



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Wien
Senat 21

GZ. RV/3947-W/02

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des W, gegen den Bescheid des Finanzamtes A vom 29. April 2002, EW-AZ -, betreffend Feststellung des Einheitswertes zum 1. Jänner 2001 (Wert- und Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 (1) Z1 und (4) BewG 1955 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Mit Bescheid vom 29. April 2002 stellte das Finanzamt im Wege der Wert- und Zurechnungsfortschreibung den Einheitswert für gegenständlichen Grundbesitz (Einfamilienhaus) zum 1. Jänner 2001 mit 22.455,91 Euro (entspricht S 309.000), erhöht 30.304,57 Euro (entspricht S 417.000) fest, wobei es von einem Bodenwert je m² in Höhe von ATS 380,- ausging.

Fristgerecht wurde Berufung eingebracht.

Vorgebracht wurde, der Einheitswert für das Grundstück sei zu hoch bemessen worden. Ein in unmittelbarer Nähe befindliches Grundstück mit besserer Lage sei mit Stichtag 1.1.1973 im Jahre 1999 mit ATS 315,-/m² bemessen worden. Es werde daher um Reduzierung des Grundstückspreises und Neufestsetzung des Einheitswertes ersucht.

Mit Berufungsvorentscheidung des Finanzamtes vom 22. Juli 2002 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen.

Begründet wurde dies im Wesentlichen damit, dass anlässlich der Hauptfeststellung 1973/74 für die vergleichbaren wirtschaftlichen Einheiten in der J Gasse ein Bodenpreis von 380,- ATS je m² festgesetzt worden sei. Nachdem das gegenständliche Grundstück nach der

Grundaufteilung nach Lage, Grundstücksgröße und Beschaffenheit mit den anderen Grundstücken in der J Gasse vergleichbar sei, sei auch dort der ortsübliche Bodenpreis in Höhe von 380,- ATS/m² anzusetzen.

In der dagegen eingebrachten "Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz" wird vorgebracht, der Bodenpreis in der J Gasse könne keinesfalls einheitlich bemessen werden. Während die J Gasse im Bereich zwischen F Gasse und Frstraße (ONr. 1-22) ausschließlich mit Villen und Einfamilienhäusern bebaut sei, befänden sich im Bereich zwischen Frstraße und Eweg (ONr. 22-45) nur 6 Grundstücke im Privatbesitz, wovon lediglich 3 mit Einfamilienhäusern bebaut seien. Die übrigen Bauflächen dieses Straßenzuges seien mit Gemeindebauten (BKI. II !), einem Xhotel und einem städtischen Kindergarten bebaut. Da das gegenständliche Grundstück direkt neben dem Kindergarten und gegenüber des Xhotels liege, könne hier keinesfalls von einheitlichen Grundstückspreisen ausgegangen werden, da die Wohnqualität infolge Parkplatzmangels, Lärmentwicklung durch den LKW- und Busverkehr des Xhotels, sowie des Kindergartens stark beeinträchtigt sei und daher nicht mit den Grundstücken im Straßenzug J Gasse 1-22 verglichen werden könne, was sich natürlich negativ auf den Verkehrswert auswirke. Es werde daher um Überprüfung der Angaben und Herabsetzung des Bodenpreises ersucht.

Am 6. November 2002 erging an den Berufungswerber ein Schreiben (nachweislich übernommen am 8. November 2002) der - zu diesem Zeitpunkt für die Erledigung der Berufung zuständigen - Geschäftsabteilung Z der Finanzlandesdirektion, worin die Kaufpreise laut Kaufpreissammlung des Finanzamtes um den Hauptfeststellungszeitpunkt dargelegt wurden und es wurde gleichzeitig eine Frist von 3 Wochen zur Stellungnahme eingeräumt.

Diese Frist ist ungenutzt verstrichen.

Mit 1. Jänner 2003 ist die Zuständigkeit zur Entscheidung über die Berufung auf den unabhängigen Finanzsenat übergegangen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 lit. b Bewertungsgesetz 1955 (BewG) idF. BGBl.Nr. 680/1994, wird der Einheitswert bei den übrigen wirtschaftlichen Einheiten und Untereinheiten des Grundbesitzes neu festgestellt, wenn der gemäß § 25 abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, entweder um mehr als ein Zehntel, mindestens aber um 5.000 S oder um mehr als 100.000 S von dem zum letzten Feststellungszeitpunkt festgestellten Einheitswert abweicht (Wertfortschreibung).

Gemäß § 21 Abs. 4 Bewertungsgesetz 1955 (BewG) idF. BGBl.Nr. 680/1994 sind allen Fortschreibungen einschließlich der Fortschreibungen auf Grund einer Änderung der steuerlichen Zurechnung des Bewertungsgegenstandes (Zurechnungsfortschreibung) die

Verhältnisse bei Beginn des Kalenderjahres zugrunde zu legen, das auf die Änderung folgt (Fortschreibungszeitpunkt).

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 § 53 Abs. 1 BewG ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken (Grundstücke, deren Bebauung abgeschlossen ist, und Grundstücke, die sich zum Feststellungszeitpunkt im Zustand der Bebauung befinden), vom Bodenwert (Abs. 2) und vom Gebäudewert (Abs. 3 bis 6) auszugehen.

Gemäß § 53 Abs. 2 BewG ist als Bodenwert der Wert maßgebend, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück gemäß § 55 zu bewerten wäre. Dabei sind insbesondere die Lage und die Form des Grundstückes sowie alle anderen den gemeinen Wert von unbebauten Grundstücken beeinflussende Umstände zu berücksichtigen. Der Wert jener Fläche, die das Zehnfache der bebauten Fläche nicht übersteigt, ist um 25. v. H. zu kürzen.

Gemäß § 55 Abs. 1 BewG 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.

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.

Wie in obzitiertem Schreiben bereits ausgeführt wurde, steht der Bekanntgabe der Bodenwerte benachbarter Liegenschaften die abgabenrechtliche Geheimhaltungspflicht entgegen (§ 48a Bundesabgabenordnung), jedoch wurden die anhand der Kaufpreissammlung des Finanzamtes ermittelten *tatsächlich erzielten Kaufpreise* von zwölf Liegenschaften mit vergleichbarer Widmung bekannt gegeben.

Sind Kaufpreise vergleichbarer Liegenschaften in unmittelbarer Nähe des zu bewertenden Grundstückes nicht oder in nicht ausreichender Anzahl vorhanden, so muss unter Umständen auf Kaufpreise geeigneter Vergleichsliegenschaften in der weiteren Umgebung zurückgegriffen werden.

Aus den angeführten Vergleichskauffällen ist erkennbar, dass bereits im Jahre 1969 in der Regel Kaufpreise von S 400,-- bis S 500 pro m² erzielt worden sind. Grundstücke im Ausmaß von 721 m² und 741 m² erzielten m²-Preise von ATS 450 bzw. ATS 438 pro m². Der in vorliegendem Fall angesetzte Bodenwert liegt somit deutlich unter dem aufgezeigten Preisniveau, obwohl auf Grund der Entwicklung am Grundstücksmarkt angenommen werden kann, dass die Preise in der Zeit von 1969 bis 1973 noch angestiegen sind.

Im Einzelnen stellen sich die ermittelten Kaufpreise folgendermaßen dar:

Grundstück Nr.	Größe in m ²	Kaufpreis/m ² in ATS	Datum
a	578	400	26.6.1969
b	548	381	16.4.1969
c	582	400	3.7.1969
d	741	438	24.10.1969
e	421	421	25.6.1969
f	628	509	6.11.1969
g	528	450	9.5.1969
h	721	450	10.7.1969
i	439	410	2.10.1969
j	1563	488	23.7.1969
k	531	518	5.5.1969
l	359	420	30.12.1969

In seinem Erkenntnis vom 28.6.1977, 2264/76, hat der Verwaltungsgerichtshof festgestellt, dass, sofern eine Partei die Eignung der ihr vorgehaltenen Vergleichspreise bestreitet, es der

Partei obliegt, den ihr zutreffend scheinenden Bodenwert zu beziffern und Beweise hierfür anzubieten (unter Hinweis auf das Erkenntnis vom 4.2.1971, 288/69, VwSlg 4180 F/1971).

Hinsichtlich des Vorbringens, für ein gleichwertiges Grundstück in unmittelbarer Nähe und besserer Lage sei zum Hauptfeststellungszeitpunkt dem nicht erhöhten Einheitswert ein Quadratmeterpreis von ATS 315,-- zu Grunde gelegt worden, sind keine näheren Angaben gemacht worden.

Was den Einwand betrifft, durch das Seminarhotel sei die Wohnqualität stark beeinträchtigt worden, ist zu sagen, dass neben der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes die den gemeinen Wert bestimmen, auch äußere Umstände zu berücksichtigen sind, die den gemeinen Wert beeinflussen. Vor allem ist hier die durch sachliche oder rechtliche Momente erweiterte oder beschränkte Verwertungsmöglichkeit und Ausnutzbarkeit eines Wirtschaftsgutes in Betracht zu ziehen, die z.B. bei Grundstücken durch Straßenbauten, Eisenbahnbauten sowie durch sonstige Maßnahmen zu ihrer Erschließung erhöht werden kann (vgl. Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz, zu §10 Abs. 2 BewG).

Subjektiv betrachtet mag das erhöhte Verkehrsaufkommen den Wert der Liegenschaft mindern, nach objektiven Gesichtspunkten muss davon ausgegangen werden, dass durch die vermehrte Infrastruktur eine Aufwertung des gesamten Gebietes erfolgt ist.

Ebenso stellt das Vorhandensein eines Kindergartens in unmittelbarer Nähe eine Verbesserung der Infrastruktur dar.

Der Berufung war aus den angeführten Gründen ein Erfolg zu versagen.

Wien, am 3. Juni 2005