

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der c., K. vertreten von WG, vom 4. August 2004 gegen den Bescheid des Finanzamtes St. Veit Wolfsberg vom 18. März 2004 betreffend Abweisung eines Antrages auf Wertfortschreibung (§ 193 BAO) betreffend den Grundbesitz (unbebautes Grundstück), KGE, 1, GrdSt. Nr. 2 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Mit Schriftsatz vom 17.02.2004 beantragte die Berufungswerberin (Bw.) den Einheitswert für den Grundbesitz KG, 1, GrdSt. Nr. 2 neu (nach unten) fortzuschreiben. Sie sei seit Jahren bemüht das Grundstück zu veräußern. Der bisher angesetzte Wert von ATS 117.000,-- sei viel zu hoch; sie beantrage den Einheitswert mit € 1.000,-- neu festzusetzen. Nach Auskunft der M E habe es im Jahr 2003 keine einzige Baubewilligung für ein Einfamilienhaus gegeben, sodass ein Markt für solch ein Grundstück de facto nicht bestehe.

Mit Bescheid vom 18. März 2004 wies das Finanzamt das Ansuchen auf Wertfortschreibung als unbegründet ab. Im Einzelnen wurde ausgeführt:

„Dem Antrag kann nicht entsprochen werden, weil die Bewertung von unbebauten Grundstücken nach § 55 BewG mit dem gemeinen Wert (§ 10 BewG) zu erfolgen hat. Dieser Wert wird durch den Preis bestimmt, der bei einem Verkauf zu erzielen wäre, dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen.

Das gegenständliche Grundstück 2, 1, KG E, wurde am 22.10.1992 von der Firma Co. um

einen Preis von ATS 246,--/m² erworben und der Einheitswert vom Finanzamt mit einem Bodenwert von ATS 40,-- festgestellt. Die umliegenden Grundstücke wie zB das GrdSt. 3 wurde 1978 um ATS 103,-- erworben und der Einheitswert mit ATS 60,-- festgestellt. Außerdem wurde nach Rücksprache mit dem Bauamt E, AL H, am 18.03.2004 festgestellt, dass das Grundstück zur Gänze als Bauland gewidmet ist. Einschränkungen der Verwertungsmöglichkeiten, die den gemeinen Wert beeinflussen könnten, sind daher nach Ansicht des Finanzamtes unbegründet.

Der Einheitswert laut Antrag mit € 1.000,-- (Bodenwert von 80,-- Cent oder 8,80 S) würde einen unrealistischen Wert darstellen. Der Antrag ist abzuweisen, weil der angesetzte Bodenwert dem gemeinen Wert iS § 10 BewG entspricht.“

Nach mehreren Fristverlängerungen wurde am 2.08.2004 die Berufung eingebracht.

Begründet wurde sie damit, dass der angesetzte Bodenwert nicht dem gemeinen Wert im Sinne des § 10 BewG entspräche. Die negative wirtschaftliche Entwicklung des G (starke Abwanderung) habe auch die Nachfrage nach Grundstücken vermindert, so dass der dem Einheitswert zugrunde liegende Wert am Markt nicht mehr erzielt werden könne.

Jahrelange Verkaufsbemühungen hätten mangels Nachfrage zu keinem Erfolg geführt. Lege man insbesondere die Relation städtischer Grundstücke, Verkehrswert – Einheitswert, zugrunde, sei hier von einem krassen Missverhältnis im Sinne der Gleichmäßigkeit der Besteuerung auszugehen. Es werde die Festsetzung des Einheitswertes im Sinne des Wertfortschreibungsantrages vom 17.02.2004 beantragt.

Nach dem Aktenvermerk des Finanzamtes vom 02.06.2005 seien laut Bauamt keinerlei Einschränkungen zur Errichtung von Wohnhäusern gegeben.

Folgende Vergleichsgundstücke sind aktenkundig:

Datum/Kaufpreis/angesetzter Bodenwert:	GrundstücksNr. KG E, KG U.	Fläche (m ²)
1978 (Kaufvertrag)/S 103,-- /m ² / S 60,--/m ²	3	761
1981 (Kaufvertrag)/ S 100,-- /m ² /S 50,--/m ²	4	1.481
1985 (Kaufvertrag)/S 60,77/m ² /60,--/m ²	5	1.018
1973 (Kaufvertrag)/ S 128,50/m ² /S 45,--/m ²	6 (U.)	937

Das Finanzamt legte die Berufung ohne Erlassung einer Berufungsvorentscheidung am 28. Juni 2005 vor.

Im Ermittlungsersuchen vom 26. Juli 2005 wurde die M E gebeten, nachstehende Fragen zu beantworten. Dies erfolgte umgehend:

- 1) Widmung des Grundstückes (Angabe des Zeitpunktes der entsprechenden Widmung):
A: Bauland – Wohngebiet.
- 2) Besteht für das Grundstück eine Gefahr der Rückwidmung?
A: Nein.
- 3) Beschreiben sie die Lage des Grundstückes im Ortsbereich (gibt es eine topografische Bezeichnung)?
A: Wohngebiet an der B (Ortsausfahrt, Richtung K).
- 4) Gibt es Baubeschränkungen, Bauverbote usgl. für das Grundstück?
A: Nein.
- 5) Wie ist das Grundstück erschlossen?
A: Wasser, Kanal, Telefon, Strom.
- 6) Wie sieht es mit Angebot und Nachfrage von Grundstücksflächen im Bereich der M E aus?
A: Zurzeit mehr Angebote als Nachfrage.
- 7) In welchem Rahmen bewegten sich die Baulandpreise im Bereich der M E während der letzten 5 – 10 Jahre ?
A: rund bei € 35,-- je m².
- 8) Wie stufen sie die Bautätigkeit (Baugenehmigungen) im Bereich der M E in den letzten 5 – 10 Jahren ein ?
A: ca. 20 Baubewilligungen pro Jahr.

Mit 2. August 2005 wurde der Bw. der Fragenvorhalt samt Beantwortung zur Stellungnahme übermittelt.

Im e-mail vom 02.08.2005 führte die Bw. aus:

„Die Antwort der Gemeinde E ist in einem wesentlichen Punkt falsch. Eine Rückfrage bei Bgm. G. hat ergeben, dass eine Baubewilligung (Frage 8) etwas anderes ist als eine Baugenehmigung, die neu zu errichtende Häuser betrifft. Ich habe Herrn Bürgermeister gebeten, für mich eine offizielle Aufstellung der Anzahl von Baubewilligungen für Einfamilienhäuser zu erstellen, was er zugesagt hat. Diese sind lt. Bürgermeister, wie es auch meinem Kenntnisstand entspricht, dünn gesät, vor allem wegen der anhaltenden Abnahme der Bevölkerungszahl, verursacht durch kontinuierliche Wirtschaftsschwäche.“

Mit Schriftsatz vom 12.08.2005 teilte die Bw. mit, dass innerhalb eines Zeitraumes von fast sechs Jahren (2000 – 2005) Baugenehmigungen für insgesamt acht Einfamilienhäuser erteilt worden seien. Damit sei bewiesen, dass Baugrundstücke, noch dazu wie in ihrem Fall, in ungünstiger Lage anliegend an die Bundesstraße mit enormen LKW-Verkehr von und nach W., de facto unverkäuflich seien.

Beigelegt wurde eine Mitteilung der M E vom 11.08.2005. Darin wurde ausgeführt: „ In der Zeit von 2000 bis 2005 wurden in der M E für 8 Einfamilienhäuser, 1 Alten- und Pflegeheim mit 48 Betten und 1 Wohnhaus mit 9 Wohneinheiten die Baubewilligung erteilt.“

Über die Berufung wurde erwogen:

§ 193 Abs. 1 Bundesabgabenordnung (BAO) lautet: Wenn die Voraussetzungen für eine Wert-, Art- oder Zurechnungsfortschreibung nach bewertungsrechtlichen Vorschriften vorliegen, so ist 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 maßgebenden Fassung abweicht.

Nach Abs. 2 leg. cit. wird ein Fortschreibungsantrag 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 Monats, seitdem der bisherige Feststellungsbescheid rechtskräftige geworden ist, gestellt werden. Eine Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes (§ 80 Bewertungsgesetz 1955, BGBI. Nr. 148) gilt als Antrag auf Erlassung eines Fortschreibungsbescheides. § 134 Abs. 2 gilt sinngemäß.

Gemäß § 21 Abs. 1 BewG 1955 wird der Einheitswert neu festgestellt,

1. wenn der gemäß § 25 abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt,
- b) bei den übrigen wirtschaftlichen Einheiten und Untereinheiten des Grundbesitzes entweder um mehr als ein Zehntel, mindestens aber um 400 Euro oder um mehr als "7.300 Euro", von dem zum letzten Feststellungszeitpunkt festgestellten Einheitswert abweicht (Wertfortschreibung).

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 § 55 Abs. 1 BewG (Bewertung von unbebauten Grundstücken) 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.

Der gemeine Wert wird 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.

Unter gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehr zu verstehen, wie er sich aus Angebot und Nachfrage ergibt. Nicht zum gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehört der zwangsläufige Verkehr, wie er sich zB durch gesetzliche Anordnung in einem Konkursverfahren ergeben kann. Unter Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes sind hier wohl alle seine Eigenschaften zu verstehen, die seinen Wert bestimmen, zB gute, mittlere oder schlechte Ausführung, die Wertbeständigkeit, die Form und Lage usw. (Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz, Band 1, S 74 ff).

Der „gemeine Wert“ ist im Gesetz wohl definiert, das Gesetz enthält jedoch im Besonderen keine Vorschriften, wie der gemeine Wert festzustellen ist. Der gemeine Wert ist gleich dem Preis, der zu erzielen wäre, d.h., es kommt nicht darauf an, ob das Wirtschaftsgut tatsächlich veräußert wurde, oder welcher Preis im Falle einer Veräußerung tatsächlich erzielt worden ist, sondern es ist objektiv festzustellen, welcher Wert dem zu bewertenden Wirtschaftsgut ganz allgemein vom Standpunkte der an einem Erwerb Interessierten beizumessen wäre. Es kann also die Zulässigkeit der Bewertung eines Wirtschaftsgutes nicht davon abhängen, ob dieses Wirtschaftsgut einmal verkauft werden wird, sondern nur, ob es an sich verkauft oder auf sonstige Weise wirtschaftlich verwertet werden kann. Bei entgegengesetzter Auffassung wäre eine Bewertung des Gegenstandes immer solange unmöglich, als dieser Gegenstand nicht verkauft worden ist. Dem widerspricht aber schon die Vorschrift des § 10 Abs. 2, wonach der gemeine Wert durch den Preis bestimmt wird, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung „zu erzielen wäre“, nicht der „erzielt würde“. Denn diese Bestimmung geht ausdrücklich von der Voraussetzung aus, dass das zu bewertende Wirtschaftsgut noch nicht tatsächlich veräußert worden ist, lässt vielmehr die Möglichkeit offen, dass eine Veräußerung tatsächlich niemals zustande kommt (vgl. VwGH 24.09.1954, ZI. 2848/52).

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.

Bei der Feststellung des gemeinen Wertes sind vor allem die Form und die Lage des Grundstückes zu berücksichtigen. Die Form kann für die Bebauung geeignet oder wegen ihrer länglichen, von der Straße weg gerichteten Ausdehnung sowie wegen ihrer Schiefwinkeligkeit für die Bebauung weniger geeignet oder ungeeignet sein. Auch die Größe eines Grundstückes ist für seinen Wert je Flächeneinheit mitbestimmend, da für größere (nicht aufgeschlossene) Grundstücke oft nur ein geringeres Interesse besteht und der erzielbare Preis daher verhältnismäßig geringer ist als bei Grundstücken mittleren oder kleineren Ausmaßes (vgl. Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz, zu § 55 Abs.1 BewG).

Für die Streitfläche (1.565 m²) gilt ein Einheitswert von S 87.000,-- (erhöht: S 117.000,--). Dieser wurde im Rahmen der Wertfortschreibung zum 1.1.1982 ermittelt. Im Einzelnen wurde die damals noch 2.180 m² große Fläche mit einem Durchschnittsbodenwert von S 40,--/m² bewertet. Mit Kaufvertrag vom 30.08.1984 erwarb JS die 1.565 m². Er zahlte hiefür S 280.000,-- (somit S 179,--/m²). Für diese Fläche war ein Bodenwert von S 60,--/m² vorgesehen. Da aber die idF ermittelten 93.000,-- unter der Wertfortschreibungsgrenze des § 21 Abs. 1 BewG lagen, wurde eine Wertfortschreibung nicht durchgeführt und gilt der Einheitswert von 87.000,-- fort. Am 3.11.1987 kaufte die Liegenschaft PZ. Er bezahlte S 270.000,-- (somit S 173,--/m²). Am 29.07./22.10.1992 kaufte die Bw. die Liegenschaft um S 385.000,-- (somit S 246,--/m²).

Strittig ist nunmehr, ob antragsgemäß ein gemeiner Wert von € 1.000,-- für 1.565 m² sohin € 0,64/S 8,81 pro m² zum Ansatz gelangt oder ob der vom Finanzamt festgestellte Einheitswert von S 87.000,--/€ 6.322,54 (erhöht: S 117.000,--/€ 8.502,72) m² zum 1.1.2004 weiterhin Geltung hat.

Objektiv betrachtet handelt es sich bei der strittigen Fläche um Bauland-Wohngebiet, das in der rund 1.500 Einwohner zählenden M E, direkt an der B an der Ortsausfahrt Richtung K, liegt. Die Fläche ist nahezu rechteckig. Sie ist umgeben von bebauten Flächen (Einfamilienhäusern) und Bauflächen. Ein Bauverbot besteht nicht. An Anschlüssen sind Wasser, Strom, Kanal und Telefon vorhanden. An Infrastruktur sind in der M E vorhanden: div. Geschäfte und Handwerker, eine Apotheke, Geldinstitute, eine Postservicestelle, eine Volksschule, eine Kindergarten etc.

Für die Liegenschaft wurden Kaufpreise von S 179,-- (1984,) S 173,--(1987) und S 246,-- (1992 von der Bw. selbst) pro m² bezahlt. Für die o.a. Vergleichsgrundstücke wurden S 100 (1981), 60,77 (1985), 128,50 (1973) je m² bezahlt.

Im Streitfall trifft der seltene Fall zu, dass der Preis bereits aufgrund der Preisbeobachtung für die Streitliegenschaft selbst bestimmt werden kann. Die von den Käufern bezahlten Preise lagen weit über dem vom Finanzamt angesetzten Bodenwert von S 40,--/m² (bzw. 56,--/m²). So wurden 1984 S 179,--/m², 1987 S 173,--/m² oder 1992 von der Bw. selbst S 246,--/m² für die Streitliegenschaft bezahlt.

Unter Bedachtnahme auf die Lage, die Größe, die Form und Beschaffenheit, den Erschließungszustand, die Verbauungsmöglichkeit, die sonstige Infrastruktur und die in den vergangenen Jahren für die Liegenschaft (und die Vergleichsliegenschaften) gezahlten Kaufpreise, gelangt der unabhängige Finanzsenat zu der Ansicht, dass der vom Finanzamt angesetzte Bodenwert von S 40,-- (bzw. infolge Flächenänderung, aber Nichterreichen der Wertfortschreibungsgrenzen de facto S 56,--, € 4,07), als sehr moderat anzusehen ist. Wurden 1984 bereits S 179,--/m² (bzw. bei der Vergleichsliegenschaft 1973 S 128,50/m²) bezahlt, ist der vom Finanzamt angesetzte (Boden-)Wert jedenfalls als unter den Kaufpreisen um den Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.1973 liegend anzusehen.

Das Vorbringen der Bw., wonach zwischen 2000 und 2005 lediglich 8 Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser erteilt worden seien, verhilft der Berufung nicht zum Erfolg. Es mag durchaus zutreffen, dass die Nachfrage nach Baugrundstücken (zugunsten eines Wohnhauses mit 9 Wohneinheiten und zugunsten eines Alten- und Pflegeheimes mit 48 Betten) zurückgegangen ist und dass im Vergleich zu den Vorjahren eine geringere Anzahl an Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser erteilt worden ist. Ein allfälliger Rückgang an Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser, wie auch der Hinweis auf den LKW-Verkehr, rechtfertigt im Hinblick auf die gezahlten Kaufpreise für die Streit- und Vergleichsliegenschaft/en und die hiefür angesetzten moderaten Bodenwerte keineswegs eine Reduzierung des Einheitswertes von S 87.000,-- (€ 6.322,54; erhöht: S 117.000,-- bzw. € 8.502,72) auf € 1.000,--. Die Preisverhältnisse für die Streitliegenschaft und die Vergleichsgrundstücke (ab 1973) zeigen, dass der vom Finanzamt angesetzte Bodenwert nicht annähernd im Bereich der Kaufpreise lag. Zu dem widerspricht die tatsächliche Preisgestaltung für Baugrundstücke in der KG E dem Argument der Bw., dass de facto ein Grundstücksmarkt für Einfamilienhäuser nicht besteht: beispielsweise betrugen die Baulandpreise im Jahr 2007 € 30 – 35,--/m², 2008 € 31 – 36,--/m² (vgl. www.BAUwissen.at oder www.immobiliens.net). Dass von gemeinen Werten über € 30,--/m² auszugehen ist, bestätigt auch die Anfragebeantwortung der M E, die den Kaufpreis für Bauland bei rund € 35,-- /m² ansetzt.

Angesichts dieser Umstände sowie der nicht bekannten Preisvorstellungen der Bw., geht das Vorbringen der Bw., wonach sie jahrelang erfolglos versuchte, die Streitliegenschaft zu veräußern, ins Leere. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass ein

Wirtschaftsgut nicht deshalb wertlos wird, weil es in einem bestimmten Zeitpunkt keinen Käufer findet oder nicht zu dem vom Verkäufer geforderten Preis anzubringen ist.

Es mag durchaus zutreffen, dass es im Gö. – wie in allen anderen Kärntner Seitentälern auch – zu negativen wirtschaftlichen Entwicklungen gekommen ist. Dieser Umstand vermag aber angesichts der bezahlten Kaufpreise für Grundstücke eine Reduktion des Bodenwertes nicht zu rechtfertigen.

Die Behauptung der Bw., dass es zu einer starken Abwanderung und somit zu einer Verminderung der Nachfrage nach Grundstücken gekommen sei, mag subjektiv zutreffen. Objektiv belegen beispielsweise die Einwohnerzahlen der M E aber folgendes: die Einwohneranzahl der M E lag am 15.05.2001 bei 1.505, am 01.01.2007 bei 1.523 (vgl. http://www.citypopulation.de/php/austria-kaernten_d.php) und am 31.03.2008 bei 1.501. (http://de.wikipedia.org/wiki/E_kaernten).

Der Einwand, wonach ein krasses Missverhältnis im Sinne der Gleichmäßigkeit der Besteuerung vorliege, lege man die Relation städtischer Grundstücke, Verkehrswert – Einheitswert, zugrunde, ist nicht stichhaltig. Diesem Pauschalvorbringen fehlt jegliche substanziale Ausführung.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten: es ist richtig, dass auch äußere Umstände (ungünstige Konjunktur, ungünstige wirtschaftliche Lage, Kriegsereignisse, Nachkriegsereignisse usgl.) neben der Beschaffenheit eines Wirtschaftsgutes, den gemeinen Wert bestimmen. Im Berufungsfall sind aber aufgrund der Sachlage derartige Umstände nicht erkennbar. Es wurden weder sachliche noch rechtliche relevante Umstände vorgebracht, die die Verwertungsmöglichkeit und die Ausnutzbarkeit der Streitliegenschaft zum Stichtag insoweit beschränkten, dass der Ansatz eines Einheitswertes von € 1.000,-- für 1.565 m² gerechtfertigt gewesen wäre.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Klagenfurt, am 12. März 2009