



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der U, vertreten durch Mag.S.U., gegen den Bescheid des Finanzamtes A vom 24. April 2002, -, betreffend Feststellung des Einheitswertes zum 1. Jänner 2001 (Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG 1955) entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Mit Beschluss vom 15. November 2001 des Bezirksgerichtes X wurde auf Grund des Schenkungsvertrages vom 11. Dezember 2000 samt pflegschaftsbehördlicher Genehmigung vom 21. Jänner 2001 ob der berufungsgegenständlichen Liegenschaft die Einverleibung des Eigentumsrechtes je zur Hälfte für mj. A.U. und mj. F.U. bewilligt.

Mit Bescheid vom 24. April 2002 stellte das Finanzamt im Wege der Nachfeststellung den Einheitswert für das unbebaute Grundstück zum 1. Jänner 2001 mit 20.493,74 Euro, erhöht 27.615,68 Euro fest, wobei es von einem Bodenwert je m² in Höhe von ATS 380,- ausging.

Fristgerecht wurde von der vertretungsbefugten Mag. S.U. Berufung eingebracht.

Vorgebracht wurde, der Einheitswert für das Grundstück sei zu hoch bemessen worden. Für ein gleichwertiges Grundstück in unmittelbarer Nähe und besserer Lage sei zum Hauptfeststellungszeitpunkt dem nicht erhöhten Einheitswert ein Quadratmeterpreis von ATS 315,- zu Grunde gelegt worden. Diese Bewertung sei im Jahre 1999 erfolgt. Es werde daher um Reduzierung und Neufestsetzung des Einheitswertes ersucht.

Mit "Bescheid" des Finanzamtes vom 28. Mai 2002 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen.

Begründet wurde dies im Wesentlichen damit, dass "der Bodenpreis von 380,- ATS je m²" der überwiegenden Anzahl der vergleichbaren gleichgroßen Grundstücke in der Y-Gasse entspräche. Dieser Preis sei auch bei der Ermittlung des Einheitswertes für die gegenständliche wirtschaftliche Einheit zu Grunde gelegt worden.

Im dagegen eingebrachten "Einspruch" wird vorgebracht, der im Bescheid angeführte Bodenpreis von ATS 380,- je m² entspräche nicht der Wahrheit.

Es müsse berücksichtigt werden, dass sich nur 6 Grundstücke im Privatbesitz befänden. Die restliche Gasse sei mit Gemeindebauten verbaut. Außerdem sei ein Seminarhotel errichtet worden, welches den Wert der Grundstücke durch erhöhtes Verkehrsaufkommen erheblich vermindert hätte. Es sei dadurch zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Lebensqualität gekommen.

Am 6. November 2002 erging an die Berufungswerber, zH Fr. Mag. S.U., ein Schreiben (nachweislich übernommen am 8. November 2002) der - zu diesem Zeitpunkt für die Erledigung der Berufung zuständigen - Geschäftsabteilung Z der Finanzlandesdirektion, worin die Kaufpreise laut Kaufpreissammlung des Finanzamtes um den Hauptfeststellungszeitpunkt dargelegt wurden und es wurde gleichzeitig eine Frist von 3 Wochen zur Stellungnahme eingeräumt.

Diese Frist ist ungenutzt verstrichen.

Mit 1. Jänner 2003 ist die Zuständigkeit zur Entscheidung über die Berufung auf den unabhängigen Finanzsenat übergegangen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 22 Bewertungsgesetz 1955 (BewG) (Nachfeststellung), wird der Einheitswert für wirtschaftliche Einheiten (Untereinheiten), für die ein Einheitswert festzustellen ist, u. a. nachträglich festgestellt (Nachfeststellung), wenn die wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt neu gegründet wird.

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

Gemäß § 55 Abs. 1 BewG (Bewertung von unbebauten Grundstücken) sind unbebaute Grundstücke mit dem gemeinen Wert zu bewerten.

Gemäß § 10 BewG (Bewertungsgrundsatz, gemeiner Wert) ist bei Bewertungen, soweit nichts anderes vorgeschrieben ist, der gemeine Wert zu Grunde zu legen.

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 alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.

Demnach ist dieser Begriff im Gesetz wohl definiert, das Gesetz enthält jedoch im Besonderen keine Vorschriften, wie der gemeine Wert festzustellen ist.

Der Verwaltungsgerichtshof hat beispielsweise in seinem Erkenntnis vom 8.1.1970, 1246/68, festgestellt, dass der gemeine Wert eines Wirtschaftsgutes eine fiktive Größe sei, die auf Preisschätzungen beruhe. Eine solche Schätzung könne – den Erfahrungen des täglichen Lebens entsprechend - ohne weiteres auch auf Preisbeobachtungen beruhen, die im Zuge von Kauf und Verkauf anderer Liegenschaften gemacht worden seien, sofern diese nach Art und Größe, Lage, Form und Beschaffenheit dem im Einzelfall zu bewertenden Grundstück, im zeitlichen Zusammenhang gesehen, gleichkämen oder nahe kämen. In der Regel werde die Feststellung des gemeinen Wertes eines Grundstückes auf Grund der Entwicklung tatsächlich gezahlter Preise für so genannte Vergleichsliegenschaften die brauchbarste sein. Denn nur in den seltensten Fällen werde der Preis, der für ein Wirtschaftsgut bei einer Veräußerung zu erzielen wäre, auf Grund der Preisbeobachtung für das zu bewertende Grundstück selbst festzustellen sein. Daher sei es den Abgabenbehörden nicht verwehrt, bei der Feststellung eines gemeinen Wertes für eine Liegenschaft auf Kaufpreise Bedacht zu nehmen, die für die von ihnen herangezogenen Vergleichsliegenschaften bezahlt worden seien.

Bei der Feststellung des gemeinen Wertes sind vor allem die Form und die Lage des Grundstückes zu berücksichtigen. Die Form kann für die Bebauung geeignet oder wegen ihrer länglichen, von der Straße weg gerichteten Ausdehnung sowie wegen ihrer Schiefwinkeligkeit für die Bebauung weniger geeignet oder ungeeignet sein. Auch die Größe eines Grundstückes ist für seinen Wert je Flächeneinheit mitbestimmend, da für größere (nicht aufgeschlossene) Grundstücke oft nur ein geringeres Interesse besteht und der erzielbare Preis daher verhältnismäßig geringer ist als bei Grundstücken mittleren oder kleineren Ausmaßes (vgl. Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz, zu §55 Abs.1 BewG).

In gegenständlichem Fall sind sowohl nach Form (rechteckig) und Größe (mit 743m² liegt ein Grundstück mittleren Ausmaßes vor und ist etwa gleich groß wie sämtliche – zum Teil bebaute – unmittelbar angrenzende Grundstücke) als auch nach der Lage (direkt an der Straße und daher unmittelbar an Verkehrswege angeschlossen) ideale Voraussetzungen gegeben.

Was den Einwand betrifft, die Errichtung eines Seminarhotels in den letzten Jahren hätte die Lebensqualität deutliche beeinträchtigt ist zu sagen, dass neben der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes die den gemeinen Wert bestimmen, auch äußere Umstände zu berücksichtigen sind, die den gemeinen Wert beeinflussen. Vor allem ist hier die durch sachliche oder rechtliche Momente erweiterte oder beschränkte Verwertungsmöglichkeit und Ausnutzbarkeit eines Wirtschaftsgutes in Betracht zu ziehen, die z.B. bei Grundstücken durch Straßenbauten, Eisenbahnbauten sowie durch sonstige Maßnahmen zu ihrer Erschließung erhöht werden kann (vgl. Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz, zu §10 Abs. 2 BewG).

Subjektiv betrachtet mag das erhöhte Verkehrsaufkommen den Wert der Liegenschaft mindern, nach objektiven Gesichtspunkten muss davon ausgegangen werden, dass durch die vermehrte Infrastruktur eine Aufwertung des gesamten Gebietes erfolgt ist.

Wie in obzitiertem Schreiben bereits ausgeführt wurde, steht der Bekanntgabe der Bodenwerte benachbarter Liegenschaften die abgabenrechtliche Geheimhaltungspflicht entgegen (§ 48a Bundesabgabenordnung), jedoch wurden die anhand der Kaufpreissammlung des Finanzamtes ermittelten *tatsächlich erzielten Kaufpreise* von zwölf Liegenschaften mit vergleichbarer Widmung bekannt gegeben.

Sind Kaufpreise vergleichbarer Liegenschaften in unmittelbarer Nähe des zu bewertenden Grundstückes nicht oder in nicht ausreichender Anzahl vorhanden, so muss unter Umständen auf Kaufpreise geeigneter Vergleichsliegenschaften in der weiteren Umgebung zurückgegriffen werden.

Aus den angeführten Vergleichskauffällen ist erkennbar, dass bereits im Jahre 1969 in der Regel Kaufpreise von S 400,-- bis S 500 pro m² erzielt wurden. Grundstücke im Ausmaß von 721 m² und 741 m² erzielten m²-Preise von ATS 450 bzw. ATS 438 pro m². Der in vorliegendem Fall angesetzte Bodenwert liegt somit deutlich unter dem aufgezeigten Preisniveau, obwohl auf Grund der Entwicklung am Grundstücksmarkt angenommen werden kann, dass die Preise in der Zeit von 1969 bis 1973 noch angestiegen sind.

Im Einzelnen stellen sich die ermittelten Kaufpreise folgendermaßen dar:

| Grundstück Nr. | Größe in m ² | Kaufpreis/m ² in ATS | Datum |
|----------------|-------------------------|---------------------------------|------------|
| a | 578 | 400 | 26.6.1969 |
| b | 548 | 381 | 16.4.1969 |
| c | 582 | 400 | 3.7.1969 |
| d | 741 | 438 | 24.10.1969 |
| e | 421 | 421 | 25.6.1969 |
| f | 628 | 509 | 6.11.1969 |
| g | 528 | 450 | 9.5.1969 |

| | | | |
|---|------|-----|------------|
| h | 721 | 450 | 10.7.1969 |
| i | 439 | 410 | 2.10.1969 |
| j | 1563 | 488 | 23.7.1969 |
| k | 531 | 518 | 5.5.1969 |
| l | 359 | 420 | 30.12.1969 |

In seinem Erkenntnis vom 28.6.1977, 2264/76, hat der Verwaltungsgerichtshof 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 hiefür anzubieten (unter Hinweis auf das Erkenntnis vom 4.2.1971, 288/69, VwSlg 4180 F/1971).

Dies ist in gegenständlichem Fall nicht geschehen. Frau Mag. U.- bringt im Namen der Berufungswerber lediglich vor, es seien ihr alle Nachbarn in diesem Teilstück der Y -Gasse persönlich bekannt und es hätte in keinem dieser Fälle in letzter Zeit ein Besitzwechsel statt gefunden oder sei ein Bodenpreis in Höhe von ATS 380/m² festgestellt worden. Zu dem Einwand für ein gleichwertiges Grundstück in unmittelbarer Nähe und besserer Lage sei zum Hauptfeststellungszeitpunkt dem nicht erhöhten Einheitswert ein Quadratmeterpreis von ATS 315,-- zu Grunde gelegt worden ist zu sagen, dass darüber keine näheren Angaben gemacht worden sind.

Der Berufung war aus den angeführten Gründen ein Erfolg zu versagen.

Wien, am 14. April 2005