

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache XY, über die Beschwerde gegen den Bescheid des Finanzamtes A betreffend die Abweisung des Antrages um Herabsetzung des Einheitswertes vom 25. Jänner 2013, Steuernummer, zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

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

Entscheidungsgründe

1. Sachverhalt

Mit Kaufvertrag vom xxxx erwarb der Beschwerdeführer (Bf) die streitgegenständliche Liegenschaft, bewertet als Einfamilienhaus zur Hälfte. Mit Feststellungsbescheid (Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG 1955) vom 1. September 2005 wurde dem Bf die Liegenschaft ab 1. Jänner 2005 zur Gänze mit einem Einheitswert von 14.098,53 Euro, erhöht 18.967,61 Euro zugerechnet.

Mit Schriftsatz vom 18. Juli 2012 beantragte der Bf die Herabsetzung des Einheitswertes und Verkehrswertes der Liegenschaft xy, da die gegenständliche Liegenschaft auf einer Erdverwerfung liege, deren Senkung/Hebung mit Erdbeben in Zusammenhang zu bringen sei. Erste massive Schäden seien 13 Jahre nach der Erteilung der Benützungsbewilligung aufgetreten. Versicherungstechnisch sei dieses Ereignis weder als Murenabgang bzw. Hangrutschung noch als Naturereignis gedeckt. In solchen Fällen wäre das Land für finanzielle Unterstützung zu beanspruchen. Da das Haus auf einer Stahlbetonplatte errichtet worden sei, senke sich dieses gemäß einer nachvollziehbaren Neigungslinie im Ganzen. Im Bauwerk würden Spannungen auftreten und seien in Form von Rissen im Innen- und Außenbereich sichtbar. Ebenso seien die weiteren Schäden erklärbar...

Mit größter Wahrscheinlichkeit habe ein Kalkvorkommen zur so genannten "Salzsprenzung" infolge von geotektonischen Verformungen, einhergehend mit Erdbeben und Eintritt von Oberflächenwasser bzw. Grundwasser geführt...

Da nicht abzusehen sei, wie und welchen weiteren Verlauf die Erdbewegungen nehmen würden, sei der Wert der Liegenschaft vorerst mit Euro Null anzusetzen und nicht veräußerbar...

Mittlerweile neige sich das Hauptgebäude in einem W-O-Gefälle um 0,28° oder 0,489°/oo (Stand 15.07.2012). Weitere Senkungen/Hebungen seien zu erwarten, da sich das Hauptgebäude seit Ende 2008/2009 nachweislich ständig in Bewegung befinde.

Erst nach Abklingen der Erdbewegungen seien Sanierungsmaßnahmen vorzuschlagen.

Beigefügt wurde der von XY verfasste Bericht über die Haussenkung .

Mit Bescheid vom 25. Jänner 2013 hat das Finanzamt den Antrag mit folgender Begründung abgelehnt:

[...Begründung:

Nach § 51 Abs. 1 Bewertungsgesetz 1955 (BewG) ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken vom Bodenwert (Abs. 2) und vom Gebäudewert (Abs. 3 bis 6) auszugehen.

Nach § 53 Abs. 3 BewG ist der Gebäudewert vorbehaltlich der Bestimmungen der Abs. 4 und 5 aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, der sich je nach der Bauweise und Ausstattung der Gebäude oder der Gebäudeteile bei Unterstellung von Durchschnittspreisen je Kubikmeter des umbauten Raumes der Gebäude oder der Gebäudeteile ergibt. Umbauter Raum ist der auf mindestens drei Seiten von Wänden umschlossene innere nutzbare Raum zuzüglich des Raumes, den die Umwandlung einnimmt.

Die Ermittlung des Neuherstellungswertes gemäß § 53 Abs. 6. BewG erfolgt in der Weise, dass je nach Bauweise und Ausstattung der Gebäude oder Gebäudeteile Durchschnittspreise je Kubikmeter umbauten Raumes (oder Quadratmeter nutzbarer Fläche) unterstellt werden. Die Durchschnittspreise sind in der Anlage zu § 53 a BewG gesetzlich festgelegt. Dabei ist jedes Gebäude und jeder Gebäudeteil in eine der dort vorgesehenen Bauklassen einzureihen.

Beim gegenständlichen Wohngebäude „x“ handelt es sich um ein unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoß im Ausmaß von 9X10 Metern mit angebauter Garage. Das Gebäude befindet sich im Siedlungsgebiet „y“ und wurde 1997 fertiggestellt. Für die Liegenschaft wurde zum 1.1.1998 ein Einheitswert von ATS 261.000 (= € 18.967,61) festgestellt.

Wie bereits ausgeführt, wurde der Einheitswert nach dem umbauten Raum berechnet. Der umbaute Raum beträgt lt. Aktenlage im Keller 248 m³, im Erdgeschoss 257 m³ und im Dachgeschoss 211 m³. Die Garage hat einen umbauten Raum von 46,5m³. Der Grundsteuermessbetrag beträgt € 25,22.

Laut Auskunft der Gemeinde sind im Baugebiet „y“ bisher keine Umstände bekannt, die eine Einschränkung der Benützung durch die Baubehörde erfordert hätte.

Nicht im Einheitswert zu berücksichtigen sind äußere Einflüsse wie Erdbeben, Erdstrahlungen und andere Umstände.

Aus den beigelegten Bildern ist ersichtlich, dass es sich um Senkungen im Bereich Gartenmauer (Bericht - Seite 40), und Setzungen um das Haus, (Traufenpflaster, Mülltonne-Seite 50 ff) handelt. Solche Vorgänge sind häufig bei Neubauten zu beobachten und nach ha. Ansicht auf Baumängel zurückzuführen. Diese Außenanlagen sind nicht in der Bewertungsgrundlage „umbauten Raum“ enthalten und daher nicht gesondert zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken, deren gemeiner Wert geringer ist als der auf Grund der Bestimmungen des Bewertungsgesetzes ermittelte Wert, ist auf Antrag der gemeine Wert zugrunde zu legen. Der ordentliche oder gemeine Wert beruht auf dem Nutzen, den die Sache im Allgemeinen leistet. Als Verkaufswert (Verkehrs-, Handels-, Marktwert) hängt er mit dem Verhältnis Angebot und Nachfrage von der Konjunktur ab. Bei Liegenschaften ist er oft Gegenstand einer Schätzung, die sich auf erzielte Preise anderer ähnlicher Grundstücke stützt. Sie haben im Jahr 1997 das Einfamilienhaus "x" von der Firma um einen Kaufpreis von ATS 2.270.000,-- (= € 164.967,33) erworben.

In Bezug auf den gegenständlichen Fall wurde im Mai 2012 in unmittelbarer Nähe (z) ein von der Firma errichtetes, baugleiches Haus um € 170.000,-- verkauft.

Dieses Gebäude befindet sich genau in der von Ihnen bezeichneten „Störzonenlinie“ (Bericht Seite 26, Seite 27 und 28). Es kann daher davon ausgegangen werden, dass der gemeine Wert weit über dem festgestellten Einheitswert von € 18.967,61 liegt.

Ihrem Antrag auf Festsetzung des Einheitswertes bzw. Verkehrswert auf einen Euro (€1,--) kann daher nicht stattgegeben werden.]

Mit Schreiben vom 25. Februar 2013 wurde Berufung - nun mehr Beschwerde - eingebracht. Der Bf führt aus:

[...Am 30. Jänner 2013 habe ich den Bescheid zur Herabsetzung des Einheitswertes der Liegenschaft xy erhalten und erhebe binnen offener Frist Berufung.

Wie dem vorliegenden Bericht zu entnehmen ist handelt es um eine HAUSHEBUNG und nicht um eine Senkung. Siehe auch Seite 49 des Berichtes. Solche Umstände sind versicherungstechnisch nicht gedeckt, da es sich um Naturereignisse handelt. Hangrutschungen oder Murenabgänge wären gedeckt. Wie im Bescheid angeführt, treten auch Setzungen des Traufenpflasters und diversen Anbauten auf, sind jedoch als logische Sekundarumstände der HAUSHEBUNG zu sehen und in dieser ablehnenden Begründung nicht zu berücksichtigen.

Das Haus wurde auf einer Betonplatte errichtet und hebt sich einseitig im Ganzen. Auch ist zu befürchten, dass die Betonplatte bei weiteren Bewegungen brechen wird.

Bereits jetzt treten Spannungen im Inneren des Gebäudes auf, welche sich durch Risse infolge der Deformation der Betonplatte bemerkbar machen.

Dies war auch schon der Fall bei einem weiteren Anrainer der Gemeinde c, dies nach Jahrzehnten der Hauserrichtung.

Es kann nicht behauptet werden, dass dies auf Baumängel zurückzuführen ist, es sind vielmehr Vorgänge im Untergrund die zu solchen Schäden führen.

Wie angeführt handelt es sich nicht um natürliche Setzungen bei Neubauten, denn die HAUSHEBUNG hat erst im Dezember 2008 begonnen und setzt sich kontinuierlich fort. Im Dezember 2012 betrug die Spaltweite bereits 27mm zwischen Garage und Haus an gekennzeichneteter Stelle. Also 11 Jahre nach der Fertigstellung und Erteilung der Benützungsbewilligung. Wie aus untenstehendem Diagramm ersichtlich ist, wird die Hebung weiter zunehmen und steigt derzeit exponential an und ein Bruch der Betonplatte ist zu erwarten.

[...]

Wie im Bericht nachgewiesen werden konnte, ist ein Anhydrit-Vorkommen (Gips) in tiefen geologischen Schichten, welches mit Oberflächen- bzw. Grundwasser, durch eine geotektonische Plattenverschiebung in Berührung gekommen ist der Auslöser.

Die geologischen Bewegungen und Plattenverschiebungen sind eindeutig mit Erdbeben in Verbindung zu bringen und begleitenden Erdstrahlen, sowie das begleitende Auftreten von basischen Gesteinen (Basalt, Grünschiefer) welche typisch für Erdverwerfungen sind. Auch das Pflanzenwachstum ist selbstsprechend.

Dieses Phänomen ist auch unter dem geläufigen Begriff der Salzsprengung bekannt. Dabei quillt der Gips auf, mit einer Volumensvergrößerung von 50% und entwickelt entsprechende sprengende Kräfte.

Es geht hier nicht um Außenanlagen, welche bei der Bewertungsgrundlage „umbauter Raum“ nicht zu berücksichtigen wären, sondern vielmehr um das Haus selbst und daher ist dies bei der Bewertung des Einheitswertes zu berücksichtigen. Wie im Bescheid selbst ausgeführt wird, wurden nur die Sekundärphänomene herangezogen die zur Ablehnung der Herabsetzung des Einheitswertes führte und so nicht richtig beurteilt wurde.

Wenn im Bescheid angeführt wird, dass ein baugleiches Haus (ab) um € 170.000,-- verkauft wurde ist festzuhalten, dass dieses Haus ebenfalls betroffen ist. Zwar nicht in dem Umfang wie gegenständliches, da der Störzonenverlauf nur am Rande des Hauses auftritt. Siehe auch dort die offensichtliche Hebung der Einfriedung auf Seite 42 unteres Bild. Auch dürfte der Käufer von den Vorgängen im Untergrund keine Kenntnis gehabt haben, da ich diesen Bericht erst am 23.05.2012 fertig gestellt habe und der Baubehörde erster Instanz und den Baubehörden zweiter Instanz (LR) Mitte Juli 2012 übermittelt habe.

Gemäß einem Telefonat mit der L, ist eine Untersuchung durch einen Sachverständigen geplant und die Verhängung eines Bauverbotes, sowie Einstellung der Wohnbaufördermittel.

Diesbezügliche Verfahren wurden auch vor dem Landes- und Bezirksgericht d eingeleitet, da in diesem Fall das Land r schadenersatzpflichtig ist. Im Verlauf der Störzone hätte

niemals eine Baugenehmigung erteilt werden dürfen, da seit dem Tertiär bekannt sein musste, dass hier eine Bruchlinie verläuft.

Bei meinem Haus verläuft die Störzone direkt durch die Mitte des Hauses und kippt nach einer klar erkennbaren Neigungslinie, wie ein Quader.

Gemäß rechtlicher Definition ist das Haus als Abbruchhaus zu deklarieren.

Nach Gesprächen mit weiteren Anrainern treten mittlerweile ähnliche Schäden an deren Häusern auf und wollen sich diesem Verfahren anschließen.

Daher stelle ich abermals den Antrag auf Herabsetzung des Einheitswertes auf einen symbolischen Euro. Dies auch als primäre Warnung für eventuelle künftige Interessenten der Liegenschaft...]

Das Finanzamt hat hie zu festgehalten, der Antrag sei laut Rücksprache mit der Gemeinde c nicht berechtigt, da in der gesamten Siedlung keine derartigen Probleme beobachtet worden seien. Die Theorie über die behauptete Salzsprengung (Bericht Seite 15) sei in keiner Weise bewiesen. Die bisher aufgetretenen Bauschäden könnten aufgrund der Bestimmungen des Bewertungsgesetzes nicht zu einer Wertfortschreibung auf einen Euro führen.

2. Übergang der Zuständigkeit vom UFS auf das BFG

Da die gegenständliche Berufung am 31. Dezember 2013 beim unabhängigen Finanzsenat anhängig war, ist die Zuständigkeit zur Entscheidung gemäß § 323 Abs. 38 BAO auf das Bundesfinanzgericht übergegangen und ist die Rechtssache als Beschwerde im Sinne des Art. 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen.

3. Beweiserhebung

Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in den Einheitswertakt Steuernummer samt vorgelegtem Bericht des Beschwerdeführers sowie Grundbuchabfragen.

4. Rechtslage und Erwägungen

Mit Vorhalt vom 7. April 2017 hat das h.o. Gericht unter anderem folgende Ergänzungen angefordert:

"[...In Ihrer Berufung - nun mehr Beschwerde - bringen Sie unter anderem vor, laut eines Telefonates mit der L sei eine Untersuchung durch einen Sachverständigen geplant, sowie die Verhängung eines Bauverbotes und die Einstellung von Wohnbaufördermitteln vorgesehen.

Ist diese Untersuchung erfolgt, bzw. gibt es ein Gutachten darüber?

Sind die angekündigten weiteren Maßnahmen getroffen worden?

*Um Stellungnahme innerhalb **eines Monats** ab Zustellung dieses Vorhaltes wird ersucht.]"*

Hie zu hat der Bf keine Stellungnahme abgegeben.

Nach § 51 Abs. 1 Bewertungsgesetz 1955 (BewG) ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken vom Bodenwert (Abs. 2) und vom Gebäudewert (Abs. 3 bis 6) auszugehen.

Nach § 53 Abs. 3 BewG ist der Gebäudewert vorbehaltlich der Bestimmungen der Abs. 4 und 5 aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, der sich je nach der Bauweise und Ausstattung der Gebäude oder der Gebäudeteile bei Unterstellung von Durchschnittspreisen je Kubikmeter des umbauten Raumes der Gebäude oder der Gebäudeteile ergibt. Umbauter Raum ist der auf mindestens drei Seiten von Wänden umschlossene innere nutzbare Raum zuzüglich des Raumes, den die Umwandlung einnimmt.

Die Ermittlung des Neuherstellungswertes gemäß § 53 Abs. 6 BewG erfolgt in der Weise, dass je nach Bauweise und Ausstattung der Gebäude oder Gebäudeteile Durchschnittspreise je Kubikmeter umbauten Raumes (oder Quadratmeter nutzbarer Fläche) unterstellt werden.

Bei der Ermittlung des Gebäudewertes ist der Neuherstellungswert (Abs. 3 bis 5) entsprechend dem Alter der Gebäude oder der Gebäudeteile im Hauptfeststellungszeitpunkt durch einen Abschlag für technische Abnutzung zu ermäßigen. Als Alter des Gebäudes oder des Gebäudeteiles gilt der Zeitraum vom Beginn des Kalenderjahres, in dem das Gebäude oder der Gebäudeteil benutzungsfertig wurde, bis zum Hauptfeststellungszeitpunkt.

Die Durchschnittspreise sind in der Anlage zu § 53 a BewG gesetzlich festgelegt. Dabei ist jedes Gebäude und jeder Gebäudeteil in eine der dort vorgesehenen Bauklassen einzureihen.

Stichhaltige Gründe für eine Bewertung mit einem niedrigeren gemeinen Wert konnten nicht nachgewiesen werden.

Wie die h.o. Ermittlungen ergeben haben, wurde die Liegenschaft mit Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren (Beschluss vom 14. November 2013) um das Meistbot von Euro 72.000,00 an Herrn m übertragen.

Schon daraus ist abzuleiten, dass die Liegenschaft im Vorjahr (2012) nicht wertlos gewesen sein kann, vielmehr, dass der Bf im Hinblick auf die drohende Zwangsversteigerung den Wert der Liegenschaft möglichst niedrig halten wollte. Dafür spricht auch die Feststellung in der Beschwerde, "*...Dies auch als primäre Warnung für eventuelle künftige Interessenten der Liegenschaft*".

Die Beschwerde war daher als unbegründet abzuweisen.

5. Zulässigkeit einer Revision

Gegen diese Entscheidung ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG eine Revision nicht zulässig, da das Erkenntnis nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis nicht von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes

nicht einheitlich beantwortet wird. Die getroffene Entscheidung entspricht sowohl der Judikatur des VwGH als auch der Rechtsprechung des BFG.

Wien, am 14. September 2017