibung (§ 21 BewG) entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Der Einheitswert für das Geschäftsgrundstück T in Höhe von 221.579,47 Euro wurde im Jahr 2006 zum 1. Jänner 2006 zu 170/200 dem Berufungswerber (Bw.), zu 30/200 einem weiteren Miteigentümer zugerechnet. Der Bw. stellte mit Schreiben vom 12. Juni 2006 den Antrag auf rückwirkende Neubemessung des Einheitswertes zum 1. Jänner 2005, da der Betrieb der H mit 30. April 2005 eingestellt worden sei, weil das Bauwerk nicht mehr zum bedungenen Zweck geeignet sei.

Die H sei derart abgenutzt und schadhaft, dass sie entweder generalrenoviert oder abgerissen werden müsse. Daraus ergebe sich eine erhebliche Wertminderung des Gebäudewertes, worin die Voraussetzungen für eine Neubewertung des Gebäudes und damit Neufestsetzung des Einheitswertes gegeben seien.

Sollte für das Finanzamt die Vorlage eines entsprechenden Gutachtens über den mangelhaften Bauzustand des Gebäudes ausreichen, werde um entsprechende Mitteilung ersucht.

Für den Fall einer Besichtigung des Gebäudes vor Ort ersuche der Bw. um Verständigung.

Mit Schreiben vom 14. November 2006 ergänzte der Bw., dass das Gebäude nicht mehr nutzbar bzw. als Abbruchgebäude anzusehen sei, weshalb es bei der Festsetzung des Einheitswertes auszuscheiden und nur mehr das Grundstück der Bewertung bzw. Bemessung zugrunde zu legen sei.

Mit **Bescheid vom 11. Juni 2007** wies das Finanzamt den Antrag auf Herabsetzung des Einheitswertes für die berufungsgegenständliche Liegenschaft ab. Es wies darauf hin, dass gemäß § 53 Abs. 6 BewG 1955 nicht mehr nutzbare Gebäude entsprechend ihres Alters bis zum Hauptfeststellungszeitpunkt (1. Jänner 1973) abzuschreiben seien, wobei eine Deckelung mit 70 v.H. (lit a und b) bzw. 80 v.H. (lit c bis f) nicht zur Anwendung komme.

Eine Bestätigung der Gemeinde sei erforderlich. Da eine Bestätigung der Gemeinde über ein Benützungsverbot bisher nicht vorgelegt worden sei, sei der Antrag abzuweisen.

In der dagegen erhobenen **Berufung** führte der Bw. aus, er beantrage die Aufhebung des Bescheides und die Abänderung dahingehend, dass antragsgemäß eine Neubemessung des Einheitswertes rückwirkend per 1. Jänner 2005 vorgenommen werde.

Der bekämpfte Bescheid sei absolut mangelhaft und sei eine Bestätigung der Gemeinde überhaupt nie angefordert worden. Eine solche sei für die Entscheidung über den Antrag nicht erforderlich. Die Behörde erster Instanz hätte sich selbst mit dem Bauzustand auseinandersetzen und eine entsprechende Überprüfung vornehmen bzw. veranlassen müssen.

Bereits bei Durchführung eines Ortsaugenscheines hätte sich ohne Beziehung eines Sachverständigen ergeben bzw. feststellen lassen, dass die H nicht mehr nutzbar sei, sondern nur mehr ein Abrissgebäude darstelle. Wenn ein Gebäude den bedungenen Zweck nicht mehr erfüllen könne, sei der Gebäudewert bei Bemessung des Einheitswertes auszuscheiden bzw. zumindest entsprechend herabzusetzen.

Wenn man davon ausgehe, dass die Vorlage einer Bestätigung der Gemeinde zum Nachweis der Unbenützbarkeit des Gebäudes erforderlich wäre, hätte die Behörde erster Instanz dies dem Antragsteller bekannt geben müssen und hätte eine derartige Bestätigung der Gemeinde- gemeint sei wohl die Gemeinde als Baubehörde erster Instanz- vorgelegt werden können.

Durch die Nichterledigung des vor rund einem Jahr gestellten Antrages erleide der Bw. erheblichen Schaden, da die Gemeinde die Grundsteuer nach wie vor vom „alten“ EW-Bescheid vorschreibe.

Die Berufungsbehörde werde um rasche Bearbeitung der Berufung ersucht . Für den Fall der Aufhebung des Bescheides wäre der Behörde erster Instanz die entsprechende Beweisaufnahme aufzutragen und auf die gesetzlichen Fristen zur Erledigung von Anträgen hinzuweisen.

Nach der Gesetzeslage sei eine Reduktion des Einheitswertes nicht nur dann möglich bzw. gerechtfertigt, wenn ein Gebäude abbruchreif sei, sondern auch, wenn seine Nutzungsfähigkeit nicht mehr oder nur beschränkt gegeben sei. Dieser Umstand wäre jedenfalls von der ersten Instanz zu prüfen und darüber Feststellungen zu treffen gewesen.

Die Behörde erster Instanz habe die Bestimmungen der BAO, des AVG und des BewG nicht berücksichtigt, wonach einer Partei bzw. einem Antragsteller Akteneinsicht zu gewähren sei und vor Erlassung der Entscheidung der Inhalt der aufgenommenen Beweise zur Kenntnis zu bringen sei. Da der Partei dann die Möglichkeit zu einer abschließenden Stellungnahme bzw. weiteren Antragstellung einzuräumen sei, habe die Behörde die diesbezüglichen Verfahrensvorschriften absolut nicht eingehalten.

Im Antrag sei für den Fall einer nötigen Vorlage eines Gutachtens um entsprechende Mitteilung ersucht worden. Dies gelte auch für den Fall einer erforderlichen Bestätigung der Gemeinde als Baubehörde.

Durch den Unabhängigen Finanzsenat wurde in einem Vorhalt unter Hinweis auf § 193 Abs. 2 der Bundesabgabenordnung (BAO) darauf hingewiesen, dass ein Antrag auf Fortschreibung (eines Einheitswertes) nur bis zum Ablauf des Kalenderjahres, auf dessen Beginn die neue Feststellung beantragt werde, oder bis zum Ablauf eines Monates, seitdem der bisherige Feststellungsbescheid rechtskräftig geworden ist, gestellt werden könne. Eine Fortschreibung aufgrund des im Jahr 2006 gestellten Antrages könne allenfalls zum 1. Jänner 2006 erfolgen.

Zur Beurteilung der zum 1. Jänner 2006 vorliegenden Verhältnisse erging das Ersuchen, eine Bestätigung der Baubehörde über ein Benützungsverbot und eine Abbruchbewilligung vorzulegen.

Dieser Vorhalt blieb unbeantwortet.

Über die Berufung wurde erwogen:

Wenn die Voraussetzungen für eine Wert-, Art- oder Zurechnungsfortschreibung nach bewertungsrechtlichen Vorschriften vorliegen, so ist gemäß § 193 Abs. 1 BAO in den Fällen einer beantragten Fortschreibung auf den sich aus der Anwendung des Abs. 2 ergebenden Zeitpunkt, in den Fällen einer amtswegigen Fortschreibung auf den 1. Jänner des Jahres, an

dem die Voraussetzungen für eine Fortschreibung erstmals vorliegen, ein Fortschreibungsbescheid zu erlassen. Dadurch tritt der dem Fortschreibungsbescheid zugrunde liegende Bescheid über den Einheitswert einer wirtschaftlichen Einheit (Untereinheit) mit Wirkung ab dem Fortschreibungszeitpunkt insoweit außer Kraft, als der Fortschreibungsbescheid von dem zugrunde liegenden Bescheid in seiner zuletzt maßgeblichen Fassung abweicht.

Ein Fortschreibungsbescheid wird gemäß Abs. 2 leg cit auf Antrag, erforderlichenfalls auch von Amts wegen erlassen. Der Antrag kann nur bis zum Ablauf des Kalenderjahres, auf dessen Beginn die neue Feststellung beantragt wird, oder bis zum Ablauf eines Monates, seitdem der bisherige Feststellungsbescheid rechtskräftig geworden ist, gestellt werden.

Gemäß § 21 Abs. 4 BewG sind allen Fortschreibungen einschließlich der Fortschreibungen auf Grund einer Änderung der steuerlichen Zurechnung des Bewertungsgegenstandes (Zurechnungsfortschreibung) die Verhältnisse bei Beginn des Kalenderjahres zugrunde zu legen, das auf die Änderung folgt (Fortschreibungszeitpunkt).

Der Bw. beantragte eine Wertfortschreibung auf den 1. Jänner 2005, da der B in der H mit 30 April 2005 eingestellt worden sei. Auch im Berufungsverfahren begehrte er die Wertfortschreibung rückwirkend zum 1. Jänner 2005.

Nach den oben zitierten Gesetzesstellen war eine Wertfortschreibung frühestens zum 1. Jänner 2006 durchzuführen, weshalb der Antrag auf Wertfortschreibung zum 1. Jänner 2005 abzuweisen war.

Ist die Berufung weder zurückzuweisen (§ 273 BAO) noch als zurückgenommen (§ 85 Abs. 2, § 86a Abs. 1 BAO) oder als gegenstandslos (§ 256 Abs. 3, § 274 BAO) zu erklären, so kann die Abgabenbehörde zweiter Instanz gemäß § 289 Abs. 1 BAO die Berufung durch Aufhebung des angefochtenen Bescheides und allfälliger Berufungsvorentscheidungen unter Zurückweisung der Sache an die Abgabenbehörde erster Instanz erledigen, wenn Ermittlungen (§ 115 Abs. 1) unterlassen wurden, bei deren Durchführung ein anders lautender Bescheid hätte erlassen werden oder eine Bescheiderteilung hätte unterbleiben können.

Da im vorliegenden Fall der Antrag auf Wertfortschreibung zum 1. Jänner 2005 jedenfalls abzuweisen war, hätte auch nach Durchführung von Ermittlungen kein anders lautender Bescheid erlassen werden können. Die durch den Bw. angeregte Aufhebung des angefochtenen Bescheides gemäß § 289 Abs. 1 BAO war daher durch das Gesetz nicht gedeckt.

Die gegen den Bescheid betreffend Abweisung des Antrages auf Herabsetzung des Einheitswertes erhobene Berufung war als unbegründet abzuweisen.

Für allfällige zukünftige Wertfortschreibungsanträge ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 22. April 1999, 97/15/0169 ausführte, der Antragsteller habe im Falle eines Antrages auf Wertfortschreibung (§ 193 Abs.2 BAO) den Nachweis der Wertänderung zu erbringen.

Graz, am 25. November 2009