



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des D, gegen den Feststellungsbescheid (Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG 1955 zum 1. 1. 2005) des Finanzamtes A vom 10. März 2005, Steuernummer, betreffend Einheitswert des Grundvermögens (einschließlich der Betriebsgrundstücke) entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Im Zuge von Grundstücksübertragungen im Jahre 2004, darunter auch das berufungsgegenständliche, nahm das Finanzamt mit dem im Spruch angeführten Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2005 eine Nachfeststellung ins Grundvermögen vor.

Begründet wurde, die Nachfeststellung sei erforderlich, da die Grundstücke keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen würden. Bewertet wurde ein im Grünland/Park mitten im Ortsgebiet gelegenes Grundstück, welches auch als Park genutzt wird.

Fristgerecht wurde Berufung eingebracht. Der Berufungswerber wendet ein, der festgestellte Einheitswert von € 10.100,00 entspreche in etwa dem festgestellten Verkehrswert von € 10.400,00 durch Herrn Architekt O (allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger) vom 28. Jänner 2004, das die realen Gegebenheiten berücksichtige.

Es werde daher die neue Feststellung des Einheitswertes beantragt.

Als Beweismittel wurde ein Auszug (4 Seiten) aus dem Schätzgutachten vom 28. Jänner 2004 in Kopie vorgelegt.

Im Zuge des Berufungsverfahrens forderte das Finanzamt eine vollständige Kopie des Gutachtens an. Der Bw gab daraufhin bekannt, dass das Gutachten mit der Zahl vom 28. Jänner 2004 hinsichtlich der EZ a im Auftrag des Bezirksgerichtes c im Zuge einer Zwangsversteigerung vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Architekt O erstellt worden sei. Nach nun mehr als drei Jahren stünden dem Bw leider nur die erwähnten vier Seiten zur Verfügung. Da er nicht Auftraggeber des Gutachtens sei, könne er auch die fehlenden Seiten nicht mehr besorgen. Er ersuche daher, sich im Zuge der Amtshilfe direkt an das BG c zu wenden. Weiteres führt der Bw aus, da das Gutachten im Auftrag des BG c und von einem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen erstellt worden sei könne davon ausgegangen werden, dass die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten worden seien. Außerdem sei zu erwähnen, dass im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens seitens der betreibenden Partei Einwendungen erhoben worden seien, die in einer Stellungnahme des Sachverständigen behandelt worden seien und keinen Eingang in das Gutachten bzw. Gerichtsverfahren gefunden hätten.

Zu den weiteren Ergänzungspunkten des Finanzamtes im Vorhalt vom 28. April 2008 führte der Bw aus, auf den Grundstücken der EZ a befänden sich keine Baulichkeiten. Das Grundstück werde auch nicht von der Firma x genutzt.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 2. September 2008 wies das Finanzamt die Berufung als unbegründet ab.

Das Finanzamt führte aus:

„1.) Die Gutachten bzw. die vorgelegten Teile der Gutachten nennen als Bewertungsstichtag den 12. 11. 2003, für die Bewertung ist jedoch der Stichtag 1. 1. 2005 relevant.
 2.) Lt. der einzige vorliegenden vollständigen Kopie des Gutachtens (für die EZ b) war dessen Zweck die Durchführung einer bewilligten Zwangsversteigerung. Die Haftung des Sachverständigen ist bei einer nicht dem Zweck entsprechenden Verwendung stark eingeschränkt.
 3.) Begriffsbestimmung des gemeinen Wertes ([§ 10 BewG 1955](#))

Der gemeine Wert wird 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.

Das Gelände ist im Flächenwidmungsplan als Grünfläche/Park gewidmet.

Aktuelle Kaufpreise in y: Bauland nicht aufgeschlossen € 120,-/m²

Lt. Immobilienpreisspiegel 2005 der WKO (aufgeschlossen): € 125,- bis € 207,- (normale Wohnlage bis sehr gute Wohnlage).

Höherwertiges Grünland wie Parkflächen werden auch bei einem allfällig bestehenden Bauverbot mit mindestens 10-15% des Baulandpreises bewertet.

Ein Abschlag von maximal 10% für die tatsächliche Überschwemmungsgefährdung, welche lt. Flächenwidmungsplan jedoch nur einen Streifen entlang der t betrifft, wird durchgeführt. Es ist nicht auszuschließen, dass eine Umwidmung in Bauland/Wohngebiet erfolgt. In der Vergangenheit wurden bereits angrenzende Grundstücke umgewidmet und sind bereits bebaut.

4.) Bewertung:

Gemeiner Wert zum 1. 1. 2005:

$6.942\text{m}^2 \text{ a } € 14,-/\text{m}^2 = € 97.188,-$ abzüglich Überschwemmungsgefährdung 10% (€ 9.720,-) ergibt einen gemeinen Wert in der Höhe von € 87.300,-.

Daraus ergibt sich, dass der gemeine Wert bei weitem höher als der festgesetzte Einheitswert von € 10.100,- ist.

6.)Weiters wird darauf hingewiesen, dass der Berufungswerber die behaupteten Werte selbst belegen muss. Jene Beweismittel, auf die sich der Berufungswerber bezieht, sind von diesem auch vorzulegen. Es ist nicht Aufgabe der Behörde die Unterlagen für das Berufungsbegehren zu beschaffen. Die Berufung war auf Grund der oben angeführten Gründe abzuweisen.“

Der Bw replizierte darauf in seinem Vorlageantrag, der Einheitswert zum 1. Jänner 1998 habe seinerzeit anteilig ATS 13.902 = EUR 1.010 betragen. Der Einheitswert zum 1. Jänner 2005 betrage EUR 10.100, das sei der 10-fache Wert. Für die Hochwassergefährdung seien nicht die Flächenwidmungspläne heranzuziehen, sondern die Hochwassergefährdungspläne (Gefahrenzonenpläne) des Landes Niederösterreich.

Laut den Hochwassergefährdungsplänen (Gefahrenzonenplänen) des Landes Niederösterreich liege die gegenständliche Liegenschaft im Bereich des 100-jährlichen Hochwassers und könne daher nach derzeitigem Rechtslage nicht umgewidmet werden (NÖ Raumordnungsgesetz 1976 § 15 Abs. 3 Z 1). Die erwähnten Nachbargrundstücke lägen unter dem 30-jährlichen Hochwasser und konnten daher gewidmet werden.

Das Finanzamt beantragt die Abweisung der Berufung. Der Bw beantragte die Bewertung mit dem landwirtschaftlichen Hektarsatz. Da keine land- und forstwirtschaftliche Nutzung vorliege, werde beantragt, die Berufung abzuweisen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Auf Grund des [§ 2 Abs. 1 BewG 1955](#) ist jede wirtschaftliche Einheit für sich zu bewerten. Ihr Wert ist im Ganzen festzustellen. Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, ist nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden. Die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter sind zu berücksichtigen.

Zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört gemäß [§ 29 Z 1 BewG 1955](#) das landwirtschaftliche Vermögen. Nach [§ 30 Abs. 1 BewG 1955](#) gehören zum landwirtschaftlichen Vermögen alle Teile (insbesondere Grund und Boden, Gebäude, stehende und umlaufende Betriebsmittel, Nebenbetriebe und Sonderkulturen) einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dient (landwirtschaftlicher Betrieb). Nach [§ 31 Abs. 1](#)

BewG 1955 sind in den landwirtschaftlichen Betrieb auch solche Grundstücksflächen einzubeziehen, die anderen als landwirtschaftlichen Zwecken dienen, wenn die Zugehörigkeit dieser Flächen zu dem landwirtschaftlichen Betrieb den landwirtschaftlichen Hauptzweck des Betriebes nicht wesentlich beeinflusst. Dies gilt nicht für solche Flächen, die als selbständige Betriebe oder als Teile davon anzusehen sind.

Eine wirtschaftliche Einheit kann sich nur auf eine Vermögensart erstrecken, was dazu führt, dass bei der Feststellung über die Art und den Umfang der wirtschaftlichen Einheit zugleich eine Entscheidung darüber zu treffen ist, welcher Vermögensart das Wirtschaftsgut bei der Bewertung zuzurechnen ist.

Für den gegenständlichen Fall bedeutet dieses, dass nach den allgemeinen Grundsätzen zu prüfen ist, ob gegenständliches Grundstück Teil eines landwirtschaftlichen Betriebes ist.

Wie die Ermittlungen des Finanzamtes ergeben haben, ist das Gelände im Flächenwidmungsplan als Grünfläche/Park gewidmet und wird auch als solches genutzt (siehe Bekanntgabe des Bw vom 3. März 2005). Ein unmittelbarer Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb ist somit nicht gegeben.

Da keine dauernde landwirtschaftliche Nutzung gegeben ist, sind diese Flächen dem Grundvermögen zuzurechnen.

Gemäß § 55 Abs. 1 BewG 1955 sind unbebaute Grundstücke mit dem gemeinen Wert zu bewerten.

Gemäß § 10 Abs. 2 BewG 1955 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.

Die Bodenwerte sind in erster Linie aus tatsächlich erzielten Veräußerungspreisen unbebauter Grundstücke abzuleiten (Richtlinien für die Ermittlung der Bodenwerte, Bodenwert-RL, BMF.-Z 261.977-10/72 vom 20. November 1972, 2.).

Bei der Auswertung der Kaufpreise für die Ermittlung der Bodenwerter bebauter und unbebauter Grundstücke ist vor allem darauf zu achten, dass nach den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes der gemeine Wert (§ 10 BewG) maßgebend ist. Es muss deshalb bei jedem Kaufpreis, der als Grundlage der Bodenwertermittlung dienen soll, geprüft werden, inwieweit er den gesetzlichen Voraussetzungen entspricht. Insbesondere ist darauf zu achten, ob der Kaufpreis im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt und nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden ist (Bodenwert-RL s.o., 3.)

Grundlage für die Ermittlung der Bodenwerte bebauter und unbebauter Grundstücke zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt der Einheitswerte des Grundvermögens bilden die nach den in Punkt 3 enthaltenen Grundsätzen ausgewerteten Kaufpreise. Der gemeine Wert der einzelnen Grundstücke ist darnach durch Vergleich mit den ausgewerteten Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke zu ermitteln (Bodenwert-RL s.o., 4.)

Richtlinien sind für den UFS nicht bindend, jedoch ist es dem UFS nicht verwehrt, sich der in Richtlinien vertretenen Rechtsansicht anzuschließen. Es ist davon auszugehen, dass das Finanzamt die Vergleichspreise im Einklang mit den – für das Finanzamt bindenden – Richtlinien im Sinne des Bewertungsgesetzes ermittelt hat. Da das genannte Gutachten für einen anderen Zweck erstellt wurde und dessen Grundlagen nicht lückenlos nachvollziehbar sind, ist es als Beweismittel nur bedingt tauglich. Es ist daher dem - vom Finanzamt ermittelten - Wert der Vorzug zu geben gegenüber dem im Gutachten ausgewiesenen Wert.

Wie das Finanzamt ausgeführt hat, wird höherwertiges Grünland – wie Parkflächen – auch bei einem allfällig bestehenden Bauverbot mit mindestens 10-15 % des Baulandpreises bewertet (Der Sachverständige 4/2003). Der Einwand des Bw, das Bauverbot könne nach dem NÖ Raumordnungsgesetz nicht aufgehoben werden geht somit ins Leere.

Im bekämpften Bescheid wurde der Bodenwert mit 1,0901 €/m² (S 15/m² umgerechnet) angesetzt.

Wie bereits dargelegt ist eine Bewertung im landwirtschaftlichen Vermögen ausgeschlossen, womit eine Bewertung im Grundvermögen zu erfolgen hat.

Nach [§ 53 Abs. 10 BewG 1955](#) ist bei bebauten Grundstücken, deren gemeiner Wert geringer ist als der auf Grund der Bestimmungen der Abs. 1 bis 9 (des § 53) ermittelte Wert, auf Antrag der gemeine Wert zugrunde zu legen.

Abgesehen davon, dass sich – wie der Bw ausgeführt hat – auf der EZ a keine Baulichkeiten befinden, ist der gemeine Wert - wie im Sachverhalt ausgeführt – ohnedies weit höher als der angesetzte Einheitswert.

Die Berufung war daher aus den o. a. Gründen als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 7. September 2012