



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw. gegen den Bescheid des Finanzamtes Landeck betreffend Einheitswert des Grundvermögens zum 1. Jänner 2002 sowie gegen den Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2002 entschieden:

- 1.) Der Berufung gegen den Bescheid betreffend Einheitswert des Grundvermögens wird teilweise Folge gegeben. Für den unten angeführten Grundbesitz wird festgestellt: Art des Steuergegenstandes: unbebautes Grundstück; Einheitswert € 1.800; gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhter Einheitswert: € 2.400; Anteil der Berufungswerberin vom Einheitswert: 1/1
- 2.) Die Berufung gegen den Grundsteuermessbescheid wird als unbegründet abgewiesen.

Rechtsbelehrung

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

Entscheidungsgründe

Mit Feststellungsbescheid vom 30. August 2002 rechnete das Lagefinanzamt das im Eigentum der Berufungswerberin stehende Grundstück X in der Gemeinde Y dem Grundvermögen zu (Art des Steuergegenstandes: unbebautes Grundstück) und stellte hierfür den Einheitswert zum 1. Jänner 2002 im Wege einer Nachfeststellung in Höhe von € 18.400 (gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöht auf € 24.800) unter Zugrundelegung eines Quadratmeterpreises von € 14,50 fest.

In der Berufung gegen diesen Bescheid wurde vorgebracht, das Grundstück sei wegen der extremen Hangneigung, der nicht vorhandenen Zufahrtsmöglichkeit sowie des dichten Bewuchses mit Stauden weder für bauliche noch für land- und forstwirtschaftliche Zwecke nutzbar. Die Parzelle sei zwar als Bauland (Wohngebiet) gewidmet; sie stelle jedoch Ödland dar. Laut beiliegender Bestätigung der Gemeinde Y vom 10. September 2002 werde die Rückwidmung in Freiland im Zuge der für Herbst 2002 vorgesehenen Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes erfolgen. Derzeit sei ein Verfahren vor der Agrarbehörde bezüglich der Einräumung einer Dienstbarkeit (Wegerecht) anhängig. Aus den genannten Gründen werde die Aufhebung des Einheitswertbescheides beantragt.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 7. Oktober 2002 gab das Finanzamt der Berufung insoweit statt, als der Wertermittlung ein Quadratmeterpreis von 20 % des Bodenwertes für Bauland (€ 2,90) zu Grunde gelegt wurde, woraus sich ein Einheitswert von € 3.600 (gemäß AbgÄG 1992 um 35 % erhöht auf € 4.800) ergab.

Im Vorlageantrag, der auch eine Berufung gegen den auf Grund der Berufungsvorentscheidung geänderten Grundsteuermessbescheid vom 7. Oktober 2002 enthält, wurde ausgeführt, dass auch dieser niedrigere Einheitswert nicht den tatsächlichen Wertverhältnissen entspreche. Denn das Grundstück sei aus den in der Berufung geschilderten Gründen überhaupt keiner Nutzung zugänglich. Der Berufungswerberin sei es trotz entsprechender Bemühungen nicht gelungen, einen Käufer für die Liegenschaft zu finden, obwohl sie diese zu einem äußerst niedrigen Kaufpreis angeboten habe. Die Parzelle besäße somit keinen Verkehrswert. Es werde die Durchführung eines Lokalausweises sowie die Herabsetzung des Einheitswertes auf Null beantragt.

Über die Berufung wurde erwogen:

Im Berufungsfall steht außer Streit, dass die gegenständlichen Grundflächen mangels eines Zusammenhanges mit einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb keinem land- und/oder

forstwirtschaftlichen (Haupt)-Zweck im Sinne der §§ 30 Abs. 1 Z. 1 und 46 Abs. 1 BewG dienen, sondern zum Grundvermögen gehören (§ 52 Abs. 1 BewG).

Gemäß § 55 Abs. 1 Bewertungsgesetz 1955 sind unbebaute Grundstücke mit dem gemeinen Wert zu bewerten. Dieser wird nach § 10 Abs. 2 BewG 1955 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 werden nicht berücksichtigt. Wie aus § 53 Abs. 2 zweiter Satz BewG 1955 hervorgeht, finden bei einem unbebauten Grundstück insbesondere seine Lage und Form sowie alle anderen den gemeinen Wert beeinflussenden Faktoren (zB Widmung und Erschließungszustand) Berücksichtigung.

Zufolge § 22 Abs. 2 erster Satz BewG 1955 ist die Beurteilung der für die Bewertung maßgeblichen tatsächlichen Umstände grundsätzlich nach den im Nachfeststellungszeitpunkt gegebenen Verhältnissen vorzunehmen. Für die Wertverhältnisse sind hingegen die Verhältnisse des Hauptfeststellungszeitpunktes maßgeblich (§ 23 leg. cit.). Hieraus folgt, dass bei der Bewertung zum Stichtag 1. Jänner 2002 von einem (noch) im Bauland gelegenen Grundstück auszugehen ist. Der beabsichtigten Rückwidmung in Freiland wäre durch eine allfällige Wertfortschreibung auf einen späteren Stichtag Rechnung zu tragen.

Im Hinblick auf die eingangs erwähnte gemeindeamtliche Bestätigung ist der Berufungswerberin allerdings einzuräumen, dass das Grundstück infolge der extremen Hangneigung und der fehlenden Zufahrtsmöglichkeit faktisch unbebaubar ist. Das Bewertungsgesetz unterscheidet zwar nicht zwischen Bauland und anderen unbebauten Grundstücken. Es kann jedoch keinem Zweifel unterliegen, dass die mangelnde Bebaubarkeit der Parzelle eine erhebliche Wertminderung darstellt, der durch die Vornahme eines entsprechenden Abschlages von einem Vergleichspreis unter Bedachtnahme auf Größe, Lage, Form und Beschaffenheit der betreffenden Grundstücke Rechnung zu tragen ist (VwGH 21. 10. 1993, 92/15/0079).

Die Berufung richtet sich nicht gegen die vom Finanzamt ermittelten, nach der Aktenlage zutreffenden Vergleichspreise für angrenzende Baugrundstücke. Diese Beträge (14,50 € bzw. 200 ATS) können daher als Ausgangspunkt für die Wertermittlung übernommen werden. Demgegenüber würde die Heranziehung von land- und forstwirtschaftlichen Vergleichspreisen zu keinem sachgerechten Ergebnis führen, weil eine Bewertung des Grundstückes als land- und forstwirtschaftliches Vermögen mangels einer diesbezüglichen Zweckwidmung nicht in Frage kommt. Was den vom Finanzamt angewendeten Abschlag betrifft, so erscheint die beschränkte Nutzungsmöglichkeit des Grund und Bodens mit dem solcherart ermittelten

Quadratmeterpreis von 20 % des Normalwertes für Bauland (2,90 €) nicht hinreichend berücksichtigt. Im Hinblick auf die Besonderheit des Berufungsfalles erscheint vielmehr ein Abschlag von 90 % des Normalwertes für Bauland vertretbar. Damit wird der beschränkten Nutzbarkeit der Parzelle auf Grund der ungünstigen Geländeform (Steilhang) einerseits und der mangelnden Erschließung (keine Zufahrt) andererseits angemessen Rechnung getragen. Hieraus ergibt sich bei einer Grundstücksfläche von 1.270 m², deren Wert mit 10 % von € 14,50 pro m² (= € 1,45) festgestellt wird, ein gemäß § 25 BewG 1955 gerundeter Einheitswert von € 1.800.

Dem Beweisantrag auf Durchführung eines Lokalaugenscheines war nicht zu entsprechen, weil die von der Berufungswerberin behaupteten Tatsachen ohnehin als erwiesen angenommen wurden. Im Übrigen bedarf es einer Besichtigung bzw. Liegenschaftsschätzung dann nicht, wenn deren Wert aus Vergleichspreisen abgeleitet werden kann (VwGH 15. 12. 1976, 2201/75).

Soweit der Vorlageantrag auch eine Berufung gegen den auf Grund der teilstattgebenden Berufungsvorentscheidung geänderten Grundsteuermessbescheid enthält, ist auf die Bestimmung des § 192 BAO zu verweisen. Danach waren die im Nachfeststellungsbescheid in der Fassung der Berufungsvorentscheidung enthaltenen Feststellungen, die für den Grundsteuermessbescheid von Bedeutung waren, diesem Bescheid zugrunde zu legen, auch wenn der Nachfeststellungsbescheid noch nicht rechtskräftig war.

Die Berufung gegen den Grundsteuermessbescheid war gemäß § 252 Abs. 1 BAO abzuweisen, weil der Grundsteuermessbescheid nicht mit der Begründung angefochten werden kann, dass die im Nachfeststellungsbescheid getroffenen Feststellungen unzutreffend seien. Der vom Nachfeststellungsbescheid abgeleitete Grundsteuermessbescheid wird jedoch gemäß § 295 Abs. 1 BAO von Amts wegen durch einen neuen Bescheid zu ersetzen sein, um den Grundsteuermessbetrag mit dieser Berufungsentscheidung in Einklang zu bringen.