



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen der Bw., vom 13. Februar 2008 gegen die Bescheide des Finanzamtes FF vom 15. Jänner 2008 betreffend Einheitswert des Grundvermögens und Grundsteuermessbescheid hinsichtlich

**1.)** der wirtschaftlichen Einheit EW-AZ 2-9

und

**2.)** der wirtschaftlichen Einheit EW-AZ 2-1

entschieden:

### I.)

Den Berufungen betreffend **Einheitswert** wird teilweise Folge gegeben.

zu 1.

Der Einheitswert für die wirtschaftliche Einheit EW-AZ 2-9 wird zum 1. Jänner 2008 festgesetzt wie folgt:

2.500 Euro (gerundet gemäß § 25 BewG)

gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhter Einheitswert **3.300 Euro**

zu 2.

Der Einheitswert für die wirtschaftliche Einheit EW-AZ 2-1 wird zum 1. Jänner 2008 festgesetzt wie folgt:

2.700 Euro (gerundet gemäß § 25 BewG)

gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhter Einheitswert **3.600 Euro**

### II.)

Die Berufungen betreffend **Grundsteuermessbescheid** EW-AZ 2-9 und EW-AZ 2-1 zum 1. Jänner 2008 werden gemäß § 273 BAO als verspätet zurückgewiesen.

### **Entscheidungsgründe**

Der Berufungswerberin (Bw.) waren zum 1. Jänner 2008 die Grundstücke xx, EW sowie yy zuzurechnen.

Mit Bescheid vom 15. Jänner 2008 stellte das Finanzamt den Einheitswert für das Grundstück 4 im Ausmaß von 837 m<sup>2</sup> als unbebautes Grundstück mit 3.300 Euro (Wert je m<sup>2</sup> 3,9970 Euro), gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöht mit 4.400 Euro fest.

Der Einheitswert für das Grundstück 3 im Ausmaß von 876 m<sup>2</sup> wurde als unbebautes Grundstück mit 3.500 Euro (Wert je m<sup>2</sup> 3,9970 Euro) gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöht mit 4.700 Euro festgesetzt.

Die Bw. berief gegen diese Bescheide und wandte ein, es bestehe eine Entwertung der Grundstücke um 20%, da darüber die Straßenwässer der Ortschaft mittels einer Rohrleitung entsorgt würden.

Weiters beantragte die Bw. eine Wertminderung um 20%, da ihre Grundstücke laut den Berufungen beiliegenden bodenmechanischen Gutachten nur unter Einhaltung erschwerter Auflagen bebauungsfähig seien.

Aus einem Schreiben der Gemeinde d vom 28. Februar 1994 geht hervor, dass die Ableitung von Straßenwässern mittels eines Plastikrohres DM 200 über die Grundstücke der Bw. erfolgte. Der Gemeinderat lehnte (zum damaligen Zeitpunkt) eine Verlegung der Rohrleitung mit der Begründung ab, dass die Verrohrung auf Wunsch der (vormaligen) Grundbesitzerin W ausgeführt worden sei.

Der Gemeinderat erklärte sich aber für den Fall, dass diese Rohrleitung einem geplanten Bauwerk hinderlich sei, ausdrücklich bereit, diese Rohrleitung so zu verlegen, dass eine eventuelle Bauführung ungehindert möglich und auch die Straßenwasserleitung weiterhin gegeben sei.

In der abweisenden Berufungsvorentscheidung führte das Finanzamt aus, der Einheitswert sei unter Zugrundelegung der ortsüblichen m<sup>2</sup> Preise für Bauland festgestellt worden. Eine Entwertung der Grundstücke durch die vorhandene Rohrleitung erscheine laut Schreiben der Marktgemeinde d vom 28. Februar 1994, wonach eine Verlegung im Zusammenhang mit einer Bauführung jederzeit möglich wäre, nicht gegeben.

Im Vorlageantrag brachte die Bw. vor, die Gemeinde d habe zwar eine Verlegungsänderung zugesichert, praktisch gebe es aber gar keine andere Möglichkeit der Ableitung als über die Grundstücke der Bw.

Die einzige Alternative, die Einschlauchung der Straßenabwässer entlang der Kapellenstraße, habe der Gemeinde d seinerzeit zu hohe Kosten verursacht. Der damalige Bürgermeister sei an die Mutter der Bw. und die Bw. herangetreten, um deren Zustimmung zur Ableitung über deren Grundstücke zu bewirken. Die Formulierung des Schreibens vom 5. November 1991 müsste daher richtigerweise lauten: „Verlegungsänderung auf denselben Grundstücken“ bzw. „Verlegung an eine andere Stelle derselben Grundstücke“. Tatsache sei, dass die Grundstücke 3 und 4 in jedem Fall, auch nach Änderung des Leitungsverlaufes, mit dem Leitungsservitut belastet bleiben.

Gleichzeitig mit dem Vorlageantrag wurden auch Berufungen gegen die Grundsteuermessbescheide zum 1. Jänner 2008 eingebracht.

Über Vorhalt des UFS teilte der Bürgermeister der Gemeinde d mit, dass die bestehende Straßenwasserableitung aus Sicht der Gemeinde aus technischen Gründen nicht auf andere Grundstücke verlegt werden könne.

Der Bw. wurden mit einem Vorhalt ein durch die Gemeinde d übermittelte Plan, in welchem der Verlauf der Straßenwasserableitung eingezeichnet war, sowie das Schreiben vom 28. Februar 1994, aus welchem hervorgeht, dass sich die Gemeinde für den Fall der geplanten Bebauung der Grundstücke zur Verlegung der Rohrleitung verpflichtete, sodass eine eventuelle Bebauung ungehindert möglich sei, übermittelt.

Gleichzeitig wurde der Bw. mitgeteilt, dass laut Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, die Belastung nur für die jeweils belastete Fläche, nicht für das ganze Grundstück zu berücksichtigen sei. Beim Grundstück 4 sei von einer belasteten Fläche von rund 140 m<sup>2</sup> auszugehen, beim Grundstück 3 von einer belasteten Fläche von rund 100 m<sup>2</sup>.

Der Bw. wurde auch mitgeteilt, dass von einer geringen Beeinträchtigung durch die Leitung auszugehen sei.

Der Vorhalt wurde durch die Bw. nicht beantwortet.

Das bodenmechanische Gutachten beschrieb bei beiden Grundstücken eine Hanglabilität und sah für die Bebauung mit einem Einfamilienhaus unter anderem jeweils dessen volle Unterkellerung, gegründet auf einer Stahlbetonplatte, für eine Verzahnung genau bestimmte Verdübelungssporne und die Schaffung eines Entwässerungskanals für die Ableitung von Meteorwässern vor.

---

Das Grundstück 4 weist eine Hangneigung von rund  $11^\circ$  auf, das Grundstück 3 eine solche von rund  $10^\circ$ .

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

Gemäß § 55 BewG sind unbebaute Grundstücke mit dem gemeinen Wert zu bewerten. Dieser wird gemäß § 10 Abs.2 BewG 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.

Das Finanzamt ist von einem Wert je  $m^2$  von 3,997 Euro ausgegangen.

Die Bw. hat in ihren Berufungen beantragt, für eine auf ihren Grundstücken bestehende Leitungsdienstbarkeit einen Abschlag von 20% zu berücksichtigen.

Der Abschlag für die Straßenwasserableitung wurde nicht gewährt, da aus den durch die Bw. beigelegten Unterlagen ersichtlich war, dass die Gemeinde sich verpflichtet hatte, die über die Grundstücke der Bw. geführte Rohrleitung so zu verlegen, dass eine eventuelle Bauführung ungehindert möglich wäre.

Daraus hat das Finanzamt geschlossen, dass wegen der jederzeitig möglichen Verlegung der vorhandenen Rohrleitung im Zusammenhang mit einer Bauführung eine Entwertung des Grundstückes nicht vorliege.

Das Berufungsverfahren hat ergeben, dass eine Verlegung der Rohrleitung auf andere Grundstücke aus technischen Gründen nicht möglich ist. Durch dieses Leitungsservitut entsteht daher ein Wertverlust für die berufungsgegenständlichen Grundstücke. Allerdings ist die Belastung nur für die belastete Fläche zu berechnen, welche beim Grundstück 4 rund 140  $m^2$  beträgt, beim Grundstück 3 rund 100  $m^2$ .

Die Bw. hat zusätzlich eine Entwertung von 20% geltend gemacht, da aufgrund von bodenmechanischen Gutachten bei beiden Grundstücken für eine Bebauung die Einhaltung erschwerter Auflagen erforderlich sei.

Wie aus den vorgelegten Gutachten und einem Aktenvermerk des Finanzamtes hervorgeht, ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit der Grundstücke bei einer Bebauung mit erhöhten Kosten zu rechnen.

Wegen der geologischen Gegebenheiten scheint daher bei beiden Grundstücken eine Abwertung von 20% gerechtfertigt.

## **Grundstück 4**

### **Die Berechnung der Belastung durch die Straßenwasserableitung ergibt**

Fläche	Wert
697 m <sup>2</sup> x 3,9970	2.785,9090
140 m <sup>2</sup> x 3,1980 (= 3,9970-20%)	447,7200
	-----
	3.228,6290

Abwertung wegen geologischer Gegebenheiten:

-20% von 3.228,6290	<u>-645,7258</u>
	2.582,9032

Einheitswert (gerundet gemäß § 25 BewG) : 2.500 Euro

gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhter Einheitswert: **3.300 Euro**

Grundstück 3

### **Die Berechnung der Belastung durch die Straßenwasserableitung ergibt:**

Fläche	Wert
776 m <sup>2</sup> x 3,9970	3.101,6720
100 m <sup>2</sup> x 3,1980	<u>319,8000</u>
	3.421,4720

geologische Gegebenheiten:

-20% von 3.421,4720	<u>-684,2944</u>
	2.737,1776

Einheitswert (gerundet gemäß § 25 BewG): 2.700 Euro

gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhter Einheitswert: **3.600 Euro**

In den Berufungen gegen die Grundsteuermessbescheide wurde ausgeführt, die Berufungen vom 17. März 2008 seien gegen Grundsteuermessbescheide vom 4. März 2008 gerichtet.

Tatsächlich wurden durch die Berufungsvorentscheidungen vom 4. März 2008 die gegen die Einheitswertbescheide gerichteten Berufungen abgewiesen, ohne die Einheitswerte neu festzusetzen. Am 4. März sind daher keine Grundsteuermessbescheide ergangen.

Da die Grundsteuermessbescheide bereits am 15. Jänner 2008 ergangen sind und eine Fristverlängerung für die Einbringung von Berufungen gegen diese Bescheide nicht beantragt wurde, waren die Berufungen vom 17. März 2008 als verspätet zurückzuweisen.

Graz, am 29. Juni 2010