

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache Bf. vertreten durch Vertreter, gegen den Feststellungsbescheid gem. § 92 Abs. 1 lit b. BAO des FA X vom 13.03.2012, betreffend Feststellung des Teilwertes von Grund und Boden zu Recht erkannt:

Der Beschwerde des Beschwerdeführes wird teilweise Folge gegeben.

Der Feststellungsbescheid wird abgeändert.

Der Teilwert des Grundstückes adresse zum 31.12. 2010 beträgt € 41.630,-.

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

Entscheidungsgründe

Der Beschwerdeführer (Bf.) ist Inhaber einer Fahrschule und ermittelte seinen Gewinn gem. § 4 Abs. 1 EStG.

Im Betriebsvermögen befindet sich die Liegenschaft in adresse.

In der Bilanz zum 31.12.2010 ist das 362m² große Grundstück mit einem Wert von € 60.318,25 enthalten.

Da beim Wechsel der Gewinnermittlungsart von § 4 Abs. 1 EStG auf § 5 EStG eine Aufwertung von Grund und Boden vorzunehmen ist, ersuchte der Bf. das Finanzamt im Februar 2012 den Teilwert des Grund und Bodens der genannten Liegenschaft bescheidmäßig festzustellen und legte hiezu eine Berechnung vor, welche aufgrund einer Auskunft der Gemeinde Z von einem m² Preis von € 155,- zum 31.12.2010 für die Liegenschaft ausging. Der ermittelte Wert der steuerneutralen Aufwertung betrug € 35.420,76.

Dem Schreiben des Bf. war ein E-mail der Gemeinde Z vom 17.11.2011 beigelegt, in welchem seitens der Y aufgeführt wird, dass aufgrund der letztverkauften Objekte davon ausgegangen werden könne, dass der Grundstückspreis für dieses Gebiet ohne Objekt ca. 155 Euro/m² betrage.

Am 13.3.2012 erließ das Finanzamt den beschwerdegegenständlichen Feststellungsbescheid gem. § 92 Abs. 1 lit b BAO. Mit diesem Bescheid wurde der Teilwert des Grund und Bodens der Liegenschaft adresse zum 31.12.2010 mit € 36.200,- festgestellt.

Zur Begründung wurde ausgeführt, dass an der zeitnahen bindenden Feststellung des Teilwertes ein öffentliches Interesse bestehe, da die Wertfeststellung in einem späteren Abgabungsverfahren durch den Zeitablauf schwieriger sei. Aus diesem Grund werde gem. § 92 Abs.1 lit b BAO ein Feststellungsbescheid erlassen.

Der Wertfeststellung liege ein m² Preis von € 100,-/m² zu Grunde. Dieser Wertansatz beruhe auf Recherchen des Finanzamtes im Internet, wo Grundstücke in Z in ähnlicher Ausstattung und Lage um einen m² Preis von maximal € 100,- angeboten worden seien.

Der Bf. erhob Berufung (Beschwerde) gegen den Feststellungsbescheid vom 13.3.2012 und führte aus, dass die Begründung des Finanzamtes nicht nachvollziehbar sei und nicht durch den bloßen Hinweis auf Recherchen im Internet ersetzt werden könne. Der Bf. beantragte die Abhaltung einer mündlichen Verhandlung vor dem gesamten Senat.

Das Finanzamt ersuchte mittels Auskunftersuchens gem. § 143 BAO die Stadtgemeinde Z bekanntzugeben, wie der in der schriftlichen Auskunft der Gemeinde vom 17.11.2011 mitgeteilte m² Preis von € 155,-/m² ermittelt worden sei, welche Verkäufe bzw. Käufe getätigt worden seien , sowie die Lage und Größe der Grundstücke bekanntzugeben.

Die Stadtgemeinde Z teilte mit Schreiben vom 11.5.2012 mit, dass die Auskunft im Schreiben vom 17.11.2011 den Gegebenheiten entspräche, die der Gemeinde von den Lautern mitgeteilt worden seien, genaue Daten darüber könnten nicht angegeben werden. Die Grundstückspreise variieren in Z zwischen € 70,- bis € 160,- je nach Lage und Größe, abhängig von Auf- und Abschlägen.

Das Finanzamt erließ daraufhin am 2.8.2012 eine abweisende Berufungsvorentscheidung. Zur Begründung führte das Finanzamt aus, dass seitens des Finanzamtes folgende Ermittlungen im Internet durchgeführt worden seien .

Baugrund, 6.10.2010- 1143m² um € 115.000,- 100 €/m²

Baugrund, 6.10.2010-1142m²- um € 115.000,- 100 €/m².

Zusätzlich seien an Vergleichsdaten folgende Daten erfasst worden:

Vertrdatum	GstNr.	Preis/m ²
29.6.2009	393/2	78,-
28.8.2009	5659/10	69,02
13.11.2009	1051/75	84,99
18.11.2009	489/11	56,55

25.11.2009	1687/1	56,-
29.12.2009	11051/17	74,91
28.12.2010	6372/1	79,65
18.1.2011	949/69	78,90
26.1.2011	5649/1	100,-
26.1.2011	5649/2	100,-
16.2.2011	1051/44	74,99

Aus den angeführten Gründen könne dem Antrag des Bf. den Grundstückspreis mit € 155,-/m² zum Ansatz zu bringen nicht Folge geleistet werden, da bei den in Z in diesem Zeitraum getätigten Verkäufen kein Wert von € 155,- erzielt worden sei, weshalb der Ansatz eines Wertes von € 100,-/m² aufgrund der vorliegenden Daten als gerechtfertigt erscheine.

Der Bf. stellte fristgerecht den Antrag auf Vorlage der Berufung (Beschwerde) und wiederholte sein Vorbringen, dass ein Wert von € 155,-/m² für das gegenständliche Grundstück mit zentraler Lage in Z als gerechtfertigt und die Begründung des Finanzamtes dem Bf. nicht nachvollziehbar erscheine.

Seitens des Bundesfinanzgerichtes wurde der Bf. im Jahr 2015 aufgefordert über die Auskunft der Gemeinde Z vom 17.11.2011 hinausgehende Unterlagen vorzulegen, welche seine bisher nicht konkretisierten Angaben, wonach ein Preis von € 155/m² für das gegenständliche Grundstück in adresse zutrefte, zu untermauern.

Im März 2016 hat der Bf. seinen Antrag auf Abhaltung einer mündlichen Verhandlung vor dem Berufungssenat zurückgezogen.

Zum Sachverhalt wurde ergänzend ausgeführt, dass das Finanzamt anlässlich eines Telefonates zugestanden habe, dass ein Quadratmeterpreis von € 110,- in Z im Jahr 2016 gezahlt werde. Außerdem liege das Grundstück im Zentrum von Z und sei eher klein, weshalb der Quadratmeterpreis höher sei, da dieses zur Gänze bebaut werden könne. Die Bebauungsdichte habe einen Einfluss auf den Preis.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

Strittig ist im vorliegenden Fall welcher Quadratmeterpreis zum 31.12.2010 für das Grundstück in adresse zu erzielen gewesen wäre, um den Teilwert des Grundstückes für den Wechsel der Gewinnermittlungsart zu diesem Zeitpunkt berechnen zu können.

Das Bundesfinanzgericht geht im vorliegenden Fall von folgendem entscheidungswesentlichen Sachverhalt aus:

Das Grundstück adresse steht im Eigentum des Bf. und befindet sich in dessen Betriebsvermögen.

Anlässlich des Wechsels der Gewinnermittlungsart von § 4 Abs. 1 EStG auf § 5 EStG zum 31.12.2010 hat der Bf. das Grundstück neu bewertet und ist - unter Bezugnahme auf eine schriftliche Auskunft der Gemeinde Z vom 17.11.2011 - von einem Quadratmeterpreis von € 155,- ausgegangen.

Das Finanzamt hat mit Feststellungsbescheid vom 13.3.2012 den Teilwert des Grundstückes mit € 36.200,- - ausgehend von einem Quadratmeterpreis von € 100,- festgestellt und sich dabei auf Recherchen im Internet und Daten von vergleichbaren Verkäufen gestützt.

Der Bf. hat abgesehen von der schriftlichen Auskunft der Gemeinde Z und der Aussage, dass das Grundstück sich in zentraler Lage der Gemeinde befinde und daher nach seiner Meinung der Preis pro Quadratmeter von € 155,- gerechtfertigt sei, keine weiteren Angaben zur Bekräftigung seiner Ansicht gemacht.

Rechtliche Würdigung:

Beim Teilwert im Sinn des § 6 Z 1 EStG handelt es sich ebenso wie beim gemeinen Wert um einen objektiven Wert, bei dem subjektive Umstände unmaßgeblich sind (VwGH 9.9.2004, 2001/15/0073).

Bei Grundstücken entspricht der Teilwert dem gemeinen Wert (Doralt/Mayer EStG). Der gemeine Wert § 6 Z 14 EStG ergibt sich aus § 10 Abs. 2 BewG, wonach dieser durch den Preis bestimmt wird, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Beim Grund und Boden kann der Teilwert durch eine Verkehrswertermittlung festgestellt werden (Laudacher in Jakom EStG Kommentar, § 6 TZ 38). Er beruht auf der allgemeinen Verkehrsauffassung, die in der Marktlage am jeweiligen Stichtag ihren Ausdruck findet.

Zur Berechnung des Teilwertes eines Grundstückes ist die Methode der Heranziehung des Substanzwertes anzuwenden. Die Ermittlung des Substanzwertes erfolgt durch Ermittlung von Vergleichswerten.

Stichtag ist im konkreten Fall für die Wertermittlung des Grundstückes der 31.12.2010.

In Anwendung der oben ausgeführten Grundsätze zur Wertermittlung geht das Bundesfinanzgericht davon aus, dass die Erhebungen des Finanzamtes betreffend Verkaufspreise von Grundstücken in der Gemeinde und im Internet Durchschnittswerte von € 100,-/m² zum Stichtag 31.12.2010 ergaben.

Der in diesem Sinn ermittelte Grundstückspreis von € 100/m² ist aufgrund der vom Finanzamt in der Berufungsvorentscheidung dargelegten Vergleichswerte aus dem Internet und Vergleichsverkäufen nachvollziehbar.

Diesem angesetzten Wert hat der Bf. nur die nicht konkretisierte Auskunft der Gemeinde entgegengesetzt. Die vom Bf. vorgelegte Auskunft der Gemeinde wurde weder in der weiteren schriftlichen Stellungnahme derselben konkretisiert, noch hat der Bf. selbst Unterlagen über etwaige Verkäufe zum Stichtag 31.12.2010 mit Quadratmeterpreisen von € 155,- vorgelegt.

Im konkreten Fall ist jedoch nach Ansicht des Bundesfinanzgerichts auch die vom Bf. in einem ergänzenden Schriftsatz ins Treffen geführte Lage des Grundstückes im Zentrum der Gemeinde und die Bebauung zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wird daher der Quadratmeterpreis für das streitgegenständliche Grundstück mit € 115,-/m² angesetzt, sodass sich für das 362 m² umfassende Grundstück ein Teilwert von € 41.630,- zum 31.12.2010 ergibt.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden und der Beschwerde teilweise Folge zu geben.

Zulässigkeit einer Revision

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis 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.

Gegenständliche Entscheidung gründet sich auf einer durch Rechtsprechung und Literatur gefestigten Rechtslage. Eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung ist durch diese Entscheidung nicht berührt und die ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof daher unzulässig.

Wien, am 9. Juni 2016