



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Frau M.E., T., gegen den Bescheid des Finanzamtes Hollabrunn Korneuburg Tulln vom 27. Mai 2003 betreffend Wertfortschreibungen (§ 21 Abs. 1 Z. 1 BewG) entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### Entscheidungsgründe

Mit dem Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2003 des Finanzamtes Tulln vom 27. Mai 2003 wurde der Einheitswert für den Grundbesitz der Frau M.E., der Berufungswerberin, in der Katastralgemeinde H. mit € 1.600,-- (der um 35 % erhöhte Einheitswert mit € 2.100,--) festgestellt. Begründet wurde diese Wertfortschreibung damit, dass eine Änderung im Flächenausmaß eingetreten sei.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass in diesem Bescheid das Grundstück Nr. 1 im Ausmaß von 322 m<sup>2</sup> nicht erfasst sei. Um Berichtigung des Bescheides wurde ersucht, da dieses Grundstück nicht verkauft worden sei.

Mit Berufungsvorentscheidung des Finanzamtes Tulln vom 19. Dezember 2003 wurde diese Berufung auf Grund einer Entscheidung des Oberlandesgerichtes (Rekurs nicht stattgegeben), abgewiesen.

Das beim Finanzamt Tulln eingelangte Schreiben der Berufungswerberin vom 23. Dezember 2003 lautet:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,*

*ich ersuche um eine schriftliche Erklärung mit welcher Begründung mir das Grundstück 1 enteignet wurde.*

*Obwohl es Zeugen gibt die beweisen können, dass das Grundstück 1 nicht ersessen sein kann, weil es jemand anderer bearbeitet hat. Kann wohl auch nicht ersessen sein, sonst hätte die Gegenpartei Frau S.L. nicht Euro 6.250,-- bei meinem Anwalt hinterlegt.*

*Es war von mir nie der Wille da, das Grundstück 1 zu verkaufen.*

*Ich habe das Grundstück nicht verkauft, es wurde von anderen nicht ersessen. Ich bin öfters zu einem Verkauf gedrängt worden. Ich kann mir vorstellen, das die L=S.L. behaupteten es sei ersessen, nachdem ihnen der Kauf nicht gelungen ist. Daher befinden sich Euro 6.250,- noch immer im Besitz von Rechtsanwalt D.B..*

*Ich möchte das diese Betrügereien ein Ende nehmen, und ich mein Grundstück zurückbekomme."*

Dieses Schreiben wurde vom Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln am 9. Jänner 2004 wie folgt beantwortet:

*„Zu ihrem o.a. Schreiben wird Ihnen mitgeteilt, dass das Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln Standort Tulln nicht für die Enteignung selbst des Grundstückes 1 zuständig ist, sondern lediglich für die Feststellung des Einheitswertes von Liegenschaftsbesitz.*

*Änderungen im Umfang der wirtschaftlichen Einheiten und des Einheitswertes – im gegenständlichen Fall durch Neuabgrenzung der wirtschaftlichen Einheit eine Wertfortschreibung zum 1.1.2003 – bewirken Vorgänge, die nicht im Finanzrecht geregelt sind, sondern – wie z.B. in Ihrem Fall – zivilrechtliche Erwerbsvorgänge, die im Grundbuch verbüchert werden.*

*Betreffend Ihres Anliegens um Begründung der Enteignung kann daher h.a. aus o.a. Gründen keine Erledigung erfolgen. Sie werden bezüglich allfälliger weiterer Auskunftersuchen betreffend der Enteignung an das Bezirksgericht Tulln und dessen übergeordneter Instanzen verwiesen, welche für die Enteignung und Erledigung des Rekurses gegen die Enteignung zuständig sind."*

Im Vorlageantrag wird das Vorbringen wie im Schreiben vom 23. Dezember 2003 wiederholt.

Einsicht wurde genommen in den Gerichtsakt Cg des Landesgerichtes St. Pölten. Folgender Sachverhalt wurde festgestellt:

Am 22. Juni 2001 wurde von Frau S.L. eine Klage auf Ersitzung des Grundstückes 1 eingebracht. Dieser Rechtsstreit wurde mit gerichtlichem Vergleich vom 31. Jänner 2002 beendet. In diesem Vergleich wurde festgehalten:

*„Die klagende Partei kauft von der beklagten Partei und die beklagte Partei verkauft an die klagende Partei das Grundstück Nr. 1 Baufl. (begrünt) aus der Liegenschaft EZ 11 um den Kaufpreis von Euro 6.250.-- wie derzeit in der Natur ersichtlich im Ausmaß von 322 m<sup>2</sup>. Die Parteien verpflichten sich, auf Kosten der klagenden Partei eine verbücherungsfähige Kaufurkunde zu errichten, wobei der Klägerin freisteht, wer damit beauftragt wird. Bezüglich der Entrichtung des Kaufpreises vereinbaren die Parteien, dass die Klägerin diesen beim Vertragserrichter als Treuhänder hinterlegt und die Auszahlung an die Beklagte Zug um Zug gegen Einverleibung des Eigentums der Klägerin durchgeführt wird.*

*Die Beklagte verpflichtet sich, die für die zu errichtenden Urkunden erforderlichen Erklärungen abzugeben und Unterschriften zu leisten. Die erforderlichen Vermessungskosten werden von der Klägerin beglichen; ebenso übernimmt die Klägerin alle mit der Durchführung der*

*Eigentumsübertragung verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben aller Art, nicht jedoch allfällige weitere Vertretungskosten der Beklagten."*

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Tulln vom 15. Mai 2003 wurde folgende Eintragung bewilligt:

*„Ob EZ 1=11, die lastenfreie Abschreibung des Grundstückes Nr. 1 und dessen Zuschreibung zu der der S.L., geb. xx, zur Gänze gehörenden Liegenschaft EZ 16 desselben Grundbuches."*

Einem Rekurs gegen die Zuschreibung des Grundstückes Nr. 1 zu der der Frau S.L. gehörenden EZ 16 wurde nicht stattgegeben.

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

Gemäß § 21 Abs. 1 Z. 1 lit b BewG wird der Einheitswert (hier für unbebaute Grundstücke) neu festgestellt, wenn der gemäß § 25 BewG abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, um mehr als ein Zehntel, mindestens aber um € 400,-- oder um mehr als € 7.300,-- von dem zum letzten Feststellungszeitpunkt festgestellten Einheitswert abweicht. Voraussetzung für eine Wertfortschreibung ist auf jeden Fall eine Wertabweichung. Wertabweichungen können sowohl in einer Erhöhung als auch in einer Verminderung des Vermögens bestehen. Auf die Ursache und den Zeitpunkt der Entstehung der Wertabweichung kommt es grundsätzlich nicht an. Es ist lediglich erforderlich, dass im Fortschreibungszeitpunkt eine Wertabweichung vorliegt

Mit dem gerichtlichen Vergleich vom 31. Jänner 2002 trat eine Veränderung in dem im gegenständlichen Einheitswertakt erfassten Grundvermögen der Berufungswerberin ein. Das Vermögen wurde um das Grundstück Nr. 1 vermindert. Durch diese Veräußerung trat eine Verminderung des Wertes in einem Ausmaß ein, mit welchem die oben genannten Wertgrenzen überschritten wurden. Mit dem Überschreiten dieser Wertgrenzen war der Einheitswert auf den 1. Jänner 2003 neu festzustellen. Diese Wertfortschreibung erfolgte mit dem gegenständlichen Bescheid.

Tatsache ist, dass mit dem gerichtlichen Vergleich vom 31. Jänner 2002 das Grundstück Nr. 1 um einen Kaufpreis von € 6.250,-- an Frau S.L. verkauft wurde. Weiter ergibt sich aus dem Sachverhalt, dass vom Bezirksgericht Tulln mit Beschluss vom 15. Mai 2003 auf Grund dieses Vergleiches die Eintragung der lastenfreien Abschreibung des Grundstückes Nr. 1 und dessen Zuschreibung zu einer der Frau S.L. gehörigen Liegenschaft bewilligt wurde und einem gegen diese Zuschreibung eingebrachten Rekurs nicht stattgegeben wurde. Das Grundstück Nr. 1 ging in den Besitz von Frau S.L. über. Damit trat im Vermögen der Berufungswerberin eine derartige Verminderung (aus welchem Grunde auch immer – Verkauf oder Ersitzung – ist nicht von Bedeutung) ein, welche die Wertfortschreibung zur Folge hatte.

Bezüglich des Vorbringens der Berufungswerberin die Enteignung des Grundstückes zu begründen, wird auf die zutreffenden Ausführungen des Finanzamtes Hollabrunn Korneuburg Tulln in ihrer Erledigung vom 9. Jänner 2004, mit welcher das Schreiben der Berufungswerberin vom 23. Dezember 2003 beantwortet wurde, verwiesen.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 23. Februar 2007