



GZ. RV/2641-W/02

## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw. gegen den Bescheid des Finanzamtes für den 12., 13., 14. Bezirk und Purkersdorf betreffend Abweisung eines Antrages auf Wertfortschreibung vom 4. Mai 2001 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### **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 Schenkungsvertrag vom 11. März 1996 hat der Berufungswerber (Bw.) von seinem Vater die berufungsgegenständliche Liegenschaft geschenkt bekommen. Da eine wirtschaftliche Einheit neu gegründet wurde, nahm das Finanzamt in der Folge eine Nachfeststellung des Einheitswertes gemäß § 22 Abs. 1 BewG vor.

Im Zuge eines gegen diesen Bescheid geführten Berufungsverfahrens einigten sich das Finanzamt und der Bw., vertreten durch seinen Steuerberater, nach Durchführung umfangreicher Ermittlungen auf einen Bodenwertansatz von S 350,- pro m<sup>2</sup>, wobei sämtliche wertmindernden Umständen inklusive der Kontaminierung des Bodens, der mangelhaften Bebaubarkeit sowie der Widmung für öffentliche Zwecke bereits berücksichtigt worden sind. Das Berufungsverfahren wurde mittels zweiter Berufungsvorentscheidung abgeschlossen.

Am 29. September 2000 stellte der Bw. ein - als Antrag auf Wertfortschreibung anzusehendes - Ersuchen um reduzierte Neubewertung bis zur Erstellung eines neuen Flächenwidmungsplanes, da die Gemeinde W. keinen weiteren Bedarf an der Liegenschaft habe, was bei einem künftigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan seitens der Gemeinde W. mitbehandelt werden würde. Die Erarbeitung eines neuen Flächenwidmungsplanes sei überhaupt nicht abzusehen und frühestens 2006 zu erwarten. Da somit jede Verfügbarkeit über das Grundstück seitens des Bw. unmöglich geworden sei – ein Grundverkauf an die Gemeinde W. sei mangels Interesse nicht möglich – werde um reduzierte Neubewertung ersucht. Welchen Wertansatz der Bw. angewendet haben wollte, brachte er nicht vor.

Mit dem berufungsgegenständlichen Bescheid wurde der Antrag abgewiesen, da die im Schreiben der MA X angeführten Beschränkungen bereits 1997 berücksichtigt worden seien. Es seien somit keine Gründe für eine Wertfortschreibung gegeben.

In der dagegen eingebrachten Berufung bringt der Bw. vor, er hätte das Schreiben der MA X erst "3 Jahre nach der erfolgten Berücksichtigung" erhalten und bisher immer mit der Möglichkeit des einzigen Käufers, nämlich der Gemeinde W., gerechnet. Er habe das gegenständliche Grundstück von seinem Vater zur Existenzgründung erhalten und es sei immer ein Verkauf angestrebt worden. Nun sei das Grundstück bis zur Änderung des Flächenwidmungsplanes definitiv unverkäuflich geworden.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 4. Oktober 2001 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen.

Fristgerecht wurde der Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz gestellt.

Der Bw. bringt ergänzend vor, zum Zeitpunkt der Einigung über einen Bodenwertansatz von S 350,- pro m<sup>2</sup> sei hinsichtlich der Widmung für öffentliche Zwecke von einem latenten Interesse der Gemeinde W. ausgegangen und es seien schon Verhandlungen geführt worden. Hinsichtlich des nach Zerschlagung der Verhandlungen in der Folge gestellten Antrages um Aufhebung der Widmung wurde mitgeteilt, dass seitens der Gemeinde W. kein Bedarf mehr bestehe, gleichzeitig aber erst nach einer Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes für diesen Bereich das Ansuchen mitbehandelt werden würde. Die Widmung bestehe derzeit seit dem Jahre 1965. Trotz ständiger Verkaufswilligkeit bestehe eine Verkaufsmöglichkeit aus jetziger Sicht wahrscheinlich erst ab dem Jahre 2008 und komme der volle gemeine Wert vermutlich erst ab diesem Zeitpunkt zum Tragen.

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

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

§ 21 BewG regelt die materiellrechtlichen Voraussetzungen für Fortschreibungen von Einheitswertbescheiden.

Gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 lit. b BewG wird der Einheitswert neu festgestellt, wenn der gemäß § 25 abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, bei den übrigen wirtschaftlichen Einheiten und Untereinheiten des Grundbesitzes entweder um mehr als ein Zehntel, mindestens aber um 400 Euro (5.000,- S) oder um mehr als 7 300 Euro (100.000,- S) von dem zum letzten Feststellungszeitpunkt festgestellten Einheitswert abweicht (Wertfortschreibung).

Gemäß § 23 BewG sind bei Fortschreibungen und bei Nachfeststellungen der Einheitswerte für Grundbesitz der *tatsächliche* Zustand des Grundbesitzes vom Fortschreibungszeitpunkt oder vom Nachfeststellungszeitpunkte und die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen.

Gemäß § 55 Abs. 1 BewG sind unbebaute Grundstücke mit dem gemeinen Wert zu bewerten. Als unbebaute Grundstücke gelten gemäß Abs. 2 leg. cit. auch Grundstücke, auf denen sich Gebäude befinden, deren Wert und Zweckbestimmung gegenüber dem Wert und der Zweckbestimmung des Grund und Bodens von untergeordneter Bedeutung sind.

Gemäß § 10 Abs. 1 BewG ist bei Bewertungen, soweit nichts anderes vorgeschrieben ist, der gemeine Wert zugrunde zu legen. Gemäß Abs. 2 leg. cit. 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 Widmung für öffentliche Zwecke, welche unbestritten Einfluss auf die Verkäuflichkeit und den erzielbaren Preis hat, wurde bereits im Berufungsverfahren hinsichtlich des Bodenwertansatzes berücksichtigt.

Dass sich die mit der Gemeinde W. geführten Verkaufsverhandlungen zerschlagen haben, ist als persönlicher Umstand der Sphäre des Berufungswerbers zuzurechnen. Persönliche Umstände sind nicht zu berücksichtigen. Wie der Bw. vorbringt, besteht diese Widmung seit dem Jahre 1965 und war daher auch im Zeitpunkt des Schenkungsvertrages bereits bekannt, dass nur bedingte Verkaufsmöglichkeiten bestehen.

Diese Widmung für öffentliche Zwecke war auch im Berufungsverfahren bereits bekannt und es wurde diesem Umstand anlässlich des mit Berufungsvorentscheidung vom 25. Februar 1998 festgestellten Einheitswertes Rechnung getragen. Da sich die tatsächlichen Verhältnisse im Hinblick auf die Zweckwidmung nicht geändert haben, kann es auch zu keiner Wertabweichung kommen, welche eine Wertfortschreibung im Sinne des § 21 BewG zur Folge hat.

Zu einer solchen Wertfortschreibung kann es unter den sonstigen Voraussetzungen des § 21 BewG erst kommen, sobald die derzeitige Widmung eine Änderung erfährt, beispielsweise durch eine Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes die Widmung für öffentliche Zwecke aufgelassen wird und sich dadurch eine entsprechende Wertänderung ergibt.

Die Berufung war daher als unbegründet abzuweisen.

Wien, 31. März 2004