



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat durch den Vorsitzenden HR Dr. WZ und die weiteren Mitglieder HR Mag. CPP, KR Dr. WK und Mag. JB im Beisein der Schriftführerin MZ über die Berufung des Mag. PR, R., vertreten durch Dr. SR, vom 24. November 2004 gegen

1. den Bescheid des Finanzamtes K vom 8. November 2004, Feststellung des Einheitswertes zum 1. Jänner 2003 (Nachfeststellung) betreffend das unbebaute Grundstück KG 7 R, EZ 9, GrdSt. Nr. 3 (EW-AZ 0) und
2. den Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2003 (Nachveranlagung), KG 7, EZ 9 GrSt. Nr. 3 (EW-AZ 0) des Finanzamtes K vom 8. November 2004

nach der am 17. November 2008 in 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Dr. Herrmannsgasse 3, durchgeführten Berufungsverhandlung entschieden:

1. Die Berufung gegen den Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2003 (Nachfeststellung) wird als unbegründet abgewiesen.
2. Die Berufung gegen den Grundsteuermessbescheid zum 01. Jänner 2003 (Nachveranlagung) wird abgewiesen.

Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber (Bw.). erwarb die bislang dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen (EW-AZ 01) zugerechnete Liegenschaft im Ausmaß von 960 m² mit Kaufvertrag vom 15.07.2002 um € 52.324,44 (€ 54,5046/m²) von seinen Verwandten Dkfm. TS.

Mit Beschluss des Bezirksgericht Klagenfurt 12 vom 16.02.2004, wurde das Grundstück 3 (Baufläche begrünt) von der Liegenschaft EZ 8 GB 7 R abgeschrieben und ins Grundbuch – unter Eröffnung der neuen EZ 9 - einverleibt.

Das Finanzamt nahm am 8. November 2004 eine Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG vor und erließ den Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 2003. Dabei wurde für das unbebaute Grundstück – unter Ansatz eines Bodenwertes von € 10,9009 – ein Einheitswert in Höhe von € 10.400 (erhöht: € 14.000) festgestellt. Begründend wurde – nach Berechnung des Einheitswertes und der Darlegung der Erhöhung des Einheitswertes um 35 % - darauf hingewiesen, dass die Nachfeststellung infolge Gründung einer wirtschaftlichen Einheit (Untereinheit) erforderlich gewesen sei.

Gleichzeitig erließ das Finanzamt den Grundsteuermessbescheid. Ausgehend von der Steuermesszahl 1,0 vT von € 3.650,-- und 2,0 vT von € 10.350 wurde ein Grundsteuermessbetrag von € 24,35 ermittelt.

Gegen diese Bescheide wurde am 24. November 2004 Berufung erhoben. Im Einzelnen wurde ausgeführt:

„1. Zum EW-Bescheid:

Der Hauptfeststellungszeitpunkt mit 01.01.1973 ist im Widerspruch zur Bestimmung des § 22 Abs. 2 BewG 1955 angegeben. Zugrunde zu legen sind die Verhältnisse, die auf den Beginn des Kalenderjahres zu ermitteln sind, das dem maßgebenden Zeitpunkt folgen.

Das Grundstück 3 der KG R ist wegemäßig nicht erschlossen, stellt eine leichte Hanglage in Richtung Westen dar und ist im südlichen Bereich durch einen stark abfallenden, zumindest 10 m breiten, mit Büschen bewachsenen Hangstreifen versehen, der derzeit das Befahren auch aus Richtung Süden – wie im Teilungsplan vorgesehen – nicht möglich macht. Die Erschließungskosten wegemäßig, erfordern einen Aufwand von ATS 261/m² der Grundstücksfläche. Dies ergibt den Betrag von ATS 250.556 = € 18.208,62. Zudem befindet sich auf dem Grundstück 33 eine aus Betonrohren bestehende heimlich verlegte Leitung der Eigentümer der Grundstücke 2 der KG R. Diese Leitung stellt ebenfalls eine Wertminderung des Grundstückes dar. Alle diese Umstände hat die Behörde erster Instanz außer Acht gelassen. Ich beantrage die Durchführung eines Ortsaugenscheines und die Feststellung des tatsächlichen Zustandes des Grundstückes. Dies wird eine ganz erhebliche Verminderung des EW ergeben.

Die Erhöhung des EW um 35 % aufgrund des AbgÄG 1982 ist nicht gerechtfertigt. Es sind die Verhältnisse am Beginn des Kalenderjahres zugrunde zu legen, das dem Abschluss des Kaufvertrages und der Verbücherung meines Eigentumsrechtes folgt.

Aus dem BG vom 02.06.1977, BGBl Nr. 320/1977 ergibt sich, dass nach dem AbgÄG 1977 die Bestimmungen des Artikels I Zl. 22 erstmalig bei der Hauptfeststellung der EW des Grundvermögens zum 01.01.1973 und bei Fortschreibung und bei Nachfeststellung der EW dieser Vermögensart zum 01.01.1974 anzuwenden sind.

Im bekämpften Bescheid fehlt eine nachvollziehbare Begründung, wie die Behörde zu einem Wert je m² von € 10,9009, dies entspricht einem Betrag von rund ATS 150. Vor der Teilung war das Grundstück 4, aus welchem mein Grundstück gebildet wurde, ein Bestandteil der Land- und Forstwirtschaft und zwar EZ 21 KG R und hatte als landwirtschaftliche Fläche einen Wert zwischen ATS 20,00 bis ATS 30,00/m². Die fehlende Erschließung betreffend Abwasserkanal, Nutz- und Trinkwasser ist ebenfalls wertvermindernd. Auch diese Umstände hat die Behörde erster Instanz außer Acht gelassen. Ich beantrage einen Ortsaugenschein und die Beiziehung eines SV aus der Realitätenvermittlung. Diese Beiziehung wird ergeben, dass die angrenzenden Grundstücke 43 und 45 wegen fehlender Aufschließung unverkäuflich sind. Auch ein Vergleich zum Grundvermögen betreffend das Grundstück 2 der KG R, das im Süden an mein Grundstück anschließt wird ergeben, dass der von der Behörde festgestellte EW und die 35 %ige Erhöhung der Überprüfung des Gleichheitsgrundsatzes nicht stand hält.

2. Zum Grundsteuermessbescheid zum 01.01.2003:

Die Behörde erster Instanz hat außer Acht gelassen, dass zum 01.01.1973 die Gemeinde MW Baugrundstücke, die sie als solche gewidmet hat, auch auf ihre Kosten erschlossen hat. Die Gemeinde MW hat die Wege errichtet, die Wegeflächen ins öffentliche Gut übernommen und für die Erschließung des Nutz- und Trinkwassers und des Abwasserkanals für das Grundstück Sorge getragen. Seit einigen Jahren unterlässt es die Gemeinde MW so vorzugehen, zumindest im Bereich des Grundstücks 4 und die aus diesem Grundstück entstandenen Teilgrundstücke. Zum 01.01.1973 war das alles anders. Auch diesen Umstand hat die Behörde erster Instanz als wertvermindernd außer Acht gelassen.

In dem Grundsteuermessbescheid fehlt eine nachvollziehbare Begründung, aufgrund welcher gesetzlichen Bestimmungen die Behörde die Steuermesszahl mit 1 vT für € 3.650,-- und mit 2 vT für € 10.350,-- annimmt. Es fehlt auch eine Feststellung darüber, wie die Steuerbehörde den Grundsteuermessbetrag mit € 24,35 ziffernmäßig nachvollziehbar ermittelt hat. Jedenfalls hat die Behörde der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer einen überhöhten EW angesetzt.

Ich stelle daher die Berufungsanträge

1. den EW-Bescheid vom 08.11.2004 aufzuheben, den EW neu festzusetzen und die von mir beantragten Beweise durchzuführen;
2. allenfalls meiner Berufung Folge zu geben, den EW-Bescheid aufzuheben und die Sache an die Behörde erster Instanz zur Verfahrensergänzung und Verfahrenwiederholung zurückzuverweisen.

Zum Grundsteuermessbescheid stelle ich die Berufungsanträge

1. den bekämpften Bescheid aufzuheben und die Sache an die Behörde erster Instanz zur neuerlichen Entscheidung zurückzuverweisen;
2. allenfalls meiner Berufung Folge zu geben, die beantragten Beweise durchzuführen und den Grundsteuermessbescheid betreffend den Grundsteuermessbetrag sachlich gerechtfertigt auf den neu zu bemessenen EW abzustimmen und herabzusetzen.“

Im Schreiben vom 24.09.2008 teilte das Finanzamt dem unabhängigen Finanzsenat mit, dass das Grundstück Nr. 33 (937 m²) um einen Verkaufspreis von € 74.960 (€ 80,--/m²) veräußert wurde. Weiters wurden die Grundstücke Nr. 43 (896 m²) am 27.11.2007 um € 70.000 (€ 80,--/m²), das Grundstück Nr. 54 (688 m²) sowie Nr. 65 (664 m²) am 19.06. 2006 um € 108.000,- (€ 80,--/m²) veräußert.

Die Immobilienfirma P. wirbt auf ihrer homepage damit, dass sonnige ruhige Grundstücke Nähe Ortskern R, 700 m zum Wörthersee, teilweise Seeblick, mit Größen von 857 m², 1.119 m², 1.028 m², 1.118 m² und 924 m² - alle Anschlüsse an den Grundstücksgrenzen - mit

einem Kaufpreis von € 90,-- bis € 97,--/m² erworben werden können. Diese Grundstücke grenzen unmittelbar an die Streitfläche an.

Im Telefonat vom 29.10.2008 zwischen dem Vertreter des Bw. und der Referentin, gab der Vertreter bekannt, an einem Lokalausweis nicht teilnehmen zu wollen.

Am 4.11. 2008 fand auf der Liegenschaft ein Lokalausweis in Anwesenheit von Herrn CW (informierter Vertreter der Gemeinde MW), HR Dr. WZ und der Referentin statt. Beiliegende Fotos wurden angefertigt.

Zuvor hat der unabhängige Finanzsenat beim Gemeindeamt MW in R in Anwesenheit des Amtsleiters JH und des Sachbearbeiters CW Einsicht in den Teilbebauungsplan sowie den Flächenwidmungsplan genommen. Im Rahmen dieser Erörterung wurde seitens der Gemeinde festgehalten, dass das gesamte Gebiet als Bauland-Kurgebiet ausgewiesen sei. Die Art der Bebauung ergebe sich aus den Nutzungsschablonen. Für die strittige Fläche sei eine offene Bebauung vorgesehen. Die Gemeinde übernehme keine Anschließungskosten. Diese seien von den Grundeigentümern zu entrichten. Die Erschließung erfolge von Westen nach Osten. Die angrenzenden Grundstücke Nr. 54, 65 (vL) seien mit Wasser, Kanal, Strom, Weg erschlossen. Die Grundstückspreise belaufen sich in diesem Teil von R auf ca. € 60,-- bis € 80,--/ m². Vor 20 – 30 Jahren haben die Kaufpreise ab der 2. bzw. 3. Reihe in R rund S 300 – 400,--/m² betragen.

Mit Fax vom 10.11.2008 gab das Finanzamt dem unabhängigen Finanzsenat folgende Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung bekannt:

Vertragsdatum/Kaufpreis €	GrundstücksNr.(KG R)/Preis/m ²	Fläche (m ²)
22.01.2002, 61.500,--	384/3, 72,69	846
16.05.2002, 58.138,--	379/2, 56,72	1.025
07.05.2002, 57.099,--	332/4, 65,40	873
04.10.2002, 71.946,--	332/6, 79,94	900
03.10.2002, 65.000,--	522/7, 65,32	995
25.09.2002, 204.755,--	1112/3, 317,94	644
19.09.2002, 65.400,--	368/3, 61,99	1.055
30.07.2002, 67.742,--	343/43, 70,56	960
15.04.2003, 48.836,--	351/10, 70,57	692
30.01.2003, 73.520,--	378/4, 80,--	919
21.06.2003, 70.815,--	232/12, 72,18	973

Über die Berufung wurde erwogen:

Die maßgeblichen gesetzlichen Regelungen des Bewertungsgesetzes lauten:

§ 22 Nachfeststellung

(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.

§ 23 Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und bei Nachfeststellungen

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 zulegen.

§ 52 Abs. 1 Abgrenzung des Grundvermögens von anderen Vermögensarten

(1) Zum Grundvermögen gehört nicht Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört.

§ 55 Bewertung von unbebauten Grundstücken

(1) Unbebaute Grundstücke sind mit dem gemeinen Wert zu bewerten.

§ 10 Bewertungsgrundsatz, gemeiner Wert

(1) Bei Bewertungen ist, soweit nichts anderes vorgeschrieben ist, der gemeine Wert zugrunde zulegen.

(2) 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.

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.

Demnach ist dieser Begriff im Gesetz wohl definiert, das Gesetz enthält jedoch im Besonderen keine Vorschriften, wie der gemeine Wert festzustellen ist.

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).

Im Berufungsfall steht außer Streit, dass die gegenständlichen Grundflächen mangels 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).

Dem Einwand des Bw., wonach der Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.1973 im Widerspruch zur Bestimmung des § 22 BewG stehe, ist nicht zu folgen. Die Hauptfeststellung ist von der Nachfeststellung zu unterscheiden. Unter Hauptfeststellung ist die allgemeine Feststellung der Einheitswerte auf einen bestimmten Zeitpunkt, den Hauptfeststellungszeitpunkt, in regelmäßig wiederkehrenden Zeitabständen zu verstehen. Für das Grundvermögen gab es die letzte Hauptfeststellung der Einheitswerte zum 1. Jänner 1973 (mit Wirkung ab 1. Jänner 1974). Bislang wurde eine weitere Hauptfeststellung gesetzlich immer wieder verschoben. Die Nachfeststellung ist ihrem Wesen nach eine nachträgliche Hauptfeststellung auf einen anderen Zeitpunkt als den Hauptfeststellungszeitpunkt. Sie stellt die nachträgliche Bewertung einer wirtschaftlichen Einheit oder Untereinheit dar, für die bei der Hauptfeststellung kein Einheitswert festgestellt werden konnte, weil sie damals noch nicht vorhanden war. Eine Neugründung ist zunächst immer dann anzunehmen, wenn eine wirtschaftliche Einheit neu gebildet wird. Die Neugründung einer wirtschaftlichen Einheit kann sich beim Grundbesitz durch Teilung oder Abtrennung von einer bereits bestehenden wirtschaftlichen Einheit ergeben (z. B. ein bisher landwirtschaftlich genutztes Grundstück wird aufgeteilt und parzellenweise als Bauland verkauft). Die Hauptfeststellung und die Nachfeststellung ergänzen einander.

Die Berufung richtet sich gegen die Höhe des angesetzten Bodenwertes von € 10,9009/m². Einerseits macht der Bw. wertmindernde Faktoren wie Nichterschließung durch Wege, Abwasserkanal, Nutz- und Trinkwasser, leichte Hanglage, bewachsener Hangstreifen, keine Befahrungsmöglichkeit, Betonrohre, Erschließungskosten, praktische Unverkäuflichkeit

geltend, andererseits argumentiert er mit dem vor der Teilung des Grundstückes angesetzten land- und forstwirtschaftlichen Wert von ATS 20,-- - ATS 30,--/m². Den Einwendungen kann nicht gefolgt werden.

Die strittige Fläche befindet sich im Bauland-Kurgebiet von R, in Ortskernnähe und rund 700 m vom Wörthersee entfernt. Das Grundstück ist wie die angrenzenden Grundstücke hanglagig und hat teilweise Seeblick. Es ist nahezu rechteckig und weist eine ortsübliche Fläche für den Bau von Wohnhäusern auf. Unmittelbar angrenzend gibt es Einfamilienhäuser. Zufahrtswege, Strom-, Wasser-, Kanalanschlüsse befinden sich an der Grundstücksgrenze. Die Entfernung zu K beträgt ca. 12 km. Betonrohre befanden sich beim Lokalausweis nicht auf dem Grundstück.

Bodenwerte sind in erster Linie aus tatsächlich erzielten Veräußerungspreisen unbebauter Grundstücke abzuleiten. Für die Wertermittlung hat das Finanzamt die o.a. Grundverkäufe herangezogen. Wie sich aus der Aufstellung ergibt, bewegen sich die Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke zwischen € 61,99 und € 80,--/m². Sämtliche Kaufpreise liegen über den angefochtenen Bodenwert von € 10,9009/m². Selbst der Bw. hat im Jahr 2002 für die Streitfläche, die er von Verwandten erworben hat, einen Kaufpreis von € 54,5046/m² bezahlt. Unter Bedachtnahme darauf, dass die Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke in R vor 20 – 30 Jahren rund S 300,-- bis S 400,--/m² betrugen, dass die Lage, die Form und der Erschließungszustand als sehr gut zu bezeichnen sind, dass Grundstücke weitgehend resistent gegen „Inflation“ sind, weil ihr Wert als „nicht vermehrbare Gut“ langfristig steigende Tendenz hat, gelangt der unabhängige Finanzsenat zu der Ansicht, dass der angesetzte Bodenwert von € 10,9009/m² jedenfalls unter den Kaufpreisen um den Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.1973 liegt und als ortsüblich angesehen werden muss. (Anm.: Vom Finanzamt wurden die von der Lage, Form, Erschließung vergleichbaren – an die Streitfläche teilweise angrenzenden – Grundstücke Nr. 43 (869 m²), 73 (873 m²) – ebenfalls mit einem Bodenwert von € 10,9009/m² bewertet).

Soweit der Bw. auf die fehlende Erschließung, die wegemäßigen Erschließungskosten von S 261,--/m² ins Treffen führt, ist darauf zu verweisen, dass zum Zeitpunkt des Lokalausweises sämtliche Anschlüsse (Wasser, Strom, Kanal) an den Grundstücksgrenzen vorhanden waren. Eine allfällige zum Stichtag 1.1.2003 noch nicht vorhanden gewesene Erschließung sowie die Kosten für die Erschließung sind im Hinblick auf den gleichen Erschließungszustand der Vergleichsgrundstücke zum Stichtag 1.1.2003 irrelevant. Für die Vornahme eines „Erschließungsabschlages“ findet sich kein Raum; diese wären nur zu berücksichtigen, wenn die Verhältnisse des zu bewertenden Grundstückes vom Erschließungszustand der Vergleichsgrundstücke abweichen. Das ist nicht der Fall.

Wenn der Bw. auf den Wert vor der Teilung des damals noch im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft bewerteten Fläche und den m²-Preis von ATS 20,00 bis 30,00 verweist, ist folgendes festzuhalten: die Bewertung des Grund und Bodens als land- und forstwirtschaftliches Vermögen einerseits und als Grundvermögen andererseits erfolgt nach völlig unterschiedlichen Gesichtspunkten. Die daraus resultierenden Werte sind nicht vergleichbar. Die Bewertung von unbebauten Grundstücken des Grundvermögens erfolgt – wie oben ausgeführt – nach dem gemeinen Wert. Während land- und forstwirtschaftliches Vermögen nach dem „Ertragswert“ gemäß § 32 BewG bewertet wird.

Der Bw. ist der Ansicht, dass die Erhöhung des Einheitswertes um 35 % nicht gerechtfertigt sei. Es seien die Verhältnisse am Beginn des Kalenderjahres zugrunde zulegen, das dem Abschluss des Kaufvertrages und der Verbücherung folge. Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden. Wie ausgeführt werden bei einer Nachfeststellung nach § 22 Abs. 2 BewG 1955 die Verhältnisse zugrunde gelegt, die auf den Beginn des Kalenderjahres ermittelt worden sind, das dem maßgebenden Zeitpunkt folgt. Während die Erhöhung der Einheitswerte um 35 % nach dem Abgabenänderungsgesetz 1982, Artikel II, ihren Grund darin hatte, den Veränderungen (Steigerungen) der Bodenpreise im Vergleich zur Hauptfeststellung zum 1. Jänner 1973 Rechnung zu tragen.

Dem Beweisantrag auf Beiziehung eines SV aus der Realitätenvermittlung war mangels Relevanz nicht zu entsprechen.

B) Grundsteuermessbetrag 01.01.2003 (Nachveranlagung):

Gemäß § 12 GrStG: Bemessungsgrundlage ist der für den Veranlagungszeitpunkt maßgebende Einheitswert des Steuergegenstandes.

§ 22 Abs. 1 GrStG: Im Falle einer Nachfeststellung des Einheitswertes (§ 22 des Bewertungsgesetzes 1955) ist der nachträglichen Veranlagung des Steuermessbetrages (Nachveranlagung) der Einheitswert zugrunde zu legen, der auf den Nachfeststellungszeitpunkt festgestellt worden ist. Entsprechendes gilt für die anderen im Nachfeststellungsbescheid getroffenen Feststellungen.

Der Bw. rügt das Außerachtlassen des wertmindernden Umstandes, wonach Erschließungskosten für Wege, Trink- und Nutzwasser früher von der Gemeinde MW getragen worden seien; seit einigen Jahren sei dies nicht mehr der Fall. So habe die Gemeinde Wege errichtet und diese schließlich ins öffentliche Gut übernommen.

Aus diesem Vorbringen kann für die Berufung nichts gewonnen werden, denn die Zahlung der Erschließungsbeiträge ist ein persönlicher Umstand, der bei der Bewertung außer Betracht bleibt (vg. Rössler/Troll, Bewertungsgesetz und Vermögensteuergesetz, Kommentar 14. Auflage, S 564). Anzumerken sei noch Folgendes: die Erschließung eines Grundstückes ist

in der Regel kein individuelles Merkmal eines einzelnen Grundstückes, sondern ein werterhöhendes Merkmal sämtlicher Grundstücke an einer Straße oder einer Gegend. Die Werterhöhung, die der Grund und Boden durch die Erschließung erfährt, ist bei der Ermittlung des Bodenwertes zu berücksichtigen. Bei einem Verkauf eines erschlossenen Grundstückes drückt sich der höhere Wert im Kaufpreis aus.

Der Bw. bemängelt die fehlende Nachvollziehbarkeit, aufgrund welcher die Steuermesszahl mit 1 v.T. (für € 3.650,--) sowie 2 v.T. (für 10.350,--) angenommen bzw. beziffert wurde. Dazu ist folgendes festzuhalten:

Gemäß § 19 Z. 2 GrStG beträgt die Steuermesszahl bei Grundstücken allgemein 2 vom Tausend; diese Steuermesszahl ermäßigt sich nach lit. c) bei den übrigen Grundstücken für die ersten angefangenen oder vollen „3.650 Euro“ des Einheitswertes auf 1 vom Tausend.

Demnach hat das Finanzamt richtig berechnet, wenn es ausgehend vom (erhöhten) Einheitswert € 14.000,-- zunächst 1 v. T. von € 3.650 (€ 24,35) und 2 v.T. von den restlichen € 10.350 (20,700) berechnet. Insgesamt ergibt sich ein Grundsteuer messbetrag von 24,35.

Die Berufung war aus den angeführten Gründen abzuweisen.

Klagenfurt, am 25. November 2008