



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch PROGROS Wirtschaftstreuhand GesmbH, gegen den Feststellungsbescheid des Finanzamtes 98 betreffend Einheitswert des Grundvermögens zum 1. Jänner 1983 und Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 1983 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Hinweis

Diese Berufungsentscheidung wirkt gegenüber allen Beteiligten, denen gemeinschaftliche Einkünfte zufließen (§§ 191 Abs. 3 lit. b BAO). Mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung an eine nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person gilt die Zustellung an alle am Gegenstand der Feststellung Beteiligten als vollzogen (§ 101 Abs. 3 BAO).

Rechtsbelehrung

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

Entscheidungsgründe

Das Finanzamt hat mit dem angefochtenen Bescheid vom 22. Juni 1983 im Rahmen einer Wertfortschreibung für den Grundbesitz Betriebsgrundstück in EZ XXX teilw. in der KG H einen Einheitswert in Höhe von 895.000, -- S festgestellt und den Grundsteuermessbetrag mit 1.740, -- S festgesetzt.

In der gegen diesen Feststellungsbescheid erhobenen Berufung wird vorgebracht, dass bei der Ermittlung des Bodenwertes von einem m² Preis von 150, -- S ausgegangen worden sei. Anlässlich der Hauptfeststellung zum 1. Jänner 1973 mit Wirkung ab 1. Jänner 1974, aber auch anlässlich der Wertfortschreibung zum 1. Jänner 1980 sei der Grundpreis für diese Liegenschaft mit 100, -- S je m² in Ansatz gebracht worden. Auch anlässlich der Nachfeststellung zum 1. Jänner 1983 für die Liegenschaft EW-AZ XXX, welche durch Teilung entstanden sei, sei für die gleich gelagerte Grundfläche ein Wert von 100, -- S je m² in Ansatz gebracht worden. Nach § 23 BewG seien bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen die Wertverhältnisse zum Hauptfeststellungszeitpunkt zu Grunde zu legen. Die Wertverhältnisse seien für die Liegenschaft eben mit 100, -- S je m² ermittelt worden, sodass der nunmehrige Ansatz von 150, -- S je m² der zwingenden gesetzlichen Bestimmung des § 23 BewG widerspreche. Es werde daher der Antrag gestellt, den Einheitswert mit 609.000, -- S festzusetzen und den Grundsteuermessbetrag entsprechend anzupassen.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 6. September 1983 hat das Finanzamt über die Berufung abweislich entschieden. Dies wurde damit begründet, dass sowohl bei der Hauptfeststellung zum 1. Jänner 1973 wie auch anlässlich der Wertfortschreibung zum 1. Jänner 1980 von einem m² Preis von 150, -- S ausgegangen worden sei. Dieser m² Preis gelte allgemein in diesem Ortsgebiet für Grundstücke in normaler Form und Grösse. Erfahrungswerte zeigten jedoch, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für übergroße Grundstücke geringere m² Preise zu erzielen seien als für solche mit einem ortsüblichen Ausmass. Diesem Umstand sei deshalb bei den genannten Bewertungsstichtagen durch eine entsprechende Reduzierung des m² Preises Rechnung getragen worden. Das jetzige Flächenausmass entspreche im Verhältnis zur verbauten Fläche sowie im Hinblick auf die Zweckbestimmung durchaus dem Normalmass, weswegen die Berufung abzuweisen gewesen sei.

Die Bw. hat hierauf den Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde II. Instanz gestellt, womit die Berufung wieder als unerledigt gilt. Im Wesentlichen wurde hiezu von der Bw. ergänzend ausgeführt, es wäre der Bw. bereits zum 1. Jänner 1973 möglich gewesen, diese Parzellen bzw. infolge von leicht durchzuführenden Teilungen weitere Parzellen ohne

Schwierigkeiten und Mühen zu veräußern, um so mehr, als die Grundstücke zur Gänze aufgeschlossen seien. Da mehrere selbständig verwertbare und bebaubare Parzellen bereits zum 1. Jänner 1973 vorgelegen seien könne daraus nur geschlossen werden, dass anlässlich der Hauptfeststellung zum 1. Jänner 1973 im m² Preis bereits die Bewertung einer Normalparzelle mit einer üblichen Flächengröße unterstellt worden sei, um so mehr, als aus der Ermittlung des Einheitswertes zum 1. Jänner 1973 im Punkt des Bodenwertes nicht erkennbar sei, dass wegen Übergröße der Liegenschaft bereits ein Abschlag vorgenommen worden sei. Unter Berücksichtigung des aufgezeigten Umstandes, nämlich, dass die Bewertung der Liegenschaft zum 1. Jänner 1973 bereits von normalen Verhältnissen und insbesondere üblichen Flächengrößen wegen jederzeitiger Teilbarkeit der Liegenschaft in entsprechend große Parzellen ausgegangen worden sei und nur die Zusammenfassung von einer größeren wirtschaftlichen Einheit im Sinne des Bewertungsrechtes zu einer Übergröße geführt habe, sei ein m² Preis von 100,-- S zu Grunde zu legen.

Über Vorhalt der Abgabenbehörde II. Instanz hat die Bw. u.a. Kopien des Einheitswertbescheides und Grundsteuermessbescheides zum 1. Jänner 1973 gelegt und im Wesentlichen dazu ausgeführt, dass, wie aus der Beilage der Bescheide entnommen werden könne, bei der Liegenschaft kein Abschlag wegen Übergröße vorgenommen worden sei. Dies sei erkennbar aus der Anmerkung "Übergröße 0", und sei der Bodenwert nicht mit 150,-- S je m² in Ansatz gelangt, sondern nur mit 120,-- S je m² im Ansatz bewertet worden sei. Es werde daher um Bewertung der Liegenschaft mit 120,-- S pro m² ersucht.

Über die Berufung wurde erwogen:

§ 23 BewG idF BGBl. Nr. 320/1977 lautet

Bei Fortschreibungen und bei Nachfeststellungen der Einheitswerte für Grundbesitz sind der tatsächliche Zustand des Grundbesitzes vom Fortschreibungszeitpunkt oder vom Nachfeststellungszeitpunkte und die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen.

Strittig ist nunmehr, ob antragsgemäß ein gemeiner Wert von 120,-- S pro m² oder der vom Finanzamt festgestellte gemeine Wert von 150,-- pro m² bei der Wertfortschreibung zum 1. Jänner 1983 Anwendung zu finden hat. Hierzu stellt der unabhängige Finanzsenat fest:

Das Finanzamt ist bei der Hauptfeststellung zum 1. Jänner 1973 für Grundstücke in der Gegend, in der auch die verfahrensgegenständlichen Grundstücke Nr. XXX und XXX in der KG H liegen, allgemein von einem gemeinen Wert bzw. einem Normalwertansatz in Höhe von

150,-- ausgegangen. Die Grundlage für die Ermittlung dieses gemeinen Wertes bildete ein bei der Veräußerung der Gp. XXX mit einer Größe von 945, -- m² am 22. September 1972 erzielter Kaufpreis in Höhe von 345,-- S pro m². Die Gp. XXX liegt etwa 200 Meter in nördlicher Richtung von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Selbst bei Berücksichtigung der Schwierigkeiten, die sich bei der Ableitung des gemeinen Wertes aus Vergleichspreisen ergeben, sieht auch der unabhängige Finanzsenat einen Quadratmeterpreis in Höhe von 150, - S keinesfalls als überhöht an.

Dieser gemeine Wert hat sich jedoch nur auf Grundstücke der üblichen Größe bezogen. Da übergroße Grundstücke erfahrungsgemäß schwerer bzw. zu niedrigeren Preisen verwertbar sind, erfolgte bei den o.a. übergroßen Grundstücken ein entsprechender Abschlag auf 100,-- S pro m².

Dass das Finanzamt bei dem anlässlich der Hauptfeststellung zum 1. Jänner 1973 angesetzten Wert von 100, -- S pro m² mit Abschlag für Übergröße gearbeitet hat, ergibt sich aus der Beilage zum Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 1973 der Fa V vom 15. Mai 1974, Formular BG 30, Akt Blatt 9, wo ausdrücklich auf die Übergröße Bezug genommen worden ist und ist damit das diesbezügliche Vorbringen der Bw. eindeutig widerlegt. Wenn die Bw. hiezu anführt, dass auf dem Formular "Übergröße 0" stehe und daraus vermeint, dies bedeute, dass kein Abschlag für die Übergröße vorgenommen worden sei, so handelt es sich hierbei um ein Mißverständnis. Gerade diese durchgestrichene Null bedeutet nämlich ausdrücklich, dass ein Durchschnittswertansatz und nicht der Normalwertansatz beim Bodenwert herangezogen wurde, also ein Abschlag wegen Übergröße vorgenommen worden ist. Zum besseren Verständnis der Bw. wird darauf hingewiesen, dass von vornherein nur dieser Durchschnittswertansatz als Bodenwert im Formular BG 30 herangezogen wurde und die Berechnung des Bodenwertes finanzintern gestaffelt vom Normalwertansatz von 150,-- S weg erfolgt ist. Bei dem Formular BG 30 betreffend den Feststellungsbescheid wegen Wertfortschreibung zum 1. Jänner 1980 hat das Finanzamt allerdings den Hinweis "Übergröße 0" unterlassen, dies ändert jedoch nichts daran, dass auch hier ein Durchschnittswertansatz beim Bodenwert und nicht der Normalwertansatz herangezogen wurde. Durch die Erhöhung der das Zehnfache der bebauten Fläche übersteigenden Fläche von 1.502 m² auf 6.729 m² ist hierbei der Durchschnittswertansatz von 120, -- S auf 100,-- S herabgesunken.

Der unabhängige Finanzsenat stellt schließlich fest, dass nunmehr bei den zum 1. Jänner 1983 zu Grunde liegenden Flächen im Ausmass von 1.383 m² und 561 m² für die zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefassten Grundstücke im Vergleich zu den in Vorarlberg allgemein üblichen Grundstücksgrößen jeweils unbestrittenermaßen nicht mehr von einer

Übergröße gesprochen werden kann, also vom Normalansatz in Höhe von 150, -- S pro m² auszugehen ist.

Die Berufung war demzufolge aus den o.a. Gründen sowohl hinsichtlich des Feststellungsbescheides als auch hinsichtlich des Grundsteuermessbescheides als unbegründet abzuweisen.

Feldkirch, 18. Dezember 2003