



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

---

Außenstelle Feldkirch  
Senat 5

GZ. RV/0012-F/02

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw. gegen die Bescheide des Finanzamtes 98 betreffend Einheitswert des Grundvermögens ab 1. Jänner 1986 und ab 1. Jänner 1987 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### Hinweis

Diese Berufungsentscheidung wirkt gegenüber allen Beteiligten, denen gemeinschaftliche Einkünfte zufließen (§§ 191 Abs. 3 lit. b BAO). Mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung an eine nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person gilt die Zustellung an alle am Gegenstand der Feststellung Beteiligten als vollzogen (§ 101 Abs. 3 BAO).

### 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**

Die ORGmbH ist als Gesamtrechtsnachfolgerin der JOKG, der ursprünglichen Bw., als nunmehrige Bw. anzusehen.

Das Finanzamt hat mit den angefochtenen Bescheiden im Rahmen einer Wertfortschreibung den Einheitswert des Grundvermögens in der KG H, EZ 52 teilweise, Art des Steuergegenstandes Betriebsgrundstück, bewertet als Geschäftsgrundstück, ab 1. Jänner 1986 mit 13.036.000,-- S, erhöhter Einheitswert 17.598.000,-- S und im Rahmen einer Wiederaufnahme erfolgten Wertfortschreibung ab 1. Jänner 1987 mit 14.791.000,-- S, erhöhter Einheitswert 19.967.000,-- S festgestellt sowie den Steuermessbetrag zum 1. Jänner 1986 mit 35.146,-- S und zum 1. Jänner 1987 mit 39.884,-- S festgesetzt.

Der Bescheid ab 1. Jänner 1986 wurde damit begründet, dass die Fortschreibung erforderlich gewesen sei, weil bauliche Veränderungen vorgenommen worden seien bzw. Änderungen in der baulichen Ausführung eingetreten seien. Die im Rahmen einer Wiederaufnahme erfolgte Wertfortschreibung ab 1. Jänner 1987 wurde damit begründet, dass die Wiederaufnahme des Verfahrens deswegen erfolgte, weil Tatsachen und Beweismittel neu hervorgekommen seien, die im abgeschlossenen Verfahren noch nicht bekannt gewesen seien, was zu einer Neuberechnung des Gebäudewertes geführt habe.

Die gegen die Bescheide erhobene Berufung richtet sich gegen die Ermittlung des Bodenwertes. Beim letzten Hauptfeststellungszeitpunkt mit Wirkung zum 1. Jänner 1974 sei der Bodenwert mit 50,-- S pro m<sup>2</sup> ermittelt worden. Wertänderungen zwischen dem Hauptfeststellungszeitpunkt aus welchen Gründen immer blieben nach der Gesetzeslage unberücksichtigt. Die bekämpften Bescheide seien daher rechts- und aktenwidrig.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 18. Februar 1992 hat das Finanzamt die Berufung als unbegründet abgewiesen. Begründet wurde dies damit, dass durch eine Fortschreibung eine frühere Feststellung berichtigt werden könne. Eine Wertfortschreibung setze, wie sich aus dem Zusammenhalt der §§ 21 und 23 BewG ergebe, zunächst Änderungen in den tatsächlichen Verhältnissen zwischen den einzelnen Fortschreibungszeitpunkten voraus, die unmittelbare Ursache für Änderungen der Wertverhältnisse seien. Das Betriebsgelände der JOKG sei im Osten von der KFJ Str. (Hauptdurchgangsstrasse), im Süden von der SB Str. und im Westen von der SP Str. begrenzt. Nördlich schliesse das Grundstück an ein Baumischgebiet an. Die SB Str. sei zum Hauptfeststellungszeitpunkt eine schlecht ausgebauten Wohnstrasse gewesen, die SP Str. im Bereich "SW" nur ein landwirtschaftlicher Karrenweg. Mitte der achtziger Jahre sei die SB Str. und die SP Str. gut ausgebaut und mit

öffentlichen Anschlüssen (Kanal, Wasser, Gas und Strom) versehen worden. Das Betriebsgelände sei somit von drei Seiten zugänglich. Durch innere Verkehrswege sei das gesamte Gelände sehr gut erschlossen. Von einem Vorratsgelände oder gar Industrieerwartungsland im Bereich der SB Str.- SP Str. könne zum Bewertungszeitpunkt 1. Jänner 1986 keine Rede mehr sein. Die tatsächlichen Verhältnisse zum Fortschreibungszeitpunkt 1. Jänner 1986 seien bei der Ermittlung des Bodenwertes im Wertverhältnis 1. Jänner 1973 zu berücksichtigen. Bei der Bewertung von bebauten Grundstücken sei als Bodenwert gem. § 53 Abs. 2 BewG jener Wert anzusetzen, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück zu bewerten wäre. Bewertungsmaßstab sei der gemeine Wert gem. § 10 BewG. Die Vergleichspreise für den Grund und Boden lägen zum Bewertungsstichtag 1. Jänner 1973 bei ca. 250,-- S/m<sup>2</sup> (Beweis Kaufvertrag vom 30. Juli 1975 – Gp. 1070/2, 3, 4 und 5 273,-- S/m<sup>2</sup> - Wertminderung – 10 % rückgerechnet auf den 1. Jänner 1973). Bei der Feststellung des Einheitswertes zum 1. Jänner 1973 habe das Finanzamt als Ausgangswert 130,-- S/m<sup>2</sup> festgestellt. Der Erschliessungszustand zur SB Str. bzw. zur SP Str. hin sei durch einen Sonderabschlag besonders berücksichtigt worden, so dass schlussendlich 50,-- S/m<sup>2</sup> der Bewertung zu Grunde gelegt worden seien. Der tatsächliche Zustand des Betriebsgeländes zum Fortschreibungszeitpunkt 1. Jänner 1986 habe sich seit dem Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Jänner 1973 derart verändert, dass eine besondere Reduzierung des Wertes für den Grund und Boden, gerade im Hinblick auf den Erschliessungszustand (Vorratsgelände, Industrieerwartungsland) nicht mehr gerechtfertigt sei. Die bekämpften Feststellungsbescheide seien daher weder rechtswidrig noch aktenwidrig.

Gegen die Berufungsvorentscheidung wurde binnen Frist Berufung erhoben, wodurch die Berufung wieder als unerledigt gilt. Die Bw. fechtet allein die Höhe des Bodenwertes an. Begründet wird dies im Wesentlichen damit, dass das Finanzamt veränderte tatsächliche Zustände nur behauptet habe, entsprechende Beweisaufnahmen seien der Bw. in Verletzung des Parteiengehöres aber nicht zur Kenntnis gebracht worden. Dies gelte für die in der Berufungsvorentscheidung enthaltenen Aussagen wie, dass bei der Feststellung des Einheitswertes zum 1. Jänner 1973 das Finanzamt als Ausgangswert 130,-- S/m<sup>2</sup> festgelegt habe und der Erschliessungszustand zur SB Str. bzw. zur SP Str. hin durch einen Sonderabschlag besonders berücksichtigt worden sei, so dass schlussendlich 50,-- S/m<sup>2</sup> der Bewertung zu Grunde gelegt worden seien. Unerfindlich bleibe auch wie das zur gegenständlichen EWAZ befindliche Grundvermögen eines zum 1. Jänner 1973 voll produzierenden Betriebes als Vorratsgelände und Industrieerwartungsland bezeichnet werden könne oder konnte. Der Bw. seien keine den Erklärungen und Bescheiden entnehmbare wesentliche Änderungen der bebauten Fläche bekannt. Es dürfte sich hiebei um eine

Schutzbehauptung der Behörde handeln. Die Argumente hinsichtlich des Erschließungszustandes seien nicht prüfbar oder entbehrten der Berechtigung. Eine gegenüber dem Hauptfeststellungszeitpunkt veränderte innere Verkehrslage könne den bei der Bw. befindlichen Plänen nicht entnommen werden. Schon damals hätten die Rohware, Farben, Chemikalien etc. im Betriebsgelände zugeliefert und auf die verarbeitenden Stellen verteilt werden müssen. Die für jeden großen Produktionsbetrieb dafür erforderliche Infrastruktur sei naturgemäß vorhanden gewesen. Das Betriebsgelände sei entgegen der Auffassung des Finanzamtes seit eh und jeh von drei Seiten gut zugänglich gewesen. Stromanschlüsse stünden dem Betrieb auch zum 1. Jänner 1973 zur Verfügung. Der Betrieb sei seit jeher Wasserselbstversorger. Der Anschluss an das Kanalnetz sei 1989 erfolgt und sei aus Sicht vom 1. Jänner 1973 wegen der auch damals schon bestehenden Klärung der Abwässer bedeutungslos. Die Wertigkeit des Gasanschlusses möge offen bleiben, da dieser glaublich nach dem Fortschreibungszeitpunkt zur betrieblichen Energiesicherung installiert worden sei. Inwieweit der Ausbau der SP Str. und der SB Str. das zur gegenständlichen EWAZ bewertete Betriebsgelände weiterhöhend beeinflusst habe, bleibe unerfindlich, selbst dann, wenn das Finanzamt dargetan hätte, welche Maßnahmen zwischen dem 1. Jänner 1973 und dem 1. Jänner 1986 tatsächlich gesetzt worden seien. Der zum Beweis des Bodenwertes erstmals in der Berufungsvorentscheidung herangezogene Kaufvertrag entspreche nicht den Erfordernissen des § 10 BewG. Verkäufer sei DO gewesen, Käufer die Bw. Eine Befragung über die betrieblichen Hintergründe des Kaufes sei unterblieben. Davon abgesehen könne daraus für den Standpunkt des Finanzamtes nichts gewonnen werden, da es sich nicht um wertbeeinflussende tatsächliche Änderungen des Bodenwertes handelte, und nur solche erlaubten einen abweichenden Ansatz zum Fortschreibungszeitpunkt. Die Bw. könne sich des Eindruckes nicht erwehren, dass die seit Jahren verschobene Hauptfeststellung des Grundbesitzes seitens des Finanzamtes im Weg der Fortschreibung nachgeholt werden solle. Die Bw. stelle wie zuvor den Antrag, der Berufung statzugeben und den Einheitswert zum 1. Jänner 1986 mit 10.274.000,-- S und jenen zum 1. Jänner 1987 mit 12.028.000,-- S festzustellen.

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

Gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 BewG wird der Einheitswert neu festgestellt, 1. wenn der gemäß § 25 abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, a) bei den wirtschaftlichen Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens sowie bei den Betriebsgrundstücken, die losgelöst von ihrer Zugehörigkeit zu einem Betriebsvermögen einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb bilden würden (§ 60 Abs. 1 Z. 2), entweder um mehr als

ein Zwanzigstel, mindestens aber um 2.000,-- S oder um mehr als 50.000,-- S, b) bei den übrigen wirtschaftlichen Einheiten und Untereinheiten des Grundbesitzes entweder um mehr als ein Zehntel, mindestens aber um 5 000,-- S oder um mehr als 100 000,-- S, c) bei einem gewerblichen Betrieb oder einer Gewerbeberechtigung (§ 61) entweder um mehr als ein Fünftel, mindestens aber um 50.000,-- S oder um mehr als 1.000.000,-- S von dem zum letzten Feststellungszeitpunkt festgestellten Einheitswert abweicht (**Wertfortschreibung**).

§ 23 BewG, 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 Nachfeststellungszeitpunkte und die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen.

§ 53 BewG, Bewertung von bebauten Grundstücken:

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

**Abs. 2**, als Bodenwert ist 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.

Abs. 3, der Gebäudewert ist vorbehaltlich der Bestimmungen der Abs. 4 und 5 aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, der sich je nach der Bauweise und Ausstattung der Gebäude oder der Gebäudeteile bei Unterstellung von Durchschnittspreisen je Kubikmeter des umbauten Raumes der Gebäude oder der Gebäudeteile ergibt. Umbauter Raum ist der auf mindestens drei Seiten von Wänden umschlossene innere nutzbare Raum zuzüglich des Raumes, den die Umwandlung einnimmt.

Abs. 4, bei offenen Hallen (Überdachungen, Flugdächer), das sind von höchstens zwei Seiten durch Wände umschlossene Räume, ist der Gebäudewert aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, der sich je nach der Bauweise und Höhe bei Unterstellung von Durchschnittspreisen je Quadratmeter der überdachten Fläche ergibt.

Abs. 5, bei Mietwohngrundstücken und bei gemischtgenutzten Grundstücken ist der Gebäudewert aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, der sich je nach der Bauweise und Ausstattung der Gebäude oder der Gebäudeteile bei Unterstellung von Durchschnittspreisen je Quadratmeter der nutzbaren Fläche der Gebäude oder der Gebäudeteile ergibt. Nutzbare Fläche ist die Gesamtfläche der insbesondere für Wohnzwecke, für gewerbliche Zwecke oder für öffentliche Zwecke nutzbar ausgestatteten Räume einschließlich der Nebenräume und Wandnischen (Einbauschränke) sowie einschließlich der für die erwähnten Zwecke nutzbar ausgestatteten Keller- und Dachbodenräume; Garagen sind in die nutzbare Fläche einzubeziehen. Die Wandstärke ist bei der Berechnung der nutzbaren Fläche außer Betracht zu lassen. Räume oder Teile von Räumen, die weniger als 150 cm hoch sind, sowie Treppen, Stiegenhäuser, Gänge, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der nutzbaren Fläche nicht einzubeziehen.

Abs. 6, bei der Ermittlung des Gebäudewertes ist der Neuherstellungswert (Abs. 3 bis 5) entsprechend dem Alter der Gebäude oder der Gebäudeteile im Hauptfeststellungszeitpunkt durch einen Abschlag für technische Abnutzung zu ermäßigen. Als Alter des Gebäudes oder des Gebäudeteiles gilt der Zeitraum vom Beginn des Kalenderjahres, in dem das Gebäude oder der Gebäudeteil benützungsfertig wurde, bis zum Hauptfeststellungszeitpunkt. Benützungsfertig ist ein Gebäude oder Gebäudeteil mit jenem Tag, mit dem die Behörde die Benützung für zulässig erklärt hat. Als benützungsfertig im Sinne dieses Gesetzes gilt ein Gebäude oder Gebäudeteil auch mit der ersten tatsächlichen Benützung oder Vermietung. Der Abschlag beträgt jährlich

- a) allgemein ..... 1.3 v. H.,
- b) bei Gebäuden, die der gewerblichen Beherbergung dienen ..... 2.0 v. H.,
- c) bei Lagerhäusern und Kühlhäusern ..... 2.0 v. H.,
- d) bei Fabriksgebäuden, Werkstattengebäuden, Garagen, Lagerhäusern und Kühlhäusern, die Teile der wirtschaftlichen Einheit eines Fabriksgrundstückes sind, weiters bei offenen Hallen, soweit sie nicht unter lit. e oder f fallen 2.5 v. H.,
- e) bei leichter oder behelfsmäßiger Bauweise ..... 3.0 v. H.,
- f) bei einfachen Holzgebäuden oder offenen Hallen in Holzkonstruktion 5.0 v. H.

des Neuherstellungswertes. Bei noch benützbaren Gebäuden oder Gebäudeteilen darf der Abschlag in den Fällen gemäß lit. a und b nicht mehr als 70 v. H., in den Fällen gemäß lit. c bis f nicht mehr als 80 v. H. betragen.

**Abs. 7**, zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Ertragsfähigkeit bebauter Grundstücke ist die gemäß Abs. 1 bis 6 ermittelte Summe aus dem Bodenwert und aus dem Gebäudewert um die in lit. a bis d festgesetzten Hundertsätze zu kürzen. Die Kürzung darf sich jedoch hinsichtlich des Bodenwertes nur auf eine Fläche bis zum Zehnfachen der bebauten Fläche erstrecken; dies gilt nicht für Geschäftsgrundstücke, auf denen sich ein Fabriksbetrieb befindet. Das Ausmaß der Kürzung beträgt.

- a) bei bebauten Grundstücken, soweit ein durch gesetzliche Vorschriften beschränkter Mietzins entrichtet wird, entsprechend dem Anteil der von der Mietzinsbeschränkung betroffenen nutzbaren Flächen an der gesamten nutzbaren Fläche (Abs. 5), bei einem Anteil von 100 v. H. bis 80 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche 60. v. H., weniger als 80 v. H. bis 60 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche 55 v. H., weniger als 60 v. H. bis 50 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche 50 v. H., weniger als 50 v. H. bis 40 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche 45 v. H., weniger als 40 v. H. bis 30 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche 40 v. H., weniger als 30 v. H. bis 20 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche 35 v. H., weniger als 20 v. H. bis 10 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche 30 v. H., weniger als 10 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche 25 v. H.; bei der Ermittlung des Anteiles der von der Mietzinsbeschränkung betroffenen nutzbaren Fläche sind die Wohnräume mit ihrer tatsächlichen nutzbaren Fläche, die gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Räume jedoch nur mit ihrer halben nutzbaren Fläche anzusetzen;
- b) bei Einfamilienhäusern und sonstigen bebauten Grundstücken gemäß § 33 Abs. 2 30 v. H.,
- c) bei Schlässern, Burgen und Klöstern 50 v. H.,
- d) bei allen übrigen bebauten Grundstücken 25. v. H..

**Abs. 8**, übersteigt die gesamte bebaute Fläche einer wirtschaftlichen

Einheit das Ausmaß von 2000 m<sup>2</sup>, so ist der gemäß Abs. 1 bis 7 ermittelte Wert bei einer bebauten Fläche von

mehr als 2.000 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> um 4 v. H.,

mehr als 5.000 m<sup>2</sup> bis 10.000 m<sup>2</sup> um 7 v. H.,

mehr als 10.000 m<sup>2</sup> bis 20.000 m<sup>2</sup> um 10 v. H.,

mehr als 20.000 m<sup>2</sup> bis 30.000 m<sup>2</sup> um 14 v. H. und

mehr als 30.000 m<sup>2</sup> 20 v. H.,

zu kürzen.

Abs. 9, bei der Feststellung der Einheitswerte von Grundstücken, die sich zum Feststellungszeitpunkt im Zustand der Bebauung befinden, sind zu dem Wert des Grund und Bodens und der benützungsfertigen Gebäude und Gebäudeteile die Kosten hinzuzurechnen, die für die in Bau befindlichen Gebäude und Gebäudeteile bis zum Feststellungszeitpunkt entstanden sind. Der so festgestellte Einheitswert darf jedoch nicht höher sein als der Einheitswert, der sich ergeben wird, wenn das Gebäude oder der Gebäudeteil benützungsfertig (Abs. 6 dritter Satz) sind. Für Zwecke der Grundsteuer ist ein besonderer Einheitswert festzustellen; dabei ist nur der Wert des Grund und Bodens und der benützungsfertigen Gebäude und Gebäudeteile zu erfassen. Grundstücke im Zustand der Bebauung sind in diejenige Grundstückshauptgruppe (§ 54) einzureihen, der sie auf Grund der zum Bewertungsstichtag vorliegenden Pläne nach Beendigung der Bebauung angehören werden. Wird die Bebauung abgeschlossen, liegt eine Änderung der Art des Bewertungsgegenstandes im Sinne des § 21 Abs. 1 Z. 2 vor.

Abs. 10, bei bebauten Grundstücken, deren gemeiner Wert geringer ist als der auf Grund der Bestimmungen der Abs. 1 und 9 ermittelte Wert, ist auf Antrag der gemeine Wert zugrunde zu legen. (11) Mindestens sind als Einheitswert eines bebauten Grundstückes, wenn sich gemäß Abs. 1 bis 10 ein geringerer Wert ergibt, sieben Zehntel des Wertes anzusetzen, mit dem der Grund und Boden gemäß Abs. 2 zu bewerten ist.

Die Berufung der Bw. richtet sich ausschließlich gegen die Höhe des Bodenwertes von 130,-- S/m<sup>2</sup>. Hier geht der Bw. offenbar davon aus, dass beim letzten Hauptfeststellungszeitraum 1973 mit Wirkung ab 1. Jänner 1974 betreffend der verfahrensgegenständlichen Fläche der Bodenwert mit 50,-- S/m<sup>2</sup> ermittelt worden sei. Dies ist jedoch unrichtig. Tatsächlich wurde damals der an die KFJ Str. angrenzende Bodenbasiswert bzw. der hauptfestgestellte

Wertansatz mit 130,-- S/m<sup>2</sup> bestimmt. Wenn die Bw. vermeint, dass der zum Beweis der Richtigkeit der Bestimmung der Höhe des Bodenwertes in der Berufungsvorentscheidung angeführte Kaufvertrag nicht den Erfordernissen des § 10 BewG entsprechen würde, dann ist sie darauf hinzuweisen, dass dies für die gegenständliche Entscheidung unbedeutlich ist. Der hauptfestgestellte Wertansatz von Grundstücken an der KFJ Str. beträgt wie bereits o.a. 130,-- S/m<sup>2</sup> und ist dieser Wertansatz zum 1. Jänner 1986 bzw. 1. Jänner 1987 schon über 10 Jahre rechtskräftig als damaliger gemeiner Wert festgestellt. Die diesbezüglichen Ausführungen des Finanzamtes haben somit nur einen reinen informellen Charakter. Zum Stichtag 1. Jänner 1974 wurden vom Finanzamt lediglich 50,-- S/m<sup>2</sup> angenommen, es wurden dabei die damaligen baulichen Verhältnisse, es hat auf dem Firmengelände noch ein großes nicht erschlossenes Vorratsgelände bestanden, und umgebenden verkehrstechnischen Verhältnisse durch den schlechten Erschließungszustand zur SB Str. und SP Str., welche weit unter den Verhältnissen zum 1. Jänner 1986 und 1987 gelegen sind, durch hohe Abschläge berücksichtigt.

Tatsächlich haben dann im Laufe der Jahre wie aus dem Akteninhalt hervorgeht ständig irgendwelche Auf-, Um- und Zubauten durch die Bw. stattgefunden, welche zu Wertfortschreibungen auf den 1. Jänner 1976, 1. Jänner 1977, 1. Jänner 1980 sowie 1. Jänner 1981 geführt haben. Bei diesen Wertfortschreibungen wurde der Bodenwert jeweils noch mit 50,-- S/m<sup>2</sup> angenommen. Nach Ansicht des unabhängigen Finanzsenates wäre auf Grund der auf dem Firmengelände in dieser Zeit neu bebauten Flächen allerdings spätestens bereits ab 1. Jänner 1981 der volle Wertansatz von 130,-- S/m<sup>2</sup> durchaus gerechtfertigt gewesen, dies ist jedoch seitens des Finanzamtes nicht erfolgt.

Im Laufe der Jahre 1982 bis 1985 erfolgten dann folgende Neubauten: Stahlrohrhalle: 577,2 m<sup>2</sup>, Stahlrohrhalle: 725,2 m<sup>2</sup>, Stahlrohrhalle: 725,2 m<sup>2</sup>, Lagerhalle/Schlosserei: 1.134,6 m<sup>2</sup>, Überdachung Innenhof: 470 m<sup>2</sup>, Überdachung Durchfahrt: 189 m<sup>2</sup>, Lagerhalle Schlosserei/Vordach: 269,7 m<sup>2</sup>, ergibt insgesamt eine neu gebaute Fläche von 4.090,90 m<sup>2</sup>.

Im Laufe des Jahres 1986 erfolgten weitere Neubauten: Zollbüro: 160,1 m<sup>2</sup>, Hochregallager: 601,4 m<sup>2</sup>, Versandrampe: 281,4 m<sup>2</sup>, Überdachung Senge: 214,5 m<sup>2</sup>, Fahrradhalle: 187,2 m<sup>2</sup> und Fahrrad Vordach: 7,2 m<sup>2</sup>, ergibt insgesamt eine neu gebaute Fläche von 1.451,80 m<sup>2</sup>.

Es ist wie aus dem o.a. erhellt durch diese Entwicklung bei den Auf-, Um- und Zubauten ein großer Zuwachs bei den bebauten Flächen innerhalb des Firmengeländes entstanden. Das Ausmass der bebauten Flächen und das Ausmass der unbebauten Flächen, welchen wie aus

den im Akt behängenden Plänen ersichtlich hauptsächlich die Funktion von inneren Manipulationsflächen/Verkehrswegen zukommt, rechtfertigen keinerlei Abschlag des seit der Hauptfeststellung 1972/1973 bestimmten und seitdem eingefrorenen Bodenbasiswertes in Höhe von 130,-- S/m<sup>2</sup> mehr. Die Wertminderung des Bodenwertes durch die massive Verbauung wurde in weiterer Folge bei der Berechnung des Einheitswertes durch die gesetzlichen Bestimmungen des § 53 Abs. 2, 7 und 8 BewG ohnehin ausreichend berücksichtigt.

Im Übrigen verweist der unabhängige Finanzsenat auf den Inhalt der in dieser Entscheidung angeführten Berufungsvorentscheidung.

Die Berufung war aus den o.a. Gründen als unbegründet abzuweisen.

Feldkirch, 16. Februar 2004