



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw. vom 15. Februar 2009 gegen den Einheitswertbescheid des Finanzamtes Landeck Reutte vom 14. Jänner 2009 (Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG zum 1. Jänner 2008) entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen. Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber (kurz Bw.) und B.F. sind Miteigentümer der unbebauten Grundstücke Nr. 1 und Nr. 2 in EZ 3 KG X..

Mit Ausfertigungsdatum 14. 1. 2009 erließ das Finanzamt einen Feststellungsbescheid, mit welchem der Einheitswert für das als eigene wirtschaftliche Einheit (§ 2 BewG 1955) behandelte Grundstück Nr. 1 im Wege einer Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG zum Stichtag 1. Jänner 2008 (unter Zugrundelegung eines Bodenwertes von 4,3 €/m²) in Höhe von 400 Euro (gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöht auf 500 Euro) festgestellt und den Miteigentümern je zur Hälfte zugerechnet wurde.

Mit weiterem Bescheid vom gleichen Tag wurde der Einheitswert für das Grundstück Nr. 2 im Wege einer Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 BewG zum Stichtag 1. Jänner 2008 (unter Zugrundelegung eines Bodenwertes von 8,5 €/m²) in Höhe von 5.300 Euro (gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöht auf 7.100 Euro) festgestellt und den Miteigentümern je zur Hälfte zugerechnet.

In der gegen den Nachfeststellungsbescheid erhobenen Berufung vom 15. 2. 2009 vertrat der Bw. die Ansicht, dass das (nur 103 m² große) Grundstück Nr. 1 wertlos sei, weil es eine ungünstige Dreiecksform aufweise und gemäß Dienstbarkeitsbestellungsvertrag vom 16. 9. 1991 mit einer Dienstbarkeit zur unterirdischen Verlegung, Benützung und Erhaltung von Hochspannungskabeln für Spannungen bis maximal 36 kV sowie zur Errichtung, Benützung und Erhaltung einer Transformatorstation zu Gunsten der Tiroler Wasserkraftwerke AG belastet sei. Weiters ist der Bw. der Meinung, dass bei der Ermittlung des Bodenwertes auch auf eine in der Gemeinde X. festgestellte erhöhte Radonbelastung Bedacht zu nehmen sei.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 30. 3. 2009 gab das Finanzamt der Berufung mit der Begründung keine Folge, dass die ungünstige Form des Grundstückes sowie die zu Gunsten der Tiroler Wasserkraftwerke AG bestehende Dienstbarkeit schon im angefochtenen Bescheid Berücksichtigung gefunden hätten, weil nur die Hälfte des normalen Bodenwertes, nämlich 4,3 € pro Quadratmeter, in Ansatz gebracht worden sei. Eine weitere Reduzierung des Bodenwertes aufgrund einer angeblich erhöhten Radonbelastung sei bewertungsrechtlich nicht vorgesehen.

Im Vorlageantrag vom 1. 5. 2009 wurde das Berufungsbegehren aufrecht erhalten und ergänzend vorgebracht, einer Radonpotenzialkarte des Institutes für Isotopenforschung und Kernphysik der Universität Wien sei zu entnehmen, dass die Gemeinde X. eine zeitlich gemittelte Radongaskonzentration in Höhe von 237 Bq/m³ (Jahresmittelwert) und ein Potenzial von 310 Bq/m³ aufweise. Von der Österreichischen Strahlenschutzkommission sei ein Eingreifsrichtwert von 400 Bq/m³ als zeitlich gemittelte Radongaskonzentration empfohlen worden, bei dessen Überschreiten Sanierungsmaßnahmen in bestehenden Gebäuden dringend anzuraten seien. Weiters sei von der Strahlenschutzkommission ein Planungsrichtwert von 200 Bq/m³ als zeitlich gemittelte Radongaskonzentration festgelegt worden, welcher bei Neubauten nicht überschritten werden sollte. Auch wenn diese im Jahr 1992 veröffentlichten Richtwerte für Innenräume keine (verbindlichen) Grenzwerte, sondern reine Empfehlungen seien, müssten bei einer künftigen Bebauung des Grundstückes dennoch erhöhte Investitionen getätigt werden. Weitere Details seien einer Broschüre des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft mit dem Titel "Radonbelastung in Österreich" zu entnehmen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Vorausgeschickt wird, dass Gegenstand dieses Berufungsverfahrens nur die Berufung gegen den Nachfeststellungsbescheid vom 14. 1. 2009 ist. Über die weitere Berufung gegen den Wertfortschreibungsbescheid vom 14. 1. 2009 (betreffend das Grundstück Nr. 2) wird im Berufungsverfahren zu GZ. RV/0326-I/09 entschieden.

Grundstücke, auf denen sich nur Vorrichtungen und keine Gebäude befinden, gelten als unbebaute Grundstücke, selbst wenn die Vorrichtungen mit dem Grund und Boden fest verbunden sind (vgl. Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz, § 51 Abs. 1, Anm. 4). Somit ist das Grundstück Nr. 1 mit der darauf errichteten Transformatorstation als unbebautes Grundstück gemäß § 55 Abs. 1 BewG 1955 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. Gemäß § 10 Abs. 3 erster Satz BewG sind als persönliche Verhältnisse auch Verfügungsbeschränkungen anzusehen, die in der Person des Steuerpflichtigen oder eines Rechtsvorgängers begründet sind. Wie aus § 53 Abs. 2 zweiter Satz BewG hervorgeht, finden bei einem unbebauten Grundstück insbesondere seine Lage und Form sowie alle anderen den gemeinen Wert beeinflussenden Faktoren Berücksichtigung.

Der Bw. und B.F. haben das Grundstück Nr. 1 sowie das angrenzende, nur durch einen asphaltierten Pfad getrennte Grundstück Nr. 2 in einem beim Bezirksgericht S. durchgeführten Versteigerungsverfahren erworben, in welchem der vom Gericht bestellte Sachverständige R. ein Bewertungsgutachten zur Feststellung des Verkehrswertes dieser Grundstücke erstellt hat. Dem Gutachten, das der Bw. dem Finanzamt vorgelegt hat, ist zu entnehmen, dass das kleinflächige Grundstück Nr. 1 eine ungünstige dreiecksförmige Figuration aufweist, weshalb es für eine Bebauung ungeeignet ist. Weiters geht aus dem Gutachten hervor, dass auf dem Grundstück Nr. 1 eine Zufahrt zur Südgrenze des Grundstückes Nr. 2 (vom öffentlichen Weg auf Gst 4 her) errichtet werden kann, wogegen keine baubehördlichen Bedenken bestehen. Der gegebene Höhenunterschied ist durch eine Schüttung ausgleichbar. Weiters stellte der Sachverständige fest, dass die auf dem Grundstück Nr. 1 befindliche Transformatorstation mit einer überbauten Fläche von 7,26 m² inklusive eines vorgeschriebenen 1 Meter breiten Container-Umstandes eine Fläche von 22,12 m² einnimmt. Nach Meinung des Gutachters stellt diese Trafostation samt Verkabelung der Leitungen für eine zu errichtende Zufahrt zum Grundstück 2 kein besonderes Hindernis dar, weil bei diesbezüglichen Erdbewegungsarbeiten nur die genaue Position der Anlagen in Anwesenheit eines Vertreters der TIWAG festgestellt werden muss und besondere Vorsicht bei der maschinellen Bearbeitung des Geländes geboten ist.

Aus der Sicht der Abgabenbehörde zweiter Instanz können diese Feststellungen des Gerichtssachverständigen unbedenklich übernommen werden, zumal der Bw., dem der Inhalt des Gutachtens bekannt ist, keine Einwendungen dagegen erhoben hat. Von einer vollkommenen Wertlosigkeit des Grundstückes Nr. 1 kann daher keine Rede sein.

Das Finanzamt hat das in zentraler Ortslage im landwirtschaftlichen Mischgebiet gelegene, an einen öffentlichen Weg (Gst 4) angrenzende Grundstück Nr. 1, das zwar nicht als Bauland, wohl aber als Verkehrs- oder Parkplatzfläche geeignet ist, mit einem Quadratmeterpreis von 4,3 € bewertet. Dieser Betrag entspricht zirka der Hälfte des Bodenwertes von bebaubaren Grundstücken, wie er vom Finanzamt aus Vergleichspreisen zu dem nach § 23 BewG maßgeblichen Stichtag (Hauptfeststellung zum 1. 1. 1973) abgeleitet wurde. Nach Ansicht der Abgabenbehörde zweiter Instanz wurde mit diesem Wertansatz der eingeschränkten Nutzbarkeit des Grundstückes Nr. 1 als Verkehrs- bzw. Parkplatzfläche angemessen Rechnung getragen, sodass eine weitere Reduzierung des Bodenwertes nicht gerechtfertigt ist.

Zwar ist der auf die Transformatorstation entfallende anteilige Grund und Boden samt dem vorgeschriebenem Container-Umstand (rund 22 m²) keiner anderen Nutzung zugänglich, doch ist dies in der Person eines Rechtsvorgängers (R.G.) des Bw. begründet, welcher der Tiroler Wasserkraftwerke AG ein vertragliches Recht zur Errichtung, Benützung und Erhaltung dieser Transformatorstation eingeräumt hat. Die sich hieraus ergebende Verfügungsbeschränkung mag zwar den Verkehrswert der belasteten Liegenschaft (zusätzlich) mindern, hat aber gemäß § 10 Abs. 3 BewG bei der Ermittlung des gemeinen Wertes unberücksichtigt zu bleiben.

Die sinngemäße Behauptung des Bw., eine erhöhte Radonkonzentration in der Gemeinde X. erfordere zusätzliche Investitionen für Schutzmaßnahmen gegen das Eindringen von Radon in ein künftig zu errichtendes Gebäude, geht von vornherein ins Leere, weil das Grundstück Nr. 1 für eine Bebauung ungeeignet ist, wobei eine mögliche Nutzung als Verkehrs- oder Parkplatzfläche keinerlei Vorkehrungen zur Abwehr der behaupteten Radonbelastung bedarf. Im Übrigen wird auf die Berufungsentscheidung GZ. RV/0326-I/09 vom heutigen Tag verwiesen, die eine ausführliche Auseinandersetzung mit diesem Berufungspunkt enthält.

Somit war wie im Spruch angeführt zu entscheiden.

Innsbruck, am 8. Oktober 2009