



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des R und der K Bw, Adresse1, vertreten durch die Stefan Pointecker Steuerberatung KEG, Adresse2, vom 4. Juni 2009 gegen die Bescheide des Finanzamtes Braunau Ried Schärding vom 6. Mai 2009 betreffend

1. Abweisung des Antrages auf Wertfortschreibung vom 23. September 2008
2. Zurückweisung des Antrages auf Wiederaufnahme des Verfahrens hinsichtlich Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 2003 (Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG) und Grundsteuermessbetrag zum 1. Jänner 2003 (Nachveranlagung) jeweils betreffend den Grundbesitz Adresse1, Stallgebäude, Katastralgemeinde L, Einlagezahl 0 teilw., Grundstücksnummer 00 teilw., entschieden:

Die Berufungen werden als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtenen Bescheid bleiben unverändert.

Entscheidungsgründe

Die Berufungswerber (Bw) waren je zur Hälfte Eigentümer des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes in Adresse1, EZ 0, KG L, mit einer Gesamtfläche von 2 ha 64 a 63 m². Inzwischen haben die Bw die berufungsgegenständliche Liegenschaft mit notariellem Übergabevertrag an ihre Tochter übergeben. Diese Übergabe ist aber bis zum heutigen Tag noch nicht im Grundbuch eingetragen worden.

In einem Aktenvermerk vom 1. April 2008 wurde die Auskunft des amtlichen Bodenschäters festgehalten, wonach Herr H, Landwirt in E, einen gewerblichen Kälberhandel mit der Betriebsadresse Adresse1, betreibe.

Daraufhin sandte das Finanzamt den Bw eine Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke zu und forderte sie auf, die Daten über den Gebäudebestand bekannt zu geben, welcher dem gewerblichen Kälberhandel diente. Aufgrund der in dieser Erklärung angegebenen Daten berechnete das Finanzamt den Einheitswert für das Stallgebäude.

Am **8. Mai 2008** erließ das Finanzamt Braunau Ried Schärding im Wege der Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG einen **Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2003** und stellte den Einheitswert für das als Geschäftsgrundstück bewertete Stallgebäude in Höhe von 19.400 Euro und den gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert in Höhe von 26.100 Euro fest.

In der Bescheidbegründung wurde ausgeführt, dass die Nachfeststellung erforderlich war, weil eine wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) gegründet wurde.

Mit **Grundsteuermessbescheid** vom gleichen Tag wurde im Wege der Nachveranlagung der Grundsteuermesstrag zum 1. Jänner 2003 in Höhe von 48,55 Euro festgesetzt.

Mit **Eingabe vom 13. August 2008** erhoben die Bw durch ihren Vertreter **Berufung** gegen den Einheitswertbescheid und den Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2003 und reklamierten eine nachvollziehbare, schlüssige Begründung für die vom land- und forstwirtschaftlichen Betrieb losgelöste, eigenständige Bewertung der Stallungen.

Sie bemängelten, dass aus den angefochtenen Bescheiden nicht hervorgehe, welche Bestimmungen des BewG die gesonderte Bewertung und insbesondere welche Informationen die gesonderte Bewertung als Folge der Änderung der Nutzung im Kalenderjahr vor dem 1.1.2003 tragen. Zudem könne nicht nachvollzogen werden, dass dieser Gebäudeteil aus der Bewertung für EW-AZ 1 ausgeschieden worden wäre.

Für den Fall einer Fristabweisung beantragten die Bw gleichzeitig eine **Wiederaufnahme des Verfahrens**.

Mit **Bescheidbegründung vom 25. August 2008** zum Einheitswertbescheid zum 1.1.2003 teilte das Finanzamt den Bw Folgendes mit: „Das Stallgebäude wird bereits seit 1996 für gewerbliche Zwecke (gewerblicher Kälberhandel) vermietet. Da das Gebäude somit nicht mehr einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dient, war dieser Teil der Liegenschaft gemäß § 52 BewG als eigene wirtschaftliche Einheit im Grundvermögen zu erfassen. Da die Liegenschaft zu mehr als 80% gewerblichen Zwecken dient, erfolgt die Bewertung als Geschäftsgrundstück. Grundlage für den festgestellten Einheitswert ist Ihre Erklärung vom 7.4.2008.“

Mit **Zurückweisungsbescheiden vom 9. September 2008** wurde die Berufung gegen den Einheitswert (Nachfeststellung) und den Grundsteuermessbescheid zum 1.1.2003 gemäß § 273 Abs. BAO zurückgewiesen.

In den Bescheidbegründungen wurde ausgeführt, dass die Zurückweisung erfolgt sei, weil die Berufungsfrist gemäß § 245 bzw. 276 BAO bereits am 9.6.2008 abgelaufen sei. Der Bescheid vom 8. Mai 2008 habe eine Begründung enthalten. Die zusätzlich angeforderte Begründung sei lediglich eine Mitteilung.

Zur Erledigung des Antrages auf Wiederaufnahme des Verfahrens forderte das Finanzamt die Bw. auf, eine Begründung und entsprechende Unterlagen vorzulegen.

Mit **Eingabe vom 23. September 2008** ergänzten die Bw. durch ihren Vertreter den Antrag auf Wiederaufnahme des Verfahrens betreffend die Nachfeststellung des Einheitswertes und die Nachveranlagung des Grundsteuermessbetrages zum 1.1.2003 vom 8. Mai 2008 und beantragten die ersatzlose Aufhebung der angefochtenen Bescheide.

Für den Fall, dass dem Antrag auf ersatzlose Aufhebung nicht stattgegeben werde, beantragten sie die Feststellung des Einheitswertes mit nicht mehr als 16.600 Euro (erhöhter Einheitswert).

Zur Begründung führte der Vertreter aus, dass § 22 BewG für Nachfeststellungen als Zeitpunkt den Beginn des Kalenderjahres bestimme, das dem maßgebenden Ereignis folge. Der Bestandvertrag zwischen den Bw. und dem Mieter sei am 9.7.1996 für ein Mietverhältnis ab 1.1.1996 abgeschlossen worden. Die Verhältnisse hätten sich seither nicht geändert. Es liege ein Verstoß gegen das verfassungsgesetzlich geschützte Recht auf Eigentum durch einen gesetzlosen Eingriff sowie gegen den Gleichheitssatz vor.

Es sei rechtsstaatlich bedenklich, wenn bei Einhaltung aller Meldeverpflichtungen des BewG und Kenntnis der Finanzbehörden durch ordnungsgemäße Gebührenanzeige des Mietvertrages durch den ausfertigenden Notar am 17.6.1996, erst nach fast 12 Jahren mit einer Änderung des Einheitswertes und des Grundsteuermessbetrages reagiert werde.

Der Einheitswert land- und forstwirtschaftlicher Betriebe werde gem. § 37 ff. BewG mit Hilfe eines vergleichenden Verfahrens nach dem Ertragswertverfahren ermittelt, wobei die letztlich maßgebende Ausgangsgröße für die Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe der Hektarsatz sei, der gem. § 38 BewG mit Bundesgesetz festzustellen sei. Ein gleichartiges Bewertungsverfahren gelte auch für die Bewertung des übrigen land- und forstwirtschaftlichen Vermögens. Nachfolgend beschrieb der Vertreter die Bewertung des Grundvermögens und insbesondere der Betriebsgrundstücke. Anschließend äußerte er sich zu den einzelnen Hauptfeststellungszeitpunkten des Grundvermögens und des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens, zu den gesetzlich angeordneten Verschiebungen dieses Zeitpunktes und den pauschalen Erhöhungen sowie der dadurch eingetretenen ungleichmäßigen Besteuerung.

Ergänzend nahm er zur Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes Stellung (insbesondere zum Erkenntnis vom 13.3.2008 B 1534/07).

Aufgrund der unterlassenen Hauptfeststellungen führe die an die Einheitsbewertung anknüpfende Berechnung der Grundsteuer durch die standardisierte Festlegung der Messzahl (in Verbindung mit der anschließender Anwendung des Hebesatzes durch die Gemeinde) zu einer im Ergebnis unverhältnismäßig differenzierten Belastung der Grundeigentümer. Diese Belastung treffe einen mietenden Landwirt im Rahmen seines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes ebenso; im Gegensatz zu entsprechenden Stallungen im Eigentum.

§ 53 Abs. 6 BewG berücksichtige zwar eine technische Abnutzung der Gebäude, aber lediglich soweit sich diese auf Zeiträume vor dem letzten Hauptfeststellungszeitpunkt (1.1.1973) ergebe. Für den berufungsgegenständlichen Fall bedeute dies, dass in seinen Ausmaßen gleiche, aber wesentlich jüngere Gebäude grundsätzlich gleich bewertet werden, obwohl bei gleichem Altersunterschied, aber Errichtung vor dem letzten Hauptfeststellungszeitpunkt der Gebäudewert um bis zum 4-fachen geringer anzusetzen wäre. Dies widerspreche auch der Wertentwicklung, die sich bei derartigen Objekten nach der Ertragsfähigkeit orientiere. Der Altersunterschied spiele gewöhnlich eine umso größere Rolle je jünger die zu vergleichenden Objekte seien. § 53 Abs. 7 BewG sehe eine Berücksichtigung der unterschiedlichen Ertragsfähigkeit bebauter Grundstücke lediglich in standardisierter Weise nach den Bestimmungen der Absätze a) bis d) vor, wodurch im gegenständlichen Fall ein Pauschalabschlag von lediglich 25% erfolge.

Ein gängiges Verfahren der Ertragswertermittlung bestehe darin, den erzielbaren Netto-mietertrag (abzüglich Grundsteuer und Versicherung) von weniger als 1.000.-/Jahr zu kapitalisieren, was bei einer üblicher Verzinsung unter Abgeltung von Kapitaleinsatz, Unbeweglichkeit der Investition etc. 6% p.a. einen Maximalwert von lediglich 16.666,67 ergebe.

Mit **Zurückweisungsbescheid vom 6. Mai 2009** wurde die am 24. September 2008 beim Finanzamt eingelangte Eingabe betreffend Wiederaufnahme des Verfahrens für den Einheitswertbescheid zum 1.1.2003 zurückgewiesen.

Ebenfalls mit **Zurückweisungsbescheid vom 6. Mai 2009** wurde die am 24. September 2008 beim Finanzamt eingelangte Eingabe betreffend Wiederaufnahme des Verfahrens für den Grundsteuermessbetrages zum 1.1.2003 zurückgewiesen.

Mit einem weiteren **Bescheid vom 6. Mai 2009** wurde der mit Eingabe vom 24. September 2008 gestellte Antrag auf Wertfortschreibung betreffend den Einheitswert der berufungsgegenständlichen Liegenschaft abgewiesen.

Zur Begründung wurde ausgeführt, dass das Stallgebäude für gewerbliche Zwecke (gewerblicher Kälberhandel) vermietet worden sei. Die Bewertung sei entsprechend der

Erklärung vom 7. Mai 2008 und der geltenden Vorschriften des Bewertungsgesetzes im Grundvermögen erfolgt. Wie im Wiederaufnahmeantrag angeführt, seien bebaute Grundstücke mit dem Bodenwert und dem Gebäudewert zu bewerten. Die Ertragsfähigkeit des Gebäudes sei mit den Abschlägen gem. § 53 Abs. 7 BewG zu berücksichtigen. Eine Bewertung mit dem Ertragswert sei nicht möglich.

Mit **Eingabe vom 4. Juni 2009** erhoben die Bw. durch ihren Vertreter gegen die Bescheide betreffend die Abweisung einer Wertfortschreibung vom 6. Mai 2009 und die Zurückweisung der Wiederaufnahme des Verfahrens für den 1.1. 2003 **Berufung** und beantragten die Aufhebung des Bescheides über die Nachfeststellung des Einheitswertes und die Nachveranlagung des Grundsteuermessbetrages zum 1.1. 2003.

Zur Begründung führten sie aus, dass weder die bereits mit Eingabe vom 13. August 2008 als fehlend reklamierte (materielle) Begründung in schlüssiger und nachvollziehbarer Weise nachgereicht, noch die darin erhobene Berufung behandelt wurde. Die Erklärung vom 7. Mai 2008 sei am Finanzamt im Beisein des Bw größtenteils von einem Finanzbeamten ausgefüllt und vom Bw unterzeichnet worden. Der Bw. sei weder mit dem Formular noch mit dem Bewertungsgesetz hinlänglich vertraut gewesen noch sei er vom Finanzbeamten umfassend informiert worden.

§ 53 Abs. 10 BewG sehe bei Grundvermögen eine Obergrenze vor, die den gemeinen Wert gem. § 10 BewG zugrunde zu legen habe. Dabei müssten für den Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre, alle Umstände berücksichtigt werden, die den Preis beeinflussen (z.B. Teil eines Gebäudes, verkehrstechnische Erreichbarkeit, Anbindung an Versorgungseinrichtungen, Zutritts-/Zufahrtsmöglichkeiten zur Liegenschaft/zum Gebäudeteil, spez. Adaptierungen des Gebäudeteils).

Die Bw. beantragten gemäß § 284 Abs. 1 Z 1 BAO eine mündliche Verhandlung sowie gemäß § 284 Abs. 1 Z 1 BAO die Entscheidung durch den gesamten Berufungssenat.

Mit **Vorlagebericht vom 3. September 2009** legte das Finanzamt die Berufung dem Unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vor.

Mit Vorhalt vom 11. Mai 2012 wurde den Bw nochmals Gelegenheit gegeben, nachzuweisen, dass der gemeine Wert des berufungsgegenständlichen Stallgebäudes niedriger ist, als der zuletzt zum 1.1.2003 festgestellte Einheitswert.

Mit elektronischer Nachricht vom 13. Juni 2012 gab der Vertreter bekannt, dass es kein Bewertungsgutachten gebe, das den in den Rechtsmitteleingaben vom Mietentgelt abgeleiteten (Ertrags)Wert untermauere. Er vertrat die Ansicht, dass der nicht im Rahmen der eigenen Land- und Forstwirtschaft genutzte Teil des Gebäudes niemals wie in der

Bescheidbegründung vom 25.8.2008 angegeben 80% erreichen könne, sondern im Gegenteil untergeordnet sei. Daraus lasse der Umkehrschluss der dortigen Argumentation nur die vollständige Zuordnung im land- und forstwirtschaftlichen Einheitswert zu.

Am 15. Juni 2012 wurde in Anwesenheit der Bw, ihres Vertreters und der Vertreterin des Finanzamtes ein **Lokalaugenschein und ein Erörterungsgespräch** durchgeführt. Die Vertreterin des Finanzamtes legte den Mietvertrag vom 9.7.1996 vor, mit welchem das berufungsgegenständliche Stallgebäude vermietet wurde. Anschließend wurde das Gebäude besichtigt. Da das Mietverhältnis inzwischen beendet worden war, standen die vermieteten Flächen leer. Die Einrichtungen für die Kälberhaltung waren aber noch vorhanden. Die Berufungswerber erklärten, dass nicht alle Teile der im Mietvertrag beschriebenen vermieteten Gebäudeteile (527 m²) vom Mieter genutzt wurden. Dies sei trotz des Wortlautes des Mietvertrages so vereinbart gewesen. Auch der vergleichsweise niedrige Mietzins habe sich aufgrund der geringeren Fläche bemessen.

Die Besichtigung bestätigte die Behauptung der Bw. Im nördlichen Gebäudeteil, welcher nach Angaben der Bw (entgegen dem Vertragswortlaut) nicht mitvermietet war, befindet sich u.a. der Heizraum für eine Pelletsheizung, welcher ausschließlich das Wohnhaus mit Wärme versorgt. Eine (tatsächliche) Mitvermietung war daher nicht anzunehmen. Auch der ehemalige (von den Bw genutzte) Schweinestall war nach den Angaben der Bw von der Nutzung durch den Mieter ausgeschlossen und stand ihnen weiterhin zur Verfügung.

Alle beim Lokalaugenschein anwesenden Personen teilten daher die Ansicht, dass die im angefochtenen Bescheid (laut Mietvertrag) angenommene vermietete Fläche im Ausmaß von 527m² unrichtig war und tatsächlich nur eine wesentlich geringere Fläche vermietet wurde. Nach der Besichtigung wurde die Sach- und Rechtslage erörtert. Festgestellt wurde, dass die Berufung gegen den Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 2003 vom 8. Mai 2008 (Nachfeststellung) verspätet eingebracht wurde und daher der Zurückweisungsbescheid, mit welchem die Berufung zurückgewiesen wurde, zu Recht erlassen wurde. Auch hatten die Bw keinen Anspruch auf Wiederaufnahme des Verfahrens betreffend Einheitswertfeststellung zum 1. Jänner 2003, weil ihnen die nun im Zuge des Lokalaugenscheines festgestellten Tatsachen von Beginn an bekannt waren.

Um einen dem Ergebnis der Besichtigung entsprechenden Einheitswert erlassen zu können, erklärte sich die Vertreterin des Finanzamtes bereit, das Verfahren hinsichtlich der Einheitswertfeststellung zum 1. Jänner 2003 gem. § 303 Abs. 4 BAO von Amts wegen wieder aufzunehmen.

Die Begründung zur amtswegigen Wiederaufnahme ergab sich aus dem Lokalaugenschein, bei welchem festgestellt wurde, dass die im Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 2003 vom 8. Mai 2008 (entsprechend dem Mietvertrag) angesetzte Gebäudefläche bzw. die angesetzte Kubatur

des vermieteten Teiles des Stallgebäudes nicht den Tatsachen entsprach, weil das Ausmaß der tatsächlichen Vermietung im Mietvertrag unrichtig dargestellt wurde. Nach § 21 BAO sei für die Beurteilung abgabenrechtlicher Fragen in wirtschaftlicher Betrachtungsweise der wahre wirtschaftliche Gehalt und nicht die äußere Erscheinungsform des Sachverhaltes (im konkreten Fall der Wortlaut des Mietvertrages) maßgebend. Aus Sicht des Finanzamtes handle es sich dabei um eine neue Tatsache im Sinne des § 303 Abs. 4 BAO.

Vergleichsweise wurde ein gemeiner Wert aufgrund des vereinbarten Bestandzinses geschätzt. 1.090 Euro Jahresmiete mal einem Vervielfacher von 18 (vgl. § 15 Abs. 2 BewG) ergaben einen Wert von 19.620 Euro. Dieser Wert war zwar niedriger als derjenige Wert, welcher im angefochtenen Bescheid festgestellt wurde, entsprach aber in etwa jenem Wert, welcher sich bei der neuerlichen Berechnung durch das Finanzamt ergeben würde.

Mit Schreiben vom 21. Juni 2012 nahm der Vertreter den Antrag gemäß § 284 Abs. 1 Z 1 BAO auf Entscheidung durch den gesamten Berufungssenat und den Antrag gemäß § 284 Abs. 1 Z 1 BAO auf eine mündliche Verhandlung zurück.

Mit **Bescheid vom 3. Juli 2012 nahm das Finanzamt das Verfahren** betreffend die Einheitswertfeststellung zum 1. Jänner 2003 (Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG) gem. § 303 Abs. 4 BAO **von Amts wegen wieder** auf und erließ neuerlich einen **Einheitswertfeststellungsbescheid zum 1. Jänner 2003**. Der Einheitswert für das als Geschäftsgrundstück bewertete Stallgebäude wurde in Höhe von 13.600 Euro und der gemäß AbG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert in Höhe von 18.300 Euro festgestellt. In der Bescheidbegründung wurde ausgeführt, dass die Fortschreibung erforderlich war, weil in der Zurechnung zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen bzw. Grundvermögen Änderungen eingetreten sind.

Über die Berufung wurde erwogen:

Berufung gegen die Zurückweisungsbescheide vom 6. Mai 2009, mit welchen der Antrag auf Wiederaufnahme des Verfahrens hinsichtlich Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 2003 (Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG) und Grundsteuermessbetrag zum 1. Jänner 2003 (Nachveranlagung) zurückgewiesen wurde.

Nach § 303 Abs. 1 BAO ist dem Antrag einer Partei auf Wiederaufnahme eines durch Bescheid abgeschlossenen Verfahrens stattzugeben, wenn ein Rechtsmittel gegen den Bescheid nicht oder nicht mehr zulässig ist und

a) der Bescheid durch Fälschung einer Urkunde, falsches Zeugnis oder eine andere gerichtlich

-
- strafbare Tat herbeigeführt oder sonstwie erschlichen worden ist, oder
- b) Tatsachen oder Beweismittel neu hervorkommen, die im abgeschlossenen Verfahren ohne grobes Verschulden der Partei nicht geltend gemacht werden konnten, oder
- c) der Bescheid von Vorfragen abhängig war und nachträglich über eine solche Vorfrage von der hiefür zuständigen Behörde (Gericht) in wesentlichen Punkten anders entschieden wurde und die Kenntnis dieser Umstände allein oder in Verbindung mit dem sonstigen Ergebnis des Verfahrens einen im Spruch anders lautenden Bescheid herbeigeführt hätte.

Nach Abs. 2 ist der Antrag auf Wiederaufnahme gemäß Abs. 1 binnen einer Frist von drei Monaten von dem Zeitpunkt an, in dem der Antragsteller nachweislich von dem Wiederaufnahmsgrund Kenntnis erlangt hat, bei der Abgabenbehörde einzubringen, die im abgeschlossenen Verfahren den Bescheid in erster Instanz erlassen hat.

Nach Abs. 4 ist eine Wiederaufnahme des Verfahrens von Amts wegen unter den Voraussetzungen des Abs. 1 lit a und c und in allen Fällen zulässig, in denen Tatsachen oder Beweismittel neu hervorkommen, die im Verfahren nicht geltend gemacht worden sind, und die Kenntnis dieser Umstände allein oder in Verbindung mit dem sonstigen Ergebnis des Verfahrens einen im Spruch anders lautenden Bescheid herbeigeführt hätte.

Mit Bescheid vom 3. Juli 2012 hat das Finanzamt das Verfahren betreffend die Einheitswertfeststellung zum 1. Jänner 2003 (Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG) gem. § 303 Abs. 4 BAO von Amts wegen wieder aufgenommen und neuerlich einen Einheitswertfeststellungsbescheid zum 1. Jänner 2003 erlassen. Es hat damit inhaltlich dem Antrag der Bw entsprochen.

Nach Ansicht des Referenten waren nach Durchführung der vom Finanzamt zugesagten amtswegigen Wiederaufnahme des Verfahrens die Berufungen gegen die Zurückweisung der Anträge auf Wiederaufnahme des Verfahrens betreffend Einheitswertbescheid und Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2003 inhaltlich und tatsächlich gegenstandslos. Der Vertreter wurde daher aus formalrechtlichen Gründen ersucht, die Berufung gegen die Zurückweisungsbescheide zurückzunehmen. Da eine Zurücknahme aber nicht erfolgte, war auch über die Berufung gegen die Zurückweisungsbescheide zu entscheiden.

Auch wenn den Bw inhaltlich und tatsächlich ihrem Antrag auf Wiederaufnahme des Verfahrens entsprochen wurde, so hatten sie doch darauf keinen Anspruch. Dies deshalb, weil die im Zuge des Lokalaugenscheines am 15. Juni festgestellten „neu hervorgekommenen Tatsachen“ nur für die Amtspartei, nicht aber für die Bw neu waren. Den Bw waren diese Tatsachen von Beginn an bekannt. Sie hatten keinen Anspruch auf Wiederaufnahme des Verfahrens betreffend Einheitswertfeststellung zum 1. Jänner 2003.

Aus den angeführten Gründen war die Berufung gegen die angeführten Zurückweisungsbescheide als unbegründet abzuweisen.

Berufung gegen den Bescheid vom 6. Mai 2009, mit welchem der Antrag auf Wertfortschreibung vom 23. September 2008 abgewiesen wurde

Nach § 21 Abs. 1 Bewertungsgesetz 1955 (BewG 1955) wird der Einheitswert neu festgestellt

1. Wenn der gemäß § 25 abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt,

a) bei den wirtschaftlichen Einheiten und Untereinheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens sowie bei Betriebsgrundstücken, die losgelöst von ihrer Zugehörigkeit zu einem Betriebsvermögen einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb bilden würden (§ 60 Abs. 1 Z 2) entweder um mehr als ein Zwanzigstsel, mindestens aber um 200 Euro oder um mehr als 3.650 Euro

b) bei den übrigen wirtschaftlichen Einheiten und Untereinheiten des Grundbesitzes entweder um mehr als ein Zehntel, mindestens aber um 400 Euro oder um mehr als 7.300 Euro (100.000 S) von dem zum letzten Feststellungszeitpunkt festgestellten Einheitswert abweicht (Wertfortschreibung) oder

Gemäß § 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 ermittelte Wert, auf Antrag der gemeine Wert zugrunde zu legen.

„Auf Antrag“ heißt wohl, dass der geringere gemeine Wert nachgewiesen werden muss, denn ein Antrag muss stets begründet sein (s. Kommentar zum Bewertungsgesetz von Twaroch/Wittmann/ Frühwald).

Die Bw begründen den Antrag auf Wertfortschreibung im Wesentlichen damit, dass der gemeine Wert des berufungsgegenständlichen Stallgebäudes geringer ist als der auf Grund der Bestimmungen des § 53 Abs. 1 bis 9 ermittelte Wert. Den gemeinen Wert errechnete der Vertreter auf Basis des Nettomietertrages (abzüglich Grundsteuer und Versicherung). Er kapitalisierte die Miete von 1.000 Euro pro Jahr gelangte so bei einer Verzinsung von 6% p.a unter Abgeltung von Kapitaleinsatz, Unbeweglichkeit der Investition etc. zu einem Wert von 16.666,67 (s. Schreiben vom 23. September 2008).

Festgestellt wird, dass das Finanzamt mit Bescheid vom 3. Juli 2012 das Verfahren betreffend die Einheitswertfeststellung zum 1. Jänner 2003 (Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG) gem. § 303 Abs. 4 BAO von Amts wegen wieder aufgenommen hat und neuerlich einen Einheitswertfeststellungsbescheid zum 1. Jänner 2003 erlassen hat. Der gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert wurde in Höhe von 18.300 Euro festgestellt.

Der vom Vertreter für das berufungsgegenständliche Stallgebäude errechnete Ertragswert von 16.666,67 liegt nur unwesentlich unter diesem Wert. Demgegenüber schätzte der Referent den gemeinen Wert aufgrund des vereinbarten Bestandzinses (1.090 Euro Jahresmiete) nach § 15 Abs. 2 BewG mit einem Vervielfacher von 18, woraus sich ein Wert von 19.620 Euro ergab. Beide Werte entsprechen in etwa dem vom Finanzamt im wieder aufgenommenen Verfahren festgestellten (erhöhten) Einheitswert von 18.300 Euro. Damit ist es den Bw aber nicht gelungen, einen niedrigeren gemeinen Wert nachzuweisen, weshalb sie auch aus diesem Grund keinen Anspruch auf Wertfortschreibung hatte.

Aus den angeführten Gründen war daher auch die Berufung gegen den Bescheid vom 6. Mai 2009, mit welchem der Antrag auf Wertfortschreibung vom 23. September 2008 abgewiesen wurde, als unbegründet abzuweisen.

Linz, am 14. August 2012