



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw. vom 15. Februar 2009 gegen den Feststellungsbescheid des Finanzamtes Landeck Reutte vom 14. Jänner 2009 (Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 BewG zum 1. Jänner 2008) entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen. Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber (kurz Bw.) und B.F. sind Miteigentümer der unbebauten Grundstücke 1 und 2 in EZ 3 KG X..

Mit Ausfertigungsdatum 14. 1. 2009 erließ das Finanzamt einen Feststellungsbescheid, mit welchem der Einheitswert für das Grundstück 2 im Wege einer Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955 zum Stichtag 1. Jänner 2008 (unter Zugrundelegung eines Bodenwertes von 8,5 Euro pro Quadratmeter) in Höhe von 5.300 Euro (gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöht auf 7.100 Euro) festgestellt und den Miteigentümern je zur Hälfte zugerechnet wurde. Die Wertfortschreibung wurde damit begründet, dass diese erforderlich gewesen sei, weil durch Neuabgrenzung der wirtschaftlichen Einheit Änderungen durchzuführen gewesen seien.

Mit weiterem Bescheid vom gleichen Tag wurde der Einheitswert für das als eigene wirtschaftliche Einheit (§ 2 BewG) behandelte Grundstück 1 im Wege einer Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG zum Stichtag 1. Jänner 2008 in Höhe von 400 Euro (gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöht auf 500 Euro) festgestellt und den Miteigentümern je zur Hälfte zugerechnet.

In der gegen den Wertfortschreibungsbescheid erhobenen Berufung vom 15. 2. 2009 vertrat der Bw. im Ergebnis die Ansicht, dass ein entlang der östlichen Grundgrenze des 624 m<sup>2</sup> großen Grundstückes 2 verlaufendes unterirdisches Hochspannungskabel mit einer Länge von rund 38,5 Metern zu einer entsprechenden Minderung des Bodenwertes führe, welche wie folgt zu berechnen sei: 38,5 m : 624 m<sup>2</sup> x 100 = rd. 6,5 %. Weiters brachte der Bw. vor, dass bei der Ermittlung des Bodenwertes auch auf eine in der Gemeinde X. festgestellte erhöhte Radonbelastung Bedacht genommen werden müsse.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 30. 3. 2009 gab das Finanzamt der Berufung keine Folge. Das Finanzamt nahm auf ein vom Bw. beigebrachtes Bewertungsgutachten des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen R.K. vom 14. 12. 2006 Bezug. Diesem Gutachten sei zu entnehmen, dass es sich beim Grundstück 2 um einen Bauplatz mit einer günstigen rechteckigen Form handle. Der Sachverständige habe für das unterirdische Hochspannungskabel keinen Abschlag gegeben und eine eventuelle Radonbelastung in der Gemeinde X. unberücksichtigt gelassen. Auch aus bewertungsrechtlicher Sicht führe eine allfälligen Radonbelastung im Gemeindegebiet von X. zu keinem niedrigeren Einheitswert. Weiters wies das Finanzamt darauf hin, dass laut verbüchertem Dienstbarkeitsbestellungsvertrag vom 16. 9. 1991 nur das Grundstück 1, nicht aber auch das Grundstück 2 mit einer Dienstbarkeit zur unterirdischen Verlegung, Benützung und Erhaltung von Hochspannungskabeln sowie zur Errichtung, Benützung und Erhaltung einer Transformatorenstation zu Gunsten der Tiroler Wasserkraftwerke AG belastet sei. Im Hinblick auf den vom Gerichtsgutachter ermittelten Schätzwert des Grundstückes 2 (48.396 Euro) erscheine ein Einheitswert von 5.300 Euro (erhöht auf 7.100 Euro) als angemessen.

Im Vorlageantrag vom 1. 5. 2009 wurde das Berufungsbegehren aufrecht erhalten und ergänzend vorgebracht, aus einer vom Institut für Isotopenforschung und Kernphysik der Universität Wien erstellten Radonpotenzialkarte sei ersichtlich, dass die Gemeinde X. eine zeitlich gemittelte Radongaskonzentration in Höhe von 237 Bq/m<sup>3</sup> (Jahresmittelwert) und ein Potenzial von 310 Bq/m<sup>3</sup> aufweise. Von der Österreichischen Strahlenschutzkommission sei ein Eingreifrichtwert von 400 Bq/m<sup>3</sup> als zeitlich gemittelte Radongaskonzentration empfohlen worden, bei dessen Überschreiten Sanierungsmaßnahmen in bestehenden Gebäuden dringend angeraten würden. Weiters sei von der Strahlenschutzkommission ein Planungsrichtwert von 200 Bq/m<sup>3</sup> als zeitlich gemittelte Radongaskonzentration festgelegt worden, welcher bei Neubauten nicht überschritten werden sollte. Auch wenn diese im Jahr 1992 veröffentlichten Richtwerte für Innenräume keine (verbindlichen) Grenzwerte, sondern reine Empfehlungen darstellten, müssten bei einer künftigen Bebauung des Grundstückes erhöhte Investitionen getätigt werden. Weitere Details seien einer Broschüre des Bundesministeriums für Land- und

Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft mit dem Titel "Radonbelastung in Österreich" zu entnehmen.

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

Vorausgeschickt wird, dass Gegenstand dieses Berufungsverfahrens nur die Berufung gegen den Wertfortschreibungsbescheid vom 14. 1. 2009 ist. Über die weitere Berufung gegen den Nachfeststellungsbescheid vom 14. 1. 2009 (betreffend das Grundstück 1) wird im Berufungsverfahren zu GZ. RV/0327-I/09 entschieden.

Gemäß § 55 Abs. 1 Bewertungsgesetz 1955 sind unbebaute Grundstücke mit dem gemeinen Wert zu bewerten. Dieser wird gemäß § 10 Abs. 2 BewG 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 erster Satz BewG sind als persönliche Verhältnisse auch Verfügungsbeschränkungen anzusehen, die in der Person des Steuerpflichtigen oder eines Rechtsvorgängers begründet sind. Wie aus § 53 Abs. 2 zweiter Satz BewG hervorgeht, finden bei einem unbebauten Grundstück insbesondere seine Lage und Form sowie alle anderen den gemeinen Wert beeinflussenden Faktoren Berücksichtigung.

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

Der Bw. und B.F. haben das Grundstück 2 sowie das angrenzende, nur durch einen asphaltierten Pfad (Gst 5) getrennte Grundstück 1 in einem beim Bezirksgericht Y. durchgeführten Versteigerungsverfahren erworben, in welchem das oben erwähnte Bewertungsgutachten zur Feststellung des Verkehrswertes dieser Grundstücke erstellt wurde. Aus diesem Gutachten ergibt sich unstrittig, dass das in zentraler Ortslage im landwirtschaftlichen Mischgebiet gelegene Grundstück 2 mit einer Fläche von 624 m<sup>2</sup> und einem mäßigen, für eine Bebauung nicht hinderlichen Süd-Nord-Gefälle eine günstige rechteckige Form zur Bebauung aufweist. Weiters steht außer Streit, dass gegen die Errichtung einer Zufahrt vom öffentlichen Weg (Gst 4) her über das direkt an diesen Weg angrenzende Grundstück 1 keine baubehördlichen Bedenken bestehen.

Der Bw. wendet gegen den vom Finanzamt aus Vergleichspreisen abgeleiteten Bodenwert (8,5 Euro pro m<sup>2</sup>) ein, dass das unterirdisch verlegte Hochspannungskabel den Bodenwert des Grundstückes 2 mindere. Wie den vom Bw. vorgelegten Plänen der Tiroler Wasserkraftwerke

AG zu entnehmen ist, trifft es zu, dass an der östlichen Grundgrenze des Grundstückes 2 ein unterirdisches Hochspannungskabel zu der auf dem Grundstück 1 errichteten Transformatorstation führt, auch wenn mit der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit zur unterirdischen Verlegung, Benützung und Erhaltung von Hochspannungskabeln zugunsten der Tiroler Wasserkraftwerke AG nur das Grundstück 1 belastet ist. Dieses entlang der östlichen Grundgrenze unterirdisch verlegte Hochspannungskabel mindert aber den Bodenwert nicht, weil nicht ersichtlich ist, weshalb dadurch die Verbauungsmöglichkeit des Grundstückes 2 beschränkt sein sollte. Aus bewertungsrechtlicher Sicht ist maßgeblich, dass der Bodenwert nicht von einer geplanten Verbauung abhängt, sondern vom Ausmaß der den maßgeblichen Bauvorschriften entsprechenden Verbauungsmöglichkeit. Eine sich aus baurechtlichen Bestimmungen ergebende Beschränkung der Bebaubarkeit des Grundstückes 2 wurde vom Bw. nicht behauptet.

Der weitere Einwand betreffend eine erhöhte Radonkonzentration in der Gemeinde X. zielt im Ergebnis auf eine radioaktive Schadstoffbelastung des Grundstücks 2 ab, wodurch nach Ansicht des Bw. zusätzliche Kosten im Fall einer künftigen Bebauung verursacht würden.

Aus der vom Bw. zitierten (unter <http://www.umweltnet.at/article/articleview/47451/1/19950> im Internet abrufbaren) amtlichen Broschüre ergibt sich, dass die österreichische Strahlenschutzkommision im Jahr 1992 Richtwerte für die Radonkonzentration in Innenräumen veröffentlicht hat, und zwar einen Eingreifrichtwert von 400 Bq (Becquerel) pro m<sup>3</sup> als zeitlich gemittelte Radongaskonzentration, über welchem Sanierungsmaßnahmen in bestehenden Gebäuden dringend empfohlen wurden. Weiters wurde ein Planungsrichtwert von 200 Bq/m<sup>3</sup> als zeitlich gemittelte Radongaskonzentration festgelegt, der bei Neubauten nicht überschritten werden sollte. Im Zuge des Österreichischen Nationalen Radonprojektes (ÖNRAP) wurde eine flächendeckende Übersicht über die Radonbelastung in österreichischen Wohnungen sowie ein Atlas des geogenen Radonrisikos erstellt. In einer diesbezüglichen Studie (Endbericht) des Institutes für Isotopenforschung und Kernphysik der Universität Wien wurden für sämtliche Gemeinden in Österreich Radonmess- und Potenzialwerte ermittelt. Zur Klassifizierung des Radonrisikos wurden drei Radonpotenzialklassen entwickelt. Danach fallen Gebiete mit einem Radonpotenzial von 1-200 Bq/m<sup>3</sup> in die Klasse 1 (geringes Risiko), Gebiete mit einem Radonpotenzial von 201-400 Bq/m<sup>3</sup> in die Klasse 2 (mittleres Risiko) und Gebiete mit einem Radonpotenzial über 400 Bq/m<sup>3</sup> in die Klasse 3 (hohes Risiko). Den Messergebnissen dieser Studie zufolge weist die Gemeinde X. einen Minimalwert von 58 Bq/m<sup>3</sup>, einen Maximalwert von 351 Bq/m<sup>3</sup>, ein extrapoliertes Jahresmittel von 237 Bq/m<sup>3</sup> sowie ein Radonpotenzial von 310 Bq/m<sup>3</sup> auf. Aufgrund dieser Messwerte gilt die Gemeinde X. als Gebiet mit einem mittleren Radonrisiko.

Wie der vom Bw. zitierten Publikation weiters zu entnehmen ist, wurde das Radonpotenzial aus etwa 40.000 Radonmessungen in österreichischen Wohnungen nach dem Zufallsprinzip in Verbindung mit Erhebungen über die jeweilige Art der Gebäude (Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus) und deren bautechnische Eigenschaften (Unterkellerung, Baumaterial, Heizung etc.) sowie unter Berücksichtigung weiterer statistischer Daten (Anzahl der Personen pro Haushalt, durchschnittliche Aufenthaltsdauer etc.) abgeleitet. Somit stellt das Radonpotenzial einen von den speziellen Eigenheiten einzelner Messungen unabhängigen Wert dar, der ein Gebiet hinsichtlich seiner Radongefährdung charakterisiert. Nach einer präziseren Definition ist das Radonpotenzial die im Jahresmittel in einem „Standardraum“ (Wohn- oder Schlafräum mit dichten Fenstern im Erdgeschoss eines nicht unterkellerten Hauses mit einigen weiteren Eigenschaften) zu erwartende Radonkonzentration. Das Radonpotenzial ist daher nicht zur Prognose der Radonkonzentration in einer einzelnen Wohnung geeignet. Vielmehr stellt es einen erwarteten Mittelwert für alle Gebäude in einer Gemeinde dar, wobei einzelne Wohnungen aufgrund der Bauweise und anderer Eigenheiten wesentlich andere Radonkonzentrationen aufweisen können.

Schließlich enthält die vom Bw. angesprochene Broschüre die Empfehlung, in Gebieten mit einer hohen Radongefährdung bei Neubauten auf eine möglichst radonsichere Bauausführung entsprechend der ÖNORM S5280-2 ("Radonrichtlinie Umhausen") zu achten. In Gebieten mit einem mittleren Radonrisiko, zu denen auch die Gemeinde X. zählt, sollten bei Neubauten ebenfalls gewisse Vorsichtsmaßnahmen beachtet werden, wozu im Wesentlichen eine gute Abdichtung des Bauwerkes gegen den Untergrund mit einer gasdichten Baufolie unter dem Betonfundament samt einem rissfreien Estrich, ein dichter Anschluss des Mauerwerkes an das Fundament und dichte Einmündungen von Leitungen in das Gebäude gehören.

Nach Ansicht der Abgabenbehörde zweiter Instanz rechtfertigt eine mittlere Radongefährdung in der Gemeinde X. eine Abweichung von dem im erstinstanzlichen Feststellungsverfahren ermittelten Bodenwert nicht. Nach der Systematik des Bewertungsgesetzes wurde der Bodenwert des Grundstückes 2 aus Vergleichspreisen (auf der Basis der Hauptfeststellung zum 1. 1. 1973) abgeleitet, indem tatsächlich gezahlte, in der amtlichen Kaufpreissammlung evident gehaltene Preise für Vergleichsliegenschaften herangezogen wurden. Dabei wurde auf Vergleichsgrundstücke Bedacht genommen, deren Wertfaktoren mit dem Grundstück 2 in den wesentlichen preisbestimmenden Merkmalen wie Größe, Form, Lage und Beschaffenheit übereinstimmen. Aus dieser Preisfindungsmethode folgt, dass sich die Beschaffenheit eines Grundstückes, wozu auch eine geologisch bedingte radioaktive Kontamination im Untergrund zu zählen sein wird, bei der Ableitung des Bodenwertes von Vergleichsgrundstücken allenfalls dann auswirken könnte, wenn im Einzelfall besondere, bei den Vergleichsobjekten nicht gegebene Kosten für Schutzmaßnahmen im Zusammenhang mit einer Bebauung erforderlich

wären. Gerade dies ist hier aber nicht der Fall, weil das in der Gemeinde X. bestehende Radonpotenzial einen gegendüblichen Messwert darstellt, der zwar das Gemeindegebiet als solches bezüglich seiner Radongefährdung charakterisiert, aber keinerlei Anhaltspunkte dafür bietet, dass das Grundstück des Bw. eine wesentlich höhere Radonbelastung aufweist als die zur Ermittlung des Bodenwertes herangezogenen Vergleichsgrundstücke.

Im Übrigen erweist sich die nicht näher konkretisierte Behauptung im Vorlageantrag, bei einer künftigen Bebauung müssten "erhöhte Investitionen" getätigt werden, als wenig stichhäftig. Vielmehr legen die oben angeführten (amtlich empfohlenen) Vorsichtsmaßnahmen für Neubauten in Gebieten mit *mittlerem* Radonrisiko den Schluss nahe, dass schon bei Anwendung der heute üblichen baulichen Schutzmaßnahmen gegen Feuchtigkeit in der Regel sichergestellt ist, dass das betreffende Gebäude auch ausreichend gegen das Eindringen von Radon geschützt ist.

Da der Berufung aus den dargelegten Gründen insgesamt keine Berechtigung zukam, war diese abzuweisen.

Innsbruck, am 8. Oktober 2009