



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen des Bw., gegen die Bescheide des Finanzamtes für den 21. und 22. Bezirk vom 17. September 1997 EW-AZ xy, betreffend Fortschreibungen (§ 21 BewG, Wertfortschreibung)

1. die Feststellung des Einheitswertes zum 1. Jänner 1987
2. die Erhöhung des Einheitswertes zum 1. Jänner 1987 sowie
3. die Festsetzung des Grundsteuermessbetrages auf den 1. Jänner 1987 für die wirtschaftliche Einheit unbebautes Grundstück EZ x, KG j entschieden:

Die Berufungen werden als unbegründet abgewiesen.

Der Feststellungsbescheid wird wie folgt abgeändert: Die Lageadresse lautet nunmehr yz.

Entscheidungsgründe

Strittig ist im vorliegenden Fall, ob zwei Bauverbote, nämlich mangelnde Anbaureife und Unvollständigkeit des Bauplatzes, schon zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Jänner 1973 inhaltsleer waren und dieselben Anschlussmängel wie bei gegenständlichem Grundstück auch bei den Vergleichsgrundstücken vorlagen, und daher eine Erhöhung des Bodenwertes von S 100 auf S 130/m² gerechtfertigt ist. Ist der Realteilungsvertrag aus dem Jahr 1986, wodurch es zu einem Flächenzuwachs von 466 m² kam, die Voraussetzung für eine Wertfortschreibung zum 1. Jänner 1987?

Mit dem angefochtenen Bescheid (unter Punkt A1. des Bescheidformulars) stellte das Lagefinanzamt für den 21. und 22. Bezirk in Wien den Einheitswert für den Grundbesitz des Bw. mit S 182.000,-- fest. Laut Begründung sei die Wertfortschreibung wegen Realteilung erforderlich gewesen, die Berechnung des Einheitswertes ergab sich aus dem gemäß § 25 Bewertungsgesetz (BewG) abgerundeten Produkt aus der Fläche von 1407 m² mal dem Bodenwert je m² von S 130,-. Unter Punkt A2. des Bescheidformulars wurde der Bescheid über die Erhöhung des Einheitswertes zum 1. Jänner 1987 erlassen, mit welchem der zum 1.1.1987 geltende Einheitswert um 35 v.H. auf S 245.000,-- erhöht wurde, sowie unter Punkt B. der Grundsteuermessbescheid auf den 1. Jänner 1987 erlassen, mit welchem der Steuermessbetrag unter Zugrundelegung des erhöhten Einheitswertes mit S 440,-- festgesetzt wurde (Fortschreibungsveranlagung gem. § 21 GrStG).

Dagegen wurde Berufung erhoben. Die Rechtzeitigkeit dieser Berufung wurde mit der gleichzeitig ergehenden Berufungsentscheidung RV/2536-W/02 vom 9. Februar 2009 festgestellt. Der Bw. bekämpft darin den Ansatz des Quadratmeterpreises von S 130,00. Das Finanzamt habe dabei übersehen, dass in den Berufungsentscheidungen der FLD für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 16.2.1977, a und b, der Bodenwert mit S 100,-- pro Quadratmeter festgestellt worden sei. An diesem rechtskräftig festgestellten Wert zum 1.1.1973 habe sich nichts geändert, da die Realteilung nicht geeignet sei, eine Werterhöhung der "bisherigen" Liegenschaft und des mit ihr vereinten Liegenschaftsteiles zu bewirken. Der Bw. beantragt daher, in den drei angefochtenen Bescheiden den Preis pro Quadratmeter wie bisher mit S 100,-- anzusetzen. Weiters vertritt der Bw. die Ansicht, dass das Recht, im Jahre 1997 zum 1.1.1987 die angefochtenen Bescheide zu erlassen, bereits verjährt sei.

Beweis wurde erhoben durch:

Auskunftserteilung durch Wiengas GmbH vom c.
 Einsichtnahme in den Kaufvertrag vom 15. September 1970,
 in den Teilungsvertrag vom 7. November 1986
 In das Grundbuch
 in die Bescheide der Baubehörde (vom 10. März 1950, d, vom 7. Oktober 1970 der e, vom 27. November 1984, f1, vom 30. Dezember 1980, f2, vom 29. September 1988, g, vom 29. September 1988, h,
 in den Beschluss des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 25. November 1986, GZ. i

Folgender Sachverhalt wurde festgestellt:

Die Baubehörde genehmigte mit Bescheid vom 10. März 1950, d die Abteilung von Grundstücken der EZ 471 und 528, KG j auf 24 Bauplatzteile, auf Verkehrsflächen und vorbehaltene Verkehrsflächen und legte in den Punkten 3. und 4. folgende Bauverbote fest:
 Laut Punkt 3. haben alle Bauplätze und Bauplatzteile gemäß § 19 Absatz 1 lit. b der Wr. BO

solange unbebaut zu bleiben, bis die vor ihnen gelegenen Verkehrsflächen befestigt und die öffentlichen unterirdischen Einbauten hergestellt sind (Anbaureife). Laut Punkt 4. haben alle Bauplatzteile gemäß § 19 Absatz 1 lit. a der Wr. BO solange unbebaut zu bleiben, bis sie durch Nachbargrund zu vollständigen Bauplätzen ergänzt sein werden. Im Grundbuch ist für die Gemeinde die Übertragung von Liegenschaften in das öffentliche Gut und die Herstellung der Höhenlage, sowie die Bauverbote nach Punkt 3 und 4 ersichtlich zu machen. Ob vom Bauverbot der der mangelnden Anbaureife (Punkt 3) Abstand genommen werden kann, wurde der Beurteilung der Baubehörde bei Durchführung der Bauverhandlung über das Bauvorhaben überlassen.

Der Bw. erwarb die GrSt. 719/49 (357m^2) und 722/24 (584m^2) (= insgesamt 941m^2) der EZ k (jetzige EZ x), KG j im Jahr 1970 um S $138/\text{m}^2$ von der Verkäuferin C. In Punkt VI. Abs. 2 wurden die im Gutsbestandsblatt auf Grund des Bescheides der d vom 16. 3.1950 ersichtlich gemachten Verpflichtungen zur Herstellung der Höhenlage und zur Übergabe und der Bauverbote nicht als Belastungen angesehen - durch die Rechtswirksamkeit des Vertrages bedingt ist - und sind daher vom Käufer ohne Gewährleistungsanspruch zu übernehmen.

Im Bescheid vom 7. Oktober 1970 der e wurden die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen der Einlage mit übertragen. Es handelte sich dabei um die im Grundabteilungsbescheid des Magistrates der Stadt Wien, d vom 10. März 1950 unter Punkt 3.) und 4.) vorgeschriebenen Verpflichtungen.

Die Gasse war damals noch nicht ausgebaut. Seit damals sind die Grundpreise zuerst durch den Bau der 4. Donaubrücke und wesentliche Verbesserungen der Verkehrslage, aber auch durch Baulandverknappung, sowie durch die Wohnbauförderung bedingte starke Nachfrage nach Baulandgrundstücken angestiegen. Aus diesem Grund wurde der Bodenpreis von S $130,00/\text{m}^2$ der Feststellung des Einheitswertes zum 1.Jänner 1973 zugrunde gelegt. Der Bw. erhob damals gegen den Ansatz des Bodenpreises von S $130,00/\text{m}^2$ Berufung und brachte vor, dass hinsichtlich seiner Liegenschaft kein Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz, kein Kanalanschluss und kein Anschluss an das Wiener Gasnetz vorhanden gewesen wäre. Das Grundstück sei 1,3 km vom nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsnetz entfernt. Des Weiteren sei dem Bw. im Zeitpunkt des Erwerbes nicht bekannt gewesen, dass die Grundstücke zum Einflussbereich des Schwechater Flughafens gehörten und ein eingetragenes Bauverbot als wertmindernder Umstand geltend gemacht. Es sei dem Bw. bekannt, dass die Grundstücke in der Gasse1 mit S $90,00/\text{m}^2$ bewertet worden seien, weswegen er den Ansatz des Bodenpreises von S $60,00/\text{m}^2$ beantragte. Die Rechtsmittelbehörde gab mit den genannten Berufungsentscheidungen teilweise statt und stellte den Einwert zum 1.Jänner 1973 unter Zugrundelegung eines Bodenpreises von

S 100,00/m² mit S 94.000 und setzte den Grundsteuermessbetrag mit S 138,00 fest (Bescheid [Berufungsentscheidung] der FLD vom 16. Februar 1977, a1).

Der Bw. und A erwarben im Jahr 1970 je zur Hälfte die Grundstücke 719/48 (357m²) und 722/23 (584m²) um S 138/m² von dem Verkäufer D. Da diese Grundstücke an die Liegenschaft des Bw. angrenzten, kam es bezüglich des Hälftenanteiles des Bw. zu einem im Wesentlichen vergleichbaren Berufungsverfahren w.o. Die Rechtsmittelbehörde gab teilweise statt und stellte den Einwert zum 1.Jänner 1973 unter Zugrundelegung eines Bodenpreises von S 100,00/m² mit S 94.000 und setzte den Grundsteuermessbetrag mit S 138,00 fest (Bescheid [Berufungsentscheidung] der FLD vom 16. Februar 1977, b).

Mit Bescheid vom 27. November 1984, f1 wurde die beabsichtigte Realteilung genehmigt und gemäß § 131 BO verfügt, dass die beiden Bauverbote, sowohl bezügliche der EZ x , als auch EZ y, KG j die im Grundbuch A-Blatt unter LNr. 1a (= Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und zur Übergabe gemäß Punkt 1 des Bescheides vom 10. März 1950) und 2a (= Verpflichtung der Bauverbote gemäß Pkt.3, 4 des Bescheides vom 10. März 1950), TZ I genannten Verpflichtungen zu löschen sind.

Mit dem Teilungsvertrag vom 7. November 1986, der zwischen dem Bw. und A abgeschlossen wurde, wurden die je zur Hälfte im Miteigentum stehenden Grundstücke 719/48 (357m²) und 722/23 (584m²) real geteilt und das Miteigentum aufgehoben. Unter Punkt 9. letzter Satz wurde unter Bezugnahme auf den Genehmigungsbescheid vom 27. November 1984, f1 betont, dass bestimmte öffentlich-rechtliche Verpflichtungen im A-Blatt zu löschen sind. Die durch die Teilung neu erworbene Fläche (466 m²) wurde der EZ x , KG j (bisher 941m²) zugeschrieben (Beschluss des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 25.November 1986, GZ. i). Dadurch vergrößerte sich die Fläche des Grundstückes des Bw. auf 1.407 m².

Mit Bescheid vom 30. Dezember 1980, f2 wurde für den Bw. auf der EZ x , GrSt 719/49, KG j die Baubewilligung für eine Kleingarage erteilt. Die Kleingarage konnte – so die Begründung – im Sinne des § 71 BO nur auf jederzeitigen Widerruf bewilligt werden, weil sie nicht der im Bebauungsplan festgesetzten Widmung „Wohngebiet“ entspricht und die Bestimmungen des Garagengesetzes nicht eingehalten sind. Dem Bw. wurde auch aufgetragen, bis zur Erteilung der Benützungsbewilligung einen Gehsteig herzustellen. Mit Bescheid vom 29. September 1988, g wurde die Benützungsbewilligung für die Kleingarage erteilt.

Die Baubehörde erteilte mit Bescheid vom 29. September 1988, h die Baubewilligung zur Errichtung eines ganz unterkellerten, ebenerdigen Kleinhauses in Massivbauweise auf der EZ x , KG j . Aus dem Bescheid geht hervor, dass die Trinkwasserversorgung durch den Anschluss an das öffentliche Netz gewährleistet ist, die Beheizung zentral aus dem Keller mit

Festbrennstoffen erfolgt und die Schmutzwässer in eine Senkgrube eingeleitet und die Regenwässer oberflächig versickert würden.

Der Bw. teilte mit Schreiben vom 5. September 1997 dem Lagefinanzamt mit, dass das Gebäude Gasse 01 weder bewohnbar ist, noch eine Benützungsbewilligung vorliegt. Es fehlten insbesondere noch die Geschoßisolierungen, sowie teilweise Installationen und Fußböden.

Über die Berufung wurde erwogen:

1. Ansatz des Bodenwertes des unbebauten Grundstückes zum Fortschreibungszeitpunkt

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

Nach § 10 Abs. 2 BewG 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.

Gemäß § 23 BewG (Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und bei Nachfeststellungen) sind bei Fortschreibungen der Einheitswerte für Grundbesitz der tatsächliche Zustand des Grundbesitzes vom Fortschreibungszeitpunkt und die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt zu Grunde zu legen.

Dieser Rechtsbegriff des tatsächlichen Zustandes eines Grundbesitzes schließt neben den Faktoren Lage, Größe, Form und Bodenbeschaffenheit auch den Erschließungszustand und die herrschenden rechtlichen Umstände, wie insbesondere das Ausmaß der baurechtlich zulässigen Bebaubarkeit oder etwa die Belastung mit einem Bauverbot ein. Die Begründung des angefochtenen Bescheides enthält keinen Hinweis darüber, weswegen der Bodenwert ab dem 1.1.1987 gegenüber dem zum 1.1.1973 angesehenen Bodenwert von S 100,-- je m² auf S 130,-- je m² angehoben wurde. So ist dem Bw. durchaus beizupflichten, wenn er in der Realteilung allein keinen Grund für den Ansatz eines höheren Bodenwertes sieht. Wenngleich der vorgenannte Teilungsvertrag zwar der Anlass für die Erlassung des Wertfortschreibungsbescheides war, gründete sich der Ansatz des höheren Bodenwertes schon allein auf den schon zuvor eingetretenen Wegfall der in den genannten Berufungsentscheidungen vom 16.2.1977 berücksichtigten Wertminderungsgründe (Bauverbot und mangelnde Anschlussmöglichkeit). Der damals vorgenommene Wertminderungsabschlag betrug insgesamt S 30,00 je m².

Der Bw. behauptet, am damals festgestellten Wert habe sich „nichts geändert“. Das ist aus folgenden Gründen unzutreffend:

In den Berufungsentscheidungen der Abgabenbehörde 2. Instanz a1 zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.1973 wurden unter der Bezeichnung „derzeitiges Bauverbot“ zwei verschiedene Bauverbote und zwar (1) das Bauverbot wegen mangelnder Anbaureife und (2) das Bauverbot wegen Unvollständigkeit des Bauplatzes, sowie die mangelnde Anschlussmöglichkeit wertmindernd berücksichtigt. Daher war zwecks Ermittlung des Bodenwertes zum 1.1.1987 der tatsächliche Zustand des Grundbesitzes im Sinne des § 23 BewG festzustellen und dabei zu prüfen, ob die zum 1.1.1973 unterstellten Wertminderungsgründe noch zum Fortschreibungszeitpunkt vorlagen bzw. ob die diesen Beschaffenheitsmerkmalen seinerzeit zugeschriebene Preisminderungswirkung noch uneingeschränkt fortbestand.

1.1. Bauverbote

Diese preismindernd bzw. bodenwertmindernd berücksichtigten Bauverbote wurden mit Gerichtsbeschluss vom 13. November 1970 vom Gutsbestandsblatt der EZ k auf die neu eröffnete EZ x mit übertragen (Beschluss des Bezirksgerichtes Floridsdorf, TZ m). Es handelt sich dabei um die im Grundabteilungsbescheid des Magistrates der Stadt Wien, d vom 10. März 1950 unter Punkt 3.) und 4.) vorgeschriebenen Verpflichtungen. Hier übersieht der Bw. die Rechtswirkung der Erlassung des Baubewilligungsbescheides vom 30.12.1980 (f22) zur Errichtung einer Kleingarage. Schon die Tatsache der Erteilung der Baubewilligung lässt nämlich den Schluss zu, dass die Voraussetzungen für die beiden Bauverbote entweder überhaupt nicht mehr bestanden oder zumindest der Erteilung der vorgenannten Baubewilligung nicht im Wege standen. Denn hätten die Voraussetzungen für die Bauverbote im Zeitpunkt der Erlassung des Baubewilligungsbescheides noch bestanden, wären diese der Beurteilung der Baubehörde bei Durchführung der Bauverhandlung über die Errichtung der Kleingarage überlassen und bei Fortbestand der Bauverbotsgründe die beantragte Baubewilligung zu versagen gewesen. Die Baubewilligung beinhaltet aber den Ausspruch, dass gegen die geplante Bauführung keine öffentlich-rechtlichen Bedenken obwalten. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass diese Baubewilligung – aus einem ganz anderen Grund (Nebengebäude im Wohngebiet) – gem. § 71 Wr. BO nur auf jederzeitigen Widerruf erteilt wurde. Da der Baubewilligungsbescheid vom 30.12.1980 eindeutig ist, bedurfte es der sonst erforderlichen Prüfung nicht mehr, ob etwa im Fortschreibungszeitpunkt 1.1.1987 die Tatbestandsvoraussetzungen des § 19 Abs. 2 Wr. BO in der zu diesem Stichtag geltenden Fassung zur Gewährung einer bescheidmäßig zu verfügenden Ausnahme von den Bauverboten erfüllt waren. Hätte nämlich ein Rechtsanspruch auf eine derartige Ausnahmegewährung bestanden, wäre dem diesbezüglichen Bauverbot keine preisbeeinflussende Wirkung auf den gemeinen Wert im Sinne des § 10 BewG der Liegenschaft zugekommen (vergl. VwGH vom 9. April 1997, ZI. 97/13/0053).

Hinsichtlich des (1) Bauverbotes mangels Anbaureife ist überdies noch festzuhalten, dass der Mangel einer befestigten Verkehrsfläche vor dem Bauplatz offensichtlich schon zum 1.1.1973 nicht mehr bestand, hat doch der Bw. selbst in der am 14. Juni 1973 unterfertigten Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes unbebauter Grundstücke (Stand 1.1.1973) angegeben, dass als Zufahrtsmöglichkeit eine befestigte Straße vorhanden ist (hier: Öffentliche Verkehrsfläche Gasse). Somit konnte den seinerzeit (1.1.1973) berücksichtigten Bauverböten bereits zum Bewertungsstichtag 1.1.1981 mangels wirtschaftlichen Gehaltes kein Einfluss auf den gemeinen Wert der Liegenschaft zukommen.

Das (2) Bauverbot wegen Unvollständigkeit des Bauplatzes war überhaupt bereits mit Rechtskraft des Grundabteilungsbescheides vom 7. Oktober 1970, n obsolet, zumal die Grundstücke Nr. 719/49 und Nr. 722/24 zusammen als Bauplatz 24 vom Gutsbestand der der damaligen Veräußerin C allein gehörigen Liegenschaft EZ k abgeschrieben wurden. Dass diese Verpflichtung gleichzeitig mit der Eröffnung der neuen Einlagezahl x für diese Grundstücke aus dem Gutsbestandsblatt der EZ k auf die neu eröffnete EZ x mitübertragen wurde (siehe Beschluss des Bezirksgerichtes Floridsdorf vom 13. November 1970, TZ m) und somit formal weiter bestand, ändert nichts am Wegfall der inhaltlichen Bedeutung der diesbezüglichen Bauverbotsverpflichtung. Ungeachtet der damaligen Berufungsentscheidung der Finanzlandesdirektion zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.1973 war daher letztgenanntes Bauverbot trotz des formalen Weiterbestandes bereits zum Bewertungsstichtag 1.1.1971 nicht mehr als wertbestimmender Umstand anzusehen.

Aufgrund der Gegenstandslosigkeit der beiden Bauverbote kam daher auch der mit Bescheid vom 27. November 1984 über die Genehmigung der Grundabteilung, Zi. f11 getroffenen Löschungsverfügung der beiden Bauverbote keine Bedeutung mehr zu. § 131 Wr. BO sieht u.a. die amtswegige Löschung einer öffentlich-rechtlichen Ersichtlichmachung durch die Baubehörde vor, wenn im Grundbuch ersichtlich gemachte Verpflichtungen gegenstandslos geworden sind. Die Einflusslosigkeit der zwar formal weiter bestehenden Bauverbote auf den im Geschäftsverkehr erzielbaren Wert und somit auf den zum Wertfortschreibungszeitpunkt maßgeblichen Bodenwert wird zudem noch deutlicher, als sogar der grundbürgerliche Vollzug der Löschung der Bauverbote noch vor dem Stichtag erfolgte (Beschluss des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 25. November 1986, TZ i betreffend die Verbücherung des Teilungsvertrages).

Die Gründe für die Erhöhung des Bodenwertes liegen daher im Wegfall der beiden Bauverbote. Da die beiden Bauverbote zum Wertfortschreibungszeitpunkt nicht mehr bestanden, können sie auch nicht als wertmindernd beim Ansatz des Bodenwertes berücksichtigt werden.

1.2. Mangelnde Anschlussmöglichkeit

Mit den Berufungsentscheidungen vom 16.2.1977 wurde der Bodenwert u.a. für die wirtschaftliche Einheit des Bw. auf S 100,--/m² herabgesetzt. Die Ableitung des Bodenwertes stützte sich dabei im Wesentlichen auf jene Vergleichspreise, die für solche Grundstücke vereinbart wurden, die entweder unmittelbar an die Grundfläche des Bw. anrainen (ehem. Grst. Nr. 719/48 bzw. Grst. Nr. 722/23, Lage: Gasse 02) oder sich im engeren Nahebereich der Liegenschaft befinden (Grst. Nr. 719/44, Lage: Gasse 2 3 sowie Grst. Nr. 719/45, Lage: Gasse 03 = Gasse 2 1). Der dabei aus dem Grund der „mangelnden Anschlussmöglichkeit“ vorgenommene Wertminderungsabschlag erweist sich schon nach den Grundsätzen des hier angewendeten Vergleichsverfahrens nicht haltbar. Sind doch bei dieser Wertfindungsmethode nur jene Grundstückseigenschaften des zu bewertenden Grundstückes durch Zu- oder Abschläge von den tatsächlich erzielten Kaufpreisen der zum Vergleich herangezogenen Vergleichsgrundstücke zu berücksichtigen, die von jenen Eigenschaften der Vergleichsgrundstücke nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert abweichen. Da das Grundstück dieselben Aufschließungsmängel aufwies wie die Vergleichsgrundstücke, nämlich die ungefähr gleichweite Entfernung zum nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsmittel, keinen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung, kein Anschluss an die öffentliche Kanalisation und kein Anschluss an die öffentliche Gasversorgung, war ein diesbezüglicher Wertabschlag schon methodisch verfehlt und daher nicht vorzunehmen.

Da die beiden Bauverbote weggefallen sind und dieselben Anschlussmängel auch bei den Vergleichsgrundstücken vorliegen, war der Bodenwert von S 100 auf S 130/m² zu erhöhen.

2. Feststellungsbescheid (Wertfortschreibung) zum 1.1.1987 (Punkt A1.)

Gemäß § 21 Abs.1 Z.1 lit. b BewG in der im Zeitpunkt der Bescheiderlassung maßgeblichen Fassung wird der Einheitswert neu festgestellt, wenn der gemäß § 25 abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, bei den übrigen wirtschaftlichen Einheiten und Untereinheiten des Grundbesitzes entweder um mehr als ein Zehntel, mindestens aber um S 5.000,00 (das entspricht 400 Euro)....von dem zum letzten Feststellungszeitpunkt festgestellten Einheitswert abweicht (Wertfortschreibung).

Gemäß § 193 Abs. 1 BAO ist, wenn die Voraussetzungen für eine Wertfortschreibung vorliegen, im Fall einer amtswegigen Fortschreibung auf den 1. Jänner des Jahres, an dem die Voraussetzungen für eine Fortschreibung erstmals vorliegen, ein Fortschreibungsbescheid zu erlassen.

Der Einheitswert wurde zum 1. Jänner 1987 mit S 182.000 festgestellt.

Der Teilungsvertrag vom 7. November 1986 bezüglich der EZ x bewirkte einen Flächenzuwachs von 466 m² (bisherige Gesamtfläche 941 m² - nunmehr 1407 m²). Somit lagen selbst bei Zugrundelegung des bisherigen Bodenwertes von S 100,-- je m² - demnach bei einem sich ergebenden Einheitswert von S 140.000,00 - zum Fortschreibungszeitpunkt 1.1.1987 die bewertungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wertfortschreibung im Sinne des § 21 Abs. 1 Z.1 lit. b BewG in der zum 1.1.1987 gültigen Fassung vor. Die Erlassung des Fortschreibungsbescheides war daher schon allein zufolge dieses Flächenzuwachses von Amts wegen erforderlich. Darüber hinaus machte der Wegfall der beiden Bauverbote, sowie der Vergleich mit den umliegenden Liegenschaften, was die ungefähr gleichweite Entfernung zum nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsmittel, keinen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung, kein Anschluss an die öffentliche Kanalisation und kein Anschluss an die öffentliche Gasversorgung betrifft, eine Fortschreibung erforderlich.

3. Bescheid über die Erhöhung des Einheitswertes zum 1. Jänner 1987 (Punkt A2.)

Der um 35% erhöhte Einheitswert beträgt S 245.000,00 zum 1.Jänner 1987. Der aufgrund des Abschnittes XII Artikel II Abs. 1 des AbgÄG 1982 ergangene Einheitswerterhöhungsbescheid berührt den zugrunde liegenden Feststellungsbescheid zum 1.1.1987 (Wertfortschreibung) nicht, sondern schließt sich diesem bloß zeitlich an. Daher erschöpft sich der Spruch des Bescheides über die Erhöhung des Einheitswertes in der rechnerischen Erhöhung des Einheitswertes zum 1.1.1987. Der Bescheid über die Erhöhung des Einheitswertes im Punkte des zugrunde liegenden zum 1.1.1987 geltenden Einheitswertes in Höhe von S 182.000,00 ist nur ein abgeleiteter Bescheid, so dass dieser Erhöhungsbescheid auch gem. § 252 Abs. 1 BAO nicht mit der Begründung angefochten werden konnte, dass die im Feststellungsbescheid zum 1.1.1987 getroffene Entscheidung (hier die Bodenwertermittlung) unzutreffend sei.

Der Erhöhungsbescheid zum 1.1.1987 ist Grundlagenbescheid für den Grundsteuermessbescheid auf den 1.1.1987.

4. Grundsteuermessbescheid auf den 1. Jänner 1987 (Punkt B.)

Besteuerungsgrundlage für die Grundsteuer ist der für den Veranlagungszeitpunkt maßgebende Einheitswert des Steuergegenstandes, der nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes festgestellt wurde (§ 12 GrStG).

Im Falle einer Fortschreibung des Feststellungsbescheides über einen Einheitswert ist der neuen Veranlagung des Steuermessbetrages (Fortschreibungsveranlagung) der Einheitswert zugrunde zu legen, der auf den Fortschreibungszeitpunkt (§ 21 Abs. 4 BewG 1955) festgestellt worden ist. Der Grundsteuermessbescheid auf den 1.1.1987 erging gemäß § 192

BAO als vom Bescheid über die Erhöhung des Einheitswertes zum 1.1.1987 (A2.) abgeleiteter Bescheid. Jedoch konnte der Grundsteuermessbescheid zum 1.1.1987 gem. § 252 Abs. 1 BAO nicht mit der Begründung angefochten werden, dass die im zugrunde liegenden Bescheid über die Erhöhung des Einheitswertes zum 1.1.1987 getroffene Entscheidung unzutreffend sei.

5. Keine Verjährung

Gem. § 207 Abs. 1 BAO befristet die Bemessungsverjährung lediglich das Recht, eine Abgabe festzusetzen. Feststellungsbescheide können als Grundlagenbescheide daher ohne Bedachtnahme auf Verjährungsfristen erlassen werden (vgl. VwGH vom 10.6.1991, 90/15/0021). Hinsichtlich Einheitswertbescheiden ist diese Aussage insofern zu relativieren, als solche gemäß § 186 Abs. 1 BAO nur zu erlassen sind, wenn und soweit diese Feststellung für die Geltendmachung von Abgabenansprüchen von Bedeutung ist. Ein Einheitswertbescheid wird dann nicht zu erlassen sein, wenn das Recht zur Festsetzung aller vom Einheitswert abgeleiteten Abgaben verjährt ist und auch § 209a BAO keine solche Festsetzung ermöglicht. (Ritz, Bundesabgabenordnung, Kommentar, 2. Auflage, Orac, Wien, TZ 8 zu § 207). Hieron kann im Berufungsfall nicht ausgegangen werden. Nach § 28b Abs. 1 GrStG unterliegt nur das Recht, die Grundsteuer festzusetzen, der Verjährung. Dabei wird jedoch gem. Abs. 4 des § 28b GrStG die Verjährung u.a. durch jede zur Geltendmachung des Abgabenanspruches unternommene, nach außen erkennbare Amtshandlung auch des für die Festsetzung des Messbetrages zuständigen Finanzamtes – sohin auch durch die Erlassung eines Grundsteuermessbescheides – unterbrochen. Die Einrede der Verjährung hätte daher lediglich gegen einen aufgrund des angefochtenen Wertfortschreibungsbescheides allenfalls gem. § 295 Abs. 2 BAO erlassenen Grundsteuerbescheid der Gemeinde Wien geltend gemacht werden können.

6. Zusammenfassung

Vorerst wird bemerkt, dass mit Berufungsentscheidung RV/2536-W/02 vom 9. Februar 2009 der Zurückweisungsbescheid in dieser Angelegenheit aufgehoben wurde und hiermit in der Sache selbst entschieden werden konnte.

Zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Jänner 1973 wurde für den Einheitswert der Liegenschaft des Bw. ein Bodenwert von S 100/m² zugrunde gelegt. Dabei wurden zwei Bauverbote, nämlich mangelnde Anbaureife und Unvollständigkeit des Bauplatzes, sowie Aufschließungsmängel als Wertminderungsgründe berücksichtigt. Da die beiden Bauverbote schon damals inhaltsleer waren und dieselben Anschlussmängel auch bei den Vergleichsgrundstücken vorlagen, war der Bodenwert von S 100 auf S 130/m² zu erhöhen. Durch den Realteilungsvertrag im Jahr 1986 kam es zu einem Flächenzuwachs von 466 m²,

wodurch schließlich die Voraussetzung für eine Wertfortschreibung zum 1. Jänner 1987 gegeben und dieser der Bodenwert von S 130/m² zugrunde zu legen war.

Aus all diesen Gründen war den Berufungen der Erfolg zu versagen und der Bescheid spruchgemäß abzuändern

Wien, am 9. Februar 2009