



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des H, gegen den Feststellungsbescheid des Finanzamtes A vom 1. Februar 2010 (Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG 1955 zum 1. Jänner 2009), Steuernummer, betreffend Einheitswert des Grundvermögens entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

*Feststellungsbescheid (Nachfeststellung § 22 Abs. 1 BewG 1955) zum 1. Jänner 2009*

Für den Grundbesitz (unbebautes Grundstück) KG a, EZ b teilw., Grundstücksnummer c, wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2009 mit 3.900,00 Euro und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert mit 5.200,00 Euro festgestellt.

Im Übrigen wird die Berufung als unbegründet abgewiesen.

### Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber (Bw) war Eigentümer der Liegenschaft EZ b, Grundbuch a, mit den Grundstücken:

v	Landw. genutzt	6576 m <sup>2</sup>
w	Landw. genutzt	5365 m <sup>2</sup>
x	Landw. genutzt	231 m <sup>2</sup>

y	Landw. genutzt	11122 m <sup>2</sup>
z	Landw. genutzt	12558 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche		35852 m <sup>2</sup>

Auf Grund der Planurkunde vom 30. März 2008 des Herrn G, Geschäftszahl xxx, wurden hinsichtlich der Liegenschaften des Bw folgende Änderung vorgenommen:

Alter Bestand		Neuer Bestand	
GrSt. Nr. v	6576 m <sup>2</sup>	v	5786 m <sup>2</sup>
		u	790 m <sup>2</sup>
GrSt. Nr. w	5365 m <sup>2</sup>	w	4913 m <sup>2</sup>
		c	827 m <sup>2</sup>
		davon 375 m <sup>2</sup> aus EZ e GSt. d, der Stadtgemeinde Z	

Mit Bescheid des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen vom 18. Dezember 2008, Gz. xy, wurden die im o. a. Plan verwendeten neuen Grundstücksnummern c, u gemäß § 39 Abs. 5 VermG endgültig festgesetzt. Mit Schreiben vom 16. März 2009 hat die Stadtgemeinde Z bekannt gegeben, dass Herr H. seinen Anteil an der Aufschließungsabgabe, nämlich 54,66 %, für das (neu geschaffene) Grundstück c entrichtet hat, weiters, dass Herr H. die Aufschließungsabgabe für das (neu geschaffene) Grundstück u (zur Gänze) entrichtet hat.

Bereits mit Kaufvertrag vom 6. November 2008 hat der Bw die neu geschaffene Liegenschaft u landwirtschaftlich genutzt (in der Natur Bauplatz) im Ausmaß von 790 m<sup>2</sup> an Ux und Uy weiterverkauft.

Mit Kaufvertrag vom 8. Jänner 2009/11.3.2009 hat der Bw sodann gemeinsam mit der Stadtgemeinde Z das berufungsgegenständliche, im Teilungsplan des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen G vom 30. 3. 2008, GZ xxx, neu ausgewiesene, Grundstück GST-NR c der KG a, BG Z, im Ausmaß von insgesamt 827 m<sup>2</sup> an Ex und Ey weiterverkauft:

*„Das kaufgegenständliche Grundstück besteht aus dem Trennstück 1 des Grundstückes GST-NR d im Ausmaß von 375 m<sup>2</sup> (violett lasiert), derzeit inneliegend in der Liegenschaft EZ e, GB a, sowie aus dem im oben genannten Teilungsplan rosa ausgewiesenen Trennstück des Grundstückes GST-NR w im Ausmaß von 452 m<sup>2</sup>, derzeit inneliegend in der Liegenschaft EZ b, GB a.“*

Die grundbücherliche Durchführung erfolgte mit Beschluss des BG Z vom 29. April 2009.

Mit dem berufungsgegenständlichen Bescheid vom 1. Februar 2010 nahm das Finanzamt hinsichtlich des Grundstückes c eine Nachfeststellung zum 1. Jänner 2009 vor und rechnete

dieses dem Bw zu, wobei es irrigerweise von der gesamten Grundstücksgröße im Ausmaß von 827 m<sup>2</sup> ausging.

Fristgerecht wurde Berufung eingebracht. Der Bw beeinsprucht einerseits die Annahme einer Fläche von 827 m<sup>2</sup> an Stelle von 452 m<sup>2</sup> und andererseits den Nachfeststellungszeitpunkt. Der Bw bringt vor, das „Ereignis“ im Sinne des § 22 BewG sei die Unterfertigung eines Kaufvertrages, denn da werde erst eine Untereinheit gegründet. Die Unterfertigung habe am 8. Jänner 2009 stattgefunden, weshalb das nachfolgende Kalenderjahr 2010 sei. Auf Grund der Verbücherung sei aber zum 1. Jänner 2010 schon die Familie E. Eigentümer und wäre daher die Nachfeststellung an diese zu richten. Der Übergang von Rechten und Pflichten bzw. Lasten erfolge im Normalfall mit Vertragsunterfertigung. Außerdem wäre zu überprüfen, ob eine Nachfeststellung überhaupt erforderlich sei oder unter die Geringfügigkeitsgrenze falle.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 2. September 2010 gab das Finanzamt hinsichtlich des Flächenausmaßes statt, wies die Berufung aber im Übrigen als unbegründet ab. Das Finanzamt begründete, das maßgebende Ereignis, das diesem Bescheid zugrunde liege, sei der Teilungsplan des G. vom 30. März 2008 bzw. der Vermessungsbescheid vom 18. Dezember 2008. Demnach sei das maßgebende Ereignis im Jahre 2008 gelegen und Folge dessen gelte der 1. Jänner 2009 als Feststellungszeitpunkt für die Nachfeststellung. Da die Parzelle c erst am 11. März 2009 veräußert worden sei, sei der Nachfeststellungsbescheid zum 1. Jänner 2009 noch an den bisherigen Eigentümer, in diesem Falle an den Bw, zu erlassen gewesen.

Im dagegen eingebrachten Vorlageantrag führt der Bw ergänzend aus, das „maßgebliche Ereignis“ könne niemals die Erstellung eines Teilungsplanes sein. Es müsse laut Gesetz eine neue wirtschaftliche Einheit geschaffen werden. Das sei bei Erstellung eines Teilungsplanes noch nicht der Fall, auch wenn es im Regelfall darauf hinauslaufen werde. Der Auftrag, einen Teilungsplan zu erstellen sei ein privatrechtliches Verhältnis zwischen einem Eigentümer und einem Dienstleister. Diese Vorgangsweise trete nicht nach Außen in Erscheinung. Weder rechtlich noch praktisch. Die neue wirtschaftliche Einheit werde erst dann geschaffen, wenn das maßgebliche Ereignis nach außen hin für jeden erkennbar in Erscheinung trete. Das sei zum Beispiel die baubehördliche Genehmigung oder die grundbücherliche Eintragung.

Eine rechtsverbindliche Handlung, welche nach außen in Erscheinung trete, sei aber erst nach dem 1. Jänner 2009 gegeben gewesen, nämlich die baubehördliche Genehmigung bzw. Bauplatzerklärung und grundbücherliche Eintragung. Eben bei Grundstücksabtrennungen sei diese dann rechtsverbindlich, wenn sie nach außen hin in Erscheinung trete, und dies sei durch die Grundbuchseintragung gegeben. Da aber das maßgebliche Ereignis nach dem 1. Jänner 2009 liege, sei der bekämpfte Bescheid ersatzlos aufzuheben.

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

§ 22 BewG 1955 lautet auszugsweise:

*„(1) Für wirtschaftliche Einheiten (Untereinheiten), für die ein Einheitswert festzustellen ist, wird der Einheitswert nachträglich festgestellt (Nachfeststellung), wenn nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt 1. die wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) neu gegründet wird; 2. für eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) der Grund für die Befreiung von einer Steuer wegfällt.*

*(2) Der Nachfeststellung werden die Verhältnisse zugrundegelegt, die auf den Beginn des Kalenderjahres ermittelt worden sind, das dem maßgebenden Ereignis folgt (Nachfeststellungszeitpunkt)....*

*(3) Ist in den Fällen des Abs. 1 Z 1 der Nachfeststellungszeitpunkt (Abs. 2 erster Satz) nicht mehr feststellbar, so gilt der Beginn des Kalenderjahres als Nachfeststellungszeitpunkt, das der erstmaligen Kenntnisnahme des maßgebenden Ereignisses durch das Finanzamt folgt...."*

Die Nachfeststellung ist ihrem Wesen nach eine nachträgliche Hauptfeststellung auf einen anderen Zeitpunkt als den Hauptfeststellungszeitpunkt.

Dem Nachfeststellungszeitpunkt kommt für die Nachfeststellung die gleiche Bedeutung zu, wie dem Hauptfeststellungszeitpunkt für die Hauptfeststellung. Die Beurteilung der für die Bewertung maßgebenden Umstände ist daher grundsätzlich nach den im Nachfeststellungszeitpunkt gegebenen Verhältnissen vorzunehmen.

Nachfeststellungszeitpunkt ist der Beginn des Kalenderjahres, das dem maßgeblichen Ereignis folgt (vgl. Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar Bewertungsgesetz Band 1, S 147).

Wenn der Bw einwendet, der Planurkunde käme keine Bedeutung zu, so ist dem entgegen zu halten, dass sich der Kaufvertrag vom 8. Jänner 2009/11. März 2009 genau auf diese Planurkunde bezieht und dass die Verkäufer dieses Kaufvertrages gemeinsam - darunter auch der Bw, als Eigentümer über das aus dem im Teilungsplan genannten rosa ausgewiesenen Trennstück des Grundstückes Nr. w im Ausmaß von 452 m<sup>2</sup> - verfügen. Der diesbezügliche Bescheid des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen datiert vom 18. Dezember 2008 und ist jedenfalls ein behördlicher Akt. Gemäß § 39 Abs. 1 VermG bedürfen Pläne der im § 1 Abs. 1 Z 1, 3 und 4 sowie Abs. 2 des Liegenschaftsteilungsgesetzes bezeichneten Personen oder Dienststellen zu ihrer grundbücherlichen Durchführung einer Bescheinigung des Vermessungsamtes, die innerhalb von 18 Monaten vor dem Einlangen des Antrages auf Verbücherung beim Grundbuchsgericht erteilt worden ist.

Weiteres wurde die Aufschließungsabgabe für die laut Vermessungsurkunde neu geschaffenen Grundstücke an den Bw vorgeschrieben und von diesem entrichtet.

Schließlich hat der Bw das zweite neu gebildete Grundstück Nr. u im Ausmaß von 790 m<sup>2</sup> bereits mit Kaufvertrag vom 6. November 2008 verkauft.

Da der Bw bereits im Jahre 2008 auf Grund des Teilungsplanes im Zusammenhalt mit dem Bescheid des Vermessungsamtes über das neu gebildete, berufungsgegenständliche Grundstück jedenfalls wie ein Eigentümer wirtschaftlich (§ 21 BAO) verfügen konnte, war ihm das streitgegenständliche Grundstück folgerichtig auch bereits zum 1. Jänner 2009 zuzurechnen. Die Nachfeststellung erfolgte daher zu Recht.

Die Zurechnung an die Käufer laut Kaufvertrag vom 8. Jänner 2009/11. März 2009 kann erst mit 1. Jänner des Folgejahres, daher mit 1. Jänner 2010 erfolgen.

Hinsichtlich der streitgegenständlichen Fläche ist dem Berufungswerber hingegen Recht zu geben. Es ergibt sich somit folgende Berechnung:

Fläche 452 m <sup>2</sup>	Wert je m <sup>2</sup> 8,7207 Euro	3.941,7564 Euro
Einheitswert gerundet gem. § 25 BewG		3.900,00 Euro
Erhöht gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35 % (gerundet)		5.200,00 Euro

Die vom Bw angesprochene „Geringfügigkeitsgrenze“ (§ 25 BewG) kommt hier nicht zu tragen.

Im Übrigen war die Berufung als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 27. Februar 2013