



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Wien
Senat 21

GZ. RV/0400-W/05

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des JW und KW, xxx, vertreten durch Steuerberater, gegen den Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2000, XY, des Finanzamtes A vom 16. April 2004 in der gemäß §293 BAO berichtigten Fassung vom 23. April 2004 betreffend Wert- und Zurechnungsfortschreibung gemäß §21 Abs.1 Z1 und Abs.4 BewG 1955 entschieden:

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

Für den gegenständlichen Grundbesitz wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2000 mit Euro 1.962,17 (das entspricht S 27.000,00) und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert mit Euro 2.616,22 (das entspricht S 36.000,00) festgestellt.

Entscheidungsgründe

Mit Feststellungsbescheid vom 16. April 2004 wurde zum 1.1.2000 eine Wert- und Zurechnungsfortschreibung gemäß §21 Abs.1 Z1 und Abs.4 BewG für den Grundbesitz "Betriebsgrundstück", bewertet als unbebautes Grundstück, mit einem Flächenausmaß von 27.057 m² vorgenommen. Laut Bescheidbegründung war die Fortschreibung einerseits wegen erfolgter Schenkung (Anm.: Schenkungsvertrag vom 8. Dezember 1999) und andererseits durch Änderungen in der Neuabgrenzung der wirtschaftlichen Einheit durchzuführen. Mit

Bescheid gemäß §293 BAO vom 23. April 2004 wurde der Feststellungsbescheid hinsichtlich des Flächenausmaßes auf 27.609 m² berichtigt und der Einheitswert mit 20.057,70 Euro, um 35% erhöht laut AbgÄG 1982 mit 27.034,29 Euro festgestellt. Zum Stichtag 1.1.2000 wurden unter dem Einheitswertaktenzeichen XY in der KG z folgende Grundstücke bewertet:

KG z	m²		m²
EZ a		EZ e	
1	3.620	10	809
2	960	11	842
3	487	12	3.808
EZ b		EZ f	
4	490	13	932
5	1.436	EZ g	
EZ c		14	3.642
17	855	15	806
EZ d		16	1.349
6	4.800		
7	1.244		
8	1.433		
9	96	Zusammen	27.609

Bei der Wertermittlung wurde ein Quadratmeterpreis von S 10,- je m² für ausgebeutete Schottergruben angesetzt.

Die Berufungswerber beantragen einen Wertansatz von S 1,-/m² bzw. € 0.0727/m² und legen "Vergleichswerte" für unbebaute Grundstücke aus ausgebeuteten Schottergruben zum 1.1.1993, 1.1.1994 und 1.1.2003 in der Gemeinde L, KG L bzw. S vor.

Über die Berufung wurde erwogen:

§21 Bewertungsgesetz 1955 (BewG) idF BGBl.Nr. 680/1994 lautet auszugsweise:

"(1) Der Einheitswert wird neu festgestellt,

1. wenn der gemäß § 25 abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt,

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 von dem zum letzten Feststellungszeitpunkt festgestellten Einheitswert abweicht (Wertfortschreibung)

....

(4) Allen Fortschreibungen einschließlich der Fortschreibungen auf Grund einer Änderung der steuerlichen Zurechnung des Bewertungsgegenstandes (Zurechnungsfortschreibung) sind die Verhältnisse bei Beginn des Kalenderjahres zugrunde zu legen, das auf die Änderung folgt (Fortschreibungszeitpunkt)."

Gemäß §23 BewG 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 zugrunde zu legen.

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

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

Gemäß Abs.2 leg. cit. 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.

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

Die brauchbarste Methode für die Feststellung des gemeinen Wertes eines Grundstückes wird der Vergleich mit tatsächlich in zeitlicher Nähe zum Feststellungszeitpunkt erfolgten Kaufgeschäften sein (VwGH, 22.03.1995, 92/13/0187, 17.2.1992, 90/15/0155).

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).

Im Zuge eines Erörterungsgespräches wurde klargestellt, dass es sich in gegenständlichem Fall um eine ausgebeutete Schottergrube handelt. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten erscheint der von den Bw beantragte Wertansatz gerechtfertigt.

Es ergibt sich somit folgende Berechnung:

27.609 m ²	x 1 ATS	27.609,00 S
Einheitswert	gerundet gem. §25 BewG	27.000,00 S
Erhöhter Einheitswert	gerundet gem. §25 BewG	36.000,00 S
Einheitswert in Euro		1.962,17 €
Erhöhter Einheitswert in Euro		2.616,22€

Dem Berufungsbegehren war daher zu entsprechen.

Wien, am 27. Mai 2010