



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der WA, B, vertreten durch RA, Rechtsanwälte, 1, vom 20. Jänner 2009

- gegen den Feststellungsbescheid des Finanzamtes KI vom 9. Jänner 2009 betreffend Wertfortschreibung zum 1. Jänner 2009 hinsichtlich des Grundbesitzes (unbebautes Grundstück) Gemeinde MW, KG 2 R, EZ 0 teilw. GrundstücksNr. 3 u. a., und
- gegen den Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2009 (Fortschreibungsveranlagung, KG 2, EZ 0 teilw. GrundstücksNr. 3 u.a. entschieden:

1.) Der Berufung gegen den Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2009 wird teilweise stattgegeben.

Der angefochtene Einheitswertbescheid wird abgeändert.

Für den angeführten Grundbesitz wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2009 festgestellt:

Einheitswert	€ 21.200 Euro
gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhter Einheitswert:	€ 28.600 Euro

Die Berechnung ist der Begründung zu entnehmen.

2.) Der Berufung gegen den Grundsteuermessbescheid zum 01.01.2009

(Fortschreibungsveranlagung) wird teilweise stattgegeben.

Der angefochtene Grundsteuermessbescheid wird abgeändert.

Der Grundsteuermessbetrag zum 1. Jänner 2009 (Fortschreibungsveranlagung) wird mit € 53,55 festgesetzt.

Die Berechnung ist der Begründung zu entnehmen.

Entscheidungsgründe

Zum 1. Jänner 2008 betrug der festgestellte Einheitswert des Grundbesitzes (unbebautes Grundstück), Gemeinde MW, KG 2 R, EZ 0 teilw., GrdSt. Nr. 3 u.a. 43.300 € (erhöht: 58.400 €). Die Fläche umfasste ein Ausmaß von 3.974 m². Als Bodenwert wurden 10,9009 €/m² angesetzt.

Im Jahr 2008 wurden die Grundstücke 5 und 6 im Ausmaß von 857 m² sowie 1119 m² veräußert.

Das Finanzamt nahm daher am 9. Jänner 2009 eine Wertfortschreibung zum 1. Jänner 2009 vor. Die verbleibende Restfläche von 1.998 m² gelangte mit dem Bodenwert von 10,9009 m² zum Ansatz. Der Einheitswert für diesen Grundbesitz (unbebautes Grundstück) wurde mit (gerundet) € 21.700 (erhöht: € 29.200) im Rahmen einer Wertfortschreibung § 21 Abs. 1 Z 1 BewG festgestellt.

Gleichzeitig erließ das Finanzamt den Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2009 für die Streitliegenschaft. Im Rahmen der Fortschreibungsveranlagung setzte es den Grundsteuermessbetrag mit € 54,75 fest.

Gegen die Wertfortschreibung zum 1. Jänner 2009 und gegen den Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2009 erhob die Bw. am 20. Jänner 2009 Berufung. Im Einzelnen führte sie aus:

„1. Zum Feststellungsbescheid des Finanzamtes Kl vom 09.01.2009 zum 01.01.2009:

Die Wertfortschreibung für die Grundstücke 3 und 7 ist bereits mit Wertfortschreibungsbescheid zum 1. Jänner 2003 um 35 % erhöht worden. Eine neuerliche Erhöhung mit dem gegenständlichen Bescheid ist gesetzwidrig. Eine Abweichung des Einheitswertes für die Liegenschaft EZ 0 GB 2 Reifnitz ist einerseits nicht gegeben, andererseits wurde keine neue Wirtschaftseinheit gebildet. Wäre die Rechtsansicht der Behörde richtig, dann müsste bei jedem Abverkauf eines einzelnen Grundstückes eine Erhöhung des Einheitswertes für die verbleibenden Grundstücke der Liegenschaft EZ 0 erfolgen und auch eine Erhöhung bei den verkaufenden Grundstücken erfolgen. Eine solche Vorgehensweise hätte für die angrenzenden Grundstücke der Eigentumsgemeinschaft S und Sv bei insgesamt 30 Grundstücken eine 30igmalige Erhöhung des Einheitswertes zur Folge. Dies würde bedeuten, dass sich der Einheitswert für die verbleibenden Grundstücke um 10,50 % erhöhen würde (30 x 35 %). Auch der Höhe nach ist der festgesetzte Einheitswert jedenfalls für das Grundstück 7 ungerechtfertigt. Aus dem Lageplan ergibt sich, dass dieses Grundstück einerseits aus einem Waldgrundstück im östlichen Bereich hervorgegangen ist. Dieses Waldgrundstück ist nicht nur

beschattet, gewährt keinerlei Sicht in Richtung Osten oder in Richtung Süden und ist darüber hinaus auch versumpft. Nicht umsonst hat es die Bw. seit dem Jahr 1987 zum Verkauf angeboten. Ein Käufer für dieses Grundstück hat sich nicht gemeldet, weil dieses Grundstück mit den übrigen Baugrundstücken rundherum nicht zu vergleichen ist.

Auch in der Berufungsentscheidung vom 25.11.2008, RV/0233-K/05 und RV/0234-K/05 ist unrichtigerweise der Finanzsenat von einem gleichen Wert der Grundstücke beginnend Grundstück 8 im Westen und dem Grundstück 7 im Osten unrichtigerweise ausgegangen. Aus den Lichtbildern, die in dem nunmehr zitierten Berufungsverfahren die Berufsbehörde erstellt hat, ergibt sich die Richtigkeit meines Standpunktes. Ich beantrage eine Besichtigung dieses Grundstückes 7.

Die Firma St aus R hat für die Aufschließung einen Betrag von € 25,00 angrenzender Grundstücksfläche vorgeschrieben. Zum aller größten Teil sind diese Kosten durch die Verkäuferin bereits bezahlt worden, zum darüber hinausgehenden Teil besteht noch eine Forderung der Firma St.

Für 1998 m² ergibt dies einen Betrag von € 49.950. Der Kaufpreis für das Grundstück ohne Aufschließungskostenbeitrag erstellt sich daher auf den Preis von € 45 je m² (€ 70,00 - € 25,00). Der erhöhte Einheitswert wurde mit € 29.200 festgesetzt. Das entspricht einem Anteil von $\frac{3}{4}$ des tatsächlichen Verkehrswertes für die beiden Grundstücke. Wäre die Rechtsansicht der Abgabenbehörde richtig, dann braucht die Bw. nur noch ein weiteres Grundstück zu verkaufen, was wiederum eine Erhöhung von 35 % nach sich zieht. Dann wäre der Einheitswert wesentlich höher als der erzielte Kaufpreis und der Verkehrswert des restlichen Grundstückes 3 oder 7.

2. Zum Grundsteuermessbescheid zum 1.1.2009 (Fortschreibungsveranlagung):

Dasselbe Vorbringen wird hinsichtlich der Anfechtung des Grundsteuermessbescheides zum 1.1.2009 erstattet. Die Grundstücke 3 und 7 sind nach wie vor Bestandteile der landwirtschaftlich genutzten Liegenschaft EZ 0 GB 2 R. In einem versucht die Bw. um Zuordnung des Einheitswertes betreffend die Liegenschaft EZ 0 GB R zu den jeweiligen Grundstücken 9 Wald, 1a Wald, 3a Wald und 4a Wald, sowie zum Grundstück 3 und zum Grundstück 7 und zum Grundstück 5a und beantragt die Zusammenfassung der zahlreichen Einheitswertbescheide und der zahlreichen Grundsteuermessbescheide zu einem einzigen Bescheid im Rahmen der Verwaltungsvereinfachung.

Die Richtigkeit des Vorbringens ergibt sich auch aus dem Kaufvertrag vom 30.07.2002 abgeschlossen zwischen Dkfm. TS u.a. einerseits und Herrn Mag. PR andererseits, zur Gebührenbemessung angemeldet und unter Steuer Nr. yx und zwar konkret aus der Formulierung unter Pkt. 6.2. Absatz dieses Kaufvertrages.

Die Bw. stellt die Anträge

1. der Berufung Folge zu geben, den Feststellungsbescheid zum 1.1.2009 und den Grundsteuermessbescheid zum 1.1.2009 aufzuheben und die Sache an die Behörde erster Instanz zu neuerlichen Entscheidung zurückzuverweisen.
2. allenfalls der Berufung Folge zu geben, den angefochtenen Bescheid dahin abzuändern, dass eine Erhöhung um 35 % nicht mangels Bildung einer eigenen Wirtschaftseinheit nicht vorgenommen wird.“

Das Finanzamt legte die Berufung dem unabhängigen Finanzsenat am 20. Februar 2009 zur Entscheidung vor.

In einem weiteren mit 15.02.2010 datierten, an das Finanzamt adressierten und dem unabhängigen Finanzsenat am 3. März 2010 übermittelten Schriftsatz, führt die Bw. aus:

„I. Antrag auf Neufestsetzung des Einheitswertes

II. Urgenz zur Erledigung der Berufung vom 08.11.2004 EW-AZ xx.

1. Mit Beschluss des BG Klagenfurt vom 05.01.2009 wurden meine Grundstücke 6 und 5 von meiner Liegenschaft abgeschrieben. Es wurde das Eigentumsrecht für Mag. CR verbüchert.

Mit Beschluss des BG KI vom 23.06.2009, wurde von meiner Liegenschaft EZ 0, GB 2 Reifnitz, das Grundstück 3 abgeschrieben und das Eigentumsrecht für Dr. GP zu 2/3 Anteilen und HMP zu 1/3 Anteil verbüchert. Dieser Beschluss wurde dem Finanzamt KI am 06.07.2009 zugestellt.

2. Die Verwaltungsgemeinschaft KI hat für die Grundstücke 3 und andere eine Grundsteuer B im Betrag von € 273,76 vorgeschrieben, worin ganz offensichtlich auch die Grundsteuer für das Grundstück 3, allenfalls auch die Grundsteuer für die Grundstücke 6 und 5 enthalten ist.

Auch für das Jahr 2009 wurde von der Verwaltungsgemeinschaft eine unrichtige Grundsteuer für die Grundstücke meiner Liegenschaft EZ 0 GB 2 R vorgeschrieben.

Ich beantrage daher die Berichtigung des Feststellungsbescheides des Finanzamtes vom 27.10.2004, sowie des Grundsteuermessbescheides vom 27.10.2004, im Sinne meiner Berufungsanträge vom 08.11.2004.

Beweis: das offene Grundbuch, Berufung vom 8.11.2004 gegen die Bescheide des Finanzamtes KI vom 27.10.2004, meine Einvernahme.

3. Das noch in meinem Eigentum befindliche Grundstück 7 der KG 2 R erstellt keinen gleichwertigen Einheitswert zu den anschließenden Grundstücken 3, 6 und 5. Das Grundstück 7 wurde im Zuge der Baumaßnahmen auf dem Grundstück 3 im südlichen Bereich aufgeschüttet. Nach einer Aufschüttung in der Tiefe von 10 bis 15 Metern bildet das Gelände einen starken Hang im Ausmaß von zumindest 45 Grad in Richtung Nordwesten und in Richtung Osten. Ein Zugang zu dem Grundstück 7 ist daher derzeit nicht möglich. Es haben sich Interessenten bei den Vertretern gemeldet, die bereit sind, den Kaufpreis, den ich für das Grundstück 3 erzielt habe, zu bezahlen. Nach Besichtigung an Ort und Stelle sind jedoch diese Interessenten allesamt zurückgetreten. Ein Kaufvertrag kam nicht zustande.

Ich gehe daher davon aus, dass dieses Baugrundstück maximal ein Viertel des Wertes des angrenzenden Grundstückes 3 hat und ersuche bei Beachtung aller dieser Umstände um Neufestsetzung des Einheitswertes, betreffend dieses Grundstückes.

Ich stelle die Anträge:

1. über meine Berufung vom 08.11.2004, EW-AZ xc bescheidmäßig zu erkennen.
2. Die der Verschreibung der Grundsteuer durch die Verwaltungsgemeinschaft KI zugrunde liegende Feststellungsbescheide, betreffend der Grundstücke meiner Liegenschaft EZ 0, KG 2 R, dahingehend zu ergänzen, dass die verkauften Grundstücke 5 und 6 und 3 mit dem Zeitpunkt der Wirksamkeit der Abschreibung von der Bemessungsgrundlage als Einheitswert berichtigt bzw. herausgenommen werden. Das rechtliche Interesse liegt darin, dass die jeweilige Grundsteuer mit der Wirksamkeit der vereinbarten Übergabe von den Rechtsnachfolgern zu übernehmen ist.“

Über die Berufung wurde erwogen:

§ 193 Abs. 1 Bundesabgabenordnung (BAO) lautet: Wenn die Voraussetzungen für eine Wert-, Art- oder Zurechnungsfortschreibung nach bewertungsrechtlichen Vorschriften vorliegen, so ist in den Fällen einer amtswegigen Fortschreibung auf den 1. Jänner des Jahres, an dem die Voraussetzungen für eine Fortschreibung erstmals vorliegen, ein Fortschreibungsbescheid zu

erlassen. Dadurch tritt der dem Fortschreibungsbescheid zugrunde liegende Bescheid über den Einheitswert einer wirtschaftlichen Einheit (Untereinheit) mit Wirkung ab dem Fortschreibungszeitpunkt insoweit außer Kraft, als der Fortschreibungsbescheid von dem zugrunde liegenden Bescheid in seiner zuletzt maßgebenden Fassung abweicht.

Gemäß § 23 BewG (Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und bei Nachfeststellungen) 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 zu Grunde zu legen.

Gemäß § 55 Abs. 1 BewG (Bewertung von unbebauten Grundstücken) sind unbebaute Grundstücke mit dem gemeinen Wert zu bewerten.

Gemäß § 10 BewG (Bewertungsgrundsatz, gemeiner Wert) ist bei Bewertungen, soweit nichts anderes vorgeschrieben ist, der gemeine Wert zu Grunde zu legen.

Der gemeine Wert wird 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.

Unter gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehr zu verstehen, wie er sich aus Angebot und Nachfrage ergibt. Nicht zum gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehört der zwangsläufige Verkehr, wie er sich zB durch gesetzliche Anordnung in einem Konkursverfahren ergeben kann. Unter Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes sind hier wohl alle seine Eigenschaften zu verstehen, die seinen Wert bestimmen, zB gute, mittlere oder schlechte Ausführung, die Wertbeständigkeit, die Form und Lage usw. (Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz, Band 1, S 74 ff).

Der "gemeine Wert" ist im Gesetz wohl definiert, das Gesetz enthält jedoch im Besonderen keine Vorschriften, wie der gemeine Wert festzustellen ist. Der gemeine Wert ist gleich dem Preis, der zu erzielen wäre, d.h., es kommt nicht darauf an, ob das Wirtschaftsgut tatsächlich veräußert wurde, oder welcher Preis im Falle einer Veräußerung tatsächlich erzielt worden ist, sondern es ist objektiv festzustellen, welcher Wert dem zu bewertenden Wirtschaftsgut ganz allgemein vom Standpunkte der an einem Erwerb Interessierten beizumessen wäre. Es kann also die Zulässigkeit der Bewertung eines Wirtschaftsgutes nicht davon abhängen, ob dieses Wirtschaftsgut einmal verkauft werden wird, sondern nur, ob es an sich verkauft oder auf sonstige Weise wirtschaftlich verwertet werden kann. Bei entgegengesetzter Auffassung wäre eine Bewertung des Gegenstandes immer solange unmöglich, als dieser Gegenstand nicht verkauft worden ist. Dem widerspricht aber schon die Vorschrift des § 10 Abs. 2,

wonach der gemeine Wert durch den Preis bestimmt wird, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung "zu erzielen wäre", nicht der "erzielt würde". Denn diese Bestimmung geht ausdrücklich von der Voraussetzung aus, dass das zu bewertende Wirtschaftsgut noch nicht tatsächlich veräußert worden ist, lässt vielmehr die Möglichkeit offen, dass eine Veräußerung tatsächlich niemals zustande kommt (vgl. VwGH 24.09.1954, Zl. 2848/52).

Der Verwaltungsgerichtshof hat beispielsweise in seinem Erkenntnis vom 8.1.1970, 1246/68, festgestellt, dass der gemeine Wert eines Wirtschaftsgutes eine fiktive Größe sei, die auf Preisschätzungen beruhe. Eine solche Schätzung könne - den Erfahrungen des täglichen Lebens entsprechend - ohne weiteres auch auf Preisbeobachtungen beruhen, die im Zuge von Kauf und Verkauf anderer Liegenschaften gemacht worden seien, sofern diese nach Art und Größe, Lage, Form und Beschaffenheit dem im Einzelfall zu bewertenden Grundstück, im zeitlichen Zusammenhang gesehen, gleichkämen oder nahe kämen. In der Regel werde die Feststellung des gemeinen Wertes eines Grundstückes auf Grund der Entwicklung tatsächlich gezahlter Preise für so genannte Vergleichsliegenschaften die brauchbarste sein. Denn nur in den seltensten Fällen werde der Preis, der für ein Wirtschaftsgut bei einer Veräußerung zu erzielen wäre, auf Grund der Preisbeobachtung für das zu bewertende Grundstück selbst festzustellen sein. Daher sei es den Abgabenbehörden nicht verwehrt, bei der Feststellung eines gemeinen Wertes für eine Liegenschaft auf Kaufpreise Bedacht zu nehmen, die für die von ihnen herangezogenen Vergleichsliegenschaften bezahlt worden seien.

Bei der Feststellung des gemeinen Wertes sind vor allem die Form und die Lage des Grundstückes zu berücksichtigen. Die Form kann für die Bebauung geeignet oder wegen ihrer länglichen, von der Straße weg gerichteten Ausdehnung sowie wegen ihrer Schiefwinkeligkeit für die Bebauung weniger geeignet oder ungeeignet sein. Auch die Größe eines Grundstückes ist für seinen Wert je Flächeneinheit mitbestimmend, da für größere (nicht aufgeschlossene) Grundstücke oft nur ein geringeres Interesse besteht und der erzielbare Preis daher verhältnismäßig geringer ist als bei Grundstücken mittleren oder kleineren Ausmaßes (vgl. Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz, zu § 55 Abs.1 BewG).

Der unabhängige Finanzsenat hat in der Berufungsentscheidung vom 25. November 2008, RV 0233-K/05 und RV/0234-K/05 über den Einheitswert der Streitliegenschaft zum 1. Jänner 2003 abgesprochen. Die Abgabenbehörde zweiter Instanz ging von einem Bodenwert von € 10,9009/m² aus. Im Gegensatz zum gegenständlichen Verfahren, betrug die Fläche zum 01.01.2003 noch 4.911 m² und bestand aus den Grundstücken Nr. 8 (937 m², verkauft am 27.08.2007), 5 (857 m² verkauft am 10.10.2008), 6 (1.119 m² verkauft am 10.10.2008), 3 (1.028 m² verkauft 2009) und 7 (970 m²). Im Rahmen des Berufungsverfahrens wurden umfassende Erhebungen durchgeführt. So erfolgte am 4.11.2008 ein Ortsaugenschein in

Anwesenheit eines informierten Vertreters der Gemeinde MW. Fotos wurden angefertigt und Erhebungen bei der Gemeinde MW getätigt (Einsicht in den Teilbebauungsplan). Es werden die Feststellungen im oben angeführten Verfahren zum Inhalt dieses Verfahrens erhoben. Am 13.03.2010 nahm die Referentin einen weiteren Lokalaugenschein vor. Die hiebei angefertigten Bilder liegen bei.

Im Einzelnen ist von folgendem Sachverhalt auszugehen:

- Zum 1.1.1989 wurde u.a. der Grundbesitz im Rahmen der Nachfeststellung dem Grundvermögen zugeordnet. Ausgehend von einem Ausgangsbodenwert zum 01.01.1973 von S 150,- /m² gelangte - wegen des damals bestehenden Bauverbotes - ein verringerter Bodenwert von S 15,-/m² zum Ansatz.
- 1988/1989 kam es zu Aufhebung des Bauverbotes (Erlassung des Teilbebauungsplanes).
- Die Streitflächen befinden sich im Bauland-Kurgebiet von R am W. Sie befinden sich in Ortskernnähe und rund 700 m vom W entfernt. Die Grundstücke haben teilweise Seeblick; die Grundstücke sind rechteckig; sie weisen eine ortsübliche Fläche auf und sind gleich groß wie die – zum Teil mit Einfamilienhäusern bebauten – unmittelbar angrenzenden Grundstücke.
- Zufahrtswege, Strom-, Wasser- und Kanalanschlüsse befinden sich an der Grundstücksgrenze. Die Entfernung zu KI beträgt ca. 12 km.
- Nach dem Teilbebauungsplan der Gemeinde MW ist eine offene bzw. halboffene Bebauung, Erdgeschoss plus 1 oder 2 geschossig vorgesehen.
- Die Grundstückspreise betragen in diesem Teil von R ca. € 70,-- bis € 80,-- /m².
- Das Finanzamt gab dem unabhängigen Finanzsenat folgende Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung bekannt (siehe o.a. Berufungsentscheidung):

Vertragsdatum/Kaufpreis €	GrundstücksNr.(KG R)/Preis/m ²	Fläche (m ²)
22.01.2002, 61.500,--	a, 72,69	846
16.05.2002, 58.138,--	b, 56,72	1.025
07.05.2002, 57.099,--	c, 65,40	873
04.10.2002, 71.946,--	d, 79,94	900
03.10.2002, 65.000,--	e, 65,32	995
25.09.2002, 204.755,--	f, 317,94	644
19.09.2002, 65.400,--	g, 61,99	1.055
30.07.2002, 67.742,--	h, 70,56	960
15.04.2003, 48.836,--	i, 70,57	692
30.01.2003, 73.520,--	j, 80,--	919
21.06.2003, 70.815,--	k, 72,18	973

- Die ehemals der Bw. gehörigen Grundstück Nr. 8 (937 m²), Nr. 6 (1.119 m²) und Nr. 5 (857 m²) wurden 2007 bzw. 2008 um € 80/m² veräußert. 2009 wurden das Grundstück Nr. 3 (1.028 m²) um € 95,--/m² veräußert. Die - an die Streitflächen umliegend befindlichen - Grundstücke Nr. l (896 m²), m (688 m²) und n (664 m²) wurden 2006 bzw. 2007 um € 70.000 (€ 80,--/m²) bzw. € 108.000 (€ 80,--/m²) veräußert.
- Die Immobilienfirma P wirbt sowohl vor Ort mittels Transparenten wie auch auf ihrer homepage, dass „sonnige ruhige Grundstücke Nähe Ortskern und 700 m vom W entfernt, teilweise etwas Seeblick, mit Größen von 1.119 m², 932 m², 970 m² + 2 Grundstücke in Vorbereitung, alle Anschlüsse an der Grundstücksgrenze um Kaufpreise von € 90,-- bis 115,- /m² erworben werden können“. Bei der mit 970 m² großen Fläche handelt es sich um einen Teil der Streitleienschaft. Im Jahr 2008 warb diese Immobilienfirma noch mit Kaufpreisen von € 90 – € 97,--/m².
- Für die in unmittelbarer Nähe der Bw. befindlichen Grundstücke Nr. aa – bb wurde ein Bodenwert von € 10,9009/m² angesetzt. € 10,9009 wurde auch für die Grundstücke Nr. cc, dd (Anm.: für ee besteht die Sonderwidmung Spielplatz – daher gelangte hier der Wert 10 % vom Ausgangswert zum Ansatz) als Bodenwert angesetzt.

Die Sachverhaltsfeststellungen gründen sich auf den Grundbuchsauszügen, Abfragen der Finanzdatenbanken, den im Rahmen des Lokalaugenscheins vom 4.11.2008 aufgenommenen Beweisen sowie der Besichtigung vor Ort durch die Referentin am 13.03.2010.

Die Bw. bekämpft die Höhe des festgesetzten Einheitswertes, insbesondere jene des Grundstückes Nr. 7 (970 m²). Dieses Grundstück sei aus einem Waldgrundstück im östlichen Bereich hervorgegangen. Es sei nicht nur beschattet, es gewähre auch keinerlei Sicht in Richtung Osten oder in Richtung Süden und sei darüber hinaus auch versumpft. Nicht umsonst habe es die Bw. seit 1989 zum Verkauf angeboten. Ein Käufer für dieses Grundstück habe sich nicht gemeldet, weil es mit den übrigen Baugrundstücken nicht zu vergleichen sei. Auch in der Berufungsentscheidung vom 25.11.2008 sei unrichtigerweise von dem für die anderen Grundstücke geltenden Werte ausgegangen worden. Aus Lichtbildern, die im Rahmen des angeführten Berufungsverfahrens erstellt worden seien, ergebe sich die Richtigkeit des Standpunktes.

Vorausgeschickt wird, dass – wie oben ausgeführt – die im Verfahren RV/ 0233-K/05 unmittelbar erhobenen Beweise auch im gegenständlichen Rechtsmittelverfahren verwendet werden. Es fand – im Einvernehmen mit der Bw. aber in deren Abwesenheit – am 04.11.2008 ein Lokalaugenschein an Ort und Stelle statt. Sämtliche im Rahmen dieses Lokalaugenscheins erhobenen Beweise (Bilder, Niederschriften, Pläne udgl.) wurden der Bw. übermittelt.

Überdies hat die Referentin am 13.03.2010 den Grundbesitz der Bw. ein weiteres Mal besichtigt und die beiliegenden Fotos gefertigt.

Zur Höhe des Einheitswertes im Einzelnen:

Für die Wertermittlung hat das Finanzamt Grundverkäufe herangezogen, die für die Wertermittlung der strittigen Flächen maßgebend waren. Wie sich aus der o.a. Aufstellung ergibt, bewegen sich die Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke zwischen 61,99 € und 80 €. Im Jahr 2009 wurde für das zum 1.1.2009 noch streitverfangene Grundstückes Nr. 3 (1.028 m²) ein Erlös von € 95,--/m² erzielt. Sämtliche Kaufpreise liegen über den angefochtenen Bodenwert von € 10,9009 (S 150,--)/m². Vor rund 20 - 30 Jahren lagen die Kaufpreise laut Auskunft des AL Ha der Gemeinde MW ab der 2. und 3. Reihe bei rund S 300,-- bis S 400,--/m². In den letzten 8 - 10 Jahren seien die Kaufpreise auf rund 60 - 100 €/m² gestiegen. Im EW-Akt yyy ist ein Kaufvertrag zwischen der Bw. und Dr. JH über das GrdSt. Nr. oo (924 m²) KG Reifnitz vom 22. August 1990 enthalten; darin wurde ein Kaufpreis von S 660,--/m² vereinbart.

Unter Bedachtnahme auf die ausgezeichnete Lage („sonnig, ruhig, Ortskernnähe, 700 m vom Wörthersee entfernt, teilweise Seeblick“ (vgl. Immobilien P) des Grundbesitzes, die Widmung als Bauland-Kurgebiet, die optimale Größe und (rechteckige) Konfiguration, die Erschließung mit Strom, Wasser, Kanal, Wegenetz, die Infrastruktur (Ärzte, Geschäfte, Kindergarten, Post, Restaurants, Hotels, udgl.) und die in den letzten Jahren (bzw. 2009) für Vergleichsliegenschaften gezahlten Kaufpreise, gelangt der unabhängige Finanzsenat zu der Ansicht, dass der vom Finanzamt angesetzte Bodenwert von € 10,9009/m², als moderat anzusehen ist. Betrugten die Kaufpreise in R in der 2. – 3. Reihe vor 20 – 30 Jahren bereits S 300,-- bis S 400,--/m², so ist der vom Finanzamt angesetzte Bodenwert von € 10,9009 (bzw. S 150,--/m²) jedenfalls als unter den Kaufpreisen um den Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.1973 liegend anzusehen. Weiters ist zu bedenken, dass Grundstücke weitgehend resistent gegen "Inflation" sind, weil ihr Wert als "nicht vermehrbares Gut" langfristig steigende Tendenz hat.

Hinzuweisen ist auch darauf, dass das Finanzamt für die von der Lage, Form, Erschließung vergleichbaren - an die Streitflächen teilweise unmittelbar angrenzenden - Grundstücke Nr. 111 (948 m²), 8 (937 m²), 222 (973 m²), m und n (1.352 m²), l (869 m²), c (873 m²), 333 (894 m²), aa – bb (713 m², 898 m², 1.362 m², 881 m²), dd und cc (1.849 m²) ebenfalls den Bodenwert von € 10,9009/m² ansetzte.

Die Einwendungen der Bw. hinsichtlich der Beschattung und der fehlenden Sicht führen nicht zum Erfolg. Es trifft zu, dass der Grundbesitz im östlichen Bereich aus Waldgrundstücken hervorging. Diese Waldgrundstücke wurden aber gerodet, sodass freie Sicht – wie bei den angrenzenden Grundstücken - sowohl gegen Osten, Westen, Süden und Norden gegeben ist. Dies wird gerade durch die Lichtbildaufnahmen belegt. Sofern die Bw. die Versumpfung vor-

bringt, ist darauf hinzuweisen, dass das Grundstück – wie die anderen angrenzenden – bebaubar und nutzbar ist. Seitens der Baubehörde gibt es keine bautechnischen Auflagen.

Was die Aufschließungskosten betrifft, ist festzuhalten, dass sich die Beschaffenheit des Baugrundes bei der Ableitung des Bodenwertes von Vergleichsgrundstücken in der Regel nicht auswirkt. Nur wenn im Einzelfall besondere Kosten zur Baureifmachung (Pilotierung, Stützmauern) erforderlich sind, die bei den Vergleichsobjekten nicht vorliegen, wirkt sich dies aus. Im Hinblick auf die Ausführungen der Bw. im Schriftsatz vom 15.02.2010 sowie der unmittelbaren Nähe des Streitgrundstückes Nr. 7 zum Grundstück Nr. 444 (Graben mit Gerinne), wird - in Anlehnung an die Verwaltungsübung der Finanzämter - ein Abschlag von 5 vH vom Bodenwert (10,9009) für das Grundstück Nr. 7 gewährt. Insoweit wird der Berufung stattgegeben. Den Vorbringen der Bw., dass das Baugrundstück maximal ein Viertel des Grundstückes Nr. 3 wert sei, kann keineswegs gefolgt werden. Die Lage, Erschließung, Form (vgl. oben) sowie der Umstand, dass bei Bauverboten in der Regel 20 – 50 vH der gegendüblichen Baulandpreise bezahlt werden, rechtfertigen maximal einen Abschlag von 5 % vom Bodenwert für das Grundstück Nr. 332/39.

Der Einheitswert berechnet sich somit folgendermaßen:

Fläche in m ²	Wert je m ²	Euro
1.028 (GrdSt.Nr. 3)	10,9009	11.206,1252
970 (GrdSt. Nr. 7)	10,3558	10.045,1793
1998 m ²	10,6362	21.251,3045
Einheitswert (gerundet nach § 25 BewG)		21.200 €
gem. AbgÄG 1982 um 35 % erhöhter Einheitswert		28.600 €

Die Bw. argumentiert damit, dass die „Wertvorschreibung“ für die Grundstücke Nr. 3 und 7 bereits mit dem Wertfortschreibungsbescheid zum 01.01.2003 um 35 % erhöht worden sei. Eine neuerliche Erhöhung mit dem angefochtenen Bescheid sei gesetzeswidrig. Dieses Vorbringen lässt erkennen, dass die Bw. von einer Erhöhung um 35 % zum 1. Jänner 2003 und von einer weiteren Erhöhung von 35 % zum 01.01.2009 ausgegangen ist. Diese Ansicht ist nicht richtig.

Vielmehr sei darauf hinzuweisen, dass die letzte Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens zum 1. Jänner 1973 - mit Wirkung 1. Jänner 1974 - war. Durch das Abgabenänderungsgesetz (AbgÄG 1982, BGBl 1982/570) wurde die Hauptfeststellung verschoben. Nach Art. II leg. cit. waren die ermittelten Einheitswerte des Grundvermögens ab 1. Jänner

1983 um 35 vH zu erhöhen. Dabei ist aber zu bedenken, dass bei Fortschreibungen (und bei Nachfeststellungen) der Einheitswerte für den Grundbesitz immer die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt (01.01.1973) heranzuziehen sind. Dies ist im Berufungsfall durch die Ansetzung eines Bodenwertes von € 10,9009/m² (S 150,--/m²) erfolgt. Erst der darnach sich ergebende Einheitswert war iS des Artikels II leg. cit. um 35 % zu erhöhen. Es erfolgt somit bei einer Fortschreibung keine „additive“ Erhöhung des Einheitswertes um 35 %, sondern es ist von den Preis(Wert)verhältnissen zum Hauptfeststellungszeitpunkt (1.1.1973) auszugehen und diese sind um 35 % zu erhöhen. Dabei handelt es sich lediglich um eine Valorisierung der Einheitswerte. Aus diesem Grunde kann auch der Ansicht der Bw., wonach es bei jedem Abverkauf eines Grundstückes zu einer Erhöhung des Einheitswertes für die verbleibenden Grundstücke kommen würde und es auch zu einer Erhöhung bei den verkauften käme, nicht gefolgt werden. Daher trifft die Aussage der Bw., dass es für die angrenzenden Grundstücke der Eigentumsgemeinschaft S und Sv bei 30 Grundstücken zu einer 30igmaligen Erhöhung des Einheitswertes käme, nicht zu.

Die Schlussfolgerungen der Bw., dass der erhöhte Einheitswert von € 29.200 unter Ansatz eines Preises von € 45/m² (€ 70/m² - € 25 Aufschließung/m²) $\frac{3}{4}$ des tatsächlichen Verkehrswertes entspreche, dass im Falle eines Verkaufes eines weiteren Grundstückes, es wiederum zu einer Erhöhung um 35 % käme und dann der Einheitswert wesentlich höher als der erzielte Kaufpreis und der Verkehrswert wäre, ist nicht richtig. Wie oben dargelegt, zielt die 35 %ige Erhöhung iS des AbgÄG 1982 auf eine Valorisierung der Wert(Preis)verhältnisse zum 1. Jänner 1973 dar. Setzt man beispielsweise den valorisierten Bodenwert /m² des Grundstückes 3 (10,9009 € + 35 % somit € 14,7162/m²) zum Verkaufserlös von € 95,--/m² ins Verhältnis, wird deutlich, dass der Bodenwert lediglich rund 15 % des Verkaufserlöses beträgt.

Allgemein sei die Bw. darauf hingewiesen, dass vorgenommene Verbesserungen regelmäßig zu Werterhöhungen eines Grundstückes führen.

Durch den Verkauf der Grundstücke Nr. 5 (857 m²) und 6 (1.119 m²) im Jahre 2008 kam es im Berufungsfall zu einem Flächenabfall von 1.176 m² und somit auch zu einer Verringerung des Einheitswertes um mehr als ein Zehntel (bzw. mindestens 400 Euro). Da ein Einheitswert neu festgestellt werden muss, wenn der nach § 25 abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt 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, war eine Wertfortschreibung auf den 01.01.2009 vorzunehmen.

Unter Bedachtnahme auf den 5 %igen Abschlag (siehe oben) wird der Einheitswert mit € 21.200,--(ger.) festgestellt.

Die Erhöhung des Einheitswertes um 35 % ist auf Grund des Artikels II des AbgÄG 1982 durchzuführen. Der erhöhte Einheitswert ist die Basis für alle vom Einheitswert abgeleiteten Abgaben und Beiträge.

Abschließend sei zur Eingabe vom 15.02.2010 bemerkt: Über die darin gestellten Anträge hat das Finanzamt zu entscheiden.

Soweit die Bw. Bezug auf die Berufung vom 8.11.2004, EW-AZ öööö nimmt, sei auf die rechtskräftige Berufungsentscheidung des Unabhängigen Finanzsenates RV/0233-K/05 vom 25. November 2008 hingewiesen.

2. Grundsteuermessbescheid zum 01.01.2009 (Fortschreibungsveranlagung):

Besteuerungsgrundlage für die Grundsteuer ist der für den Veranlagungszeitpunkt maßgebende Einheitswert des Steuergegenstandes, der nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes festgestellt wurde (§ 12 GrStG).

Nach § 18 Abs. 1 GrStG ist bei der Berechnung der Grundsteuer von einem Steuermessbetrag auszugehen. Dieser ist durch die Anwendung der Steuermesszahl (§ 19) auf den Einheitswert zu ermitteln und auf volle Cent abzurunden oder aufzurunden. ...

Die Steuermesszahl beträgt nach § 19 GrStG

- 1.
2. bei Grundstücken (§ 1 Abs. 2 Z 2) allgemein 2 vom Tausend; diese Steuermesszahl ermäßigt sich
 - a.)..
 - b.)..
 - c) bei den übrigen Grundstücken für die ersten angefangenen oder vollen " 3.650 Euro" des Einheitswertes auf 1 vom Tausend.

Im Falle einer Fortschreibung des Feststellungsbescheides über einen Einheitswert ist der neuen Veranlagung des Steuermessbetrages (Fortschreibungsveranlagung) der Einheitswert zugrunde zu legen, der auf den Fortschreibungszeitpunkt (§ 21 Abs. 4 BewG 1955) festgestellt worden ist. Entsprechendes gilt für die anderen im Fortschreibungsbescheid getroffenen Feststellungen (§21 GrStG).

Im Berufungsfall ist vom Einheitswert € 28.600,-- auszugehen.

Berechnung des Grundsteuermessbetrages in Euro:

Steuermesszahl	1,0 vT	von 3.650,00	3,650	
Steuermesszahl	2,0 vT	von 24.950,00	49,900	53,550
gerundet nach § 18 GrStG				53,55

Das Vorbringen der Bw., wonach die Grundstücke 3 und 7 Bestandteile der landwirtschaftlich genutzten Liegenschaft 0, GB 2 R, geht angesichts der Ausführungen zu den Grundstücken ins Leere.

Wenn die Bw. meint, es mögen im Sinne der Verwaltungsvereinfachung die zahlreichen Einheitswertbescheide sowie Grundsteuermessbescheide zu einem einzigen Bescheid zusammengefasst werden, so kann diesem Ansinnen mit Hinweis auf die §§ 2 BewG („jede wirtschaftliche Einheit ist für sich zu bewerten“) und 18ff (Vermögensarten) nicht gefolgt werden.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Klagenfurt am Wörthersee, am 25. März 2010