



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Wien
Senat 21

GZ. RV/0137-W/02

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw. gegen den Bescheid des Finanzamtes Mödling betreffend Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 1997 entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

Der Einheitswert wird mit S 556.000,-- (in € 40.406,10) festgestellt. Der erhöhte Einheitswert beträgt S 750.000,-- (in € 54.504,63).

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

Auf Grund des Teilungsplanes vom 3. Oktober 1995, eines rechtskräftigen Bescheides des Vermessungsamtes und eines rechtskräftigen Bescheides der Marktgemeinde wurde das Grundstück Nr. "1" (Baufläche) in Folge Vereinigung seiner Fläche mit dem Grundstück "2" (Garten) gelöscht und das Grundstück "2" geteilt in die neuen Bauplätze mit den Nummern

"3" und "4". Die ursprünglichen Grundstücke mit den Nummern "1" und "2" bildeten eine wirtschaftliche Einheit. In Folge der Durchführung des Teilungsplanes liegen bei den neu gebildeten Grundstücken mit den Nummern "3" und "4" je Baufläche zwei selbständige wirtschaftliche Einheiten vor.

Diesem Umstand hat das Finanzamt Rechnung getragen und mit Bescheid vom 18. Juni 1997 den Einheitswert zum 1. Jänner 1997 für das Grundstück Nr. "4" Baufläche mit S 813.000,-- festgestellt. Der um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt laut diesem Bescheid abgerundet gemäß § 25 BewG S 1.097.000,--. Für das Grundstück "3" wurde eine Fortschreibung durchgeführt.

In der gegen diesen Bescheid rechtzeitig eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass der Durchschnittswert nicht mit S 190,--/m² angesetzt werden könne, sondern auf Grund der schwierigen Bodenverhältnisse nur ein solcher von S 129,--/m² und dieser auf Grund eines bestehenden Bauverbotes nur mit 20 %, daher mit S 25,--/m².

Es ergäbe sich daher folgende Berechnung des Einheitswertes:

Bodenwert der Zufahrtsfläche	292 m ²	x	S 75,-- =	S	21.900,--
Bodenwert der Restfläche	3989 m ²	x	S 25,-- =	S	99.725,--
Summe				S	121.625,--
Einheitswert (abgerundet)				S	121.000,--
Erhöhter Einheitswert (+ 35 % abgerundet)				S	163.000,--

Über die Berufung wurde erwogen:

Bestritten wird im Berufungsverfahren die Ermittlung des Durchschnittspreises in der Höhe von S 190,--/m².

Grundlage für die Ermittlung der Bodenwerte bebauter und unbebauter Grundstücke zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt der Einheitswerte des Grundvermögens bilden die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise. Der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Kaufpreis beträgt in diesem Gebiet S 300,--/m².

In der Berufung wird ausgeführt, dass das Grundstück mit einem Bauverbot belastet sei. Dazu hat die Gemeinde in ihrem Bescheid ausgeführt:

"Gemäß § 20, Abs. 1, leg. cit, besteht für die neuzuschaffende Parzelle Nr. 96/3 Bauverbot, solange für die Aufschließung erforderliche Brücke nicht in geeigneter Weise errichtet wurde."

Damit ist das Grundstück jedoch nicht mit einem Bauverbot belastet, welches auf eine Wertminderung des Grundstückes auf nur 20 % des gegenüblichen Baulandpreises schließen lässt. Bei diesem Bauverbot handelt es sich um eine Auflage, welche erfüllt werden muss, um eine Baubewilligung erlangen zu können. Wird die Brücke über den Bach errichtet und damit die Zufahrt zu dem Grundstück ermöglicht, fällt das auf dem Grundstück lastende Bauverbot weg. Der Grundstückseigentümer hat jederzeit die Möglichkeit die Wirkungen des Bauverbotes zu beseitigen. Es ist nicht gerechtfertigt, das Grundstück durch diese Auflage nur mit 20 % des gegenüblichen Kaufpreises zu bewerten. Ein angemessener Abschlag von dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Kaufpreis kann für diese Auflage vorgenommen werden.

Für eine Wertminderung sprechen auch die schwierigen Bodenverhältnisse (Hangneigung, Geländestufen). In Summe betrachtet erscheint ein Abschlag von einem Drittel des im

gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Kaufpreises als angemessen. Ein höherer Abschlag würde dazu führen, dass eine Wertminderung eintreten würde, welche den tatsächlichen Verhältnissen nicht entsprechen würde.

Ausgehend von dem in diesem Gebiet erzielbaren Kaufpreis in der Höhe von S 300,--/ m² ergibt dieses nach Abzug von einem Drittel in der Höhe von S 100,-- für das gegenständliche Grundstück einen Wert von S 200,--/m². Die Zufahrtsfläche wird, wie auch in der Berufung, mit S 75,--/m² bewertet.

Übersteigt, so wie im gegenständlichen Fall, das Grundstück das Ausmaß einer normalen Bauparzelle, so wird in der Regel das Grundstück in Zonen eingeteilt. Eine derartige Einteilung wurde auch vom Finanzamt vorgenommen.

Der Durchschnittswert war daher neu zu berechnen:

Bodenwert der Zufahrtsfläche	292 m ²	x	S 75,--	=	S	21.900,--
Baufläche	1500 m ²	x	S 200,--	=	S	300.000,--
restliche Baufläche	2489 m ²	x	S 100,--	=	S	248.900,--
Summe	4281 m ²				S	570.800,--

Somit errechnet sich der Durchschnittswert mit S 570.800,-- / 4281 m², nunmehr mit S 133,33, gerundet mit S 130,--/ m². Dieser Durchschnittspreis von S 130,--/ m² ist für die weitere Berechnung des Einheitswertes heranzuziehen. Damit ergibt sich folgende neue Berechnung:

4281 m ² x S 130,-- ergibt einen Wert von	S	556.530,--
Einheitswert (abgerundet gemäß § 25 BewG)	S	556.000,--
Dieser Einheitswert wird mit Wirksamkeit ab 1. Jänner 1997 um 35 % erhöht	S	194.600,--
Einheitswert ab 1. Jänner 1997 gerundet	S	750.000,--

Mit Vorhalt vom 27. Juni 2003 wurde dem Bw. die beabsichtigte Entscheidung zur Kenntnis gebracht. In einer Stellungnahme dazu wurde vorgebracht, dass die Kosten einer Brücke mit 20 % des geschätzten Zeitwerts des Teilgrundstückes anzusetzen wären und die Hangneigung in dem gegenständlichen Grundstück zu hoch wäre, um eine Zufahrtstraße in gerader Richtung der Grundgrenze entlang zu errichten und daher eine serpentinenartig gewundene Straßenführung notwendig wäre, was eine weitere Wertminderung von 30 % bedeute.

Dazu wird bemerkt, dass für den Bodenwert der Zufahrtsfläche bereits ein niedrigerer Wert angesetzt wurde. Festzuhalten wäre hier noch, dass es sich bei dieser Fläche um eine ca. 4 m breite Zufahrt handelt, an welche bereits die Nachbargrundstücke grenzen. Eine serpentinenartig gewundene Straßenführung wäre in diesem Bereich gar nicht möglich, ohne die Grundstücksgrenzen zu verletzen. Eine Errichtung einer Zufahrtsstraße über das Grundstück wäre nur erforderlich, wenn ein Gebäude auf der der Zufahrt gegenüberliegenden Seite des Grundstückes errichtet werden müsste. Eine solche Verpflichtung, dass ein Gebäude nur auf der der Zufahrt gegenüberliegenden Seite des Grundstückes errichtet werden darf, besteht jedoch nicht. Ein weiterer Abschlag von 30 % ist hier somit nicht gerechtfertigt. Ein Abschlag von insgesamt einem Drittel des im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preises ist daher angemessen. Die vom Bw. vorgebrachten Argumente rechtfertigen keinen höheren Abschlag.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, 29. August 2003