



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des MP, gegen den Bescheid des Finanzamtes A vom 29. Jänner 2004, Steuernummer, betreffend Feststellung des Einheitswertes zum 1. Jänner 2004 (Wert- und Zurechnungsfortschreibung gemäß §21 Abs.1 Z1 und Abs.4 BewG) entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird gemäß §289 Abs.2 BAO abgeändert wie folgt:

Für den gegenständlichen Grundbesitz wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2004 mit Euro 8.100,00 und der gemäß Abgabenänderungsgesetz 1982 um 35% erhöhte Einheitswert mit Euro 10.900 festgestellt.

Im Übrigen wird die Berufung als unbegründet abgewiesen.

### Entscheidungsgründe

Am 5. März 2003 haben der Berufungswerber (Bw) sowie Herr FP und Herr FJP einen Realteilungs- und Dienstbarkeitsbestellungsvertrag betreffend die Liegenschaft EZ X des Grundstückes der Katastralgemeinde Y, Bezirksgericht A mit dem Grundstück Nr. 1/2 im Ausmaß laut Kataster von 2346 m<sup>2</sup> abgeschlossen. Bisher bestand Dritteigentum an der Liegenschaft. Im Zuge des vorgenannten Vertrages erhielt der Bw das Restgrundstück 1/2 Baufl. (begrünt) im Ausmaß von 857 m<sup>2</sup>, weiterhin inne liegend der EZ X, in sein Alleineigentum.

Herr FJP erhielt das neue Grundstück 1/4 im Ausmaß von 745 m<sup>2</sup> in sein Alleineigentum, Herr FP das neue Grundstück 1/5 im Ausmaß von ebenfalls 745 m<sup>2</sup>.

Vorzitierter Vertrag wurde mit Beschlüssen des Bezirksgerichtes A , jeweils vom 15. Mai 2003, grundbücherlich durchgeführt.

In der Folge erging an den Bw ein Wert- und Zurechnungsfortschreibungsbescheid hinsichtlich der Einlagezahl X , Grundstücksnummer 1/2 der Katastralgemeinde Y , worin der Einheitswert, ausgehend von einem Bodenwert von 10,9009 Euro je Quadratmeter mit 9.300,- Euro und der gemäß Abgabenänderungsgesetz 1982 um 35% erhöhte Einheitswert mit 12.500,- Euro festgestellt wird.

Das Finanzamt führte begründend aus, dass die Fortschreibung wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung (Änderung der Eigentumsverhältnisse), Änderung im Flächenausmaß und wegen Realteilung erforderlich gewesen sei.

Fristgerecht wurde Berufung eingebracht. Der Bw beantragte die Herabsetzung des Einheitswertes von Euro 9.300,00 um Euro 3.300,00 auf Euro 6.000,00.

Der Bw wendet ein, die Behörde habe §23 BewG nicht korrekt angewendet, insbesondere als sie den tatsächlichen Zustand des Grundstückes nicht korrekt erhoben habe, indem sie den Dienstbarkeitsbestellungsvertrag und weitere Wertminderungsgründe nicht berücksichtigt habe.

Laut Punkt IV des Realteilungs- und Dienstbarkeitsbestellungsvertrages werde dem Grundstück 1/4 die immerwährende und unentgeltliche Dienstbarkeit des Fahr- und Leitungsrechtes im Ausmaß von 112 m<sup>2</sup> eingeräumt, welches in dem beiliegenden Plan eingezeichnet sei. Auf Seite 7 des Vertrages werde eindeutig festgelegt, dass der Eigentümer des Grundstückes 1/2 (Anm.: der Bw) den belasteten Teil nur mit Zustimmung des Eigentümers des Grundstückes 1/4 oder bei Gefahr im Verzug oder zum Zwecke der Herstellung des ordnungsmäßigen Zustandes benützen oder betreten dürfe. Weiters werde festgehalten, dass eine räumliche Abtrennung der belasteten Fläche vorzunehmen sei (Installation eines Zaunes). Aufgrund der vertraglichen Verpflichtung und tatsächlichen Ausgestaltung dürfe die Servitutsfläche grundsätzlich nicht betreten werden. Eine Verbauung dieser Fläche bzw. anderweitige Nutzung durch den Bw und seine Rechtsnachfolger sei daher nicht möglich, womit dieser Teil für den Bw wertlos und aus der Berechnung auszuscheiden sei. Das Flächenausmaß reduziere sich somit auf 745m<sup>2</sup>.

Weitere Wertminderungsgründe seien etwa die Bodenbeschaffenheit, wobei aufgrund des hohen Grundwasserspiegels das Ausheben des Bodens erschwert würde und im Falle einer

Bebauung ein Dichtbetonkeller vonnöten sei, was im Falle einer Veräußerung zu einer Reduktion des Kaufpreises führen würde. 15% Mehraufwendungen seien durchaus gegeben (Hinweis Abschnitt 4.4 der Bodenwert-RL).

Weiters werde es beim Anschluss des Grundstückes an die Kanalisation Schwierigkeiten geben, da das Grundstück tiefer liege als die Umgebungsgrundstücke, der Kanal somit höher liege als ein zukünftiges Haus und daher der Keller nicht mehr an das Kanalnetz angeschlossen werden könne. Darüber hinaus werde es erforderlich sein, das Grundstück anzuschütten, um für das Erdgeschoss eine Kanalanbindung zu ermöglichen. Diese Wertminderung sei mit weiteren 10% Abschlag zu berücksichtigen.

Der maßgebende Einheitswert für die verminderte Fläche von 745m<sup>2</sup> reduziere sich daher um 25%.

Schließlich wurde noch eingewendet, das Ausmaß der Einheitswerterhöhung sei unverhältnismäßig. Vergleiche man den Einheitswertbescheid vom 5.11.2001 (Anm.: Einheitswertfeststellung zum 1.1.2002) vor Durchführung der Realteilung mit dem nun angefochtenen Bescheid, so käme man zu einer Werterhöhung von 66,77%. Die Behörde sei von einer Wertsteigerung aufgrund der Drittelung des Grundstückes ausgegangen, wobei keine Wertsteigerung stattgefunden habe, da bereits im alten Bescheid davon auszugehen gewesen sei, dass die Verwertung des Grundstückes in Einzelteilen bzw für eine Gesamtbebauung zulässig sei und damit keine Wertminderung (Abschn. 4.2 Bodenwert-RL) vorgelegen sei.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 4.11.2004 wies die Abgabenbehörde erster Instanz die Berufung als unbegründet ab. Neben einer Darstellung der bisherigen Bewertung begründet das Finanzamt, im Zuge des Ermittlungsverfahrens sei festgestellt worden, dass das Grundstück weder in einer Aufschließungszone noch im Bauverbotsbereich oder Überflutungsbereich liege. Es liege vielmehr im unregulierten Bauland und entsprechend der Bauklassen sei jeweils ein Mindestabstand, der nicht bebaut werden dürfe, zum Nachbargrundstück einzuhalten. Dieser Abstand belaufe sich auf mindestens 3 Meter. Der Servitutstreifen decke sich somit mit der Vorgabe des Seitenabstandes zum Nachbarn. Weiters spreche der Dienstbarkeitsbestellungsvertrag im Punkt "Pflichten des Berechtigten" darüber ab, dass alle Kosten, Errichtungsarbeiten und Pflögetätigkeiten, die die Servitutfläche betreffen würden, vom Berechtigten zu tragen seien.

Die in der Berufungsschrift weiter argumentierten Wertminderungsgründe für den Bodenwert, nämlich Form ("schiefwinkelig"), Lage ("liegt tiefer als Umgebungsgrundstücke") und Grundwasserspiegel ("Notwendigkeit eines Dichtbetonkellers") würden nicht reduzierend

berücksichtigt. Seitens der Baubehörde seien diesbezüglich keine Feststellungen getroffen worden, die eine Einschränkung bei einer eventuellen zukünftigen Bebauung nach sich ziehen würden.

Aufgrund der räumlichen Abgrenzung des Servitutsstreifens durch die Errichtung eines Zaunes wurden die betroffenen 112m<sup>2</sup> mit dem halben Preis für Bauland-Wohngebiet berechnet, die restlichen 745m<sup>2</sup> wurden unverändert in die Berechnung einbezogen.

Im dagegen eingebrachten Vorlageantrag wendet der Bw ergänzend ein, der Servitutsstreifen decke sich nicht mit der 3-Meter-Grenze. An den "Ecken" zu Beginn und Ende des Servitutsstreifens sei jeweils ein Zuschnitt erfolgt, um mit Kraftfahrzeugen zu den abgetrennten Liegenschaften zufahren zu können. An den "Ecken" komme es somit zu einer Verbreiterung von mehr als 25%. Durch diesen Zuschnitt sei der Bw in seiner Bebauungsmöglichkeit eingeschränkt.

Die belangte Behörde verkenne die Rechtslage der Bebauungsvorschriften. Unter Berücksichtigung der Bauvorschriften der Marktgemeinde Y. sei es zulässig, Nebengebäude, also auch Garagen und andere feste Bauwerke an die Grundstücksgrenze zu bauen. Für diese Bauwerke gelte somit keine 3m-Beschränkung. Wäre kein Fahr- und Leitungsrecht vereinbart gewesen, könnte der Bw bis an seine Grundstücksgrenze bauen. Die Bodenwertrichtlinien führten daher explizit aus, dass in erster Linie die Bebauungsmöglichkeit des Grundstückes den gemeinen Wert beeinflusse (Abschn. 4 der Bodenwert-RL). Da der Bw nun überhaupt nicht bauen könne sei eine Wertreduktion auf 0 vorzunehmen.

Weiters bringt der Bw vor, die im Servitutsvertrag aufscheinende Regelung hinsichtlich Kostenersatz könne nicht als Begründung für eine höhere Wertbeimessung herangezogen werden.

Mit Vorhalt vom 25. Februar 2008 wurde dem Bw die vorläufige rechtliche Würdigung der Berufung zur Stellungnahme übermittelt.

Der Bw führt in seiner Stellungnahme hiezu aus, dass die von seinem Grundstück abgetrennte Servitutsfläche seinem Bruder zur ausschließlichen Nutzung zur Verfügung stehe, wobei er selbst weiterhin zivilrechtlicher Eigentümer bleibe. Weiters führt der Bw aus, dass das Grundstück in Richtung Norden abfalle und die Einleitung des Kanals daher nicht möglich sei. Die Marktgemeinde Y. habe festgestellt, dass ein Kanalanschluss bei seinem Bruder über das Grundstück des Bw verlaufend technisch nicht realisierbar sei.

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

#### 1. Zum Antrag auf Abhaltung einer mündlichen Verhandlung gemäß §284 Abs.1 Z1 BAO

Der Berufungswerber beantragt unter Punkt 5. des Vorlageantrages:

*"Sollte meinem oa Vorlageantrag nicht vollinhaltlich stattgegeben werden, beantrage ich gemäß §284 Abs.1 Z1 BAO die Abhaltung einer mündlichen Verhandlung."*

Zu diesem Antrag ist zu sagen:

Mit dem in dieser Form gestellten Antrag hat der Bw zum Ausdruck gebracht, dass er auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung verzichtet, wenn der unabhängige Finanzsenat eine bestimmte Entscheidung (vollinhaltliche Stattgabe des Berufungsbegehrens) trifft.

Anträge auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung sind Prozesshandlungen; werden diese Anträge ausschließlich für den Fall des Eintretens von bestimmten Ereignissen gestellt, sind sie bedingte Prozesshandlungen. Nach ständiger Rechtsprechung sind bedingte Prozesshandlungen nur sehr eingeschränkt zulässig:

Eine bedingte Prozesshandlung ist nur dann zulässig, wenn der Ablauf des Verfahrens bereits durch unbedingte Prozesshandlungen sichergestellt ist, wenn sie von einem bestimmten, im Verfahrensablauf eintretenden, "innerprozessualen" Ereignis abhängig gemacht wird und ihre Beachtung nicht geeignet ist, die Vorhersehbarkeit des weiteren Prozessablaufs für die Berufungsbehörde oder den Prozessgegner in unerträglicher Weise zu beeinträchtigen (UFSW 6.4.2006, RV/0070-W/06, Hinweis VwGH 17.8.1998, 97/17/0401, u.a.).

Bedingte Prozesshandlungen sind nicht zulässig, wenn die Prozesshandlungen einen unmittelbaren Einfluss auf den Fortgang des Verfahrens haben können: Derartige Prozessklärungen einer Partei ("Bewirkungshandlungen") sind schon wegen ihrer konstitutiven, unmittelbare Rechtsfolgen hervorrufenden, Wirkung generell bedingungsfeindlich. Der durch die Prozessklärungen bestimmte Prozessablauf darf nicht durch die Bindung an unvorhersehbare Ereignisse beeinträchtigt und verzögert werden. Die Entscheidung darüber, in welcher Form das Verfahren fortgesetzt wird, soll nicht von einem ungewissen Ereignis abhängen (UFSW 6.4.2006, RV/0070-W/06, Hinweis OGH 23.6.1999, 7Ob 331/98x, u.a.).

Eine mündliche Berufungsverhandlung ist nicht in jedem Berufungsverfahren, sondern nur auf Antrag des/der Bw oder auf Antrag des mit der Berufungserledigung befassten Mitgliedes des unabhängigen Finanzsenates durchzuführen (§284 Abs1 BAO idF AbgRmRefG).

Ein Antrag auf Durchführung einer mündlichen Berufungsverhandlung leitet einen Verfahrensabschnitt ein, der ohne diesen Antrag nicht eingeleitet worden wäre. Ein Antrag auf Durchführung einer mündlichen Berufungsverhandlung ist daher ein, den Ablauf eines Berufungsverfahrens gestaltender, Vorgang. Nach den vor angeführten Grundsätzen ist die Setzung einer Bedingung unzulässig, wenn die Prozesshandlung einen unmittelbaren Einfluss auf den Fortgang des Verfahrens hat.

In gegenständlichem Fall soll der Antrag auf Durchführung einer mündlichen Berufungsverhandlung aber nur dann als gestellt gelten, wenn der unabhängige Finanzsenat dem Berufungsbegehren nicht vollinhaltlich stattgibt. Ein den Prozessablauf gestaltender Antrag, der nur dann als gestellt gelten soll, wenn die über die Berufung entscheidende Behörde nicht zu einer bestimmten Rechtsmeinung gelangt, ist – wie bereits ausgeführt – nicht zulässig.

Zu der diesbezüglich beim Verwaltungsgerichtshof anhängigen Beschwerde ist zu sagen, dass der VwGH in seinem Erkenntnis vom 18. November 2008, (2006/15/0205) dahingestellt ließ, ob der in eventu gestellte Antrag im Beschwerdefall einen Anspruch auf mündliche Verhandlung vor der belangten Behörde vermittelt hätte.

## 2. Zur Feststellung des Bodenwertes

Strittig sind Wertminderungsgründe auf Grund des Realteilungs- und Dienstbarkeitsbestellungsvertrages sowie die Mehraufwendungen für einen Dichtbetonkeller im Falle der Bebauung auf Grund des hohen Grundwasserspiegels und der Schwierigkeiten beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation, da das Grundstück tiefer als alle Umgebungsgrundstücke liege.

Gemäß §55 Abs.1 Bewertungsgesetz 1955 (BewG) sind unbebaute Grundstücke mit dem gemeinen Wert zu bewerten.

Gemäß §23 BewG (Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und bei Nachfeststellungen) sind bei Fortschreibungen der Einheitswerte für Grundbesitz der tatsächliche Zustand des Grundbesitzes vom Fortschreibungszeitpunkt und die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt zu Grunde zu legen.

Gemäß §10 Abs.1 BewG ist bei Bewertungen, soweit nichts anderes vorgeschrieben ist, der gemeine Wert zugrunde zu legen.

Gemäß §10 Abs.2 BewG 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.

Gemäß §10 Abs.3 leg.cit. sind als persönliche Verhältnisse auch Verfügungsbeschränkungen anzusehen, die in der Person des Steuerpflichtigen oder eines Rechtsvorgängers begründet sind.

Der Berufungswerber verweist auf die Richtlinien für die Ermittlung der Bodenwerte (Bodenwert-RL).

Richtlinien sind für die ho Behörde nicht bindend, können jedoch als Auslegungshilfe herangezogen werden. Dementsprechend führen die Bodenwert-RL unter "3.2 Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse" aus:

"Zu den ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen zählen alle den Kaufpreis beeinflussenden Umstände, mit denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht gerechnet wird oder die durch die Person des Käufers oder Verkäufers begründet sind....

Als persönliche Verhältnisse sind kraft ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung (§10 Abs.3 BewG) Verfügungsbeschränkungen anzusehen, die in der Person des Steuerpflichtigen oder eines Rechtsvorgängers begründet sind.....

Zu diesen Verfügungsbeschränkungen gehören zB.....vertragliche oder grundbücherlich eingetragene Vorkaufsrechte, Veräußerungsbeschränkungen und Nutzungsbeschränkungen (zB verbuchertes Wohnungsrecht, Fruchtgenus), denen sich der Eigentümer aus nicht im Grundstück liegenden Gründen unterworfen hat...."

Auch das deutsche Bewertungsgesetz sieht in seinem §9 vor, dass ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nicht zu berücksichtigen sind. *Gürsching/Stenger*, Bewertungsrecht Kommentar schreiben dazu, als persönliche Verhältnisse seien auch Verfügungsbeschränkungen anzusehen, die in der Person des Steuerpflichtigen oder eines Rechtsvorgängers begründet seien (vgl. §10 Abs.3, erster Satz, österr. BewG und textgleich §9 Abs.3 deutsches BewG). Für die Ermittlung des gemeinen Wertes sei es daher unerheblich, ob und inwieweit Verfügungsbeschränkungen für ein Wirtschaftsgut sich auf dessen Wert mindernd auswirken würden. Verfügungsbeschränkungen stellten Einschränkungen in der Verfügungsbefugnis des Verfügungsberechtigten dar. Der Hinweis in §9 Abs.3 (§10 Abs.3 österr. BewG) sei nur beispielhaft zu verstehen. Es würden alle Verfügungsbeschränkungen erfasst, unabhängig davon, ob sie auf Gesetz, Rechtsgeschäft oder letztwilliger Anordnung beruhen würden und ob sie absoluter oder relativer Natur seien. Als vertragliche Nutzungsbeschränkungen kommen laut *Gürsching/Stenger* auch vertragliche

Nutzungsbeschränkungen in Betracht (vgl. *Gürsching/Stenger*, Bewertungsrecht, §9 Anm. 103-104 samt Judikaturzitenen).

*Rössler/Troll*, Kommentar zum deutschen Bewertungsgesetz, schreiben zu §9, unter den Begriff der persönlichen Verhältnisse falle auch die Verpflichtung des Grundstückseigentümers, das Grundstück einem anderen zur unentgeltlichen Benutzung zu überlassen. Diese Verpflichtung sei selbst dann nicht als wertmindernd zu berücksichtigen, wenn sie auf einer gesetzlichen Vorschrift beruhe (*Rössler/Troll*, Kommentar zum deutschen Bewertungsgesetz, §9, Tz 5-6, samt Judikaturzitenen).

Nun ist die "Servitutsfläche", wie der Bw unter anderem im Berufungsverfahren durch die Vorlage von Fotos bewiesen hat, für ihn aber tatsächlich nicht nutzbar und räumlich von der restlichen Liegenschaft durch die Errichtung eines Zaunes vollkommen abgetrennt. Das Finanzamt hat dieser Tatsache mit Berufungsvorentscheidung insofern Rechnung getragen, als sie den Servitutsstreifen mit dem halben Preis für Bauland Wohngebiet angesetzt hat.

Die rechtlichen Auswirkungen des Vertrages untersagen dem Bw im Prinzip diesen Nutzungstreifen ohne Zustimmung des Servitutsberechtigten zu betreten. Der Servitutsberechtigte hat alle damit in Zusammenhang stehenden Kosten zu tragen, eine bauliche Abgrenzung in Form einer Sockelmauer samt Zaun zu errichten und die Fläche samt Zaun und Sockel auf eigene Gefahr und Rechnung instand zu halten und instand zu setzen. Er hat ebenso auf eigene Kosten die Schneeräumung und Streuung und die Reinigung von Laub und sonstigen Abfällen auf der gesamten Fläche inklusive der anteiligen Gehsteigfläche zu veranlassen.

In der digitalen Katastralmappe ist dieser Benützungsabschnitt als Weg gekennzeichnet. Die tatsächlichen Auswirkungen sprechen daher in vorliegendem Fall gegen eine reine Nutzungsbeschränkung bzw. gehen weit über eine solche hinaus. Bei gegenständlicher Fläche handelt es sich im Prinzip um eine Straße (Weg), die vom gegenständlichen Grundstück räumlich abgetrennt ist und somit für den Bw tatsächlich keinen Wert mehr darstellt. Es stellt sich die Frage, ob der Servitutsberechtigte in vorliegendem Fall nicht bereits die Stellung eines wirtschaftlichen Eigentümers einnimmt. Jedenfalls ist dieser Benützungsabschnitt antragsgemäß mit Null zu bewerten.

Allfällige Einschränkungen der Bebaubarkeit, die die Bauordnung selbst vorsieht hingegen, treffen alle Grundstückseigentümer (Bauwerber) gleich und rechtfertigen somit keine Wertminderung in einem speziellen Einzelfall.



Aus dem Zusammenhang der Bestimmungen der NÖ Bauordnung (§11 Abs.2 Z1 lit.a bis d) ist erkennbar, dass die Bauplatzerklärung die Anbindung an das öffentliche Verkehrs- und Leitungsnetz in geeigneter Form vorsieht.

In gegenständlichem Fall wurde das Grundstück mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Y. vom 30. Dezember 2003 zum Bauplatz erklärt, was die Möglichkeit der Anbindung an das öffentliche Verkehrs- und Leitungsnetz impliziert.

Hinsichtlich der sonstigen Wertminderungsgründe ist zu sagen, dass, wie der Bw einwendet, in 4.4 Bodenwert-RL Aussagen über die Bodenbeschaffenheit getroffen werden. Dem entsprechend wirkt sich die Beschaffenheit des Baugrundes bei der Ableitung des Bodenwertes von Vergleichsgrundstücken nur dann aus, wenn in Einzelfällen besondere Kosten zur Baureifmachung (z. B. Pilotierungen, Stützmauern, Dränagen) erforderlich sind, die bei den Vergleichsobjekten nicht vorliegen. Diese Umstände müssen dann im betreffenden Einzelfall berücksichtigt werden, wobei die erforderlichen Gründungskosten einen gewissen Anhalt für die Höhe des Abschlages bieten werden. Hier bei ist allerdings zu beachten, dass bereits vorgenommene Verbesserungen, wie z. B. Aufschüttungen oder Entwässerungen, sich in ähnlicher Weise Wert erhöhend auswirken.

Der Bw hat die Liegenschaft bislang nicht bebaut und insofern auch keine diesbezüglichen Unterlagen, Nachweise der Baubehörde über die zu erwartenden Mehrkosten hinsichtlich der Schwierigkeiten beim Anschluss an die örtliche Kanalisation oder bauliche Einschränkungen durch den behaupteten hohen Grundwasserspiegel etc. erbracht. Allerdings hat Herr FJP als Servitutsberechtigter mitgeteilt, dass es auf dem durch die Teilung entstandenen Grundstück Nr. 1/4 anlässlich der Bebauung im Zuge der Aushebung des Kellers zu massiven Wassereintritten kam, was die Errichtung eines Dichtbetonkellers notwendig gemacht und Mehrkosten in Höhe des Doppelten eines normalen Kellers verursacht habe.

Das Finanzamt hat festgestellt, dass im Bodenwert zum 1.1.1973 die ortsüblichen Verhältnisse berücksichtigt worden sind. Es ist davon auszugehen, dass der hohe Grundwasserspiegel die Vergleichsgrundstücke genauso betrifft, wie das berufungsgegenständliche Grundstück. Wie bereits ausgeführt, stellt sich ja die Lage am Nachbargrundstück genauso dar.

Zum unverhältnismäßigen Ausmaß der Einheitswerterhöhung vor und nach der Realteilung ist zu sagen, dass die Bodenwertrichtlinien hinsichtlich einer Reduzierung des Bodenwertes bezüglich Lage, Größe und Form eines Grundstückes zu Punkt "4.3 Form" ausführen, dass bei Grundstücken, die eine für die Verbauung ungünstige Form haben, z. B. Dreiecksform, schiefwinkliger Zuschnitt, hervorstehende Grundstücksecken, zu geringe Breite (so genannte "Riemenparzellen"), der Bodenwert - sofern nicht eine Einteilung in Zonen vorzunehmen ist -

um 10 bis 50 v. H. unter dem ortsüblichen Normalwert liegen kann. Eine Einteilung in Zonen ist in der Regel bei Grundstücken vorzunehmen, die das Ausmaß normaler Bauparzellen übersteigen (siehe Punkt 4.2) und eine besondere Tiefe von der Straßenfront aufweisen.

Die Erhebungen des Finanzamtes haben ergeben, dass Länge und Breite der Parzelle für eine ortsübliche Bebauung ausreichend sind, was die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Nachbargrundstück 1/4, welches ebenfalls 745m<sup>2</sup> verbaubare Fläche aufweist, bestätigt.

Vor der Realteilung sind der Aufschließungszustand sowie die Übergröße (4.3 BW-RL, Zoneneinteilung) des ursprünglichen Grundstückes bei der Bewertung entgegen den Einwendungen des Bw berücksichtigt worden (vgl. auch Bescheidbegründung vom 5.11.2004 zur BVE vom 4.11.2004).

Nach der Teilung sind diese Voraussetzungen nicht mehr gegeben, was zwangsläufig zu einer Werterhöhung der Einzelparzellen führen muss. Auch die Bauplatzerklärung führt naturgemäß zu einer Werterhöhung des Grundstückes.

Die Bodenwerte sind in erster Linie aus tatsächlich erzielten Veräußerungspreisen unbebauter Grundstücke abzuleiten. Der grundsätzliche Wertansatz wurde mit Euro 10,9009 (ursprünglich 150 S) angenommen. Weggefallen ist die Wertreduktion auf Grund der Übergröße.

Von Parteien beantragte Beweise sind gemäß §183 Abs.3 BAO aufzunehmen, soweit nicht eine Beweiserhebung gemäß §167 Abs.1 zu entfallen hat. Von der Aufnahme beantragter Beweise ist ua. abzusehen, wenn die unter Beweis zu stellenden Tatsachen als richtig anerkannt werden oder unerheblich sind (vgl. VwGH 2.3.1993, 92/14/0182). Hinsichtlich des Antrages auf Zeugeneinvernahme von Gemeindebediensteten betreffend die Schwierigkeiten der Errichtung des Kanalanschlusses wird ausgeführt, dass diese Tatsache als richtig anerkannt wird, jedoch wie oben ausgeführt, die umliegenden Grundstückseigentümer genauso betrifft.

Die Lage des Grundstückes hat der Bw durch die Übermittlung von Fotos offenkundig gemacht.

Der Berufung war daher hinsichtlich des Servitutstreifens statt zu geben, im Übrigen war die Berufung als unbegründet abzuweisen.

Es ergibt sich somit folgende Berechnung:

745 m <sup>2</sup> x	10,9009€	= 8.121,17 €	
----------------------	----------	--------------	--

EW gerundet gemäß §25 BewG	= 8.100,00 €	x 35%
EW erhöht gemäß AbgÄG 1982	= <b>10.900,00 €</b>	

Wien, am 15. März 2010