



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des D, gegen den Feststellungsbescheid (Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG 1955 zum 1. 1. 2005) des Finanzamtes A vom 10. März 2005, Steuernummer, betreffend Einheitswert des Grundvermögens (einschließlich der Betriebsgrundstücke) entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Im Zuge von Grundstücksübertragungen im Jahre 2004, darunter auch das berufsgegenständliche, nahm das Finanzamt mit dem im Spruch angeführten Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2005 eine Nachfeststellung im Grundvermögen vor.

Begründet wurde, die Nachfeststellung sei erforderlich, da die Grundstücke keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen würden. Bewertet wurden zwei brach liegende Grundstücke im Grünland liegend.

Fristgerecht wurde Berufung eingebracht. Der Berufungswerber wendet ein, der Einheitswert werde mit € 3.300,00 festgestellt. Im Schätzungsgutachten von Herrn Architekt O vom 28. Jänner 2004, sei ein Verkehrswert von € 185,00 festgesetzt worden. Somit liege der festgestellte Einheitswert vor allem auf Grund der Nichtberücksichtigung der unproduktiven Fläche um ca. 1.784 % (!) über dem tatsächlichen Verkehrswert.

Es werde daher die neue Feststellung des Einheitswertes beantragt.

Als Beweismittel wurde ein Auszug (4 Seiten) aus dem Schätzungsgutachten vom 28. Jänner 2004 in Kopie vorgelegt.

Im Zuge des Berufungsverfahrens forderte das Finanzamt eine vollständige Kopie des Gutachtens an. Der Bw gab daraufhin bekannt, dass das Gutachten mit der GZ Zahl vom 28. Jänner 2004 hinsichtlich der EZ a im Auftrag des Bezirksgerichtes z im Zuge einer Zwangsversteigerung vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Architekt O. erstellt worden sei. Nach nun mehr als drei Jahren stünden dem Bw leider nur die erwähnten vier Seiten zur Verfügung. Da er nicht Auftraggeber des Gutachtens sei, könne er auch die fehlenden Seiten nicht mehr besorgen. Er ersuche daher, sich im Zuge der Amtshilfe direkt an das BG z zu wenden. Weiteres führt der Bw aus, da das Gutachten im Auftrag des BG z und von einem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen erstellt worden sei könne davon ausgegangen werden, dass die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten worden seien. Außerdem sei zu erwähnen, dass im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens seitens der betreibenden Partei Einwendungen erhoben worden seien, die in einer Stellungnahme des Sachverständigen behandelt worden seien und keinen Eingang in das Gutachten bzw. Gerichtsverfahren gefunden hätten.

Zu den weiteren Ergänzungspunkten des Finanzamtes im Vorhalt vom 28. April 2008 führte der Bw aus, auf den Grundstücken der EZ a befänden sich keine Baulichkeiten.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 2. September 2008 wies das Finanzamt die Berufung als unbegründet ab.

Das Finanzamt führte aus:

„1.) Die Gutachten bzw. die vorgelegten Teile der Gutachten nennen als Bewertungsstichtag den 12. 11. 2003, für die Bewertung ist jedoch der Stichtag 1. 1. 2005 relevant.

2.) Lt. der einzig vorliegenden vollständigen Kopie des Gutachtens (für die EZ b) war dessen Zweck die Durchführung einer bewilligten Zwangsversteigerung. Die Haftung des Sachverständigen ist bei einer nicht dem Zweck entsprechenden Verwendung stark eingeschränkt.

3.) Begriffsbestimmung des gemeinen Wertes (§ 10 BewG 1955)

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.

Aktuelle Preise lt. Gemeinde c: Grünland – land- und forstw. bis € 3,-/m²

4.) Bewertung:

Gemeiner Wert zum 1. 1. 2005:

2.306m² a € 2,-/m² = € 4.612,-

Daraus ergibt sich, dass der gemeine Wert bei weitem höher als der festgesetzte Einheitswert von € 3.300,- ist.

6.) Weiters wird darauf hingewiesen, dass der Berufungswerber die behaupteten Werte selbst belegen muss. Jene Beweismittel, auf die sich der Berufungswerber bezieht, sind von diesem auch vorzulegen. Es ist nicht Aufgabe der Behörde die Unterlagen für das Berufsbegehren zu beschaffen. Die Berufung war auf Grund der oben angeführten Gründe abzuweisen.“ Der Bw replizierte darauf in seinem Vorlageantrag in Bezug auf die vom Finanzamt in der Berufungsvorentscheidung zitierte Definition des gemeinen Wertes, wie der Sachverständige in seinem Gutachten richtig festgestellt habe, handle es sich bei der EZ a auf Grund der topografischen Lage und der Ablagerungen fast ausschließlich um Ödland. Der vom Finanzamt A. erhobene Grundstückspreis von 3,0 €/m² treffe allerdings auf landwirtschaftliche Flächen der besten Bonität zu und sei bei den gegenständlichen Liegenschaften im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht erzielbar.

Das Finanzamt beantragt die Abweisung der Berufung. Der Bw beantrage einen Quadratmeterpreis von € 0,08. Die aktuellen Kaufpreise lt. Gemeinde c für Grünland seien jedoch weit höher (bis € 3,-/m²) als der festgestellte Einheitswert.

Über die Berufung wurde erwogen:

Auf Grund des § 2 Abs. 1 BewG 1955 ist jede wirtschaftliche Einheit für sich zu bewerten. Ihr Wert ist im Ganzen festzustellen. Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, ist nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden. Die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter sind zu berücksichtigen.

Zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört gemäß § 29 Z 1 BewG 1955 das landwirtschaftliche Vermögen. Nach § 30 Abs. 1 BewG 1955 gehören zum landwirtschaftlichen Vermögen alle Teile (insbesondere Grund und Boden, Gebäude, stehende und umlaufende Betriebsmittel, Nebenbetriebe und Sonderkulturen) einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dient (landwirtschaftlicher Betrieb).

Wie die Ermittlungen des Finanzamtes ergeben haben sind gegenständliche Grundstücke ungenutzt (siehe Bekanntgabe des Bw vom 3. März 2005).

Da keine dauernde landwirtschaftliche Nutzung gegeben ist, sind diese Flächen dem Grundvermögen zuzurechnen.

Gemäß § 55 Abs. 1 BewG 1955 sind unbebaute Grundstücke mit dem gemeinen Wert zu bewerten.

Gemäß § 10 Abs. 2 BewG 1955 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.

Die Bodenwerte sind in erster Linie aus tatsächlich erzielten Veräußerungspreisen unbebauter Grundstücke abzuleiten (Richtlinien für die Ermittlung der Bodenwerte, Bodenwert-RL, BMF.-Z 261.977-10/72 vom 20. November 1972, 2.).

Bei der Auswertung der Kaufpreise für die Ermittlung der Bodenwerter bebauter und unbebauter Grundstücke ist vor allem darauf zu achten, dass nach den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes der gemeine Wert (§ 10 BewG) maßgebend ist. Es muss deshalb bei jedem Kaufpreis, der als Grundlage der Bodenwertermittlung dienen soll, geprüft werden, inwieweit er den gesetzlichen Voraussetzungen entspricht. Insbesondere ist darauf zu achten, ob der Kaufpreis im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt und nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden ist (Bodenwert-RL s.o., 3.)

Grundlage für die Ermittlung der Bodenwerte bebauter und unbebauter Grundstücke zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt der Einheitswerte des Grundvermögens bilden die nach den in Punkt 3 enthaltenen Grundsätzen ausgewerteten Kaufpreise. Der gemeine Wert der einzelnen Grundstücke ist darnach durch Vergleich mit den ausgewerteten Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke zu ermitteln (Bodenwert-RL s.o., 4.)

Richtlinien sind für den UFS nicht bindend, jedoch ist es dem UFS nicht verwehrt, sich der in Richtlinien vertretenen Rechtsansicht anzuschließen. Es ist davon auszugehen, dass das Finanzamt die Vergleichspreise im Einklang mit den – für das Finanzamt bindenden – Richtlinien im Sinne des Bewertungsgesetzes ermittelt hat. Da das genannte Gutachten für einen anderen Zweck erstellt wurde und dessen Grundlagen nicht lückenlos nachvollziehbar sind, ist es als Beweismittel nur bedingt tauglich. Es ist daher dem - vom Finanzamt ermittelten - Wert der Vorzug zu geben gegenüber dem im Gutachten ausgewiesenen Wert.

Wie das Finanzamt ausgeführt hat, betragen die Kaufpreise für Grünland in der Gemeinde c bis zu € 3/m². Im bekämpften Bescheid wurde der Bodenwert mit 1,0901 €/m² (S 15/m² umgerechnet) angesetzt.

Nach § 53 Abs. 10 BewG 1955 ist bei bebauten Grundstücken, deren gemeiner Wert geringer ist als der auf Grund der Bestimmungen der Abs. 1 bis 9 (des § 53) ermittelte Wert, auf Antrag der gemeine Wert zugrunde zu legen.

Abgesehen davon, dass sich – wie der Bw ausgeführt hat – auf der EZ a keine Baulichkeiten befinden, ist der gemeine Wert - wie im Sachverhalt ausgeführt – ohnedies weit höher als der angesetzte Einheitswert.

Die Berufung war daher aus den o. a. Gründen als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 7. September 2012