

## **Berufungsentscheidung**

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des FP, gegen den Bescheid des Finanzamtes Z vom 29. Jänner 2004, Steuernummer, betreffend Feststellung des Einheitswertes zum 1. Jänner 2004 (Nachfeststellung gemäß §22 Abs.1 BewG) entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### **Entscheidungsgründe**

Am 5. März 2003 haben der Berufungswerber (Bw) sowie Herr MP und Herr FJP einen Realteilungs- und Dienstbarkeitsbestellungsvertrag betreffend die Liegenschaft EZ X des Grundstückes der Katastralgemeinde Y, Bezirksgericht Z mit dem Grundstück Nr. 1/2 im Ausmaß laut Kataster von 2346 m<sup>2</sup> abgeschlossen. Bisher bestand Dritteleigentum an der Liegenschaft. Im Zuge des vorgenannten Vertrages erhielt der Bw das neue Grundstück 1/5 Baufl. (begrünt) im Ausmaß von 745 m<sup>2</sup>, inne liegend der neu zu eröffnenden EZ B, in sein Alleineigentum.

Herr FJP erhielt das neue Grundstück 1/4 im Ausmaß von ebenfalls 745 m<sup>2</sup> in sein Alleineigentum, Herr MP das verbleibende Restgrundstück 1/2 im Ausmaß von 857 m<sup>2</sup>.

Vorzitierter Vertrag wurde mit Beschlüssen des Bezirksgerichtes Z, jeweils vom 15. Mai 2003, grundbücherlich durchgeführt.

In der Folge erging an den Bw ein Nachfeststellungsbescheid hinsichtlich der Einlagezahl B , Grundstücksnummer 1/5 der Katastralgemeinde Y , worin der Einheitswert, ausgehend von einem Bodenwert von 10,9009 Euro je Quadratmeter mit 8.100 Euro und der gemäß Abgabenänderungsgesetz 1982 um 35% erhöhte Einheitswert mit 10.900 Euro festgestellt wird.

Das Finanzamt führte begründend aus, dass die Nachfeststellung erforderlich war, weil eine wirtschaftliche Einheit neu gegründet worden sei. Die wirtschaftliche Einheit sei aufgrund des Realteilungs- und Dienstbarkeitsbestellungsvertrages vom 5.3.2003 entstanden.

Fristgerecht wurde Berufung eingebracht. Der Bw beantragte die Herabsetzung des Einheitswertes von Euro 8.100,00 um Euro 2.025,00 auf Euro 6.075,00.

Der Bw wendet ein, die Behörde habe §23 BewG nicht korrekt angewendet, insbesondere als sie den tatsächlichen Zustand des Grundstückes nicht korrekt erhoben habe, indem sie den Dienstbarkeitsbestellungsvertrag und weitere Wertminderungsgründe nicht berücksichtigt habe.

Laut Punkt IV des Realteilungs- und Dienstbarkeitsbestellungsvertrages werde dem Grundstück 1/4 das immerwährende und unentgeltliche Recht der Leitung eingeräumt.

Aufgrund der vertraglichen Verpflichtung und tatsächlichen Ausgestaltung sei eine Verbauung dieser Fläche bzw. anderweitige Nutzung durch den Bw und seine Rechtsnachfolger daher nicht gegeben. Die Verbauung könne nicht erfolgen, da jederzeit zu den Leitungen Zugang bestehen müsse. Darüber hinaus werde die Möglichkeit, die Liegenschaft zu nutzen dadurch eingeschränkt, dass durch das Aufstellen von diversen Strom- und Gasböcken sowie anderen Wasser- und Abwasserschächten, die an der Grundstücksgrenze aufgebaut werden müssten, die Nutzung eingeschränkt sei (zB könne der Zugang zum Grundstück nicht mehr frei gewählt werden). Die Böcke und Schächte müssten dort aufgestellt werden, wo eine Anbindung möglich sei und könne somit nicht frei gewählt werden. Dieser Teil des Grundstückes sei daher für den Bw jedenfalls von wesentlich geringerem Wert. Eine Verbauung dieser Fläche sei nicht möglich. Die Bodenwert-Richtlinien (BW-RL) führten daher explizit aus, dass in erster Linie ua die Verbauungsmöglichkeit des Grundstückes den gemeinen Wert des Grundstückes beeinflussten (Abschn. 4 BW-RL).

Die Verbauungsmöglichkeit und der Wert des Grundstückes seien dadurch eingeschränkt, dass das Grundstück einen schiefwinkeligen Zuschnitt habe und ua auf der Einräumung des Servituts fuße. Dies werde auch eindeutig durch die BW-RL in Abschn. 4.3 als Wert mindernd angesehen. Der Wert des Grundstückes reduziere sich mangels Verbauungsmöglichkeit bis an die Grundstücksgrenze um 15%.

---

Weiters werde aufgrund des hohen Grundwasserspiegels das Ausheben des Bodens erschwert und sei darüber hinaus im Falle der Bebauung des Grundstückes unbedingt ein Dichtbetonkeller vonnöten, was im Falle einer Veräußerung zu einer Reduktion des Kaufpreises führen würde. 15% Mehraufwendungen seien durchaus gegeben (Hinweis Abschnitt 4.4 der Bodenwert-RL).

Schließlich wurde noch eingewendet, das Ausmaß der Einheitswerterhöhung sei unverhältnismäßig. Vergleiche man den Einheitswertbescheid vom 5.11.2001 (Anm.: Einheitswertfeststellung zum 1.1.2001) vor Durchführung der Realteilung mit dem nun angefochtenen Bescheid, so käme man zu einer Werterhöhung von 66,77%. Die Behörde sei von einer Wertsteigerung aufgrund der Drittteilung des Grundstückes ausgegangen, wobei keine Wertsteigerung stattgefunden habe, da bereits im alten Bescheid davon auszugehen gewesen sei, dass die Verwertung des Grundstückes in Einzelteilen bzw für eine Gesamtbebauung zulässig sei und damit keine Wertminderung (Abschn. 4.2 Bodenwert-RL) vorgelegen sei.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 5.11.2004 wies die Abgabenbehörde erster Instanz die Berufung als unbegründet ab. Neben einer Darstellung der bisherigen Bewertung begründet das Finanzamt, im Zuge des Ermittlungsverfahrens sei festgestellt worden, dass das Grundstück weder in einer Aufschließungszone noch im Bauverbotsbereich oder Überflutungsbereich liege. Es liege vielmehr im ungeregelten Bauland und entsprechend der Bauklassen sei jeweils ein Mindestabstand, der nicht bebaut werden dürfe, zum Nachbargrundstück einzuhalten. Dieser Abstand belaufe sich auf mindestens 3 Meter. Der Servitutstreifen decke sich somit mit der Vorgabe des Seitenabstandes zum Nachbarn.

Die in der Berufungsschrift weiter argumentierten Wertminderungsgründe für den Bodenwert, nämlich Form ("schiefwinkelig"), Lage ("liegt tiefer als Umgebungsgrundstücke") und Grundwasserspiegel ("Notwendigkeit eines Dichtbetonkellers") würden nicht reduzierend berücksichtigt. Seitens des Bauamtes seien diesbezüglich keine Feststellungen getroffen worden, die eine Einschränkung bei einer eventuellen zukünftigen Bebauung nach sich ziehen würden.

Im dagegen eingebrachten Vorlageantrag wendet der Bw ergänzend ein, der Servitutstreifen decke sich nicht mit der 3-Meter-Grenze. Das Leitungsrecht sei nicht im Ausmaß von 3m Breite eingeräumt worden. Es sei festgelegt worden, dass die Leitungen unter Schonung des Grundstückes zu verlegen seien. Neben den Leitungen die über das Grundstück des Bw laufen würden komme es darüber hinaus zu dem Erfordernis der Aufstellung von "Zählerböcken" an der Grundstücksgrenze, die den Bw selbstverständlich an der Bebauung hindern würden, da die Zählerböcke für Gas, Wasser und Strom nur an bestimmten Stellen aufgestellt werden

---

könnten und ihn somit an der Bebauung und der Freiheit der Einrichtung des Eingangs- bzw Zufahrtsbereiches zu seinem Grundstück hindern würden.

Die belangte Behörde verkenne die Rechtslage der Bebauungsvorschriften. Unter Berücksichtigung der Bauvorschriften der Marktgemeinde G sei es zulässig, Nebengebäude, also auch Garagen und andere feste Bauwerke an die Grundstücksgrenze zu bauen. Für diese Bauwerke gelte somit keine 3m-Beschränkung. Wäre kein Leitungsrecht vereinbart gewesen, könnte der Bw bis an seine Grundstücksgrenze bauen. Da jedoch jederzeit Zugang zu den Leitungen bestehen müsse und eine Verbauung von Gasleitungen etc. untersagt sei, sei der Bw daher eingeschränkt. Darüber hinaus sei explizit darauf hinzuweisen, dass sein Grundstück direkt an die F-straße angrenze. Aufgrund dieser Tatsache sei es gemäß den Bauvorschriften der Marktgemeinde G zulässig, dass nicht nur Nebengebäude sondern auch Hauptgebäude im Bereich der F-straße an die Grundstücksgrenze gebaut werden könnten. Aufgrund des Leitungsrechtes und der damit verbundenen baulichen Einrichtungen sei dies nun nicht mehr möglich.

Die Bodenwertrichtlinien führten daher explizit aus, dass in erster Linie die Bebauungsmöglichkeit des Grundstückes den gemeinen Wert beeinflusse (Abschn. 4 der Bodenwert-RL).

Mit Vorhalt vom 25. Februar 2008 wurde dem Bw die vorläufige rechtliche Würdigung der Berufung zur Stellungnahme übermittelt.

Der Bw führt in seiner Stellungnahme hiezu aus, dass die Einräumung des Servitudes aus baurechtlichen Gründen erfolgt sei, da ohne die Belastung des berufungsgegenständlichen Grundstückes keine Bauplatzerklärung für das Grundstück 1/4 erfolgen hätte können und die Realteilung somit gescheitert wäre. Weiters gäbe es einen Bauschacht, der ebenfalls erforderlich gewesen sei und auch nicht für das Grundstück des Bw genutzt werden könne. Er könne somit keine Garage an die Grundstücksgrenze bauen.

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

#### **1. Zum Antrag auf Abhaltung einer mündlichen Verhandlung gemäß §284 Abs.1 Z1 BAO**

Der Berufungswerber beantragt unter Punkt 5. des Vorlageantrages:

*"Sollte meinem oa Vorlageantrag nicht vollinhaltlich stattgegeben werden, beantrage ich gemäß §284 Abs. 1 Z1 BAO die Abhaltung einer mündlichen Verhandlung."*

Zu diesem Antrag ist zu sagen:

---

Mit dem in dieser Form gestellten Antrag hat der Bw zum Ausdruck gebracht, dass er auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung verzichtet, wenn der unabhängige Finanzsenat eine bestimmte Entscheidung (vollinhaltliche Stattgabe des Berufungsbegehrens) trifft.

Anträge auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung sind Prozesshandlungen; werden diese Anträge ausschließlich für den Fall des Eintretens von bestimmten Ereignissen gestellt, sind sie bedingte Prozesshandlungen. Nach ständiger Rechtsprechung sind bedingte Prozesshandlungen nur sehr eingeschränkt zulässig:

Eine bedingte Prozesshandlung ist nur dann zulässig, wenn der Ablauf des Verfahrens bereits durch unbedingte Prozesshandlungen sichergestellt ist, wenn sie von einem bestimmten, im Verfahrensablauf eintretenden, "innerprozessualen" Ereignis abhängig gemacht wird und ihre Beachtung nicht geeignet ist, die Vorhersehbarkeit des weiteren Prozessablaufs für die Berufungsbehörde oder den Prozessgegner in unerträglicher Weise zu beeinträchtigen (UFSW 6.4.2006, RV/0070-W/06, Hinweis VwGH 17.8.1998, 97/17/0401, u.a.).

Bedingte Prozesshandlungen sind nicht zulässig, wenn die Prozesshandlungen einen unmittelbaren Einfluss auf den Fortgang des Verfahrens haben können: Derartige Prozesserklärungen einer Partei ("Bewirkungshandlungen") sind schon wegen ihrer konstitutiven, unmittelbare Rechtsfolgen hervorruhenden, Wirkung generell bedingungsfeindlich. Der durch die Prozesserklärungen bestimmte Prozessablauf darf nicht durch die Bindung an unvorhersehbare Ereignisse beeinträchtigt und verzögert werden. Die Entscheidung darüber, in welcher Form das Verfahren fortgesetzt wird, soll nicht von einem ungewissen Ereignis abhängen (UFSW 6.4.2006, RV/0070-W/06, Hinweis OGH 23.6.1999, 70b 331/98x, u.a.). Eine mündliche Berufungsverhandlung ist nicht in jedem Berufungsverfahren, sondern nur auf Antrag des/der Bw oder auf Antrag des mit der Berufungserledigung befassten Mitgliedes des unabhängigen Finanzsenates durchzuführen (§284 Abs1 BAO idF AbgRmRefG).

Ein Antrag auf Durchführung einer mündlichen Berufungsverhandlung leitet einen Verfahrensabschnitt ein, der ohne diesen Antrag nicht eingeleitet worden wäre. Ein Antrag auf Durchführung einer mündlichen Berufungsverhandlung ist daher ein, den Ablauf eines Berufungsverfahrens gestaltender, Vorgang. Nach den vor angeführten Grundsätzen ist die Setzung einer Bedingung unzulässig, wenn die Prozesshandlung einen unmittelbaren Einfluss auf den Fortgang des Verfahrens hat.

In gegenständlichem Fall soll der Antrag auf Durchführung einer mündlichen Berufungsverhandlung aber nur dann als gestellt gelten, wenn der unabhängige Finanzsenat dem Berufungsbegehren nicht vollinhaltlich stattgibt. Ein den Prozessablauf gestaltender

---

Antrag, der nur dann als gestellt gelten soll, wenn die über die Berufung entscheidende Behörde nicht zu einer bestimmten Rechtsmeinung gelangt, ist – wie bereits ausgeführt – nicht zulässig.

Zu der diesbezüglich beim Verwaltungsgerichtshof anhängigen Beschwerde ist zu sagen, dass der VwGH in seinem Erkenntnis vom 18. November 2008, 2006/15/0205) dahingestellt ließ, ob der in eventu gestellte Antrag im Beschwerdefall einen Anspruch auf mündliche Verhandlung vor der belangten Behörde vermittelte hätte.

## 2. Zur Feststellung des Bodenwertes

Strittig sind Wertminderungsgründe auf Grund des Realteilungs- und Dienstbarkeitsbestellungsvertrages sowie die Mehraufwendungen für einen Dichtbetonkeller im Falle der Bebauung auf Grund des hohen Grundwasserspiegels.

Gemäß §55 Abs.1 Bewertungsgesetz 1955 (BewG) sind unbebaute Grundstücke mit dem gemeinen Wert zu bewerten.

Gemäß §23 BewG (Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und bei Nachfeststellungen) sind bei Fortschreibungen der Einheitswerte für Grundbesitz der tatsächliche Zustand des Grundbesitzes vom Fortschreibungszeitpunkt und die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt zu Grunde zu legen.

Gemäß §10 Abs.1 BewG ist bei Bewertungen, soweit nichts anderes vorgeschrieben ist, der gemeine Wert zugrunde zu legen.

Gemäß §10 Abs.2 BewG 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.

Gemäß Abs.3 leg.cit. sind als persönliche Verhältnisse auch Verfügungsbeschränkungen anzusehen, die in der Person des Steuerpflichtigen oder eines Rechtsvorgängers begründet sind.

Richtlinien sind für die ho Behörde nicht bindend, können jedoch als Auslegungshilfe herangezogen werden. Dementsprechend führen die Richtlinien für die Ermittlung der Bodenwerte (Bodenwert-RL) unter "3.2 Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse" aus:

"Zu den ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen zählen alle den Kaufpreis beeinflussenden Umstände, mit denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht gerechnet wird oder die durch die Person des Käufers oder Verkäufers begründet sind....

Persönliche Verhältnisse liegen auch bei Liebhaberverkäufen vor und in jenen Fällen, in denen der Eigentümer sein Grundstück nicht in jenem Ausmaß baulich verwertet, wie es die Vorschriften der Bauordnung zulassen. Als persönliche Verhältnisse sind kraft ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung (§10 Abs.3 BewG) Verfügungsbeschränkungen anzusehen, die in der Person des Steuerpflichtigen oder eines Rechtsvorgängers begründet sind.....

Zu diesen Verfügungsbeschränkungen gehören zB.....vertragliche oder grundbürgerlich eingetragene Vorkaufsrechte, Veräußerungsbeschränkungen und Nutzungsbeschränkungen (zB verbüchertes Wohnungsrecht, Fruchtgenuss), denen sich der Eigentümer aus nicht im Grundstück liegenden Gründen unterworfen hat...."

Auch das deutsche Bewertungsgesetz sieht in seinem §9 vor, dass ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nicht zu berücksichtigen sind. *Gürsching/Stenger*, Bewertungsrecht Kommentar schreiben dazu, als persönliche Verhältnisse seien auch Verfügungsbeschränkungen anzusehen, die in der Person des Steuerpflichtigen oder eines Rechtsvorgängers begründet seien (vgl. §10 Abs.3, erster Satz, österr. BewG und textgleich §9 Abs.3 deutsches BewG). Für die Ermittlung des gemeinen Wertes sei es daher unerheblich, ob und inwieweit Verfügungsbeschränkungen für ein Wirtschaftsgut sich auf dessen Wert mindernd auswirken würden. Verfügungsbeschränkungen stellen Einschränkungen in der Verfügungsbefugnis des Verfügungsberechtigten dar. Der Hinweis in §9 Abs.3 (§10 Abs.3 österr. BewG) sei nur beispielhaft zu verstehen. Es würden alle Verfügungsbeschränkungen erfasst, unabhängig davon, ob sie auf Gesetz, Rechtsgeschäft oder letztwilliger Anordnung beruhen würden und ob sie absoluter oder relativer Natur seien. Als vertragliche Nutzungsbeschränkungen kommen laut *Gürsching/Stenger* auch vertragliche Nutzungsbeschränkungen in Betracht (vgl. *Gürsching/Stenger*, Bewertungsrecht, §9 Anm. 103-104 samt Judikaturzitaten).

*Rössler/Troll*, Kommentar zum deutschen Bewertungsgesetz, schreiben zu §9, unter den Begriff der persönlichen Verhältnisse falle auch die Verpflichtung des Grundstückseigentümers, das Grundstück einem anderen zur unentgeltlichen Benutzung zu überlassen. Diese Verpflichtung sei selbst dann nicht als wertmindernd zu berücksichtigen, wenn sie auf einer gesetzlichen Vorschrift beruhe (*Rössler/Troll*, Kommentar zum deutschen Bewertungsgesetz, §9, Tz 5-6, samt Judikaturzitaten).

Grundsätzlich ist das Grundstück Nr.1/5, welches über eine Gesamtfläche von 745m<sup>2</sup> verfügt, zum Bauplatz erklärt worden.

Räumt nun, wie in vorliegendem Fall geschehen, der Eigentümer eines Grundstückes in Form eines Vertrages einer dritten Person Rechte, welcher Art auch immer, ob dem in seinem

Eigentum stehenden Grundstück ein (immerwährende Dienstbarkeit des Leitungsrechtes), wodurch die Rechte des Eigentümers hinsichtlich des in seinem Eigentum stehenden Grundstückes zeitlich begrenzt oder, wie hier, dauerhaft beschränkt werden und es diesem fortan nicht möglich ist, ein zum Bauplatz erklärt Grundstück in vollem Umfang (baulich oder überhaupt) zu nutzen, so sind diese Verfügungsbeschränkungen als persönliche Verhältnisse im Sinne des §10 Abs.3 BewG zu verstehen, welche gemäß §10 Abs.2 BewG nicht zu berücksichtigen sind.

Nun schreibt die niederösterreichische Bauordnung in §11 Abs.1 vor, dass ein Bauplatz ein Grundstück im Bauland ist, das hiezu erklärt wurde (Z1). Gemäß Abs.2 leg.cit. ist auf Antrag des Eigentümers ein Grundstück im Bauland ua mit Bescheid zum Bauplatz zu erklären, wenn es

1. a) an eine bestehende oder im Flächenwidmungsplan vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche unmittelbar angrenzt oder
  - b) mit einer solchen durch eine Brücke verbunden ist oder verbunden werden kann oder
  - c) mit einem im Grundbuch sichergestellten Fahr- und Leitungsrecht, das dem Bebauungsplan nicht widerspricht, verbunden wird oder
  - d) die Widmung Bauland-Sondergebiet aufweist und durch eine im Flächenwidmungsplan vorgesehene im Eigentum des Bauplatzeigentümers stehende private Verkehrsfläche mit einer öffentlichen Verkehrsfläche verbunden ist,
2. aufgrund seiner Gestalt, Beschaffenheit und Größe nach den Bestimmungen dieses Gesetzes und den Festlegungen im Bebauungsplan bebaut werden darf,...

Aus dem Zusammenhang der Bestimmungen der NÖ Bauordnung (§11 Abs.2 Z1 lit.a bis d) ist erkennbar, dass die Bauplatzerklärung die Anbindung an das öffentliche Verkehrs- und Leitungsnetz in geeigneter Form vorsieht. Das ist für gegenständliches Grundstück gegeben. Die vertraglich vereinbarte Servitutsbeschränkung ist unter Umständen Voraussetzung für die Bauplatzerklärung des Grundstückes 1/4, für welches keine Anbindung an das öffentliche Gut gegeben wäre, wenn das Leitungsrecht auf dem Nachbargrundstück 1/5 nicht eingetragen und grundbücherlich gesichert worden wäre. Nicht jedoch ist sie zwingende Voraussetzung für das berufungsgegenständliche Grundstück.

Selbst wenn man davon ausgeht, dass die Einräumung des Servituts aus baurechtlichen Gründen erforderlich war und nicht aus persönlichen Gründen erfolgt ist, wirkt sie nicht grundsätzlich wertvermindernd. Es mag zwar zutreffen, dass Grunddienstbarkeiten zu einer Wertminderung des dienenden Grundstückes führen. Auf der anderen Seite erhöht sich aber

---

der Wert des herrschenden Grundstückes entsprechend. Da die Liegenschaft des Berufungswerbers hinsichtlich der Leitungsrechte sowohl dienendes als auch herrschendes Grundstück der angeführten Nachbarparzelle ist, erscheint der Ansatz eines geringeren Bodenwertes nicht gerechtfertigt, da die durch die Grunddienstbarkeit bedingte Wertminderung als dienendes Grundstück durch die mit seiner Stellung als herrschendes Grundstück einhergehende Werterhöhung ausgeglichen wird (vgl. UFS vom 26.4.2005, GZ RV/0487-I/04).

Im Übrigen dürfen die Leitungen laut Vertrag nur möglichst parallel zur Grundstücksgrenze und nur unterirdisch geführt werden. Strom- und Gasböcke bzw. Abwasserschächte dürfen nur im absolut erforderlichen Mindestmaß an Zahl und Größe gesetzt werden.

Wie aus den vorgelegten Fotos ersichtlich ist, befinden sich die Zählerböcke dicht an der Grundstücksgrenze bzw. sogar außerhalb auf dem Gehsteig. Sie hindern eine Verbauung jedenfalls nicht. Gleiches gilt für die Schächte. Sie sind dicht an der Grundstücksgrenze bzw. dicht neben dem derzeitigen Eingangsbereich gelegen.

Hinsichtlich der sonstigen Wertminderungsgründe ist zu sagen, dass, wie der Bw einwendet, in 4.4 Bodenwert-RL Aussagen über die Bodenbeschaffenheit getroffen werden. Dem entsprechend wirkt sich die Beschaffenheit des Baugrundes bei der Ableitung des Bodenwertes von Vergleichsgrundstücken nur dann aus, wenn in Einzelfällen besondere Kosten zur Baureifmachung (z. B. Pilotierungen, Stützmauern, Dränagen) erforderlich sind, die bei den Vergleichsobjekten nicht vorliegen. Diese Umstände müssen dann im betreffenden Einzelfall berücksichtigt werden, wobei die erforderlichen Gründungskosten einen gewissen Anhalt für die Höhe des Abschlages bieten werden. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass bereits vorgenommene Verbesserungen, wie z. B. Aufschüttungen oder Entwässerungen, sich in ähnlicher Weise Wert erhöhend auswirken.

Der Bw hat die Liegenschaft bislang nicht bebaut und insofern auch keine diesbezüglichen Unterlagen, Nachweise der Baubehörde über die zu erwartenden Mehrkosten hinsichtlich der Schwierigkeiten beim Anschluss an die örtliche Kanalisation oder bauliche Einschränkungen durch den behaupteten hohen Grundwasserspiegel etc. erbracht. Allerdings hat Herr FJP als Servitutsberechtigter mitgeteilt, dass es auf dem durch die Teilung entstandenen Grundstück Nr. 1/4 anlässlich der Bebauung im Zuge der Aushebung des Kellers zu massiven Wassereinbrüchen kam, was die Errichtung eines Dichtbetonkellers notwendig gemacht und Mehrkosten in Höhe des Doppelten eines normalen Kellers verursacht habe.

Das Finanzamt hat festgestellt, dass im Bodenwert zum 1.1.1973 die ortsüblichen Verhältnisse berücksichtigt worden sind. Es ist davon auszugehen, dass der hohe Grundwasserspiegel die

Vergleichsgrundstücke genauso betrifft, wie das berufungsgegenständliche Grundstück. Wie bereits ausgeführt, stellt sich ja die Lage am Nachbargrundstück genauso dar.

Zum unverhältnismäßigen Ausmaß der Einheitswerterhöhung vor und nach der Realteilung ist zu sagen, dass die Bodenwertrichtlinien hinsichtlich einer Reduzierung des Bodenwertes bezüglich Lage, Größe und Form eines Grundstückes zu Punkt "4.3 Form" ausführen, dass bei Grundstücken, die eine für die Verbauung ungünstige Form haben, z. B. Dreiecksform, schiefwinkeliger Zuschnitt, hervorstehende Grundstücksecken, zu geringe Breite (so genannte "Riemenparzellen"), der Bodenwert - sofern nicht eine Einteilung in Zonen vorzunehmen ist - um 10 bis 50 v. H. unter dem ortsüblichen Normalwert liegen kann. Eine Einteilung in Zonen ist in der Regel bei Grundstücken vorzunehmen, die das Ausmaß normaler Bauparzellen übersteigen (siehe Punkt 4.2) und eine besondere Tiefe von der Straßenfront aufweisen.

Die Erhebungen des Finanzamtes haben ergeben, dass Länge und Breite der Parzelle für eine ortsübliche Bebauung ausreichend sind, was die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Nachbargrundstück 1/4, welches ebenfalls 745m<sup>2</sup> verbaubare Fläche aufweist, bestätigt.

Vor der Realteilung sind der Aufschließungszustand sowie die Übergröße (4.3 BW-RL, Zoneneinteilung) des ursprünglichen Grundstückes bei der Bewertung entgegen den Einwendungen des Bw berücksichtigt worden (vgl. auch BVE vom 5.11.2004).

Nach der Teilung sind diese Voraussetzungen nicht mehr gegeben, was zwangsläufig zu einer Werterhöhung der Einzelparzellen führen muss. Auch die Bauplatzerklärung führt naturgemäß zu einer Werterhöhung des Grundstückes.

Die Bodenwerte sind in erster Linie aus tatsächlich erzielten Veräußerungspreisen unbebauter Grundstücke abzuleiten. Der grundsätzliche Wertansatz wurde mit Euro 10,9009 (ursprünglich 150 S) angenommen. Wegefallen ist die Wertreduktion auf Grund der Übergröße.

Von Parteien beantragte Beweise sind gemäß §183 Abs.3 BAO aufzunehmen, soweit nicht eine Beweiserhebung gemäß §167 Abs.1 zu entfallen hat. Von der Aufnahme beantragter Beweise ist u.a. abzusehen, wenn die unter Beweis zu stellenden Tatsachen als richtig anerkannt werden oder unerheblich sind (vgl. VwGH 2.3.1993, 92/14/0182). Hinsichtlich des Antrages auf Zeugeneinvernahme von Gemeindebediensteten betreffend die Schwierigkeiten der Errichtung des Kanalanschlusses wird ausgeführt, dass diese Tatsache als richtig anerkannt wird, jedoch wie oben ausgeführt, die umliegenden Grundstückseigentümer genauso betrifft.

---

Die Lage des Grundstückes sowie die Aufstellung der Zählerböcke und die Lage der Schächte hat der Bw durch die Übermittlung von Fotos offenkundig gemacht.

Der Berufung war daher aus den o. a. Gründen ein Erfolg zu versagen.

Wien, am 15. März 2010