



## **Berufungsentscheidung**

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des U.N., F., FG vom 23. April 2002 gegen den Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2001 (Einheitswertbescheid, Wertfortschreibung) des Finanzamtes Spittal Villach vom 10. April 2002 betreffend den Grundbesitz (Einfamilienhaus/Rohbau), KG 75412 FGG, EZ 00, GrdSt. Nr. 06 wie folgt entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### **Entscheidungsgründe**

Der Berufungswerber (Bw.) ist Eigentümer des in der KG FG gelegenen Grundbesitzes (Einfamilienhaus/Rohbau) GrdSt.Nr. 06, EZ 00, für das mit Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 1995 der Einheitswert mit S 37.000,-- im Rahmen eines Berufungsverfahrens festgestellt wurde. Dabei gelangte ein Bodenwert von S 50,--/m<sup>2</sup> zum Ansatz. Die Gesamtfläche des Grund und Bodens betrug damals 1.000 m<sup>2</sup>.

Der Bruder des Bw., J.N., war aufgrund des notariellen Übergabevertrages vom 21. Mai 1999 verpflichtet, dem Bw. eine Teilfläche (aus 66), die nördlich an den Grundbesitz des Bw. grenzte, lastenfrei zu übergeben. Dies erfolgte durch das Erfüllungsübereinkommen vom 1. Dezember 2000. J.N. übergab dem Bw. ein Teilstück von 611 m<sup>2</sup> ins Eigentum. Punkt 2. letzter Satz des Erfüllungsübereinkommens lautet:

„Die auf dem vertragsgegenständlichen Teilstück errichtete Garage ist mit Zustimmung des Grundeigentümers bereits von Herrn U.N. auf seine Rechnung und Gefahr errichtet worden und steht daher aufgrund der durch ihn erfolgten Bauausführungen bereits in seinem Eigentum“.

Am 10. April 2002 erließ das Finanzamt den Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2001 (Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 BewG) und stellte den Einheitswert für den Grundbesitz (Einfamilienhaus/Rohbau) mit € 4.360,37 erhöht € 5.886,50 (S 60.000,-- bzw. S 81.000,--) fest. Begründet wurde die Wertfortschreibung mit der Änderung im Flächenausmaß. Das Finanzamt ging – wie im Vorbescheid – von einem Bodenwert von S 50,-/m<sup>2</sup> aus.

Dagegen er hob der Bw. am 23. April 2002 Berufung und führte aus, dass ihm der Einheitswert - ausgehend von dem Bodenwert von S 50,-- - zu hoch sei. Der ortsübliche Quadratmeterpreis betrage S 20,--.

Im Ergänzungersuchen vom 26. August 2002 wurde der Bw. unter Punkt 1. aufgefordert zur Fertigstellung des Wohnhauses bzw. der Garage Stellung zu nehmen. Unter Punkt 2. wurde der Bw. hinsichtlich des 1995 von S 70,-- auf S 50,-- herabgesetzten Bodenwertes ersucht, wertmindernde Umstände bekannt zugeben (Umwidmung von Bauland in Grünland etc.). Gleichzeitig wurden dem Bw. die ortsüblichen Baulandpreise/m<sup>2</sup> bekannt gegeben, die zwischen € 25,4355 und € 30,5226 (S 350,-- - S 420,--) liegen; (als Referenzgrundstück wurde das Grundstück Nr. 006 mit einem Kaufpreis von € 25,4355 im Jahr 2000 angeführt). Die Kaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen betrugen zwischen € 2,9069 und € 4,3604 (S 40 - S 60,--; vgl. GrdSt. Nr. 2414: hiefür wurde 1998 ein Verkaufspreis von € 4,3604 bezahlt).

In der Vorhaltsbeantwortung vom 24. September 2002 führte der Bw. aus:

Zu Punkt 1. der Anfrage: „Die Garage wurde vor 3 Jahren errichtet und von der Gemeinde eine Baugenehmigung erteilt. Das die Garage noch nicht fertig gestellt ist, ist auf meinen bescheidenen Verdienst zurückzuführen. Im Wohngebäude lebe ich seit 2 Jahren jedoch die Fertigstellung kann man noch lange nicht erwarten. ....“

Zu Punkt 2. der Anfrage: „Ich musste nicht die Fläche, wo mein Eigenheim steht kaufen, sondern bekam es von meinen Eltern. Die ortsüblichen Grundstückspreise für Acker und Wiese werden mit S 16,-- bis S 20,-- gehandelt. Alles andere von Ihnen angeführte Kaufpreise können, müssen jedoch nicht stimmen. Weiteres könnten es genauso Liebhaber Preise sein, was man haben will, kostet eben. ...sehe die Aufstellung der Kaufpreise als nicht relevant an...“

Mit Vorladung vom 24. Oktober 2002 wurde der Bw. ersucht im Finanzamt zu erscheinen und Unterlagen für Kaufpreise sowie die Erklärung BG 30 bzw. Bauplan vorzulegen.

Aktenkundig sind Telefonate zwischen dem Finanzamt und dem Bw.

Gegen die Vorladung er hob der Bw. am 13. November 2002 Berufung (siehe Berufungsentscheidung RV/0007-K/04 vom 6. August 2007) und führte aus, dass es ihn nichts

angehe, wie viel die Nachbarn für ihre Grundstücke zahlten, dass bereits ein Bauplan übermittelt worden sei und keine Notwendigkeit bestehে persönlich im Amt zu erscheinen. Er verweise auf seine Einsprüche.

Aktenkundig ist ein Vermerk vom 22. September 2003, wonach die gesamte Parzelle lt. Bauamt FGG Bauland-Dorfgebiet sei.

Laut einem weiteren Telefonat zwischen dem Sachbearbeiter und dem Bürgermeister der Gemeinde FE. vom 22. September 2003, sei das Grundstück schotrig, eben und gleiche dem bereits vorhandenen Grundstück 06 (auch hins. Widmung); einer Bebauung würde nichts im Wege stehen (*Anm.: Im Zuge des 1994 abgeföhrten Berufungsverfahrens betreffend das GrdSt. Nr. 06 des Bw. wurde erhoben: das Grundstück 06 ist wie das Grundstück 66 als Bauland-Dorfgebiet gewidmet. Baubeschränkungen sind nicht vorhanden, Anschlüsse für Strom, Wasser sind in der näheren Umgebung, Beschränkungen wie „Wasserschonbestimmungen“ gelten in der Gemeinde FGG nur für landwirtschaftlich genutzte Flächen.*).

Mit Berufungsvorentscheidung vom 29. September 2003 wies das Finanzamt die Berufung als unbegründet ab. Als Begründung wurde ausgeführt:

„Anlässlich der seinerzeitigen Bewertung wurde bereits mit einer BVE vom 6. September 1994 über den Bodenwert abgesprochen. Da das neu erworbene Teilstück des Grundstückes 06 im Ausmaß von 611 m<sup>2</sup> hinsichtlich Widmung, Nutzung und Verwertbarkeit (Bauland) dem bisherigen Grundstück gleich kommt, wurde derselbe Bodenwertansatz der Bewertung zugrunde gelegt. ....“

Im Schriftsatz vom 22. Oktober 2003 „beruft“ der Bw. gegen die Berufungsvorentscheidung und führte aus, dass er nochmals auf die Einsprüche vom 20. April 2002 („Berufung“), 23. September 2002 („Vorhaltsbeantwortung“) und 12. November 2002 („Berufung gegen die Vorladung“, siehe Berufungsentscheidung des UFS vom 6. August 2007, RV/0007-K/04) verweise.

Im weiteren Schriftsatz vom 16. Februar 2004 („Einspruch gegen die Verständigung vom 22. Jänner 2004“) führt der Bw. aus, dass in keiner Weise auf seine Berufungen eingegangen worden sei. Es sei lediglich eine (fehlerhafte) Auflistung des Schriftverkehrs wiedergegeben worden. Sein Vater als Vorbesitzer nutzte die Fläche landwirtschaftlich; die Fläche habe dort niemals einen Bodenwert von S 70,-- bzw. S 50,-- aufgewiesen. Das Unterfangen die Kaufpreise der Nachbarn zu ermitteln sei als Bespitzelung zu sehen. Laut Grundverkehrskommission betrage der gängigste Grundpreis in der Gemeinde FGG rund S 20,-- (€ 1,45).

### ***Über die Berufung wurde erwogen:***

Gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 lit. b Bewertungsgesetz 1955 (BewG) idF. BGBl. Nr. 680/1994, wird der Einheitswert bei den übrigen wirtschaftlichen Einheiten und Untereinheiten des Grundbesitzes

---

neu festgestellt, wenn der gemäß § 25 abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, entweder um mehr als ein Zehntel, mindestens aber um „ S 5.000,-- (Anm.: „ 400 Euro“) oder um mehr als 100.000 S (Anm.: „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 § 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 Fläche, 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 (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.

Demnach ist dieser Begriff im Gesetz wohl definiert, das Gesetz enthält jedoch im Besonderen keine Vorschriften, wie der gemeine Wert festzustellen ist.

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.

Im Berufungsfall bestreitet der Bw. die Höhe des angesetzten Bodenwertes und spricht von ortsüblichen Grundstückspreisen idH von S 20,--/m<sup>2</sup>. Der Ansicht des Bw. kann nicht gefolgt werden. Wie das Finanzamt bereits im Vorhalteverfahren ausgeführt hat, lagen die Kaufpreise in Vergleichsfällen in der KG Feistritz in den Jahren 1998 bzw. 2000 bei S 350,--/m<sup>2</sup> (GrdSt. Nr. 605/190 Ausmaß: 1.100 m<sup>2</sup>) bzw. bei 420,--/m<sup>2</sup> (GrdSt.Nr. 2669/2 Ausmaß: 1.002 m<sup>2</sup>).

Der in diesen Fällen angesetzte Bodenwert, der der abgabenrechtlichen Geheimhaltungspflicht unterliegt, war jedenfalls wesentlich höher als der im Berufungsfall angesetzte (S 50,--/m<sup>2</sup>). Aus den angeführten Vergleichsfällen ist klar erkennbar, dass der angesetzte Bodenwert (Anm.: der in erster Linie aus tatsächlich erzielten Veräußerungspreisen abzuleiten ist, vgl. Kommentar zu Bewertungsgesetz, Twaroch-Wittmann-Frühwald, A7), von S 50,-- deutlich unter dem aufgezeigten Preisniveau liegt.

In seinem Erkenntnis vom 28.6.1977, 2264/76, hat der Verwaltungsgerichtshof festgestellt, dass, sofern eine Partei die Eignung der ihr vorgehaltenen Vergleichspreise bestreitet, es der Partei obliegt, den ihr zutreffend scheinenden Bodenwert zu beziffern und Beweise hiefür anzubieten (unter Hinweis auf das Erkenntnis vom 4.2.1971, 288/69, VwSlg 4180 F/1971).

Der Bw. behauptet in seinem Vorbringen lediglich, dass der ortsübliche m<sup>2</sup>-Preis zwischen S 16 und S 20,-- liege. Er nennt aber keine wertmindernden Umstände. Vielmehr geht der Bw. in seiner Argumentation von ortsüblichen m<sup>2</sup>-Preisen für landwirtschaftliche Flächen (Arg: „Acker und Wiesen“) aus und übersieht dabei aber, dass im Berufungsfall nicht land- und forstwirtschaftliches Vermögen sondern Grundvermögen zu bewerten ist.

Wenn der Bw. die Richtigkeit der angeführten Vergleichskaufpreise bezweifelt, so ist er darauf zu verweisen, dass Finanzämter eigene Aufschreibungen über Kauffälle (sogn.

„Kaufpreissammlungen“) führ(t)en. Im Berufungsfall wurden die Vergleichskaufpreise der „Kaufpreissammlung“ des Finanzamtes entnommen. Von der Lage, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, Verbauungsmöglichkeit sind diese Vergleichsgrundstücke durchaus mit dem zu bewertenden Grundstück vergleichbar.

Im Berufungsfall hat das Finanzamt – wie es dem Bw. in der Berufungsvorentscheidung bekannt gegeben wurde – auch Erhebungen hinsichtlich der strittigen Fläche bei der Gemeinde FGG vorgenommen. Dabei wurde die Vergleichbarkeit der zugeschriebenen Fläche hinsichtlich Widmung, Nutzung, Verwertbarkeit mit dem bisherigen Grundstück bestätigt.

---

Daher ist der Ansatz des Bodenwertes von S 50,--/m<sup>2</sup> auch für die zugeschriebene Teilfläche iA von 611 m<sup>2</sup> gerechtfertigt.

Aus den angeführten Gründen kann eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides nicht erkannt werden.

Der Berufung war aus den angeführten Gründen der Erfolg zu versagen.

Klagenfurt, am 6. August 2007