



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bwin, Adresse, vom 24. August 2009 gegen den Bescheid des Finanzamtes Linz vom 6. August 2009 betreffend Abweisung des Antrages auf Wertfortschreibung vom 21. April 2009 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Die Berufungswerberin (im Folgenden als Bw bezeichnet) ist seit 26.8.2003 Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 000, KG W, Gemeinde L. Auf diesem Grundstück befindet sich das Haus Adresse.

Das Finanzamt bewertete diesen Grundbesitz als Mietwohngrundstück und stellte zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.1973 (mit Wirksamkeit ab 1.1.1974) einen Einheitswert in Höhe von 275.000 Schilling fest. Gemäß Abgabenänderungsgesetz 1982 (AbgÄG 1982) wurde dieser Einheitswert mit Wirksamkeit ab 1.1.1983 um 35 v.H. auf 371.000 Schilling erhöht.

Mit Feststellungsbescheid vom 28. Juli 2004 rechnete das Finanzamt den gegenständlichen Grundbesitz ab dem 1.1.2004 zur Gänze der Bw zu (Zurechnungsfortschreibung).

Mit Schreiben vom 21. April 2009 stellte die Bw einen **Antrag auf Herabsetzung des Einheitswertes** des berufungsgegenständlichen Grundbesitzes auf die Hälfte.

Zur Begründung führte sie aus, dass die Einheitswerte das letzte Mal 1973 neu festgelegt worden seien. Seither hätte sich der Wert der Liegenschaft massiv durch Maßnahmen der

öffentlichen Hand verschlechtert. Die unbedeutende in beiden Richtungen befahrbare Straße sei zur Einbahn stadtauswärts parallel zur W-Straße geworden. Zwei Autobahnauffahrten Richtung A 1 und A 7 seien direkt vor der Liegenschaft eingerichtet worden. Über die Straße vor dem Haus sei ein 24-Stunden Halteverbot verhängt worden. Durch die straßenbaulichen Maßnahmen habe die Liegenschaft keinen behinderten (stufenlosen) Zugang mehr. Eine Zustellung von Gütern sei ohne Verletzung der StVO kaum möglich. Das hohe Aufkommen von dieselbetriebenen Fahrzeugen belaste die Liegenschaft messbar mit Russ. Ablagerungen seien klar ersichtlich, Allergien hervorrufend und gesundheitlich bedenklich.

Architekten, die an einer Neuverbauung in der im Flächenwidmungsplan vorgesehenen verdichteten Form interessiert gewesen wären, hätten erwähnt, dass das Wohnhaus aufgrund der angeführten Situation keinen Wert habe, sondern den Wert der Liegenschaft als Entsorgungskosten verursachendes Objekt belaste. Der Wert der Liegenschaft wäre daher weniger wert als die Hälfte des Wertes einer vergleichbaren Liegenschaft in der R-Straße.

Mit **Bescheid vom 6. August 2009** wies das Finanzamt Linz den Antrag vom 21. April 2009 auf Herabsetzung des Einheitswertes ab.

Zur Begründung wurde ausgeführt, dass der Verkehr in den Ballungsräumen – insbesondere in Stadtzentren – in den letzten Jahrzehnten überall mehr oder weniger zugenommen habe. Es habe jedoch nirgends eine Minderung der Kaufpreise für Liegenschaften registriert werden können. Im Gegenteil seien die Kaufpreise für Baugrundstücke – speziell in Zentrumsnähe – trotz aller sogenannten „wertmindernden“ Umstände gestiegen. Grundstücke in der näheren Umgebung der Liegenschaft seien um den für die Bewertung maßgeblichen Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.1973 um S 543.- bis S 800.- verkauft worden. Die steigende Tendenz der Kaufpreise für Liegenschaften lasse sich aus den vom Finanzamt dargestellten Kaufpreisen von ATS 1.950.-/m² für ein Grundstück neben der Autobahn im Jahr 1987, für die Nachbarliegenschaft von ATS 2.178.-/m² im Jahr 1989 und aus anderen vom Finanzamt in einer Beilage dargestellten Liegenschaften ableiten.

Gegen diesen Abweisungsbescheid vom 6. August 2009 erhob die Bw fristgerecht **Berufung**. Sie führte aus, dass die Feststellung, dass der Verkehr überall zunehme und die Grundstückspreise überall steigen würden, nicht auf die Begründung in ihrem Antrag eingehe. Sie habe in ihrem Antrag darauf hingewiesen, dass durch den Verkehr konzentrierende Maßnahmen der öffentlichen Hand das Haus, das auf dem Grundstück stehe, entwertet worden sei. Das Haus sei bei der Festlegung des Einheitswertes im Jahr 1973 werthaltig gewesen. Bei der Errichtung des Hauses habe man nicht erwarten können, dass die wesentlichen Räume ihre Fenster (mit Ausnahme der Badezimmer) in Richtung der höchsten Lärmklasse der Stadt L haben. Das Grundstück habe sehr wohl einen Wert, der im Einklang mit anderen Grundstücken seit 1973 gestiegen sei. Nur das Haus entwerte nach Auskünften von Immobilienentwicklern das

Grundstück, weil die Fenster in allen wesentlichen Räumen aus Lärmgründen praktisch nie offen zu lassen seien.

Der Gesetzgeber sei sich der Tatsache bewusst, dass es Entwicklungen gebe, die den Wert eines Grundstückes im Vergleich zu anderen veränderten, weswegen es das Instrument der Anpassung der Einheitswerte ohne generelle Neufestsetzung gebe. Durch den Verkehr beruhigende Maßnahmen der öffentlichen Hand würden Grundstücke aufgewertet. Dass für solche Grundstücke der Einheitswert nicht angehoben werde, sei ein politisches, aber kein rechtliches Thema und rechtfertige die Abweisung des gegenständlichen Antrages nicht. Die im Bescheid angeführten ca. 20 Jahre alten m² Preise stellte die Bw nicht in Frage. Sie begründete ihren Antrag mit der Entwertung des Hauses, das die Liegenschaft entwerte. Das Grundstück hätte nur in unbebautem Zustand einen entsprechenden Wert. Der Wert des Grundstückes bestimme sich heute nach dem Wert eines unbebauten Grundstückes minus den Abbruch- und Deponiekosten.

Mit Vorlagebericht vom 7. September 2009 legte das Finanzamt Linz die Berufung dem Unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vor.

Über die Berufung wurde erwogen:

Nach [§ 53 Abs. 1 Bewertungsgesetz 1955](#) (BewG 1955) ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken vom Bodenwert (Abs. 2) und vom Gebäudewert (Abs. 3 bis 6) auszugehen.

Nach Abs. 2 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.

Nach Abs. 3 ist der Gebäudewert vorbehaltlich der Bestimmungen der Abs. 4 und 5 aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, der sich je nach der Bauweise und Ausstattung der Gebäude oder der Gebäudeteile bei Unterstellung von Durchschnittspreisen je Kubikmeter des umbauten Raumes der Gebäude oder der Gebäudeteile ergibt.

Gemäß § 21 Abs. 1 Z. 1lit. b BewG wird der Einheitswert bei den übrigen wirtschaftlichen Einheiten und Untereinheiten des Grundbesitzes (worunter auch die berufungsgegenständliche Liegenschaft fällt) 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 400 Euro oder um mehr als 7.300 Euro von dem zum letzten Feststellungszeitpunkt festgestellten Einheitswert abweicht (Wertfortschreibung).

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

Die Richtigkeit der zum letzten Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.1973 vom Finanzamt vorgenommenen Berechnung des Einheitswertes bezweifelt die Bw nicht und stellt auch nicht die im Bescheid angeführten m² Preise in Frage. Sie stützt ihren Antrag im Wesentlichen auf seit damals durchgeführte Maßnahmen der öffentlichen Hand und die dadurch gestiegenen Belastungen durch den motorisierten Verkehr. Den Antrag auf Wertfortschreibung und auf Herabsetzung des Einheitswertes auf die Hälfte begründet sie damit, dass sich der Verkehrswert des Grundstückes nach dem Wert eines unbebauten Grundstückes abzüglich der Abbruch- und Deponiekosten bestimme.

Das Vorbringen der Bw (betreffend die begehrte Berechnung des Einheitswertes) ist durch die im Bewertungsgesetz 1955 gesetzlich festgelegte Berechnung der Einheitswerte nicht gedeckt. Der von der Bw begehrte Abschlag zum Einheitswert wegen der offensichtlich unterschiedlichen Wertentwicklung (des Verkehrswertes) einzelner Grundstücke, je nachdem, ob sie an einer stark befahrenen Straße oder an einer verkehrsberuhigten Straße liegen, spielt im Bewertungsrecht innerhalb eines Hauptfeststellungszeitraumes keine Rolle. Maßgeblich für die Berechnung des Einheitswertes der bebauten Grundstücke und damit auch für die Frage, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Wertfortschreibung gegeben sind, ist der zitierte § 53 BewG in Verbindung mit § 23 BewG.

Der Bodenwert gemäß § 53 Abs. 2 BewG wurde von den Finanzämtern aus Vergleichspreisen vergleichbarer Liegenschaften ermittelt. Als Grundlage für die Ermittlung der Bodenpreise zum 1.1.1973 diente die Kaufpreissammlung der einzelnen Finanzämter.

Für Wertfortschreibungen (sowohl für beantragte als auch für von Amts wegen durchgeführte) ist dabei § 23 BewG zu beachten. Danach sind die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen. Auch für einen im Jahr 2009 gestellten Antrag auf Wertfortschreibung gelten daher die zum 1.1.1973 maßgeblichen Bodenpreise. Wie das Finanzamt im angefochtenen Bescheid ausgeführt hat, ergibt sich aus der bei dieser Behörde geführten Kaufpreissammlung, dass die Kaufpreise für Baugrundstücke trotz der "wertmindernden Umstände" gestiegen sind. Eine Wertfortschreibung ist daher aus diesem Grund (unterschiedlich starkes Ansteigen der Bodenpreise, je nachdem, ob ein Grundstück an einer stark befahrenen Straße liegt oder nicht) nicht möglich.

Der Gebäudewert gemäß § 53 Abs. 2 BewG ist aus dem Neuherstellungswert abzuleiten. Daraus ergibt sich, dass für eine Bewertung durch Vergleich mit anderen bebauten Grund-

stücken keine gesetzliche Grundlage besteht. Eine Verminderung des zum 1.1.1973 berechneten Gebäudewertes kommt also vor allem dann in Frage, wenn bauliche Veränderungen vorgenommen worden sind (z.B. teilweiser Abriss von Gebäudeteilen). Eine Berichtigung wegen unterschiedlich stark gestiegener Preise am Immobilienmarkt durch Wertfortschreibung ist nicht möglich.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass die offensichtlich hier gegebene unterschiedliche Wertentwicklung im Vergleich zu anderen Grundstücken wegen der gestiegenen Belastungen durch den motorisierten Verkehr aufgrund der zitierten gesetzlichen Bestimmungen grundsätzlich innerhalb eines Hauptfeststellungszeitraumes nicht durch Wertfortschreibungen berücksichtigt werden kann.

Ergänzend wird aber darauf hingewiesen, dass die von der Bw vorgebrachte, seit dem letzten Hauptfeststellungszeitpunkt offensichtlich eingetretene unterschiedliche Wertentwicklung einzelner Grundstücke bereits Gegenstand mehrerer Verfahren vor dem Verfassungsgerichtshof war.

Im Erkenntnis vom 13.3.2008, Zl. B 1531/07, entschied der Verfassungsgerichtshof, dass gegen das System der Einheitsbewertung im Bewertungsgesetz 1955 als solches keine Bedenken bestehen und dass eine mögliche Verfassungswidrigkeit erst als Folge des Anknüpfens weiterer Rechtsfolgen an die Einheitswerte, z.B. Steuerfolgen, eine Verfassungswidrigkeit bewirkt werden könnte.

In dem zu diesem Erkenntnis veröffentlichten Rechtssatz wird ausgeführt, dass § 23 bzw. § 53 Abs. 6 BewG 1955 einer Berücksichtigung der Alterung eines Gebäudes, aber auch einer Berücksichtigung der Wertminderung eines Grundstückes während des Hauptfeststellungszeitraumes entgegen stehen. Diese Vorschriften bezwecken und bewirken (lediglich), dass während des (vom Gesetz mit neun Jahren festgesetzten) Hauptfeststellungszeitraumes eine Wertfortschreibung allein auf Grund einer inneren Wertänderung des Bewertungsgegenstandes ausgeschlossen ist. Gegen dieses Anliegen ist aus verfassungsrechtlicher Sicht nichts einzuwenden; es dient sowohl der Verfahrensökonomie als auch dem Gedanken der Bewertungsgleichmäßigkeit während eines überschaubaren Zeitraumes.

Die verfassungsrechtliche Relevanz der in der Beschwerde geltend gemachten Unstimmigkeiten innerhalb der Einheitsbewertung des Grundvermögens (unsachliche Gleichstellung alter und neuer Gebäude bzw. von entwerteten und nicht entwerteten Grundstücken durch die wiederholte Verschiebung der Hauptfeststellungen) kann nicht isoliert aus der Sicht des Bewertungsgesetzes beurteilt werden (vgl. VfGH 7.3.2007, [G 54/06](#) u.a). Die Anknüpfung an historische Einheitswerte (oder ein Vielfaches von ihnen) ist gleichheitsrechtlich nur im Zusammenhang mit den konkreten Steuerfolgen zu beurteilen und muss daher nicht durchgängig jene Konsequenzen haben, die sich im Bereich der Erbschafts- und Schenkungssteuer

ergeben haben.

Aus dem Blickwinkel des Beschwerdefalls ist nicht hervorgekommen, dass § 23 und § 53 Abs. 6 BewG 1955 oder das von ihnen vorausgesetzte System der Einheitsbewertung schon in sich auf Grund der vorgebrachten Bedenken oder anderer Umstände verfassungswidrig wären, das heißt schon in sich ungeeignet wären, für weitere Rechtsfolgen als Bemessungsgrundlage zu dienen. Dadurch ist nicht ausgeschlossen, dass sich in Verfahren, in denen Rechtsvorschriften anzuwenden sind, die an Einheitswerte oder auch an andere nach den Regeln des BewG 1955 gewonnene Bemessungsgrundlagen weitere Rechtsfolgen knüpfen, eine vom Gerichtshof wahrzunehmende Verfassungswidrigkeit ergibt.

Es ist daher von der Verfassungskonformität der angewendeten Gesetzesbestimmungen des § 23 und des § 53 Abs. 2 und 3 BewG auszugehen. Das Finanzamt hat deshalb den Antrag auf Wertfortschreibung und Herabsetzung des Einheitswertes auf die Hälfte zu Recht mit dem angefochtenen Bescheid abgewiesen.

Aus den angeführten Gründen war die Berufung als unbegründet abzuweisen.

Linz, am 25. November 2013