



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw in Adresse, vom 3. März 2004 gegen den Bescheid des Finanzamtes Linz vom 10. Februar 2004 betreffend Einheitswert des Grundbesitzes in L, H-Straße 9, KG L, EZ 0000, zum 1. Jänner 2004 (Artfortschreibung) entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Die Berufungswerberin ist eine Aktiengesellschaft. Sie ist als Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 0000 im Grundbuch der KG L eingetragen. Die Liegenschaft besteht laut Grundbuchsatzug aus den Grundstücken 1/1, 2/1, 2/2, 2/3, 2/4 und 2/5 im Gesamtausmaß von 15.456 m². Auf dem Grundstück 1/1 befand sich das Wohnobjekt L, H-Straße 9, welches im Jahr 2003 gesprengt wurde. Laut Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke zum 1.1.1975 befanden sich in diesem Gebäude 240 Wohnungen.

Mit Schreiben vom 3. Februar 2004 teilte die Berufungswerberin mit, dass die Wohnobjekte H-Straße 7 und 9 im Jahr 2003 abgebrochen worden seien. Die baubehördliche Bewilligung des Abbruches sei im Jänner 2002 erteilt worden. Die gänzliche Bestandfreimachung (= Übersiedlung der Mieter in Ersatzwohnungen) sei ebenfalls bereits im Jahre 2002 erfolgt. Die Berufungswerberin ersuchte deshalb um Neubewertung als unbebaute Grundstücke zum frühestmöglichen Zeitpunkt.

Mit **Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2004** vom 10. Februar 2004 bewertete das zuständige Finanzamt im Wege einer Artfortschreibung das berufungsgegenständliche Betriebsgrundstück als unbebautes Grundstück und stellte einen Einheitswert in Höhe von Euro 326.000 und einen gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert in Höhe von Euro 440.100 fest. Der Berechnung des Einheitswertes legte das Finanzamt nur eine Fläche von 14.955 m² zu Grunde, da 188 m² verkauft wurden, aber diese Flächenänderung im Grundbuch noch nicht durchgeführt worden war. In der Bescheidbegündung wurde ausgeführt, dass die Fortschreibung erforderlich war, weil ein Gebäude(-teil)abbruch vorgenommen wurde bzw. vorhandene Gebäude(-teile) nicht mehr benützbar waren.

Gegen diesen Bescheid erhob die abgabepflichtige Aktiengesellschaft mit Schreiben vom 3. März 2004 **Berufung** und beantragte den angefochtenen Bescheid aufzuheben und den Bewertungsstichtag mit dem 1.1.2003 anzusetzen. Sie brachte vor, dass das Bauwerk H-Straße 9 bereits Ende Oktober leergesiedelt war und die Abbrucharbeiten unmittelbar nach Abschluss der Leersiedlung eingesetzt hätten. Die widmungsgemäße Verwendung des Objektes sei infolge Unbenützbarkeit durch Abbrucharbeiten jedenfalls mit 31.12.2002 nicht mehr gegeben gewesen.

Das Finanzamt wies die Berufung mit **Berufungsvorentscheidung** vom 12. März 2004 als unbegründet ab. In der Begründung wurde darauf hingewiesen, dass auf der Parzelle 1/1 im Jahre 1974 ein Hochhaus mit 240 Mietwohnungen errichtet wurde und zum 1.1.1975 eine Bewertung als Mietwohngrundstück erfolgte. Das im Jahre 1975 errichtete Gebäude stand bis zur Sprengung am 13.4.2003 auf dem gegenständlichen Grundstück. Die Tatsache, dass die Mieter im Jahre 2002 ausgezogen seien und mit den Abbrucharbeiten begonnen worden sei, führe noch nicht zu einer Bewertung als unbebautes Grundstück. Auch handle es sich bei einem 30 Jahre alten Gebäude nicht um ein Abbruchsobjekt, das aufgrund seiner Bausubstanz unbewohnbar und nicht mehr nutzbar wäre. Aufgrund dieser Tatsachen konnte eine Artfortschreibung erst zum 1.1.2004 vorgenommen werden.

Ergänzend wies das Finanzamt darauf hin, dass ein Wert- oder Artfortschreibungsantrag gemäß § 193 (2) BAO bis zum Ablauf des Kalenderjahres hätte erfolgen müssen, auf dessen Beginn die neue Feststellung beantragt worden sei.

Mit Eingabe vom 15. April 2004 beantragte die Berufungswerberin die Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz, weshalb die Berufung wiederum als unerledigt gilt.

Das Finanzamt legte die Berufung am 29. April 2004 dem Unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vor.

Über die Berufung wurde erwogen:

Verfahrensrechtliche Voraussetzungen für eine Artfortschreibung

Nach § 193 Abs. 2 BAO wird ein Fortschreibungsbescheid 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 Monats, seitdem der bisherige Feststellungsbescheid rechtskräftig geworden ist, gestellt werden.

Da die Berufungswerberin erst mit Schreiben vom 3. Februar 2004 einen Antrag auf Fortschreibung des Einheitswertes gestellt hat, konnte die antragsgemäße Erledigung dieses Fortschreibungsantrages frühestens zum 1.1.2004 erfolgen.

Von dieser Frist unberührt ist die Erlassung eines Fortschreibungsbescheides von Amts wegen, welche somit auch für frühere Stichtage möglich ist. Die Erlassung eines solchen Fortschreibungsbescheides von Amts wegen setzt allerdings voraus, dass die materiellrechtlichen Voraussetzungen für die Fortschreibung zum früheren Stichtag gegeben sind.

Materiellrechtliche Voraussetzungen für eine Artfortschreibung

Nach § 21 Abs. 1 Z. 2 Bewertungsgesetz 1955 (BewG) wird der Einheitswert neu festgestellt, wenn die Art des Bewertungsgegenstandes von der zuletzt im Einheitswertbescheid festgestellten Art abweicht (Artfortschreibung).

Aufgrund der angeführten Gesetzesstelle ist eine Artfortschreibung nur möglich, wenn die Art des Bewertungsgegenstandes von der zuletzt im Einheitswertbescheid festgestellten Art (Bewertung als Mietwohngrundstück) abweicht.

Unbestritten ist, dass sich auf dem berufungsgegenständlichen Grundstück ein Gebäude mit 240 Wohnungen befand, welches im April 2003 gesprengt wurde. Das Finanzamt nahm antragsgemäß eine Artfortschreibung vor und bewertete das berufungsgegenständliche Grundstück zum 1.1.2004 als unbebautes Grundstück. Die Berufungswerberin vertritt hingegen die Ansicht, dass das Gebäude bereits zum 1.1.2003 als unbebautes Grundstück zu bewerten gewesen sei, weil das Bauwerk bereits leergesiedelt gewesen sei und mit den Abbrucharbeiten begonnen worden sei.

Anders als bei Gebäuden, die sich im Zustand der Bebauung befinden (s. § 53 Abs. 9 BewG) hat der Gesetzgeber für Gebäude, die sich im Zustand des Abbruchs befinden, keine Regelungen getroffen. Da der Zustand eines unbebauten Grundstückes noch nicht hergestellt ist, liegt in solchen Fällen auch keine Berechtigung der Abgabenbehörde vor, eine Artfortschreibung und Bewertung als unbebautes Grundstück vorzunehmen. Ein Abbruchbescheid sowie das bereits erfolgte Absiedeln der Wohnungen machen aus einem bebauten Grundstück noch

kein unbebautes Grundstück. Auch führt der bereits begonnene Abbruch eines Gebäudes noch nicht dazu, dass das betroffene Grundstück zum unbebauten Grundstück wird.

Mit der Frage, ab wann ein Grundstück mit einem darauf stehenden, in Abbruch befindlichen Gebäude als unbebautes Grundstück zu bewerten ist, hat sich der Verwaltungsgerichtshof in zwei Erkenntnissen beschäftigt (s. VwGH vom 17.9.1997, Zl. 93/13/0066 und vom 25.6.1990, Zlen. 88/15/0176, 89/15/0001). Er führt dazu aus, dass eine Fortschreibung der zuletzt festgestellten Einheitswerte zur Voraussetzung habe, dass Änderungen in den tatsächlichen Verhältnissen seit der letzten Feststellung eingetreten sind. Für den Fall der Rückführung bzw. Umwandlung eines bebauten Grundstückes in ein unbebautes Grundstück fehlt im Bewertungsgesetz eine Aussage darüber, dass und ab wann das bebaute Grundstück im Zuge des Abbruches des vorhandenen Gebäudes als unbebautes Grundstück gilt. Ausgehend von einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise wird man von einer Änderung in der Art des Grundstückes erst nach Abbruch bzw. Entfernung des gesamten Gebäudes, d.h. nach Wiederherstellung des vor der Verbauung befindlichen Zustandes sprechen können. Da die beschwerdegegenständlichen Grundstücke zum jeweiligen Bewertungsstichtag nicht den Zustand aufgewiesen hätten, in dem sie sich vor ihrer ursprünglichen Verbauung befunden hatten, war zu den strittigen Zeitpunkten keine Änderung der Art des jeweiligen Grundstückes eingetreten, welche die belangte Behörde zur Vornahme der Artfortschreibung berechtigt hätte.

Auch im berufsgegenständlichen Fall war das Finanzamt nicht berechtigt, zum 1.1.2003 eine Artfortschreibung vorzunehmen und das strittige Grundstück als unbebautes Grundstück zu bewerten, da zu diesem Zeitpunkt die Sprengung des Gebäudes (und somit der vollständige Abbruch) noch nicht erfolgt war und somit der Zustand vor der ursprünglichen Verbauung noch nicht wiederhergestellt war.

Aus den angeführten Gründen war die Berufung als unbegründet abzuweisen.

Linz, am 25. Juni 2008