



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Herrn M.K., Z., vertreten durch Herrn D.C., gegen den Bescheid des Finanzamtes Waldviertel vom 24. Oktober 2008 betreffend Abweisung eines Antrages auf Neufestsetzung des Einheitswertes entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### Entscheidungsgründe

Am 27. September 2005 wurde von Herrn M.K., dem Berufungswerber, ein Antrag auf Herabsetzung des Einheitswertes gestellt und dazu wie folgt ausgeführt:

*„Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um eine nicht im Stadtzentrum gelegene Liegenschaft mit einem „übergroßen Haus“, Erhaltungs- und Heizkosten sind extrem hoch. Im Hinblick auf dieses Haus ist die Liegenschaft (fast) unverkäuflich mit einem Wert von maximal EUR 5.000,00 anzusetzen.“*

Am 3. Oktober 2005 erging vom Finanzamt Waldviertel an den Berufungswerber folgendes Ersuchen um Ergänzung:

*Da die im Antrag angeführten Punkte bereits bei der Berechnung des Einheitswertes berücksichtigt bzw. nicht maßgeblich sind werden Sie gebeten, den geringeren gemeinen Wert als den auf Grund der Bestimmungen des § 53 Abs. 1 bis 9 BewG. ermittelten Wert nachzuweisen (§ 53 Abs. 10 BewG).*

*Sollten Sie beabsichtigen, einen derartigen Beweis zu erbringen werden Sie gebeten, dies bis zum o.a. Zeitpunkt bekanntzugeben.*

*Zu Ihrer Information wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass im Falle einer (unwahrscheinlichen) Stattgabe der frühest mögliche Zeitpunkt einer Wertfortschreibung der*

1.1.2005 ist, wodurch er zum Zeitpunkt des Erwerbes (14.5.2004) nicht berücksichtigt werden könnte.“

Nach mehreren Fristverlängerungsansuchen wurde vom Berufungswerber am 16. Jänner 2006 folgende Äußerung erstattet:

„In außen bezeichneter Rechtssache erstattet der Antragsteller nachstehende

### Ä U S S E R U N G

*Der geringere Gemeinwert ergibt sich aus der im Antrag ohnedies ausgeführten Problematik (Zustand und Lage des Hauses, enorme Heizungskosten).*

*Beweis: Einvernahme des Antragstellers  
Lokalaugenschein.*

*Der Antragsteller wiederholt sohin die von ihm gestellten Anträge.“*

Mit Bescheid vom 24. Oktober 2008 wurde vom Finanzamt Waldviertel der Antrag des Berufungswerbers betreffend Neufestsetzung des Einheitswertes abgewiesen. Die Abweisung wurde wie folgt begründet:

„*In Ihrem Antrag führen Sie aus, dass diese Liegenschaft nicht im Stadtzentrum gelegen ist. Dieser Umstand wurde bereits bei der Ermittlung des Einheitswertes zum 1.1.1991 berücksichtigt, da der Bodenwert mit ATS 70,00 angesetzt wurde.*

*Der Bodenwert im Stadtkern (innerhalb der Stadtmauern) zum 1.1.1973 betrug ATS 150,-- bis ATS 300,-- und in Stadtkernnähe ATS 100,-- bis ATS 150,--.*

*In der Straße betrug der Bodenwert zum 1.1.1973 ATS 100,--. Da sich das Grundstück jedoch ziemlich am Ende der Straße befindet, wurde daher nur ein Bodenwert von ATS 70,-- für die Berechnung des Einheitswertes herangezogen.*

*Weiters geben Sie an, daß durch die „Übergröße“ des Hauses die Erhaltungs- und Heizkosten extrem hoch sind. Dazu ist festzustellen, dass Erhaltungs- und Heizkosten bei der Berechnung des Einheitswertes nicht maßgeblich sind.*

*Hinsichtlich der Ermittlung des Einheitswertes ist zu bemerken, dass die Garage gem. Anlage zum § 53 a BewG unter Pkt. 15.21 (sehr einfache Ausführung) mit dem niedrigst möglichen Ansatz bewertet wurde,*

*Das Erd- und Obergeschoss wurden auf Grund der vom Grundeigentümer vorgelegten „Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke“ (BG 30) unter Pkt. 15.23/24 (mittlere bis gute Ausführung) und einem Zuschlag von 5 % (Zentralheizung) bewertet.*

*Da die im Antrag angeführten Punkte bereits bei der Berechnung des Einheitswertes zum 1.1.1991 berücksichtigt wurden bzw. nicht maßgeblich sind, wurden Sie ersucht, den geringeren gemeinen Wert als den auf Grund der Bestimmungen des § 53 Abs. 1 bis 9 BewG 1955 ermittelten Wert nachzuweisen (§ 53 Abs. 10 BewG).*

*In der Vorhaltsbeantwortung (Äußerung) vom 16.Jänner 2006 wurde ausgeführt, dass sich ein geringerer gemeiner Wert aus der im Antrag ausgeführten Problematik ergäbe und der gestellte Antrag auf Neufestsetzung des Einheitswertes aufrecht bleibe. Als Beweis wurde die Einvernahme des Steuerpflichtigen sowie ein Lokalaugenschein angeführt.*

*Ein Antrag gern. § 53 Abs. 10 BewG 1955 ist zu begründen und der Nachweis zu erbringen, zumindest jedoch glaubhaft zu machen, dass der gemeine Wert des Bewertungsgegenstandes tatsächlich geringer ist als der nach den Bestimmungen des Abs. 1 bis 9 ermittelte Wert.*

*Da kein Nachweis (Gutachten) über den niedrigeren gemeinen Wert der Liegenschaft vorgelegt wurde und allein auf Grund der tatsächlich erzielten Verkaufserlöse (Kaufpreissammlung) für unbebaute Grundstücke in der Nähe des Bewertungsgegenstandes auch ein niederer gemeiner Wert der Liegenschaft nicht glaubhaft gemacht werden konnte, war der Antrag auf Neufestsetzung des Einheitswertes abzuweisen.“*

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung wurde vorgebracht:

*„Der Bescheid wird vollinhaltlich angefochten.“*

*Als Berufungsgründe werden Rechtswidrigkeit in Folge Verletzung von Verfahrensvorschriften sowie Rechtwidrigkeit des Inhalts geltend gemacht.*

*Zum Berufungsgrund der Rechtswidrigkeit in Folge Verletzung von Verfahrensvorschriften führt der Berufungswerber aus, dass die Erstbehörde ihre Verpflichtung zur amtswegigen Wahrheitsfindung massiv verletzt hat.*

*Der Berufungswerber hat - wie ohnedies die Erstbehörde im angefochtenen Bescheid ausführt - massive Vorhalte gegen die Bemessung des Einheitswertes vorgebracht.*

*Insbesondere hat der Berufungswerber ausgeführt, dass durch die Übergröße des Hauses die Erhaltungs- und Heizkosten extrem hoch sind; die Ausführung der Erstbehörde, dass es nicht zu berücksichtigen sei, ist - wie noch auszuführen sein wird - nahezu denkunmöglich.*

*Die Erstbehörde selbst führt aus, dass die sogenante Ermittlung des Einheitswertes sich auf nicht nachvollziehbare Schätzungen stützt.*

*„Da sich das Grundstück jedoch am Ende der W=Straße befindet“*

*In Durchführung eines mängelfreien erstinstanzlichen Verfahren wäre die Erstbehörde verpflichtet gewesen, die Lage des Grundstückes in die Ermittlung des Einheitswertes mit einzuziehen; das Grundstück befindet sich faktisch außerhalb des Orts. Wenn schon nicht von einer Unzugänglichkeit gesprochen werden kann, so sind doch sämtliche Wege - Nahversorgungseinrichtungen, Behörden, etc. - überlang.*

*Dies schlägt auf den Wert der Liegenschaft massiv durch.*

*Diesbezüglich wäre die erstinstanzliche Behörde und nicht der Berufungswerber verpflichtet gewesen, ein entsprechendes Gutachten einzuholen.*

*Natürlich schlagen Erhalts- und Heizkosten insofern - wenn allenfalls indirekt, auf die Ermittlung des Einheitswertes durch, als sie den Wert der Liegenschaft massiv senken können. Derartige Häuser sind faktisch unverkäuflich.*

*Der Berufungswerber hat sowohl seine Einvernahme wie einen Lokalaugenschein beantragt; beiden Anträgen wäre die Erstbehörde in Durchführung eines mängelfreien erstinstanzlichen Verfahrens verpflichtet gewesen nachzukommen.*

*Hätte die Erstbehörde in Durchführung eines mängelfreien erstinstanzlichen Verfahren den Anträgen des Berufungswerbers stattgegeben, weitere Erhebungen in Ausübung ihrer Verpflichtung zur amtswegigen Wahrheitsforschung geflogen, so hätte sie feststellen müssen, dass der Einheitswert im Sinne des Antrages des Berufungswerbers massiv überhöht ist.*

*Zum Berufungsgrund der Rechtswidrigkeit des Inhalts führt der Berufungswerber aus, dass die Behörde zur amtswegigen Feststellung des Einheitswertes verpflichtet ist.*

*In concreto ist die Erstbehörde dieser ihrer Verpflichtung nicht nur - dies unter Missachtung sämtlicher bezughabender Rechtsvorschriften - nicht nachgekommen, sie hat auch die zweckentsprechenden Anträge des Berufungswerbers mit nicht nachvollziehbaren Argumenten abgewiesen.*

*Der Einheitswert soll nicht nur den wirtschaftlichen Wert des Grundstückes abbilden, der einzelne Rechtsunterwerfende hat auch einen Anspruch darauf, dass bei dieser Bemessung er nicht gleichheitswidrig behandelt wird.*

*Sein Grundstück ist in Relation zur Lage, Beschaffenheit und Situation umliegender Grundstück zu schätzen.*

*In concreto liegt das Grundstück faktisch außerhalb des Ortes, Nahversorgungs- und Behördenwege sind massiv erschwert, das Grundstück weist eine Übergröße auf, die damit verbundenen Kosten und die Lage des Hauses machen dieses faktisch unverkäuflich.*

*Allein die Lage des Grundstückes als solche führt zwingend zu Reduktion des Bodenwertes nicht um 30 %, sondern zumindest um 70 bis 80 %.“*

Als Beweis wurden angeboten: Einvernahme des Berufungswerbers, durchzuführender Lokalaugenschein und amtswegige Beziehung eines Sachverständigen aus dem entsprechenden Sachgebiet.

Vom Finanzamt Waldviertel erging an den Berufungswerber folgendes Ersuchen um Ergänzung vom 17. März 2009:

#### „1. Rechtsgrundlage für die beantragte Neufestsetzung“

*Aus der Eingabe vom 27.9.2005 geht nicht hervor ob die „Neufestsetzung“ des Einheitswertes gemäß § 193 Abs. 2 der Bundesabgabenordnung (BAO) oder gemäß 19 Abs. 3 Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz (ErbStG) begehrt wird. Dies ist insofern von Bedeutung, als sich nach diesen Bestimmungen verschiedene Bewertungsstichtage ergeben (Beginn des Kalenderjahres bzw. Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld). Sollte sich der Antrag auf § 19 Abs. 3 ErbStG stützen, werden Sie gebeten eine Kopie jenes Vertrages vorzulegen, aus dem der Zeitpunkt des Entstehen der Steuerschuld abgeleitet werden kann.*

#### 2. Wertermittlung

*Aus der Eingabe vom 27.9.2005 geht nicht hervor ob die „Neufestsetzung“ unter Anwendung der Bestimmungen des § 53 Abs. 1 - 9 BewG oder des § 53 Abs. 10 BewG (Gemeiner Wert) begehrt wird. Aus der Eingabe vom 16.1.2006 ließe sich aber schließen, dass die Neufestsetzung gemäß § 53 Abs. 10 BewG begehrt wird (arg.: Der geringere Gemeinwert ergibt sich .....).*

##### a) Gemeiner Wert gemäß 53 Abs. 10 BewG

*Gemäß § 53 Abs. 10 BewG ist bei bebauten Grundstücken, deren gemeiner Wert geringer ist als der auf Grund der Bestimmungen der Abs. 1 - 9 ermittelte Wert, auf Antrag der gemeine Wert zugrunde zu legen.*

*Aus der Formulierung „auf Antrag“ muss aber geschlossen werden, dass der geringere gemeine Wert vom Antragsteller nachgewiesen werden muss, weil ein Antrag stets begründet sein muss (Twaroch/Wittmann/Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz).*

*Den Steuerpflichtigen trifft - unbeschadet der amtswegigen Ermittlungspflicht (§ 115 BAO) - die Verpflichtung, am Verfahren mitzuwirken (§§ 119, 138 ff BAO). Nach herrschender Lehre*

*und Rechtsprechung hat die Abgabenbehörde die Beweislast für Tatsachen zu tragen, die den Abgabenanspruch begründen; der Steuerpflichtige für Tatsachen, die Begünstigungen, Steuerermäßigungen u.ä. begründen (UFS Wien, RV/1687-W/02 unter Hinweis auf Doralt/Ruppe, Grundriss des österreichischen Steuerrechts, II, Tz. 526).*

*Sie werden daher neuerlich eingeladen den niedrigeren gemeinen Wert durch Vorlage geeigneter Unterlagen (zB. Schätzungsunterschriften) nachzuweisen.*

**b) Allfällige begehrte Wertermittlung gemäß 53 Abs. 1 - 9 BewG**

*Gemäß § 53 Abs. 1 BewG ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken (Grundstücke, deren Bebauung abgeschlossen ist, und Grundstücke, die sich zum Feststellungszeitpunkt im Zustand der Bebauung befinden, vom Bodenwert (Abs. 2) und vom Gebäudewert (Abs. 3 bis 6) auszugehen.*

**aa) Bodenwert**

*Gemäß § 53 Abs. 2 BewG ist als Bodenwert der Wert maßgebend, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück gemäß § 55 zu bewerten wäre.*

*Gemäß § 55 Abs. 1 BewG sind unbebaute Grundstücke mit dem gemeinen Wert zu bewerten.*

*Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nicht zu berücksichtigen.*

*Für die Bewertung des Grund und Bodens der gegenständlichen Liegenschaft zum 1.1.1991 wurden die aus der amtlichen Kaufpreissammlung für unbebaute Liegenschaften der KG ZS abgeleiteten Bodenwerte zum Stichtag 1.1.1973 herangezogen. Diese betragen - wie bereits im Bescheid vom 24.10.2008 dargestellt - im Stadtzentrum zwischen S 150 – 300/m<sup>2</sup>, in der Stadtkernnähe zwischen S 100 - 150/m<sup>2</sup> und am Stadtrand zwischen S 70 und 100/m<sup>2</sup>.*

*Der im Fortschreibungsbescheid vom 2.1.1991 angesetzte Bodenwert (S 70/m<sup>2</sup>, siehe Beilage) liegt demnach am unteren Ende für unbebaute Grundstücke in der KG ZS (Stadtrandlage) erhobenen Kaufpreise. Gegen einen Ansatz eines überhöhten Wertes spricht weiters der Umstand, dass für die gegenständliche Liegenschaft am 5.6.1979 ein Kaufpreis von S 250/m<sup>2</sup> (im unbebauten Zustand) bezahlt wurde.*

*Wenn in der Berufungsschrift ausgeführt wird, allein die Lage des Grundstückes führt zwingend zu einer Reduktion des Bodenwertes von zumindest 70 bis 80 % ist festzuhalten, dass die Lage des Grundstückes in den Kaufpreisen der für die Ermittlung des gemeinen Wertes herangezogenen Liegenschaften bereits ihren Niederschlag gefunden hat (vgl. Kaufpreise Stadtzentrum - Stadtrand).*

*Eine über die amtliche Kaufpreissammlung hinausgehende Nachweisführung (Einvernahme des Bw., durchzuführender Lokalaugenschein, amtswegige Beiziehung eines Sachverständigen) für die Ermittlung des gemeinen Wertes des Grund und Bodens zum 1.1.1973 erscheint nicht zielführend.*

*In seinem Erkenntnis vom 28.6.1977, 2264/76, hat der Verwaltungsgerichtshof darüber hinaus festgestellt, dass, sofern eine Partei die Eignung der ihr vorgehaltenen Vergleichspreise bestreitet, es der Partei obliegt, den ihr zutreffend scheinenden Bodenwert zu beziffern und Beweise hierfür anzubieten (unter Hinweis auf das Erkenntnis vom 4.2.1971, 288/69, VwSlg 4180 F/1971).*

**bb) Gebäudewert**

*Gemäß § 53 Abs. 3 BewG ist der Gebäudewert 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.*

*Gemäß § 53 Abs. 5 BewG ist bei Mietwohngrundstücken und bei gemischtgenutzten Grundstücken 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.*

*Gemäß § 53a BewG sind die bei der Ermittlung des Gebäudewertes gemäß § 53 Abs. 3 bis 5 zu unterstellenden Durchschnittspreise in der Anlage festgesetzt, die Anlage ist Bestandteil dieses Bundesgesetzes.*

*Anlage zu § 53a BewG:*

*(Hier finden sich die Punkte 15 und 18 dieser Anlage sowie die Tabelle der Merkmale für die Beurteilung der baulichen Ausführung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles).*

*Die sich aus diesen Rechtsgrundlagen ergebende bisherige Feststellung des Gebäudewertes ist aus der angeschlossenen Beilage (Berechnungsteil BG 30 alt) ersichtlich. Dabei wurde bei der Ermittlung des Gebäudewertes der Durchschnittspreis aus einem Mittelwert mittlerere/gute Ausführung (15.23/15.24), erhöht um einen 5 %igen Zuschlag für die Zentralheizung, angesetzt.*

*Auch diese Bewertung liegt - wie aus der obigen Kategorisierungsmerkmalen abgeleitet werden kann - im (unteren) Bereich der denkbar möglichen Bewertungsansätze (Bauklassenzuordnung)*

*Sollten Sie dennoch der Ansicht sein, dass die Bauklasse 15.23/15.24 nicht den tatsächlichen Verhältnissen des Gebäudezustandes entspricht werden Sie um Übermittlung des vollständig ausgefüllten Formulars BG 30 (siehe Beilage) ersucht, in dem Sie die tatsächlichen Verhältnisse zum maßgeblichen Bewertungsstichtag offen legen.*

*Gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 lit. b BewG führt eine allenfalls sich daraus ergebende Änderung des Boden- und Gebäudewertes nur dann zu einer Neufestsetzung (Wertfortschreibung), wenn die in dieser Bestimmung genannten Wertgrenzen überschritten werden.*

*Festzustellen ist abschließend, dass sich die bisherige Feststellung des Einheitswertes nicht auf nicht nachvollziehbaren Schätzungen, sondern korrekt an den oa. gesetzlichen Vorgaben der § 53 und 53a BewG orientierte. Die in den bisherigen Eingaben angeführten Faktoren wie Übergröße und Heizkosten bleiben aber bei der Wertermittlung gemäß § 53 Abs. 1 - 9 BewG jedenfalls unberücksichtigt.*

*Diese Faktoren können, genauso wie die behauptete faktische Unverkäuflichkeit der Liegenschaft, allenfalls im Rahmen der Wertermittlung gemäß § 53 Abs. 10 BewG Berücksichtigung finden, die aber - wie bereits oben ausgeführt - einen Nachweis des niederen gemeinen Wertes durch den Antragsteller voraussetzt.*

*Der vorliegende Antrag - Neufestsetzung des Einheitswertes in Höhe von 5000 Euro - ist aufgrund der Aktenlage weder nachvollziehbar, noch steht dieser mit den gesetzlichen Bestimmungen des § 53 und 53a BewG im Einklang, sodass aufgrund der gegenwärtigen Aktenlage mangels Vorliegens der Voraussetzungen für eine Fortschreibung gemäß § 21 BewG mit der Abweisung der Berufung gerechnet werden muss.*

*Sie werden eingeladen zu den obigen Ausführungen bis zum oa. Termin Stellung zu nehmen und die angeführten Unterlagen vorzulegen.“*

Diesem Vorhalt wurden vom Finanzamt Waldviertel der Berechnungsteil BG 30 alt, eine Basiskarte Land NÖ, Z, N. und ein BG 30 beigelegt.

Vom Berufungswerber wurden zwei Fristverlängerungsanträge gestellt. Der Erste vom 17. April 2009 mit einer beantragten Verlängerung bis 15. Mai 2009 und der Zweite vom 17. Mai 2009 mit einer beantragten Verlängerung bis 17. Juni 2009. Weitere Reaktionen auf den Vorhalt des Finanzamtes Waldviertel gab es seitens des Berufungswerbers keine mehr.

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

Gegenstand dieses Verfahrens ist der Antrag des Berufungswerbers auf Herabsetzung des Einheitswertes. Aus diesem Antrag geht jedoch nicht hervor, ob der Berufungswerber eine „Neufestsetzung“ des Einheitswertes nach § 19 Abs. 3 ErbStG oder nach § 193 Abs. 2 BAO begeht und auch nicht, ob eine „Neufestsetzung“ unter Anwendung der Bestimmungen des § 53 Abs. 1 bis 9 BewG oder des § 53 Abs. 10 BewG erfolgen soll. Der Berufungswerber wurde zwar vom Finanzamt Waldviertel aufgefordert, mitzuteilen, nach welcher Bestimmung die „Neufestsetzung“ begeht wird, jedoch erfolgte von ihm dazu keine Äußerung.

Der Verfahrensgrundsatz des § 115 Abs. 1 BAO schließt die Verpflichtung der Partei, zur Ermittlung des maßgeblichen Sachverhaltes beizutragen, nicht aus. Umfang und Intensität der amtsweigigen Ermittlungspflicht sind sogar nur unter Bedachtnahme auf korrespondierende Pflichten der Partei bestimmbar. In dem Ausmaß, in dem die Partei zur Mitwirkung an der Wahrheitsfindung ungeachtet ihrer Verpflichtung hiezu nicht bereit ist bzw. eine solche unterlässt, tritt die Verpflichtung der Behörde, den Sachverhalt nach allen Richtungen über das von ihr als erwiesen angenommene Maß hinaus zu prüfen, zurück (VwGH 22. 10. 1996, 92/14/0224 samt Hinweis auf Stoll, BAO, Handbuch, Wien 1980, S 269 und die dort zahlreich zitierte Rechtsprechung).

Die Abgabenbehörde trägt zwar die Feststellungslast für alle Tatsachen, die vorliegen müssen, um einen Abgabenanspruch geltend machen zu können, doch befreit dies die Partei nicht von ihrer Offenlegungs- und Mitwirkungspflicht (VwGH 25. 10. 1995, 94/15/0131, 94/15/0181; 28. 1. 1998, 95/13/0069, Ritz, Kommentar BAO<sup>3</sup>, § 115 Tz 8 f). Nach der Judikatur tritt die amtsweigige Ermittlungspflicht gegenüber der Behauptungs- und Mitwirkungspflicht in den Hintergrund, wenn die Behörde nur auf Antrag tätig wird (vgl. VwGH 20. 6. 1990, 89/13/0107).

Im gegenständlichen Fall kam der Berufungswerber, welcher dazu vom Finanzamt Waldviertel aufgefordert wurde, seiner Mitwirkungspflicht nicht nach. Er kam, obwohl in diesem Verfahren die Beweislast in erster Linie beim Berufungswerber liegt, den Aufforderungen des Finanzamtes Waldviertel nicht nach, die für den Nachweis seines Vorbringens notwendigen Unterlagen vorzulegen. Es liegen bisher lediglich Behauptungen des Berufungswerbers vor, zu welchen vom Berufungswerber noch kein Nachweis für die Richtigkeit dieser Behauptungen erbracht wurde.

In § 19 Abs. 3 ErbStG in der Fassung vor dem AbgÄG 2004/180 ist für die Bemessung der Schenkungssteuer die Feststellung eines besonderen Einheitswertes auf den Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld für die Fälle vorgesehen, in denen sich die Verhältnisse zwischen dem unmittelbar vorausgegangenen Feststellungszeitpunkt und dem Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld dergestalt geändert haben, dass nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes die Voraussetzungen für eine Wertfortschreibung oder eine Artfortschreibung gegeben sind.

Dass sich die Art des Bewertungsgegenstandes geändert hätte, wird vom Berufungswerber nicht behauptet. Es liegen auch sonst keine Umstände vor, welche auf eine Änderung der Art des Bewertungsgegenstandes schließen würden. Dass die Voraussetzungen für eine Artfortschreibung vorliegen, ist auszuschließen. Bleibt zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Wertfortschreibung vorliegen (unabhängig von den Stichtagen Beginn des Kalenderjahres oder Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld).

§ 193 der Bundesabgabenordnung lautet:

*„(1) Wenn die Voraussetzungen für eine Wert-, Art- oder Zurechnungsfortschreibung nach bewertungsrechtlichen Vorschriften vorliegen, so ist in den Fällen der beantragten Fortschreibung auf den sich aus der Anwendung des Abs. 2 ergebenden Zeitpunkt, in den Fällen einer amtsweigigen Fortschreibung auf den 1. Jänner des Jahres, an dem die Voraussetzungen für eine Fortschreibung erstmals vorliegen, ein Fortschreibungsbescheid zu erlassen. Dadurch tritt der dem Fortschreibungsbescheid zugrunde liegende Bescheid über den Einheitswert einer wirtschaftlichen Einheit (Untereinheit) mit Wirkung ab dem Fortschreibungszeitpunkt insoweit außer Kraft, als der Fortschreibungsbescheid von dem zugrunde liegenden Bescheid in seiner zuletzt maßgeblichen Fassung abweicht.“*

*(2) Ein Fortschreibungsbescheid wird auf Antrag, erforderlichenfalls auch von Amts wegen erlassen. Der Antrag kann nur bis zum Ablauf des Kalenderjahres, auf dessen Beginn die neue Feststellung beantragt wird, oder bis zum Ablauf eines Monates, seitdem der bisherige Feststellungsbescheid rechtskräftig geworden ist, gestellt werden. Eine Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes (§ 80 Bewertungsgesetz 1955, BGBI Nr. 148) gilt als Antrag auf Erlassung eines Fortschreibungsbescheides.“*

§ 21 Abs. 1 (Bewertungsgesetz) Fortschreibung lautet:

*„(1) Der Einheitswert wird 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 200 Euro oder um mehr als 3 650 Euro,
- b) bei den übrigen wirtschaftlichen Einheiten und Untereinheiten des Grundbesitzes entweder um mehr als ein Zehntel, mindestens aber um 400 Euro oder um mehr als 7 300 Euro von dem zum letzten Feststellungszeitpunkt festgestellten Einheitswert abweicht (Wertfortschreibung)"

Fortschreibungen dienen der Berücksichtigung von Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die seit der letzten Feststellung eingetreten sind (VwGH 25.6.1990, 88/15/0176, 89/15/0001) oder der Fehlerberichtigung (VwGH vom 25.2.1990, 11.7.1995, 91/13/0145 uam.). Wertschwankungen des § 21 Abs. 1 Z 1 BewG führen nur dann zu einer Wertfortschreibung, wenn sie die im § 21 Abs. 1 Z 1 BewG genannten Grenzen übersteigen (Vgl. Ritz, Kommentar BAO<sup>3</sup>, § 193 Tz 10).

Gemäß § 53 Abs. 1 BewG 1955 ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken (Grundstücke, deren Bebauung abgeschlossen ist, und Grundstücke, die sich zum Feststellungszeitpunkt im Zustand der Bebauung befinden), vom Bodenwert (Abs. 2) und vom Gebäudewert (Abs. 3 bis 6) auszugehen. Gemäß Abs. 3 ist der Gebäudewert 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.

Gemäß Abs. 4 ist bei offenen Hallen (Überdachungen, Flugdächer), das sind von höchstens zwei Seiten durch Wände umschlossene Räume, der Gebäudewert aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, der sich je nach der Bauweise und Höhe bei Unterstellung von Durchschnittspreisen je Quadratmeter der überdachten Fläche ergibt. Gemäß Abs. 5 ist bei Mietwohngrundstücken und bei gemischt genutzten Grundstücken 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.

Gemäß Abs. 6 ist bei der Ermittlung des Gebäudewertes der Neuherstellungswert (Abs. 3 bis 5) entsprechend dem Alter der Gebäude oder der Gebäudeteile im

Hauptfeststellungszeitpunkt durch einen Abschlag für technische Abnützung zu ermäßigen.

Gemäß Abs. 7 ist zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Ertragsfähigkeit bebauter Grundstücke 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.

Übersteigt die gesamte bebaute Fläche einer wirtschaftlichen Einheit das Ausmaß von 2.000 m<sup>2</sup>, so ist gemäß Abs. 8 der gemäß Abs. 1 bis 7 ermittelte Wert entsprechend den folgenden Ausführungen zu kürzen. Der Absatz 9 regelt die Feststellung der Einheitswerte von Grundstücken, die sich im Feststellungszeitpunkt im Zustand der Bebauung befinden.

Bei bebauten Grundstücken, deren gemeiner Wert geringer ist als der auf Grund der Bestimmungen der Abs. 1 und 9 ermittelte Wert, ist gemäß Abs. 10 auf Antrag der gemeine Wert zugrunde zu legen. Gemäß Abs. 11 sind mindestens 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.

Gemäß § 53a BewG 1955 sind die bei der Ermittlung des Gebäudewertes gemäß § 53 Abs. 3 bis 5 zu unterstellenden Durchschnittspreise in der Anlage festgesetzt; die Anlage ist ein Bestandteil dieses Bundesgesetzes.

Im gegenständlichen Verfahren hat nun der Berufungswerber lediglich vorgebracht, dass das „übergroße“ Haus nicht im Stadtzentrum liegt und die Erhaltungs- und Heizkosten extrem hoch sind. Er hat jedoch keine Umstände dargelegt, aus denen ersichtlich ist, dass sich die tatsächlichen Zustände derart geändert hätten, dass eine Wertfortschreibung im Sinne des Bewertungsgesetzes gerechtfertigt wäre. Im Gegenteil, die vorgebrachten Umstände waren bereits zum Zeitpunkt der letzten Feststellung gegeben und wurden bei dieser auch berücksichtigt.

Außerdem wurde vom Berufungswerber kein geringerer gemeiner Wert nachgewiesen, weshalb auch nicht der Absatz 10 des § 53 BewG zur Anwendung kommen kann. Auch ist aus dem Verhalten des Berufungswerbers zu schließen, dass die Anwendung dieser Bestimmung

nicht angestrebt wird, da er sonst den Nachweis, welcher alleine vom Berufungswerber zu erbringen ist, bereits erbracht hätte.

Von Parteien beantragte Beweise sind gemäß § 183 Abs. 3 BAO aufzunehmen, soweit nicht eine Beweiserhebung gemäß § 167 Abs. 1 BAO zu entfallen hat. Von der Aufnahme beantragter Beweise ist auch abzusehen, wenn diese nicht Erfolg versprechend sind. Da die vorgebrachten Umstände bereits bei der letzten Feststellung vorhanden waren und bei dieser auch berücksichtigt wurden, konnte von einer Aufnahme der vom Berufungswerber beantragten Beweise abgesehen werden. Die Bewertung von bebauten Grundstücken ist in den §§ 53 und 53a BewG geregelt und genau nach diesen Bestimmungen wurde der Einheitswert zum 1. Jänner 1991 auch festgestellt.

Es ist auch darauf hinzuweisen, dass Art. 18 B-VG ausdrücklich bestimmt, dass „die gesamte staatliche Verwaltung ..... nur auf Grund der Gesetze ausgeübt werden“ darf. Damit ist die Bindung der Verwaltung an das Gesetz angeordnet. Gehörig kundgemachte Gesetze sind von der Verwaltung solange anzuwenden, als sie dem Rechtsbestand angehören. Im gegenständlichen Fall wurde der Einheitswert nach den im Bewertungsgesetz vorgesehenen gesetzlichen Bestimmungen ermittelt. Der vorliegende Antrag ist auf Grund der Aktenlage weder nachvollziehbar, noch steht er mit den Bestimmungen der §§ 53 und 53a BewG im Einklang. Die Abweisung des Antrages erfolgte daher zu Recht.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 25. August 2009