

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch Ri in der Beschwerdesache BF gegen den Bescheid des FA Graz-Umgebung vom 2. Dezember 2009, betreffend Einheitswertfeststellung zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) unzulässig.

## Entscheidungsgründe

Eig sind aufgrund des Einantwortungsbeschlusses vom 3. August 2007 und des Übergabsvertrages vom 10. Juli 2007 je zur Hälfte Eigentümer des Grundstück.

Für dieses Grundstück war der Einheitswert zum 1. Jänner 1973 mit Bescheid vom 30. September 1974 als Einfamilienhaus mit ATS 155.000,- festgestellt worden.

Der gemäß Artikel II, Abs. 1 AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert von Euro 15.188,62 wurde den oben genannten Eigentümern zum 1. Jänner 2008 je zur Hälfte zugerechnet.

Das Ehepaar X beantragte mit Schreiben vom 9. September 2009 eine 50%ige Senkung des Einheitswertes. Seit der letzten Einheitsbewertung sei es aufgrund des Ausbaues der Bahn zu einer Verdreifachung der Frequenz und damit zu vermehrter Belastung durch Erschütterung und Lärm gekommen.

Seit der Erstellung des Flächenwidmungsplanes 2.0 der Marktgemeinde St im Jahre 1995 liege das Grundstück in der 96db LA.max Lärmzone.

Dies bedinge, dass keine geförderten Bau-, Umbau-, oder Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden können, was eine zusätzliche Minderung des allgemeinen Wertes verursache.

Im - nach Abweisung dieses Antrages - eingebrachten Rechtsmittel wurde auf den Umstand hingewiesen, dass es sich beim gegenständlichen Gebäude um das in diesem Ortsteil der Bahn am nächsten liegende handelt.

## **Über die Beschwerde wurde erwogen:**

Einheitswerte werden gemäß § 20 Abs. 1 Bewertungsgesetz 1955 (BewG 1955) allgemein festgestellt (Hauptfeststellung).

Die zuletzt durchgeführte Hauptfeststellung für Grundvermögen erfolgte zum 1. Jänner 1973.

Beim gegenständlichen Grundstück handelt es sich laut zum 1. Jänner 1973 ergangenem Einheitswertbescheid vom 30. September 1974 um ein Einfamilienhaus gem. § 54 Abs. 1 Z 4 BewG 1955.

Die Feststellung des Einheitswertes zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Jänner 1973 war aufgrund der durch die damaligen Eigentümer eingebrachten Erklärung erfolgt.

Dabei war gemäß § 53 Abs. 1 BewG 1955 vom Bodenwert (Abs. 2) und vom Gebäudewert (Abs. 3 bis 6) auszugehen.

Gemäß § 53 BewG 1955 Abs. 2 BewG ist als Bodenwert der Wert maßgebend, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück gemäß § 55 BewG 1955 zu bewerten wäre. Dabei sind insbesondere die Lage und die Form des Grundstückes sowie alle anderen den gemeinen Wert von unbebauten Grundstücken beeinflussenden Umstände zu berücksichtigen.

Der Gebäudewert gemäß Abs. 3 ist 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 Gebäudeteile ergibt.

Gemäß § 53a BewG 1955 sind die bei der Ermittlung des Gebäudewertes gemäß § 53 Abs. 3 bis 5 BewG zu unterstellenden Durchschnittspreise in der Anlage festgesetzt; die Anlage ist ein Bestandteil des BewG.

§ 21 BewG 1955 regelt die Voraussetzungen für die Fortschreibung eines Einheitswertes, wobei hinsichtlich Wertverhältnissen bei Fortschreibungen der Einheitswerte für Grundbesitz und bei Nachfeststellungen gemäß § 23 BewG 1955 der tatsächliche Zustand des Grundbesitzes vom Fortschreibungszeitpunkt und die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen sind.

Das bedeutet im vorliegenden Fall, dass die zum Hauptfeststellungszeitpunkt bestehenden Werte der Einheitsbewertung zugrunde zu legen sind.

Daher sind dem Einheitswert weder seit der letzten Haupfeststellung entstandene Wertminderungen noch entstandene Werterhöhungen von Grund und Boden zugrunde zu legen.

Da für den langen Hauptfeststellungszeitraum ab 1. Jänner 1973 den Einheitswerten des Grundvermögens nach wie vor die Wertverhältnisse vom 1. Jänner 1973 zugrunde gelegt werden und daher eine Anpassung an die regional sehr unterschiedlich eingetretenen Veränderungen der Bodenpreise und auch die Steigerung der Baukosten nicht möglich ist, besteht eine immer größer gewordene Diskrepanz zwischen den der

Besteuerung zugrunde liegenden, bereits zum 1. Jänner 1973 als sehr mäßig konzipierten Einheitswerten und den tatsächlichen Werten des Grundbesitzes (siehe Kommentar zum Bewertungsgesetz, Twaroch, Frühwald, Wittmann, 24. Lieferung, § 20, S.133, zweiter Absatz).

Änderungen hinsichtlich Ausmaß von Boden oder Gebäude sind beim gegenständlichen Grundstück nicht erkennbar. Solche wurden durch die beschwerdeführer auch nicht behauptet.

Dem entsprechend ist davon auszugehen, dass sich die tatsächlichen Verhältnisse nicht geändert haben.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

**Zur Zulässigkeit einer Revision:**

Gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG ist die Revision gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

In der vorliegenden Beschwerde werden keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme.

Eine ordentliche Revision ist daher unzulässig.

Graz, am 9. März 2015