



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des A, gegen den Feststellungsbescheid (Wertfortschreibung gem. [§ 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955](#) zum 1. Jänner 2005) des Finanzamtes B vom 10. März 2005, Steuernummer, betreffend Einheitswert des Grundvermögens (einschließlich der Betriebsgrundstücke) entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Im Zuge von Grundstücksübertragungen im Jahre 2004, darunter auch das berufungsgegenständliche, nahm das Finanzamt mit dem im Spruch angeführten Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2005 eine Wert- und Zurechnungsfortschreibung vor.

Das Finanzamt begründete, die Fortschreibung sei wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung (Änderung der Eigentumsverhältnisse) erforderlich. Die Fortschreibung sei zur Berichtigung der im vorangegangenen Feststellungsbescheid enthaltenen Unrichtigkeiten erforderlich gewesen und schließlich, weil beide Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit bilden würden. Bewertet wurden ein ehemaliges Ziegelwerk und ein ehemaliges Wohnhaus.

Fristgerecht wurde Berufung eingebracht. Der Berufungswerber wendet ein, der Einheitswert sei mit € 112.500,00 festgestellt worden. Im Schätzgutachten von Herrn Architekt XY (allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger) vom 28. Jänner 2004, sei

ein Verkehrswert von € 13.200,00 festgesetzt worden. Somit liege der festgestellte Einheitswert vor allem auf Grund der Nichtberücksichtigung des Gebäudezustandes bzw. der Entsorgungskosten um ca. 852 % (!) über dem tatsächlichen Verkehrswert.

Es werde daher die neue Feststellung des Einheitswertes beantragt.

Als Beweismittel wurde ein Auszug (6 Seiten) aus dem Schätzgutachten vom 28. Jänner 2004 in Kopie vorgelegt.

Im Zuge des Berufungsverfahrens forderte das Finanzamt eine vollständige Kopie des Gutachtens an. Der Bw gab daraufhin bekannt, dass das Gutachten mit der Zahl vom 10. Februar 2004 hinsichtlich der xy im Auftrag des Bezirksgerichtes c im Zuge einer Zwangsversteigerung vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Architekt XY erstellt worden sei. Nach nun mehr als drei Jahren stünden dem Bw leider nur mehr die zwölf Textseiten zur Verfügung. Da er nicht Auftraggeber des Gutachtens sei, könne er auch die fehlenden Seiten nicht mehr besorgen (Ortsplan, Situationsplan, Lageplan, Grundrisse, 26 Fotos). Er ersuche daher, sich im Zuge der Amtshilfe direkt an das BG c zu wenden. Weiteres führt der Bw aus, auf dem ehemaligen Ziegelwerksgelände seien keine Abbrucharbeiten durchgeführt worden, folglich lägen auch keine Abbruchbescheide vor. Hinsichtlich der Frage, wie die Halle mit dem Schild „C“ zu bewerten sei, verwies der Bw auf Punkt 1.1 des Gutachtens. Es werde nur eine geringe Miete bezahlt und das Gebäude besitze weder Wasser-, Kanal- noch Stromanschluss.

Da das Gutachten im Auftrag des BG c und von einem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen erstellt worden sei könne davon ausgegangen werden, dass die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten worden seien. Außerdem sei zu erwähnen, dass im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens seitens der betreibenden Partei Einwendungen erhoben worden seien, die in einer Stellungnahme des Sachverständigen behandelt worden seien und keinen Eingang in das Gutachten bzw. Gerichtsverfahren gefunden hätten.

Auf das Ersuchen des Finanzamtes um Bekanntgabe der Bemessungsgrundlage und Höhe des jährlichen Nutzungsentgeltes bzw. Pachtzinses der H führte der Bw aus, hinsichtlich der xy sei mit der H.. kein Vertrag abgeschlossen worden, folglich zahle sie weder ein Nutzungsentgelt noch einen Pachtzins. Betreffend Vorlage des Genehmigungsbescheides (vom 13. 6. 2005 in Kopie) führte der Bw aus, der Genehmigungsbescheid beziehe sich nicht auf die xy.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 2. September 2008 wies das Finanzamt die Berufung als unbegründet ab.

Das Finanzamt führte aus:

„1.) Die Gutachten bzw. die vorgelegten Teile der Gutachten nennen als Bewertungsstichtag den 12. 11. 2003, für die Bewertung ist jedoch der Stichtag 1. 1. 2005 relevant.
 2.) Lt. der vorliegenden Kopie des Gutachtens war dessen Zweck die Durchführung einer bewilligten Zwangsversteigerung. Die Haftung des Sachverständigen ist bei einer nicht dem Zweck entsprechenden Verwendung stark eingeschränkt.

3.) Begriffsbestimmung des gemeinen Wertes ([§ 10 BewG 1955](#))

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.

Das ehemalige Ziegelwerk Z wurde zwischen 1970 und 1979 stillgelegt.

Das Gelände ist im Flächenwidmungsplan als Bauland/Betriebsgebiet gewidmet.

Aktuelle Preise in d: Betriebsgebiet 80,- €/m², lt. Immobilienpreisspiegel 2005 der WKO
 Betriebsgebiet 73,40 €/m²

4.) Bewertung:

Gemeiner Wert zum 1. 1. 2005:

Bei der Wertermittlung wurden wegen mangelnder Aufschließung vorsichtshalber lediglich 50% der aktuellen Preise in d angenommen.

$24.760\text{m}^2 \text{ a } 40,- \text{ €/m}^2 = \text{€ } 990.400,-$ abzüglich Abbruchkosten € 61.050,- ergibt einen gemeinen Wert in der Höhe von € 929.350,-.

Daraus ergibt sich, dass der gemeine Wert bei weitem höher als der festgesetzte Einheitswert von € 112.500,- ist.

5.) Weiters wird darauf hingewiesen, dass der Berufungswerber die behaupteten Werte selbst belegen muss. Jene Beweismittel, auf die sich der Berufungswerber bezieht, sind von diesem auch vorzulegen. Es ist nicht Aufgabe der Behörde die Unterlagen für das Berufungsbegehren zu beschaffen. Die Berufung war auf Grund der oben angeführten Gründe abzuweisen.“

Der Bw replizierte darauf in seinem Vorlageantrag, die Berufungsvorentscheidung erweise sich insbesondere deshalb als inhaltlich unrichtig, weil der in der Berufungsvorentscheidung festgesetzte Einheitswert den Gebäudezustand bzw. die Entsorgungskosten nicht ausreichend berücksichtigt habe.

Weiters stellt der Bw den Antrag auf namentliche Zustellung der Berufungsvorentscheidung an alle Miteigentümer und begründet, die Berufungsvorentscheidung sei hinsichtlich der übrigen Miteigentümer nicht wirksam ergangen.

Weites wir der Antrag auf Abhaltung einer mündlichen Verhandlung gestellt.

Das Finanzamt beantragt die Abweisung der Berufung. Der Bw beantragt die Festsetzung des Einheitswertes auf Grund des vorgelegten Schätzungsgutachtens. Diese Werte würden mit den tatsächlichen Verkehrswerten nicht übereinstimmen.

Über die Berufung wurde erwogen:

1. Zur Bescheidzustellung

Gemäß [§ 93 Abs. 2 BAO](#) ist jeder Bescheid ausdrücklich als solcher zu bezeichnen, hat den Spruch zu enthalten und in diesem die Person (Personenvereinigung, Personengemeinschaft) zu nennen, an die er ergeht.

[§ 186 BAO](#) lautet:

„§ 186. (1) Unbeschadet anderer gesetzlicher Anordnungen sind die Einheitswerte für wirtschaftliche Einheiten oder Untereinheiten im Sinn des Bewertungsgesetzes 1955, BGBl. Nr. 148, gesondert festzustellen, wenn und soweit diese Feststellung für die Geltendmachung von Abgabenansprüchen von Bedeutung ist.“

(2) Die gesonderten Feststellungen gemäß Abs. 1 sind einheitlich zu treffen, wenn an dem Gegenstand der Feststellung mehrere Personen beteiligt sind.

(3) Mit der Feststellung des Einheitswertes sind Feststellungen über die Art des Gegenstandes der Feststellung und darüber zu verbinden, wem dieser zuzurechnen ist (§ 24). Sind an dem Gegenstand mehrere Personen beteiligt, so ist auch eine Feststellung darüber zu treffen, wie der festgestellte Betrag sich auf die einzelnen Beteiligten verteilt.

(4) Die Gemeinden sind für Zwecke der Erhebung der Grundsteuer berechtigt, nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten auf automationsunterstütztem Weg Einsicht in die Berechnungsgrundlagen des Einheitswertes zu nehmen.“

Gemäß [§ 191 Abs. 1 lit a BAO](#) ergeht der Bescheid in den Fällen des [§ 186 BAO](#) an denjenigen, dem die wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) zugerechnet wird, wenn jedoch am Gegenstand der Feststellung mehrere beteiligt sind, an die Personenvereinigung (Personengemeinschaft) ohne eigene Rechtspersönlichkeit, an der die Beteiligung im Feststellungszeitpunkt bestanden hat.

Gemäß [§ 101 Abs. 3 BAO](#) sind schriftliche Ausfertigungen, die in einem Feststellungsverfahren an eine Personenvereinigung (Personengemeinschaft) ohne eigene Rechtspersönlichkeit gerichtet sind (§ 191 Abs. 1 lit. a und c), einer nach [§ 81 BAO](#) vertretungsbefugten Person zuzustellen. Mit der Zustellung einer einzigen Ausfertigung an diese Person gilt die Zustellung an alle Mitglieder der Personenvereinigung oder Personengemeinschaft als vollzogen, wenn auf diese Rechtsfolge in der Ausfertigung hingewiesen wird.

In vorliegendem Fall wurde der Bescheid an eine Personenvereinigung ohne eigene Rechtspersönlichkeit zu Handen einer vertretungsbefugten Person korrekt zugestellt. Im Übrigen enthält der Bescheid alle in [§ 186 BAO](#) geforderten Merkmale.

Auch die Berufungsvorentscheidung ist korrekt adressiert, lediglich die gesonderte „Bescheidbegründung“ zur Berufungsvorentscheidung wurde nicht an die vertretungsbefugte Person gerichtet. Die Berufungsvorentscheidung bleibt bis zur abschließenden Berufungserledigung im Rechtsbestand (Ritz³, Kommentar zu BAO, § 276, Tz 24). Durch

Erlassung der Berufungsentscheidung wurde die Berufungsvorentscheidung aus dem Rechtsbestand beseitigt.

2. Zur Bewertung

Auf Grund des [§ 2 Abs. 1 BewG 1955](#) ist jede wirtschaftliche Einheit für sich zu bewerten. Ihr Wert ist im Ganzen festzustellen. Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, ist nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden. Die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter sind zu berücksichtigen.

Zum Grundvermögen gehört gemäß [§ 51 Abs. 1 BewG 1955](#) der Grund und Boden einschließlich der Bestandteile (insbesondere Gebäude) und des Zubehörs.

Gemäß [§ 53 BewG 1955](#) enthält die Bewertung von bebauten Grundstücken. Er lautet auszugsweise:

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

(2) Als Bodenwert ist der Wert maßgebend, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück gemäß §§ 55 zu bewerten wäre. Dabei sind insbesondere die Lage und die Form des Grundstückes sowie alle anderen den gemeinen Wert von unbebauten Grundstücken beeinflussende Umstände zu berücksichtigen. Der Wert jener Fläche, die das Zehnfache der bebauten Fläche nicht übersteigt, ist um 25. v. H. zu kürzen.

(3) Der Gebäudewert ist 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.

...

(6) Bei der Ermittlung des Gebäudewertes ist der Neuherstellungswert (Abs. 3 bis 5) entsprechend dem Alter der Gebäude oder der Gebäudeteile im Hauptfeststellungszeitpunkt durch einen Abschlag für technische Abnutzung zu ermäßigen. Als Alter des Gebäudes oder des Gebäudeteiles gilt der Zeitraum vom Beginn des Kalenderjahres, in dem das Gebäude oder der Gebäudeteil benutzungsfertig wurde, bis zum Hauptfeststellungszeitpunkt.

Benutzungsfertig ist ein Gebäude oder Gebäudeteil mit jenem Tag, mit dem die Behörde die Benutzung für zulässig erklärt hat. Als benutzungsfertig im Sinne dieses Gesetzes gilt ein Gebäude oder Gebäudeteil auch mit der ersten tatsächlichen Benutzung oder Vermietung. Der Abschlag beträgt jährlich

- a) allgemein 1,3 v. H.,
- b) bei Gebäuden, die der gewerblichen Beherbergung dienen 2,0 v. H.,
- c) bei Lagerhäusern und Kühlhäusern 2,0 v. H.,

d) bei Fabriksgebäuden, Werkstättengebäuden, Garagen, Lagerhäusern und Kühlhäusern, die Teile der wirtschaftlichen Einheit eines Fabriksgrundstückes sind, weiters bei offenen Hallen, soweit sie nicht unter lit. e oder f fallen 2,5 v. H.,

e) bei leichter oder behelfsmäßiger Bauweise 3,0 v. H.,

f) bei einfachen Holzgebäuden oder offenen Hallen in Holzkonstruktion 5,0 v. H.

des Neuherstellungswertes. Bei noch benützbaren Gebäuden oder Gebäudeteilen darf der Abschlag in den Fällen gemäß lit. a und b nicht mehr als 70 v. H., in den Fällen gemäß lit. c bis f nicht mehr als 80 v. H. betragen.

(7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Ertragsfähigkeit bebauter Grundstücke ist 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. Das Ausmaß der Kürzung beträgt.

...

d) bei allen übrigen bebauten Grundstücken 25. v. H..

(8) Übersteigt die gesamte bebaute Fläche einer wirtschaftlichen Einheit das Ausmaß von 2000 m², so ist der gemäß Abs. 1 bis 7 ermittelte Wert bei einer bebauten Fläche von mehr als 2.000 m² bis 5.000 m² um 4 v. H.,

mehr als 5.000 m² bis 10.000 m² um 7 v. H.,

mehr als 10.000 m² bis 20.000 m² um 10 v. H.,

mehr als 20.000 m² bis 30.000 m² um 14 v. H. und

mehr als 30.000 m² 20 v. H.,

zu kürzen.

...

(10) Bei bebauten Grundstücken, deren gemeiner Wert geringer ist als der auf Grund der Bestimmungen der Abs. 1 und 9 ermittelte Wert, ist auf Antrag der gemeine Wert zugrunde zu legen.

(11) Mindestens sind 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 [§ 55 Abs. 1 BewG 1955](#) sind unbebaute Grundstücke mit dem gemeinen Wert zu bewerten.

Gemäß [§ 10 Abs. 2 BewG 1955](#) 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.

Die Bodenwerte sind in erster Linie aus tatsächlich erzielten Veräußerungspreisen unbebauter Grundstücke abzuleiten (Richtlinien für die Ermittlung der Bodenwerte, Bodenwert-RL, BMF.-Z 261.977-10/72 vom 20. November 1972, 2.).

Bei der Auswertung der Kaufpreise für die Ermittlung der Bodenwerter bebauter und unbebauter Grundstücke ist vor allem darauf zu achten, dass nach den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes der gemeine Wert (§ 10 BewG) maßgebend ist. Es muss deshalb bei jedem Kaufpreis, der als Grundlage der Bodenwertermittlung dienen soll, geprüft werden, inwieweit er den gesetzlichen Voraussetzungen entspricht. Insbesondere ist darauf zu achten, ob der Kaufpreis im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt und nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden ist (Bodenwert-RL s.o., 3.)

Grundlage für die Ermittlung der Bodenwerte bebauter und unbebauter Grundstücke zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt der Einheitswerte des Grundvermögens bilden die nach den in Punkt 3 enthaltenen Grundsätzen ausgewerteten Kaufpreise. Der gemeine Wert der einzelnen Grundstücke ist darnach durch Vergleich mit den ausgewerteten Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke zu ermitteln (Bodenwert-RL s.o., 4.)

Richtlinien sind für den UFS nicht bindend, jedoch ist es dem UFS nicht verwehrt, sich der in Richtlinien vertretenen Rechtsansicht anzuschließen.

Es ist davon auszugehen, dass das Finanzamt die Vergleichspreise im Einklang mit den – für das Finanzamt bindenden – Richtlinien im Sinne des Bewertungsgesetzes ermittelt hat.

Da das genannte Gutachten für einen anderen Zweck erstellt wurde ist es als Beweismittel nur bedingt tauglich. Wie das Finanzamt ausgeführt hat, betragen die Kaufpreise für Bauland/Betriebsgebiet in d 73,40 € bis 80,00 €.

Das Finanzamt hat bei der Wertermittlung lediglich die Hälfte der aktuellen Preise in d angenommen. Abzüglich der Abbruchkosten ergibt sich ein gemeiner Wert von 929.350,00 Euro, welcher bei weitem höher ist als der festgestellte Einheitswert.

Es sind daher die nach den oben zitierten gesetzlichen Bestimmungen vom Finanzamt ermittelte Werte (Bodenwert und Gebäudewert) anzusetzen. Für die Anwendung des gemeinen Wertes bleibt kein Raum.

Im Übrigen konnte in vorliegendem Fall die Abhaltung einer mündlichen Verhandlung unterbleiben, da die Behörde auch bei Durchführung der mündlichen Berufungsverhandlung zu keinem anderen Ergebnis gelangen hätte können (vgl. hie zu Ritz⁴ §284, Tz 11 samt Judikaturzitaten).

Die Berufung war daher aus den o. a. Gründen als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 17. September 2012