



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des JW und KW, xxx, vertreten durch Steuerberater, gegen den Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2000, EW-AZ y , des Finanzamtes A vom 20. April 2004 betreffend Art- und Zurechnungsfortschreibung gemäß §21 Abs.1 Z2 und Abs.4 Bewertungsgesetz 1955 (BewG) entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben und der angefochtene Bescheid gemäß §289 Abs.2 BAO abgeändert wie folgt:

Für den gegenständlichen Grundbesitz wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2000 mit Euro 2.398,20 (das entspricht S 33.000,00) und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert mit Euro 3.197,60 (das entspricht S 44.000,00) festgestellt.

Entscheidungsgründe

Mit Feststellungsbescheid vom 20. April 2004 wurde eine Art- und Zurechnungsfortschreibung gemäß §21 Abs.1 Z2 und Abs.4 Bewertungsgesetz 1955 (BewG) für den Grundbesitz "Betriebsgrundstück", bewertet als unbebautes Grundstück, mit einem Flächenausmaß von 33.090 m² vorgenommen, wobei von einem durchschnittlichen Wert von 12 S je m² ausgegangen wurde. Für ein Flächenausmaß von 14.573 m² kam ein Quadratmeterpreis von 10 S zum Ansatz, für ein Flächenausmaß von 18.517 m² kam ein Quadratmeterpreis von 13 S (Zuschlag für Deponie) zum Ansatz.

Die Fortschreibung war einerseits wegen erfolgter Schenkung (Anm.: Schenkungsvertrag vom

8. Dezember 1999) und andererseits wegen Änderungen in der Zurechnung zum Grundvermögen durchzuführen. Unter dem Einheitswertaktenzeichen y wurden zum Stichtag 1.1.2000 in der KG xy folgende Grundstücke bewertet:

KG xy	m²		m²
EZ a		7	708
1	447	8	2.244
2	508	9	2.377
3	2.429	10	2.790
EZ b		11	11.381
4	2.989	12	1.969
5	2.568		
6	2.680	Zusammen	33.090

Streit besteht sowohl über die Nachnutzung der ausgebeuteten Schottergrube als auch über den anzusetzenden Bodenpreis.

Die Berufungswerber beantragen eine Bewertung der Gesamtfläche als ausgebeutete Schottergrube mit unterschiedlicher Nachnutzung mit S 1,-/m² und legen "Vergleichswerte" für unbebaute Grundstücke aus ausgebeuteten Schottergruben zum 1.1.1993, 1.1.1994 und 1.1.2003 in der Gemeinde L, KG L bzw. S mit S 1 bzw. 0,0727 Euro vor.

Über die Berufung wurde erwogen:

§21 Bewertungsgesetz 1955 (BewG) idF BGBl.Nr. 680/1994 lautet auszugsweise:

"(1) Der Einheitswert wird neu festgestellt,

....2. wenn die Art des Bewertungsgegenstandes von der zuletzt im Einheitswertbescheid festgestellten Art abweicht (Artfortschreibung).....

(4) Allen Fortschreibungen einschließlich der Fortschreibungen auf Grund einer Änderung der steuerlichen Zurechnung des Bewertungsgegenstandes (Zurechnungsfortschreibung) sind die Verhältnisse bei Beginn des Kalenderjahres zugrunde zu legen, das auf die Änderung folgt (Fortschreibungszeitpunkt)."

Gemäß §23 BewG 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 zugrunde zu legen.

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

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

Gemäß Abs.2 leg. cit. 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.

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

Die brauchbarste Methode für die Feststellung des gemeinen Wertes eines Grundstückes wird der Vergleich mit tatsächlich in zeitlicher Nähe zum Feststellungszeitpunkt erfolgten Kaufgeschäften sein (VwGH, 22.03.1995, 92/13/0187, 17.2.1992, 90/15/0155).

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).

Im Zuge eines Erörterungsgespräches wurde klargestellt, dass es sich in gegenständlichem Fall um eine ausgebeutete Schottergrube handelt. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten erscheint der von den Bw beantragte Wertansatz gerechtfertigt.

Es ergibt sich somit folgende Berechnung:

33.090 m ²	x 1 ATS	33.090,00 S
Einheitswert	gerundet gem. §25 BewG	33.000,00 S
Erhöhter Einheitswert	gerundet gem. §25 BewG	44.000,00 S
Einheitswert in Euro		2.398,20 €
Erhöhter Einheitswert in Euro		3.197,60 €

Dem Berufungsbegehren war daher zu entsprechen.

Wien, am 27. Mai 2010