



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der J.W., W., vertreten durch Herrn D.L., gegen den Bescheid des Finanzamtes Waldviertel vom 9. März 2004 betreffend Abweisung eines Antrages auf Herabsetzung des Einheitswertes auf den Verkehrswert entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 16. bzw. 31. Oktober 2003 wurde das Grundstück Nr. 1 von der J.W., der Berufungswerberin, um einen Kaufpreis von € 350.000,-- zuzüglich USt in der Höhe von € 70.000,-- erworben. Für dieses Grundstück wurde mit Bescheid vom 25. Februar 1977 (Wert- und Artfortschreibung) der Einheitswert auf den 1. Jänner 1977 mit S 4.643.000,-- (entspricht € 337.419,97) festgestellt. Die Erhöhung dieses nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes ermittelten Einheitswertes in der Höhe von S 4.643.000,-- um 35 % auf gerundet S 6.268.000,-- (entspricht € 455.513,32) erfolgte mit Bescheid vom 30. März 1983.

Mit Antrag vom 11. Februar 2004 wurde ersucht, den Einheitswert neu festzusetzen und angemessen herabzusetzen. Begründet wurde dieses Ansuchen damit, dass dem Erwerb vorausging, dass die Verkäuferseite über sieben Jahre versucht habe diese Liegenschaft zu verwerten und man sich schließlich auf einen Kaufpreis von € 350.000,-- geeinigt habe, da die angeführte Liegenschaft offenbar nach Art, Lage, Ertragswert und Substanzwert im Verkehrswert derart gesunken sei bzw. schlecht verwertbar sei.

Dieses Ansuchen wurde vom Finanzamt Waldviertel mit Bescheid vom 9. März 2004 als unbegründet abgewiesen. Begründet wurde diese Abweisung wie folgt:

„Gemäß § 53 Abs 10 Bew.G 1955 ist bei bebauten Grundstücken, deren gemeiner Wert geringer ist als der auf Grund der Bestimmungen der Abs. 1 – 9 ermittelte Wert ist auf Antrag der gemeine Wert zugrunde zu legen.“

Kaufpreis	€	350.000,-
Umsatzsteuer	€	70.000,-
Bruttobetrag	€	420.000,-

Im vorliegenden Fall beträgt der auf Grund der Bestimmungen der Abs. 1 – 9 des § 53 Bew.G. ermittelte Wert € 337.419,97 und ist somit niedriger als der gemeine Wert.“

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung wurde vorgebracht:

„Mit der angefochtenen Entscheidung wurde das Ansuchen auf **Herabsetzung des Einheitswertes** auf den Verkehrswert abgewiesen.“

Begründet wird dies damit, dass der Einheitswert	
gemäß § 53 Bewertungsgesetz	EUR 337.419,97
beträgt, damit niedriger ist, als der gemeine Wert.	

Allen Abgabenbemessungen zugrunde zu legen ist aber jeweils **der erhöhte Einheitswert**.

Begehrt wird die Herabsetzung dieses erhöhten Einheitswertes.

Aus diesem Grunde wäre dem Antrag auf Herabsetzung insoweit Folge zu geben, als der

„erhöhte“ Einheitswert ab 01.01.2004 von	EUR 455.513,32
auf	EUR 350.000,00

herabgesetzt werden möge.“

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 53 Abs. 1 BewG ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken vom Bodenwert (Abs. 2) und vom Gebäudewert (Abs. 3 bis 6) auszugehen.

Als Bodenwert ist nach § 53 Abs. 2 leg. cit. der Wert maßgebend, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück gemäß § 55 zu bewerten wäre. Der Gebäudewert ist an Hand von Durchschnittspreisen (§ 53a BewG) aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, wie dies die Vorschriften des § 53 Abs. 3 bis 6 BewG vorsehen. § 53 Abs. 7 BewG ordnet eine Kürzung der nach den vorhergehenden Bestimmungen des § 53 ermittelten Summe aus Bodenwert und Gebäudewert an. § 53 Abs. 8 BewG sieht eine von der bebauten Fläche abhängige Kürzung der Werte gemäß Abs. 1 bis 7 vor und Abs. 9 regelt die Bewertung von Grundstücken, die sich im Zustand der Bebauung befinden.

Insgesamt sind bebaute Grundstücke nach den grundsätzlichen Regeln der Abs. 1 bis 9 des § 53 BewG zu bewerten. Eine Bewertung gemäß § 53 Abs. 1 bis 9 BewG liegt auch dem Bescheid vom 25. Februar 1977, mit welchem der Einheitswert für das gegenständliche

Grundstück auf den 1. Jänner 1977 (Wert- und Artfortschreibung) mit S 4,643.000,-- (entspricht € 337.419,97) festgestellt wurde, zu Grunde.

Nach § 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 zu Grunde zu legen. Diese Bestimmung ordnet an, dass bei bebauten Grundstücken, deren gemeiner Wert geringer ist als der auf Grund der Bestimmungen der Abs. 1 bis 9 ermittelte Wert, auf Antrag der geringere gemeine Wert zu Grunde zu legen. Der nach den Bestimmungen der Abs. 1 bis 9 des § 53 BewG ermittelte Wert beträgt im gegenständlichen Fall S 4,643.000,-- (entspricht € 337.419,97) und liegt damit unter dem Kaufpreis (ohne Umsatzsteuer) in der Höhe von € 350.000,--. Da der gemeine Wert des gegenständlichen Grundstückes über den nach den Abs. 1 bis 9 des § 53 BewG ermittelten Wert liegt, ist nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes der Einheitswert mit dem nach den Abs. 1 bis 9 des § 53 BewG ermittelten Wert festzustellen. Der nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes festgestellte Einheitswert beträgt somit S 4,643.000,-- (entspricht € 337.419,97).

Nach dem Abs. 1 Abschnitt XII Artikel II des Abgabenänderungsgesetzes 1982 (BGBI 1982/570) sind die nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes 1955 in der Fassung des Artikel I des Bundesgesetzes vom 24. November 1972, BGBI. Nr. 447, ermittelten Einheitswerte des Grundvermögens sowie der Betriebsgrundstücke im Sinne des § 60 Abs. 1 Z. 1 des Bewertungsgesetzes 1955 ab 1. Jänner 1983 um 35 v.H. zu erhöhen, wobei die Bestimmungen des § 25 des Bewertungsgesetzes 1955 anzuwenden sind. Mit dieser Bestimmung wurde eine Erhöhung der Einheitswerte um 35 v.H. der zum 1. Jänner 1973 (mit Wirksamkeit ab 1. Jänner 1974) festgestellten Einheitswerte ab dem 1. Jänner 1983 normiert. Im gegenständlichen Fall wurde der Einheitswert auf den 1. Jänner 1977 auf Basis der Hauptfeststellungswerte 1. Jänner 1973 festgestellt. Dieser nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes festgestellte Einheitswert in der Höhe von S 4,643.000,-- (entspricht € 337.419,97) ist nach der obigen Bestimmung des Abgabenänderungsgesetzes 1982 um 35 v.H. zu erhöhen. Mit seiner generellen prozentmäßigen Erhöhung der Einheitswerte um 35 v.H. auf Basis der Einheitswerte zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1973 wollte der Gesetzgeber die Besteuerungsgrundlagen allgemein um diesen prozentuellen Wert erhöhen, unabhängig davon, ob sich der tatsächliche Wert auch in jenem Ausmaß erhöht hat.

Die Ermittlung des Einheitswertes erfolgt nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes 1955 in der Fassung des Artikel I des Bundesgesetzes vom 24. November 1972, BGBI. Nr. 447. Der Bescheid über die Erhöhung des Einheitswertes ersetzt nicht den maßgebenden Einheitswertbescheid, er tritt hinsichtlich des ab einem bestimmten Zeitpunkt steuerlich maßgebenden Einheitswertes (erhöhter Einheitswert) zum maßgebenden Einheitswertbescheid hinzu, er ergänzt ihn. Die steuerlichen Daten einer wirtschaftlichen

Einheit des Grundbesitzes werden zu einem bestimmten Zeitpunkt durch den maßgebenden Einheitswertbescheid und den Erhöhungsbescheid bestimmt. Der nicht erhöhte Einheitswert behält auch nach den Erhöhungszeitpunkten seine Wirksamkeit für bestimmte Bereiche bei, so z.B. für sämtliche Erhöhungen innerhalb des Hauptfeststellungszeitraumes.

Da nach den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes bei bebauten Grundstücken nur im § 53 Abs. 10 vorgesehen ist, dass auf Antrag deren gemeiner Wert zu Grunde zu legen ist, wenn dieser geringer ist als der nach den Abs. 1 bis 9 ermittelte Wert und im gegenständlichen Fall der nach den Abs. 1 bis 9 ermittelte Wert niedriger ist als der Kaufpreis (auch ohne Umsatzsteuer), erfolgte die Abweisung des Antrages auf Herabsetzung des (erhöhten) Einheitswertes zu Recht.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 20. Februar 2007