

## **IM NAMEN DER REPUBLIK!**

Das Bundesfinanzgericht hat durch

die Richterin

Mag. Cornelia Pretis-Pösinger

in der Beschwerdesache Bf, J vertreten durch die Klagenfurter Wirtschaftstreuhand & SteuerberatungsKG, Kempfstraße 23, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, gegen den Bescheid des Finanzamtes Klagenfurt, vom 22.12.2010, betreffend Feststellung des Einheitswertes zum 1. Jänner 2009 (Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 BewG), KG, zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

## **Entscheidungsgründe**

Anmerkung:

Unabhängiger Finanzsenat = Bundesfinanzgericht

Berufungswerber = Beschwerdeführer (Bf.)

Berufung = Beschwerde

siehe Finanzverwaltungsgerichtsgesetz 2012 (FvGG 2012)

### **1. Aktenlage:**

Zwischen der L (Verwalterin des öffentlichen Gutes) einerseits und dem G (= Gesellschaft) als Baurechtsnehmer und dem BF. als bisherigen Baurechtsnehmer andererseits, wurde am 24. Februar 2009 ein Baurechtsvertrag unterzeichnet.

Auszugsweise heißt es in dem Baurechtsvertrag:

"Mit Baurechtsvertrag vom 17.4.1980 bzw. 14.5.1980 hat die L. dem TV am Grundstück 1, bis zum 31.12.2058 ein Baurecht zum Zwecke der Errichtung und des Betriebes eines Tierheimes bestellt. Weiters wurde mit Vertrag vom 12.8.1987 bzw. 15.12.1987 und Ergänzung vom 3.8.1988 bzw. 8.8.1988 dem TV für die Zeit bis 31.12.2058 auch ein Baurecht am Grundstück Nr. 2, zum ausschließlichen Zweck der für die Erweiterung des errichteten Tierheimes erforderlichen Baulichkeiten und Anlagen bestellt (Punkt I). Das bisherige Tierheim soll nunmehr durch einen kompletten Neubau auf dem neu vermessenen Baurechtsgrundstück 1. ersetzt werden. Die Neuerrichtung eines T: nach dem im Punkt VIII genannten ausschließlichen Zweck wird durch die Gesellschaft erfolgen (Punkt I).

Die L bestellt der L: ....für die Zeit beginnend **ab grundbücherlicher Einverleibung** des Baurechtes bis zum 31.12.2058 ein Baurecht ...und der Baurechtsnehmer diese Baurechtseinräumung an (Punkt II).

Die La und der TV kommen überein, die in Punkt I dieses Vertrages näher beschriebenen Baurechtsverträge vom 17.4.1980 bzw. 14.5.1980 sowie vom 12.8.1987 bzw. 15.12.1987 samt Ergänzung vom 3.8.1988 bzw. 8.8.1988 einvernehmlich mit Wirkung der Rechtswirksamkeit dieses Vertrages aufzulösen (Punkt XX)."

Das Finanzamt erließ am 22. Dezember 2010 einen Wertfortschreibungsbescheid zum 1. Jänner 2009. Darin wurde der Einheitswert für den Grundbesitz (sonstiges bebautes Grundstück), J. mit 123.900 € (erhöht: 167.200 €) festgestellt. Begründend wurde auf den erfolgten Zukauf verwiesen.

Gegen den Bescheid wurde fristgerecht Berufung erhoben. Im Wesentlichen sprach sich die Vertretung gegen die unrichtige Bescheidbegründung aus. Darüberhinaus wurde u.a. aufgeführt:

- "Im Jahr 2009 wurde von unserer Mandantin kein Baurecht begründet – im Gegenteil, das bestehende Baurecht aus dem Jahre 1980 wurde aufgelöst.
- Eine Neubewertung des Gebäudes ist nicht nachvollziehbar, da das Gebäude mit Fertigstellung des neuen T: infolge der Baufähigkeit abgerissen werden muss.
- Die der Berechnung des Einheitswertes zugrunde gelegte Fläche von 17.709 m<sup>2</sup> ist ebenfalls nicht nachvollziehbar, da für diese Fläche nur die LH ein Baurecht begründet hat. ....
- Die angeführten Kubik- bzw. Quadratmeterwerte sind ebenfalls nicht nachvollziehbar, ...."

Es wurde die Abhaltung einer mündlichen Berufungsverhandlung vor dem gesamten Berufungssenat beantragt.

Mit Schriftsatz vom 14. Jänner 2014 übermittelte die Bf. den Beschluss des BG Klagenfurt vom 23. Dezember 2013, womit das bestehende Baurecht auf der EZ zu Gunsten des LTV gelöscht und in der neu eröffneten Baurechtseinlage 2. hinsichtlich der LST eingetragen wurde.

Mit Faksimile vom 21. März 2014 zog die Bf. den Antrag auf mündliche Berufungsverhandlung vor dem gesamten Senat zurück.

## **2. Gesetzliche Grundlage**

§ 193. (1) der Bundesabgabenordnung (BAO) lautet: Wenn die Voraussetzungen für eine Wert-, Art- oder Zurechnungsfortschreibung nach bewertungsrechtlichen Vorschriften vorliegen, so ist in den Fällen einer beantragten Fortschreibung auf den sich aus der Anwendung des Abs. 2 ergebenden Zeitpunkt, in den Fällen einer amtswegigen Fortschreibung auf den 1. Jänner des Jahres, an dem die Voraussetzungen für eine Fortschreibung erstmals vorliegen, ein Fortschreibungsbescheid zu erlassen. Dadurch tritt der dem Fortschreibungsbescheid zugrunde liegende Bescheid über den Einheitswert einer wirtschaftlichen Einheit (Untereinheit) mit Wirkung ab dem Fortschreibungszeitpunkt insoweit außer Kraft, als der Fortschreibungsbescheid von dem zugrunde liegenden Bescheid in seiner zuletzt maßgeblichen Fassung abweicht.

§ 21 Abs. 4 BewG Fortschreibung des BewG lautet:

Allen Fortschreibungen einschließlich der Fortschreibungen auf Grund einer Änderung der steuerlichen Zurechnung des Bewertungsgegenstandes (Zurechnungsfortschreibung) sind die Verhältnisse bei Beginn des Kalenderjahres zugrunde zu legen, das auf die Änderung folgt (Fortschreibungszeitpunkt). Die Vorschriften im § 65 über die Zugrundelegung eines anderen Zeitpunktes bleiben unberührt.

## **3. Als erwiesen angenommener Sachverhalt:**

- Mit Nachfeststellungsbescheid zum 1. Jänner 1983 wurde der Einheitswert für das "Sonstige bebaute Grundstück", KG B. u.a. des L:T mit S 177.000 festgestellt.
- Am 24. Februar 2009 wurde ein Baurechtsvertrag zwischen der L. einerseits und der LST und dem LV: andererseits abgeschlossen.
- Die L. bestellt der L: für die Zeit beginnend ab grundbücherlicher Einverleibung des Baurechts bis zum 31.12.2058 ein Baurecht und der Baurechtsnehmer nimmt diese Baurechtseinräumung an.
- Die L. und der TV kommen überein, dass die in Punkt I näher beschriebenen Baurechtsverträge vom 17.04.1980, 14.5.1980, 12.8.1987, 15.12.1987 samt Ergänzung vom 3.8.1988 bzw. 8.8.1988 einvernehmlich mit Wirkung der Rechtswirksamkeit dieses Vertrages aufzulösen.
- Mit Beschluss des BG Klagenfurt vom 23. Dezember 2013, 4 wurde das Baurecht für die LH intabuliert, das bestehende Baurecht des LST. wurde gelöscht.
- Mit Faksimile vom 20. März 2014 zog die Bf. den Antrag auf mündliche Verhandlung vor dem gesamten Berufungssenat zurück.

## **4. Rechtliche Würdigung:**

Im Beschwerdefall wurde eine Wertfortschreibung zum 1. Jänner 2009 vorgenommen. Als Fortschreibungsgrund wurde ein Zukauf angeführt, der aus dem mit 24. Februar 2009 datierten Baurechtsvertrag herrühren sollte. Der Rechtsansicht des Finanzamtes kann nicht gefolgt werden.

Zum einen wurde ein Zukauf durch die Bf. nicht getätigt. Zum anderen erfolgten lt. Aktenlage im Laufe des Jahres 2008 keinerlei bewertungsrechtlich relevante Änderungen, die eine Wertfortschreibung ab 1. Jänner 2009 gesetzlich gedeckt hätten. Aus der Aktenlage ergibt sich vielmehr, dass das im Baurechtsvertrag vom 24. Februar 2009 geregelte Baurecht - ab grundbücherlicher Einverleibung (23. Dezember 2013) - der Landestierschutzhaus Kärnten Bau- und Betriebs-GmbH eingeräumt wurde. Damit ist aber über die Beschwerde bereits entschieden. Ein Eingehen auf eine Berechnung des Einheitswertes (Fläche, Kubikmeterpreis) ist daher obsolet.

#### **5. Zulässigkeit der Revision:**

Gemäß § 133 Abs. 5 B-VG kann gegen das Erkenntnis eines Verwaltungsgerichtes Revision erhoben werden, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere wenn eine Rechtsprechung des VwGH fehlt. Im Beschwerdefall ist dies nicht der Fall. Daher ist eine Revision an den VwGH nicht zulässig.