

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter R. in der Beschwerdesache der Frau Bf., X., über die Beschwerde gegen den Bescheid des Finanzamtes Neunkirchen Wr. Neustadt vom 31. Mai 2016, EW-AZ 1-2-1, betreffend Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2013 (Artfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z. 2 BewG) zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird Folge gegeben und der angefochtene Bescheid gemäß § 279 Abs. 1 BAO wie folgt geändert:

Der Einheitswert für den Grundbesitz (Einfamilienhaus), KG Y., EZ 1, GrSt.Nr. 2/1 wird mit € 21.900,-- festgestellt.

Der erhöhte Einheitswert beträgt € 29.500,--.

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

Entscheidungsgründe

Von der Gemeinde A. wurde dem Finanzamt Neunkirchen Wr. Neustadt mitgeteilt, dass auf dem vorher unbebauten Grundstück Nr. 2/1 der EZ 1 KG Y. der Frau Bf., der Beschwerdeführerin, ein Einfamilienhaus errichtet wurde. Mit Bescheid vom 31. Mai 2016 stellte das Finanzamt im Wege einer Artfortschreibung den Einheitswert für den gegenständlichen Grundbesitz, EZ 1, KG Y. (Einfamilienhaus) zum 1. Jänner 2013 mit € 23.600,--, den um 35 % erhöhten Einheitswert mit € 31.800,-- fest. Bei der Berechnung ging das Finanzamt von einem Gebäudewert in der Höhe von € 28.530,25 und einem Bodenwert von € 2,9069 je m² aus. Die Ermittlung des Gebäudewertes erfolgte unter Berücksichtigung der von der Gemeinde mitgeteilten Daten.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Beschwerde wurde um Prüfung gebeten, da die berechneten Flächen nicht stimmen. Es handle sich nicht um 1876 m² Bauland, sondern um 750 m² Bauland und 1146 m² Grünland. Aufgrund der falschen Berechnung wäre vom Gemeindeabgabenverband eine viel zu hohe Grundsteuer berechnet worden.

Dieser Beschwerde beigelegt waren ein Plan, aus dem die Widmung des gegenständlichen Grundstückes ersichtlich ist, und eine Bestätigung von der Gemeinde. In der Bestätigung wird von der Gemeinde A. bestätigt, dass das GrSt. 2/1, KG Y. mit 750 m² im Bauland und 1146 m² im Grünland gewidmet ist.

Mit Beschwerdevorentscheidung vom 8. November 2016 wurde der Beschwerde stattgegeben und der Einheitswert mit € 21.900,-- der erhöhte Einheitswert mit € 29.500,-- festgestellt. Bei der Berechnung des Einheitswertes wurde von einem Bodenwert von € 1,5891, in welchem die Lage des Grundstückes teilweise im Grünland berücksichtigt wurde, ausgegangen.

In dem dagegen als Beschwerde bezeichneten Vorlageantrag wird wieder vorgebracht, dass bereits mehrmals mitgeteilt wurde, dass es sich bei dem Grundstück um 750 m² Bauland handle. Die restlichen Ausführungen betreffen angebliche Vorschreibungen der Grundsteuer von benachbarten Grundstücken, die wesentlich geringer sein sollen.

Erwägungen

Gemäß § 21 Abs. 1 Z. 2 Bewertungsgesetz (BewG) wird der Einheitswert neu festgestellt, wenn die Art des Bewertungsgegenstandes von der zuletzt im Einheitswertbescheid festgestellten Art abweicht (Artfortschreibung). Die Artfortschreibung war erforderlich, da auf dem bisher unbebauten Grundstück ein Einfamilienhaus errichtet wurde.

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 Flächen, 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 ist bei Bewertungen, soweit nichts anderes vorgeschrieben ist, der gemeine Wert zu Grunde zu legen. Nach Abs. 2 dieser Gesetzesstelle 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.

Sowohl in der Beschwerde als auch im Vorlageantrag wird von der Beschwerdeführerin darauf verwiesen, dass nur 750 m² des Grundstückes als Bauland gewidmet sind und die restliche Fläche als Grünland gewidmet ist.

Als Baulandpreis wurde vom Finanzamt im Bescheid ein Wert von € 2,9069 (dieser Wert entspricht S 40,--) pro m² angenommen. Dieser Wert entspricht den Marktverhältnissen für Bauland zum 1. Jänner 1973. Dass dieser für Bauland angesetzte Wert unrichtig sei, wird von der Beschwerdeführerin auch nicht behauptet. Von ihr wird eingewendet, dass nicht das gesamte Grundstück als Bauland gewidmet ist.

Als Grünlandpreis nahm das Finanzamt einen Preis von € 0,7267 (entspricht S 10,00) pro m² an. Auch hier wurde von der Beschwerdeführerin nicht behauptet, dass dieser Wert nicht den Marktverhältnissen für Grünland zum 1. Jänner 1973 entsprechen würde.

In der Praxis wird bei Verkäufen von Liegenschaften, die sich sowohl auf Bauland als auch auf Grünland erstrecken, oft ein Mischpreis angesetzt. Dem liegt der Gedanke zu Grunde, dass ein Verkäufer nur die gesamte (teilweise im Bauland und teilweise im Grünland gelegene) Liegenschaft gemeinsam verkaufen wird (vgl. UFS 16.8.2007, RV/0386-L/05).

Auch das Finanzamt hat bei der Bewertung der beschwerdegegenständlichen Liegenschaft in der Beschwerdevorentscheidung einen Mischpreis angesetzt. Dabei ging das Finanzamt bei der Ermittlung des Mischpreises von einer Gesamtfläche des Grundstückes – den Ausführungen in der Bestätigung der Gemeinde folgend – von 1896 m² aus. Laut Grundbuch beträgt allerdings die Gesamtfläche des Grundstückes 1876 m². Die Berechnung ist daher wie folgt zu berichtigen:

Ermittlung des Mischpreises:

Die gesamte Fläche des Grundstückes beträgt 1876 m². Von dieser Fläche sind 750 m² als Bauland gewidmet. Die restliche Fläche von 1126 m² ist somit als Grünland gewidmet. Zunächst wird der Wert des gesamten Grundstückes ermittelt.

750 m ²	x 2,9069 =	€	2.180,1750
1126 m ²	x 0,7267	€	818,2642
Gesamtwert des Grundstückes (1876 m ²)		€	2.998,4392
Durchschnittswert pro m ²		€	1,5983

Der Mischpreis pro m² beträgt daher € 1,5983. Dieser Wert ist bei der weiteren Berechnung des Einheitswertes beim Bodenwert als Wert pro m² anzusetzen. Der Gebäudewert, der unter Berücksichtigung der von der Gemeinde mitgeteilten Daten ermittelt wurde, ist bei der Berechnung des Einheitswertes mit € 28.530,25 anzusetzen. Der Bodenwert beträgt für das gegenständliche Grundstück € 2.998,4108 (1876 m² x € 1,5983). Dieser Wert entspricht ungefähr dem oben ermittelten Gesamtwert des Grundstückes.

Berechnung des Einheitswertes:

Gebäudewert	28.530,2500
Bebaute Fläche 131 m ²	2.093,7730
Wert bis zum 10-fachen der bebauten Fläche 1310 m ² x 1,5983 =	
davon 25 % Kürzung gemäß § 53 Abs. 2 BewG	- 523,4432
Summe Gebäudewert und 10 x bebaute Fläche gekürzt um 25 %	30.100,5798
davon 30 % Kürzung gemäß § 53 Abs. 7 lit. b BewG	- 9.030,1739
Differenz	21.070,4059
Bodenwert der das Zehnfache der bebauten Fläche übersteigenden Fläche (566 m ² x 1,5983) =	904,6378
Summe	21.975,0437
Einheitswert gerundet gemäß § 25 BewG	€ 21.900,--
Um 25 % erhöhter Einheitswert nach dem AbgÄG 1982	€ 29.500,--

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass die vom Finanzamt vorgenommene Ermittlung des Bodenwertes mittels eines Mischpreises (für die gesamte Liegenschaft) eine zulässige Ermittlung des gemeinen Wertes darstellt. Der wie in der Beschwerdevorentscheidung ermittelte Bodenwert entspricht den Ermittlungsvorschriften des Bewertungsgesetzes. Eine Änderung war nur dahin gehend vorzunehmen, dass das gegenständliche Grundstück laut Grundbuch ein Ausmaß von insgesamt 1876 m² hat und nicht, wie auf Grund der Mitteilung der Gemeinde in der Beschwerdevorentscheidung ausgegangen wurde, 1896 m². Insoweit war die Berechnung in der Beschwerdevorentscheidung zu berichtigen.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Zulässigkeit einer 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 Revision an den Verwaltungsgerichtshof wird für zulässig erachtet, da hinsichtlich der Ermittlung des Bodenwertes mittels eines Mischpreises eine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes noch fehlt.

