



Außenstelle Wien
Senat 21

UNABHÄNGIGER
FINANZSENAAT

GZ. RV/0136-W/02

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw. gegen den Bescheid des Finanzamtes Mödling betreffend Feststellung des Einheitswertes gemäß § 186 BAO zum 1. Jänner 1997 entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

Der Einheitswert wird mit S 577.000,-- (in € 41.932,23) festgestellt. Der erhöhte Einheitswert beträgt S 778.000,-- (in € 56.539,46).

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

Auf Grund des Teilungsplanes vom 3. Oktober 1995, eines rechtskräftigen Bescheides des Vermessungsamtes und eines rechtskräftigen Bescheides der Marktgemeinde wurde das Grundstück Nr. 564 (Baufläche) in Folge Vereinigung seiner Fläche mit dem Grundstück 96/1 (Garten) gelöscht und das Grundstück 96/1 geteilt in die neuen Bauplätze mit den Nummern 96/1 und 96/3. Die ursprünglichen Grundstücke mit den Nummern 564 und 96/1 bildeten eine wirtschaftliche Einheit. In Folge der Durchführung des Teilungsplanes liegen bei den neu

gebildeten Grundstücken mit den Nummern 96/1 und 96/3 je Baufläche zwei selbständige wirtschaftliche Einheiten vor.

Diesem Umstand hat das Finanzamt Rechnung getragen und mit Feststellungsbescheid vom 18. Juni 1997 den Einheitswert zum 1. Jänner 1997 für das Grundstück Nr. 96/1 Baufläche mit S 669.000,-- festgestellt. Der um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt laut diesem Bescheid abgerundet gemäß § 25 BewG S 903.000,--. Für das Grundstück 96/3 wurde ein gesonderter Einheitswert festgesetzt.

In der gegen diesen Bescheid rechtzeitig eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass sich die Beschaffenheit, die Nutzungsmöglichkeit und damit der Gebrauchswert des nunmehrigen kleineren Grundstücksteils 96/1 zum Zeitpunkt der Berufung in keiner Weise von dem Zustand, der in der Niederschrift anlässlich eines vom Finanzamt am 17. Oktober 1974 durchgeführten Lokalaugenscheines für den damaligen größeren Grundstücksteil festgestellt und festgehalten wurde, unterscheide. Es wäre die Berechnung des Durchschnittspreises analog der damals durchgeführten Bewertung in folgender Weise auszuführen:

Bachböschung – Auwald	510 m ²	x	1,--	=	S	510,--
Baufläche	90 m ²	x	300,--	=	S	27.000,--
Gartengrundstück beim Haus	2.400 m ²	x	150,--	=	S	360.000,--
Gesamt	3.000 m ²				S	387.510,--

Damit würde sich ein Durchschnittspreis von S 129,--/m² errechnen, welcher der Berechnung des Einheitswertes zu Grunde zu legen wäre und nicht der vom Finanzamt ermittelte Durchschnittspreis in der Höhe von S 225,--/m².

Über die Berufung wurde erwogen:

Bestritten wird im Berufungsverfahren die Ermittlung des Durchschnittspreises in der Höhe von S 225,--/m². Gegen die sonstige Berechnung des Einheitswertes wurden keine Einwände vorgebracht.

Grundlage für die Ermittlung der Bodenwerte bebauter und unbebauter Grundstücke zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt der Einheitswerte des Grundvermögens bilden die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise. Es wird auch in der Berufung, so wie im Bescheid, davon ausgegangen, dass für Bauflächen ein Preis von S 300,--/m² anzusetzen ist.

Nur wird in der Berufung davon ausgegangen, dass von der gesamten Grundstücksfläche nur 90 m² als Baufläche zu werten wären.

Vor Durchführung des Teilungsplanes waren nur 90 m² dieser Fläche als Baufläche gewidmet, der Rest der Fläche war als Garten gewidmet. Nunmehr ist jedoch das Grundstück zur Gänze als Baufläche gewidmet, weshalb zur Berechnung des Durchschnittspreises nicht mehr nur die 90 m², welche bereits vor Umsetzung des Teilungsplanes als Baufläche gewidmet waren, als Baufläche herangezogen werden können, sondern sind, da es sich nunmehr bei der gesamten Grundstücksfläche um Bauland handelt, für die gesamte Fläche die Werte für Bauplätze heranzuziehen. Nach Durchführung des Teilungsplanes haben sich die Verhältnisse in wesentlichen Punkten verändert, welche eine Fortschreibung des Einheitswertes erforderlich machten. Da die Voraussetzungen für eine Fortschreibung im Sinne des § 21 BewG vorlagen, war vom Finanzamt der Einheitswert neu festzustellen.

Die Neuberechnung des Einheitswertes erfolgte nicht auf Grund einer allgemeinen Erhöhung der Verkehrswerte, sondern deshalb, weil sich die Verhältnisse durch die Umsetzung des Teilungsplanes wesentlich verändert haben. Für die Berechnung des Einheitswertes wurden, wie es bei Fortschreibungen der Einheitswerte für Grundbesitz die Regel ist, die Wertverhältnisse zum Hauptfeststellungszeitpunkt herangezogen. Eine allgemeine Erhöhung der Verkehrswerte wurde bei der Berechnung des Einheitswertes nicht berücksichtigt.

Übersteigt, so wie im gegenständlichen Fall, das Grundstück das Ausmaß einer normalen Bauparzelle, so wird in der Regel das Grundstück in Zonen eingeteilt. Eine derartige Einteilung wurde auch vom Finanzamt vorgenommen.

Für eine Fläche von 510 m², hier handelt es sich um die Bachböschung – Auwald, ist für die Berechnung des Durchschnittspreises ein Preis von S 1,--/m² heranzuziehen. Hier wird den Ausführungen in der Niederschrift, welche anlässlich eines vom Finanzamt am 17. Oktober 1974 durchgeführten Lokalaugenscheines aufgenommen wurde, gefolgt.

Der Durchschnittswert war daher neu zu berechnen:

Bachböschung - Auwald	510 m ²	x	S 1,--	=	S	510,--
Baufläche	1500 m ²	x	S 300,--	=	S	450.000,--
restliche Baufläche	1054 m ²	x	S 150,--	=	S	158.100,--
Summe	3064 m ²				S	608.610,--

Somit errechnet sich der Durchschnittswert mit S 608.610,-- / 3064 m², nunmehr mit S 198,63, gerundet mit S 190,--/m². Dieser Durchschnittspreis von S 190,--/m² ist für die weitere Berechnung des Einheitswertes heranzuziehen. Damit ergibt sich folgende neue Berechnung:

Gebäudewert	S	109.122,--
+ Bodenwert jener Fläche, die das Zehnfache der bebauten Fläche übersteigt: 900 m ² x S 190,-- = S 171.000,--, davon 75 % =	S	128.250,--
	S	237.372,--
- Kürzung gemäß § 53 Abs. 7 lit. b BewG 30 % =	S	71.212,--
	S	166.160,--
+ Bodenwert der das Zehnfache der bebauten Fläche übersteigenden Fläche: 2164 m ² zu je S 190,-- =	S	411.160,--
ergibt einen Wert von	S	577.320,--
Einheitswert (abgerundet gemäß § 25 BewG)	S	577.000,--
Dieser Einheitswert wird mit Wirksamkeit ab 1. Jänner 1997 um 35 % erhöht	S	201.950,--
Einheitswert ab 1. Jänner 1997 gerundet	S	778.000,--

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, 27. Juni 2003