



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAAT

Außenstelle Feldkirch  
Senat 5

GZ. RV/0017-F/02

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw. gegen den Bescheid des Finanzamtes 97 betreffend Einheitswert des Grundvermögens ab 1. Jänner 1994 (Wertfortschreibung) entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### 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 im Rahmen einer Wertfortschreibung den Einheitswert des Grundvermögens für den Grundbesitz in der KG B, Grdst. Nr. XXX u.a., EZ XXX, Art des Steuergegenstandes Einfamilienhaus ab 1. Jänner 1994 mit 120.000,-- S, erhöhter Einheitswert 162.000,-- S festgestellt. Begründet wurde dies von der Behörde damit, dass die Fortschreibung erforderlich war, weil bauliche Veränderungen vorgenommen worden bzw. Änderungen in der baulichen Ausführung eingetreten seien.

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung führt der Bw. an, dass er gegen die seiner Meinung zu hohe Festsetzung des Einheitswertes (Liegenschaftsbewertung) berufe und führt hiezu wie folgt aus. Das verfahrensgegenständliche Grundstück liege in einer Meereshöhe von ca. 850 bis 900 m, sei sehr abgelegen und sei ca. 4 km vom nächsten Lebensmittelgeschäft entfernt. Hausbesuche durch den praktischen Arzt erfolgten wohl deshalb nicht. Das Erreichen einer Arbeitsstelle erfordere viel Zeitaufwand, Freizeit und finanzielle Kosten entstünden. Die letzten 300 m zum besagten Grundstück führten über einen steilen Güterweg, der im Winter oft kaum mehr mit einem PKW befahren werden könne. Grundsätzlich bestehe hiefür ein allgemeines Fahrverbot. Es gebe zum Wohnhaus keinen öffentlichen Wasser- und Kanalanschluss, keine Sperr- und Müllabfuhr. Für die Müllabfuhr müsse der Bw. zwar bezahlen, trotzdem werde der Müll nicht abgeholt. Das Grundstück sei inmitten eines geförderten (Maisäß und Milchkontingent) Landwirtschaftsgebietes, dessen Einheitswerte erheblich niedriger festgesetzt seien. Es handle sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Ende 1989 habe der Bw. das gesamte Grundstück um 625.000,-- S sowie ca. 200 m<sup>2</sup> angrenzend zusätzlich um 5.000,-- S käuflich erworben. Der damalige Gebäudewert habe für den Bw. beim Kauf ca. 600.000,-- S betragen, der Boden allein habe somit nur mehr einen Wert von 25.000,-- S gehabt. Der Zustand des damaligen Gesamtgebäudes sei dermaßen gewesen, dass der Bw. das Haus ohne weiteres problemlos jederzeit um ca. 6.000,-- bis 7.000,-- DM pro Jahr an Feriengäste vermieten hätte können. Der Bw. habe für das Gebäude 1990 den Antrag auf Altbausanierung gestellt, wobei das Fundament, das Dach, der Dachstuhl, die gemachten Spenglerarbeiten, also ca. 50 % des Gesamtgebäudes sowie des Riegelwerkes völlig unverändert belassen worden seien. Von einem Neubau und Umbau könne absolut keine Rede sein. Im Übrigen sei vom Finanzamt nicht berücksichtigt worden, dass das Obergeschoss durch die Dachschräge direkt mit dem alten Dachstuhl verbunden sei, dadurch könne die Bewertung nicht als Neubau oder Umbau erfolgen und das selbe gelte für das Untergeschoss (altes Fundament) sowie die Ostseite des Gebäudes, die unberührt geblieben sei. Am 16. Juli 1993 habe der Bw. beim Finanzamt vorgesprochen und einem Beamten den Antrag auf Altbausanierung vorgelegt. Der Kaufvertrag vom 11. November 1989 für das angrenzende Grundstück im Ausmass von ca. 200 m<sup>2</sup> zum Preis von 5.000,-- S sei dem Finanzamt am 2. Jänner 1990 angezeigt worden. Der Finanzbeamte habe die Erklärung vom 16. Juli 1993 selbst ausgefüllt und bewertet. Der Bw. habe die Erklärung korrekt und im guten Glauben, dass sie vom Finanzbeamten korrekt und zu seinen Gunsten ausgefüllt worden sei, unterzeichnet. Der Bw. beantrage gleichzeitig die dafür vorgesehene kostenlose Beistellung des ausschließlich für das Finanzamt zuständigen gerichtlich beeideten Sachverständigen zur definitiven Feststellung des Einheitswertes. Auf Grund der vorerwähnten

Gründe erwarte der Bw. somit einen neuen reduzierten Feststellungsbescheid, der sich punkto Ermittlung am Liegenschaftspreis seiner Anrainer anlehne.

***Über die Berufung wurde erwogen:***

Gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 BewG wird der Einheitswert neu festgestellt, 1. wenn der gemäß § 25 abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, a) bei den wirtschaftlichen Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens sowie bei den Betriebsgrundstücken, die losgelöst von ihrer Zugehörigkeit zu einem Betriebsvermögen einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb bilden würden (§ 60 Abs. 1 Z. 2), entweder um mehr als ein Zwanzigstel, mindestens aber um 2.000,-- S oder um mehr als 50.000,-- S, 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, c) bei einem gewerblichen Betrieb oder einer Gewerbeberechtigung (§ 61) entweder um mehr als ein Fünftel, mindestens aber um 50.000,-- S oder um mehr als 1.000.000,-- S von dem zum letzten Feststellungszeitpunkt festgestellten Einheitswert abweicht (**Wertfortschreibung**).

Die vom Bw. behauptete zu hohe Festsetzung des Einheitswertes betreffend dem verfahrensgegenständlichen Grundvermögen durch das Finanzamt liegt nach Ansicht des unabhängigen Finanzsenates auf Grund des vorliegenden Sachverhaltes klar nicht vor und wird dies wie folgt begründet:

Der Bw. ist am 16. Juli 1993 beim Finanzamt erschienen, wobei dort vom Leiter der Bewertungsstelle das Formular BG 30, die "Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke", in seiner Gegenwart handschriftlich ausgefüllt worden ist. Auf der Rückseite des Formulares ist bei der Einteilung der Gebäudeteile z.B. bei Punkt 6., "Angaben über die nutzbare Fläche bzw. den umbauten Raum", ausdrücklich vermerkt, dass das Baujahr des Kellergeschosses laut Angaben des Bw. ca. 1953 gewesen ist. Aus diesem Umstand erhellt, dass der Bw. sehr wohl beim Ausfüllen der Erklärung **unmittelbar** miteinbezogen war. Die Erklärung umfasst u.a. neben dem Baujahr für jedes Gebäudeteil die Maße der umbauten Räume, die Kubikmeter, die Bauklasse, den Durchschnittspreis pro m<sup>2</sup>/m<sup>3</sup>, die Absetzung für Abnutzung und schließlich den sich daraus ergebenden Gebäudewert sowie die Berechnung des Einheitswertes. Am Schluss dieser Erklärung ist beigelegt "Lt. Plänen aus dem Bauakt und Angaben des Bw.", was schließlich vom Bw. original unterschrieben wurde und einen weiteren Beweis für die gemeinsame Erstellung der Erklärung zusammen mit dem Finanzbeamten darstellt. Es ist also keineswegs so, dass der Bw. die Erklärung im guten Glauben, dass sie vom Finanzbeamten korrekt und zu seinen Gunsten ausgefüllt worden sei,

eben einfach unterzeichnet hat, sondern war der Bw. in die Erstellung der Erklärung vollständig miteinbezogen. Der Finanzbeamte hat diese Erklärung daher übereinstimmend mit dem Akteninhalt und den Angaben des Bw. völlig korrekt erstellt, hier liegt kein wie immer begründeter gegenteiliger Verdacht vor und wurde vom Bw. auch eine vermeintliche Unkorrektheit nicht begründet. Wenn der Bw. weiters vermeint, dass er davon ausgegangen sei, dass die Erklärung "zu seinen Gunsten" ausgefüllt worden sei, so muss er doch in aller Deutlichkeit darauf hingewiesen werden, dass unter dem Aspekt der Gleichbehandlung aller Steuerpflichtigen es nicht tunlich ist, irgendwelche Steuererklärungen zu Gunsten von irgendjemandem auszufüllen, sondern diese eben korrekt und hiemit auch gesetzeskonform zu erstellen sind.

Wenn der Bw. vorbringt, dass er 1990 für das Gebäude einen Antrag auf Altbausanierung gestellt habe, wobei ca. 50 % des Gesamtgebäudes sowie des Regelwerkes völlig unverändert belassen worden seien und von einem Neubau absolut keine Rede sei könne, so wird dies durch den Akteninhalt eindeutig widerlegt. Wie aus der o.a. Erklärung hervorgeht, wurden 151 m<sup>3</sup> des Altgebäudes, nämlich das Kellergeschoss, die Küche/Waschküche, Ablage Küche/Waschküche und der Dachboden, unverändert belassen und 317 m<sup>3</sup> des Gebäudes, nämlich Erdgeschoss Wohnteil und Obergeschoss Wohnteil, 1993 neu errichtet, dies ergibt einen Prozentsatz von 32,26 % Altsubstanz und 67,64 % Neusubstanz, also rund 1/3 zu 2/3. Zur Klarstellung wird vom unabhängigen Finanzsenat angemerkt, dass sich die vorangegangene Berechnung nur auf das Haupthaus bezieht und die 1992 errichtete Garage und das 1992 errichtete Nebengebäude für Kleintiere samt Geräteraum dabei außerachtgelassen wurden. Der Bw. selbst bringt in seiner Berufung vom 27. Jänner 1992 an das Gemeindeamt H vor, dass vom ganzen alten Gebäude ca. 50 % (ohne Dachstuhl) **abgebrochen** und **neu aufgebaut** werden mussten. Konsequenterweise handelt es sich, wie aus dem oben Angeführten eindeutig und zweifelsfrei hervorgeht, nicht um eine Altbausanierung, sondern um einen Neubau im angegebenen Ausmass von ca. 2/3 des Gebäudes, was eine diesbezügliche Neubewertung und in weiterer Folge Wertfortschreibung zur Folge hatte, wobei schließlich am 28. Juni 1993 der Benützungsbewilligungsbescheid der Gemeinde H für das Wohnhaus ergangen ist.

Wenn der Bw. anführt, dass das Grundstück inmitten eines geförderten Landwirtschaftsgebietes liege, dessen Einheitswerte erheblich niedriger als der für seinen Grundbesitz festgestellt worden seien, dann mag dieses Vorbringen richtig sein, dieses Landwirtschaftsgebiet dient aber auch tatsächlich einem landwirtschaftlichen Hauptzweck, ist also dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzurechnen. Der Grundbesitz des Bw. ist

zwar als Freifläche Landwirtschaft gewidmet, wird aber unbestrittenmaßen nicht landwirtschaftlich genutzt, sondern handelt es sich um ein Wohnhaus samt umgebender und eingezäunter Grundfläche und ist daher rechtsrichtig dem Grundvermögen, Art des Steuergegenstandes Einfamilienhaus, zuzurechnen. Der das Wohnhaus umgebende Grund, welcher eben nach außen hin eingezäunt ist, dient dem Grundvermögen und ist demzufolge freilich auch keine landwirtschaftliche Parzelle, sondern bildet mit dem Wohnhaus eine wirtschaftliche Einheit. Ausgehend von dem zur Hauptfeststellung **1974** für das verfahrensgegenständliche Gebiet festgesetzten Baulandpreis in Höhe von 100,-- S hat das Finanzamt wegen den vom Bw. erwähnten und auch von der Behörde festgestellten Gründen wie erschwerter Zufahrt, Hanglage etc. einen Abschlag von 30 % vorgenommen, was schließlich zu einem Quadratmeterpreis von 70,-- S geführt hat. Dieser Abschlag in Höhe von 30 % ist zudem durchaus als hoch einzustufen und erscheint dem unabhängigen Finanzsenat auch in dieser Höhe auf Grund der vorliegenden Umstände absolut gerechtfertigt und wird daher dieser festgesetzte Bodenwert vollinhaltlich bestätigt. Zur besseren Illustration dessen Auswirkung wird dem Bw. in diesem Zusammenhang erläutert, dass sich bei der Annahme von 70,-- S pro m<sup>2</sup> ein Bodenwert von 32.025,-- S ergibt und der Gebäudewert 139.591,- S ausmacht. Somit setzt sich die Bemessungsgrundlage für die Berechnung des Einheitswertes im gegenständlichen Falle zu 18,66 % aus dem Bodenwert und zu 81,34 % aus dem Gebäudewert zusammen. In weiterer Folge schlägt sich der Bodenwert mit 27,80 S und der Gebäudewert mit 121,20 S auf den Grundsteuermessbetrag in Höhe von insgesamt 149,-- S nieder, beträgt die Auswirkung des Bodenwertes auf den Grundsteuermessbetrag also weniger als ein Fünftel der Gesamtsumme.

Schließlich kann dem Antrag auf die laut Ansicht des Bw. im Gesetz vorgesehene kostenlose Beistellung eines ausschließlich für das Finanzamt zuständigen gerichtlich beeideten Sachverständigen zur definitiven Feststellung des Einheitswertes vom unabhängigen Finanzsenat nicht entsprochen werden, da dies gesetzlich nicht vorgesehen ist und Einheitswerte im Gegensatz zu den Verkehrswerten prinzipiell vom Finanzamt selbst festzustellen sind.

Die Berufung war aus den hinreichend dargelegten Gründen als unbegründet abzuweisen.