



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat durch den Vorsitzenden HR Dr. WZ und die weiteren Mitglieder HR Mag. CPP, KR Dr. WM und Mag. JB im Beisein der Schriftführerin MZ über die Berufung der WA, B., vertreten durch Dr. SR, vom 24. November 2004

1. gegen den Bescheid des Finanzamtes K. vom 27. Oktober 2004 betreffend Einheitswertbescheid zum 01.01.2003 (Wertfortschreibung, KG 7., EW-AZ 29 und
2. gegen den Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2003 (Fortschreibungsveranlagung), KG 7., EW-AZ 29

nach der am 17. November 2008 in 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Dr. Herrmannngasse 3, durchgeführten Berufungsverhandlung entschieden:

1. Die Berufung gegen den Einheitswertbescheid zum 01.01.2003 (Wertfortschreibung) wird als unbegründet abgewiesen.
2. Die Berufung gegen den Grundsteuermessbescheid zum 01.10.2003 (Fortschreibungsveranlagung) wird abgewiesen.

Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

### Entscheidungsgründe

Die strittigen Flächen der KG R., EZ 1 im Ausmaß von 4.911 m<sup>2</sup>, waren u.a. als unbebautes Grundstück von dem zum 1. Jänner 1989 festgestellten Einheitswert (Nachfeststellung) in

Höhe von S 100.000,-- (erhöht S 135.000,--) miterfasst. Es gelangte wegen des geltenden Bauverbotes ein Bodenwert von S 15,--/m<sup>2</sup> zum Ansatz.

Die Gemeinde MW erließ am 26.03.1998, Zl. 11 einen Teilbebauungsplan u.a. für die strittigen Grundstücke.

In den Jahren 2000 – 2002 kam es zur Teilung (Parzellierung) u.a. der Grundstücke Nr. 2. Der Genehmigungsbescheid zur Teilung der Grundstücke seitens der Gemeinde MW wurde am 31.02.2002 rechtskräftig.

Aufgrund des Übergabevertrages vom 15.07.2002 und 28.8.2002 beantragte u.a. die Berufungswerberin (Bw.) und bewilligte das Bezirksgericht Klagenfurt am 28.11.2003 folgende Grundbuchseintragung:

a) (Teilungsplan GZ 3):

...

**In EZ 4:**

Teilung der Grundstücke 332/3 LN in 332/3, 332/36, 332/37, 332/38, 332/39, 332/62 sowie in die Trennstücke 3, 8, 10, 12, 14 und 21.

...

C) (Abschreibungen und Einverleibungen)

...

**B) In EZ 4:**

Die Abschreibung

- a) der Trennstücke 8 mit 39 m<sup>2</sup>, 10 mit 53 m<sup>2</sup>, 12 mit 178 m<sup>2</sup>, und 14 mit 157 m<sup>2</sup> und Zuschreibung derselben zur Liegenschaft EZ 5 der Miteigentümer zu je einem Viertel TS, PS, TeS und DI SS, unter Vereinigung der Trennstücke 8 mit dem Grundstück 332/40, 10 mit dem Grundstück 332/41, 12 mit dem Grundstück 332/42 und 14 mit dem Grundstück 33/43
- b) des Grundstückes 332/62 (Weg) und Zuschreibung desselben zur Liegenschaft 9 der TS.

Das Finanzamt erließ für die Grundstücke Nr. 332/3 (937 m<sup>2</sup>), 332/36 (857 m<sup>2</sup>), 332/37 (1.119 m<sup>2</sup>) 332/38 (1.028 m<sup>2</sup>) und 332/39 (970 m<sup>2</sup>) am 27. Oktober 2004 den angefochtenen Wertfortschreibungsbescheid zum 1. Jänner 2003. Darin wurde der Einheitswert für den Grundbesitz (unbebaute Grundstücke) mit € 53.500,-- (erhöht: € 72.200,--) festgestellt. Begründet wurde der Bescheid damit, dass es durch Neuabgrenzung der wirtschaftlichen Einheit zu Änderungen gekommen sei. Die Fortschreibung sei erforderlich gewesen, weil eine Änderung im Flächenausmaß eingetreten sei. Mit Genehmigung des Teilbebauungsplanes vom Juni 1998 seien die Parzellen 332/3 und 332/36 bis 332/39 KG R. zur Gänze Bauland-Kurgebiet geworden. Das seinerzeitige Bauverbot sei nunmehr aufgehoben worden. Das Finanzamt setzte € 10,9009/m<sup>2</sup> als Bodenwert an.

Mit Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2003 wurde der Grundsteuermessbetrag mit € 140,75 festgesetzt.

Gegen beide Bescheide erhob die Bw. Berufung. Im Einzelnen führte sie aus:

„1. Obwohl ich nur über Grundstücke im Ausmaß von 4 ha 20 ar und 2 m<sup>2</sup> laut Grundbuchsatzug vom 22.01.2003 verfüge, sind beim FA K. nachstehende Einheitsverfahren anhängig: zu AZ 48, zu AZ 28, zu AZ 92 und zu AZ 30 sowie noch andere Einheitswertakten.

Der gegenständliche Akt wurde aus dem Einheitswertakt AZ 92 abgeleitet. Die jeweiligen Vorakten betreffend der Einheitswerte, die alle das Grundstück 332/3 der KG R. im seinerzeitigen Ausmaß von 6.816 m<sup>2</sup> betragen, wurden von der Behörde außer Acht gelassen. Außer dem bekämpften Bescheid ist auch nicht zu ersehen, welche konkreten Grundstücke der Einheitswertfeststellung zugrunde gelegt wurden. Eine Nachrechnung hat ergeben, dass dies die Grundstücke 332/3, 332/36, 332/37, 332/38 und 332/39 sind.

Der Hauptfeststellungszeitpunkt mit 01.01.1973 ist unrichtig und auch nicht begründet. Aus § 81 des BewG ergibt sich die erste Hauptfeststellung der Einheitswerte zum 1.1.1956. Damals waren die Grundstücke Bestandteil einer Land- und Forstwirtschaft und wurden im Realteilungsverfahren 8 mit einem m<sup>2</sup> Preis von ATS 12,00 bis ATS 22,00 geschätzt. Erst mit den Beschlüssen des BG K. vom 31.12.1987 und 15.02.1989 wurde ich Alleineigentümerin des Grundstückes 332/3 der KG R..

2. Es liegt für die Grundstücke ein die Bebauung äußerst einschränkender Teilbebauungsplan der Gemeinde MW zugrunde. In diesem Teilbebauungsplan ist eine halb offene Bauungsweise teilweise vorgesehen. Diese hat zur Folge, dass nur in Übereinstimmung mit dem Anrainer eine Baulichkeit so errichtet werden kann, dass sie an einer Grenze der Baulichkeit mit der Baulichkeit des Nachbarn zusammenschließt. Weiters ist im Bebauungsplan für die Grundstücke 332/37, 332/38 und 332/39 aufgrund der länglichen Konfiguration dieser Grundstücke und der konkreten Vorgabe der zur Bebauung zugelassenen Fläche davon auszugehen, dass trotz der Größe dieser Grundstücke der Bebauungsfaktor so eingeschränkt ist, dass diese Grundstücke nicht an den Käufer zu bringen ist, weil ein gestaffelter Kaufpreis in Betracht zu ziehen ist.

Außer Acht gelassen hat die Behörde erster Instanz auch Abschäge die dadurch entstehen, dass alle diese Grundstücke weder wegemäßig, noch wasser-, strom- oder abwasserkanalmäßig erschlossen sind. Die Erschließung hat der Eigentümer selbst zu tragen. Diese Erschließungskosten sind zumindest mit einem Betrag von ATS 300,00 = € 21,80/m<sup>2</sup> zu veranschlagen und wurden auch dementsprechend in den jeweiligen Kaufverträgen betreffend die Grundstücke 332/5, 332/7 und andere berücksichtigt. Alle diese Umstände sind amtsbekannt und wurden von der Behörde erster Instanz übergangen.

Das Grundstück 332/39 ist zwar als Bauland Wohngebiet und nicht als Bauland Kurgebiet gewidmet, besteht jedoch zur Hälfte, wie sich dies aus der Mappendarstellung DI G. GZ 3 ergibt, versumpft mit Wald bewachsen. Es ist eine Rodung notwendig. Allein die Erreichung der Rodungsbewilligung hat die Bw. einen Betrag von ATS 20.000,00 = € 1.463,46 gekostet. Zudem sind der Bw. und auch den übrigen Mitbesitzern der seinerzeitigen Liegenschaft EZ 22 KG R. durch das Verfahren der Gemeinde MW im Zuge des Bauverbotes und der angedrohten Rückwidmung Vertretungskosten und sonstige Kosten anerlaufen, die umgelegt auf den m<sup>2</sup> Preis einen Aufwand in der Höhe von ATS 100,00 = € 7,27/m<sup>2</sup> erforderten. Auch die Rodungskosten für das Grundstück 332/39 erstellen sich auf rund ATS 20.000,-- = € 1.453,46.

3. Der EW betreffend der aus dem Grundstück 332/3 alt gebildeten Grundstücke wurde ganz offensichtlich bereits mehrfach einer Erhöhung im Sinne des AbgÄG unterzogen. Eine mehrmalige Erhöhung im Sinne des Abgabenänderungsgesetzes ist nicht vorgesehen. Möglicherweise hat die Behörde erster Instanz den Hauptfeststellungszeitpunkt unrichtig zum 01.01.1973 zurückverlegt, um diese Erhöhungen nach dem AbgÄG zu übergehen. Beweis: EW des Finanzamtes K. zu EW-AZ 33 bis 5, die beigeschafft werden wollen, DSR, Rechtsanwalt, als Zeugen und meine Einvernahme.

4. Nach der dem Vertreter der Berufungswerberin zur Verfügung stehenden Unterlagen wurden EW betreffend des Grundstückes 332/3 letztmalig oder auch im Jahre 1997 erlassen. Die Erlassung eines neuen EW-Bescheides hat naturgemäß die Außerkraftsetzung des vorausgegangenen EW-Bescheides zur Folge. Ich bezahle auch für das Grundstück 332/3 landwirtschaftliche Abgaben und Beiträge. Wenn nunmehr aus einem land- und forstwirtschaftlichen Grundstück ein Baugrundstück wird, dann ist der bezug habende Bescheid von Amtswegen den anderen maßgebenden Behörden zuzuleiten. Im gegenständlichen Fall beantrage ich die Zumittlung des Bescheides an die Gemeinde MW und an die zuständige SV-Antstalt der Land- und Forstwirtschaft, F.

5. Für die gegenständlichen Grundstücke sind Teilbebauungspläne des Gemeinderates der Gemeinde MW vom 26.02.1997 und vom 05.02.1998 vorhanden. Im Teilbebauungsplan vom 05.02.1998 ist nur das Grundstück 332/3 angeführt. Welcher weitere Teilbebauungsplan für die übrigen gegenständlichen Grundstücke gilt, ist aus der Begründung des Bescheides nicht zu ersehen. Eine rechtliche Beurteilung über den Wert der Grundstücke kann erst erfolgen, wenn auch die zeichnerische Darstellung des Teilbebauungsplanes des Gemeinderates der Gemeinde MW beige schaff t wird. Aus diesem Teilbebauungsplan ergibt sich die nachteilige Vorschreibung der zu bebauenden Fläche, der Bebauungsart, der Geschoßzahlen und der gleichen.

6. Ich bekämpfe auch den Grundsteuermessbescheid zu 01.01.2003.

Der Grundsteuermessbetrag wurde mit € 140,75 zu hoch angesetzt, die Steuermesszahl wurde ohne entsprechende nachvollziehbare Begründung einmal mit 1,0 vT und ein weiteres Mal mit 2,0 vT festgesetzt.

Um einen richtigen Grundsteuermessbetrag zu ermitteln, ist es jedenfalls notwendig, dass der bisher geltende Grundsteuermessbetrag angeführt und vom nunmehrigen Grundsteuermessbetrag in Abzug gebracht wird. Es ist auch notwendig, dass der Vorbescheid betreffend des Grundsteuermessbetrages aufgehoben wird, sodass ein Überblick über die Richtigkeit und Vollständigkeit und über die Nichtverdoppelverrechnung der Grundsteuer sich ergibt.

Ich stelle daher die Berufungsanträge

1. den Feststellungsbescheid zum 01.01.2003 EW-AZ x aufzuheben und die Sache an die Behörde erster Instanz zur Verfahrensergänzung und Verfahrenswiederholung zurückzuverweisen.
2. allenfalls der Berufung Folge zu geben, den angefochtenen Feststellungsbescheid dahin abzuändern, dass eine Wertfortschreibung unterbleibt und eine 25 %ige Erhöhung des Einheitswertes gem. des AbgÄG 1982 außer acht gelassen wird.

Zur Bekämpfung des Grundsteuermessbescheides zum 01.01.2003 stelle ich nachstehende Berufungsanträge

1. meiner Berufung Folge zu geben, den angefochtenen Grundsteuermessbescheid aufzuheben und die Sache an die Behörde erster Instanz zur neuerlichen Entscheidung zurückzuverweisen;
2. allenfalls meiner Berufung Folge zu geben, den angefochtenen Bescheid dahin abzuändern, dass der bisherige Grundsteuermessbetrag für das Grundstück 332/2 und für die daraus entstandenen Grundstücke bis zur rechtskräftigen Erledigung des Feststellungsverfahrens maßgeblich bleibt.“

In der Anlage wurde die Verordnung der Gemeinde MW, Teilbebauungsplan für die Grundstücke 331, 332/3, 332/4, 332/6, 332/7, 332/8, 332/9, 332/10 und 332/12 der KG R., vorgelegt.

Das Finanzamt teilte dem unabhängigen Finanzsenat mit Schreiben vom 24.09.2008 mit, dass die Bw. am 27.08.2007 an Frau S. die Parzelle 332/3 (937 m<sup>2</sup>) um einen Verkaufspreis von € 74.960,-- (€ 80,--/m<sup>2</sup>) veräußert hat. Die an die Streitflächen angrenzenden Grundstücke Nr. 332/42 (896 m<sup>2</sup>), 332/40 (688 m<sup>2</sup>) und 332/41 (664 m<sup>2</sup>) wurden am 27.11.2007 bzw. 19.06.2006 um € 70.000,-- (€ 80,--/m<sup>2</sup>) bzw. € 108.000,-- (€ 80,--/m<sup>2</sup>) veräußert.

Die Immobilienfirma P wirbt auf ihrer homepage damit, dass sonnige, ruhige Grundstücke Nähe Ortskern, 700 m zum Wörthersee, teilweise Seeblick, mit Größen von 857 m<sup>2</sup>, 1.119 m<sup>2</sup>, 1.028 m<sup>2</sup>, 1.118 m<sup>2</sup> und 924 m<sup>2</sup> (alle Anschlüsse an der Grundstücksgrenze) mit einem Kaufpreis von € 90,--/m<sup>2</sup> bis € 97,--/m<sup>2</sup> erworben werden können. Bei diesen Grundstücken handelt es sich um die strittigen Flächen.

In dem Telefonat vom 29.10.2008 zwischen dem Vertreter der Bw. und der Referentin, gab der Vertreter bekannt, an einem allfälligen Lokalaugenschein nicht teilnehmen zu wollen.

Am 4.11.2008 fand ein Lokalaugenschein in Anwesenheit von Herrn CW (informierter Vertreter der Gemeinde MW), HR Dr. WZ und der Referentin statt. Fotos wurden angefertigt. Zuvor hat der unabhängige Finanzsenat beim Gemeindeamt MW in Reifnitz in Anwesenheit des Amtsleiters JH und des Sachbearbeiters CW Einsicht in den Teilbebauungsplan genommen. Im Rahmen dieser Erörterung wurde seitens der Gemeinde festgehalten, dass das gesamte Gebiet als Bauland-Kurgebiet ausgewiesen sei. Die Art der Bebauung ergebe sich aus den Nutzungsschablonen. Für die strittigen Flächen sei eine offene bzw. halboffene Bebauung, Erdgeschoss plus 1 oder 2 geschossig vorgesehen. Die Gemeinde übernehme keine Aufschließungskosten. Diese seien von den Grundeigentümern zu entrichten. Die Erschließung erfolge von Westen nach Osten. Die angrenzenden Grundstücke Nr. 332/40 und 332/41 (L) seien mit Wasser, Kanal, Strom, Weg erschlossen. Die Grundstückspreise belaufen sich in diesem Teil von R. auf ca. € 70,-- bis € 80,--/m<sup>2</sup>.

Mit Fax vom 10.11.2008 gab das Finanzamt dem unabhängigen Finanzsenat folgende Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung bekannt:

Vertragsdatum/Kaufpreis €	GrundstücksNr.(KG R. )/Preis/m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )
22.01.2002, 61.500,--	384/3, 72,69	846
16.05.2002, 58.138,--	379/2, 56,72	1.025
07.05.2002, 57.099,--	332/4, 65,40	873
04.10.2002, 71.946,--	332/6, 79,94	900
03.10.2002, 65.000,--	522/7, 65,32	995
25.09.2002, 204.755,--	1112/3, 317,94	644

19.09.2002, 65.400,--	368/3, 61,99	1.055
30.07.2002, 67.742,--	343/43, 70,56	960
15.04.2003, 48.836,--	351/10, 70,57	692
30.01.2003, 73.520,--	378/4, 80,--	919
21.06.2003, 70.815,--	232/12, 72,18	973

***Der Senat hat erwogen:***

**A) Einheitswertbescheid (Wertfortschreibung) zum 1. Jänner 2003:**

§ 193 Abs. 1 Bundesabgabenordnung (BAO) lautet: Wenn die Voraussetzungen für eine Wert-, Art- oder Zurechnungsfortschreibung nach bewertungsrechtlichen Vorschriften vorliegen, so ist 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 maßgebenden Fassung abweicht.

Gemäß § 21 Abs. 1 BewG 1955 wird der Einheitswert neu festgestellt,

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

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“, von dem zum letzten Feststellungszeitpunkt festgestellten Einheitswert abweicht (Wertfortschreibung).

Gemäß § 23 BewG (Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und bei Nachfeststellungen) sind bei Fortschreibungen und bei Nachfeststellungen der Einheitswerte für Grundbesitz der tatsächliche Zustand des Grundbesitzes vom Fortschreibungszeitpunkt oder vom Nachfeststellungszeitpunkt und die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt zu Grunde zu legen.

Gemäß § 55 Abs. 1 BewG (Bewertung von unbebauten Grundstücken) sind unbebaute Grundstücke mit dem gemeinen Wert zu bewerten.

Gemäß § 10 BewG (Bewertungsgrundsatz, gemeiner Wert) ist bei Bewertungen, soweit nichts anderes vorgeschrieben ist, der gemeine Wert zu Grunde zu legen.

Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.

Demnach ist dieser Begriff im Gesetz wohl definiert, das Gesetz enthält jedoch im Besonderen keine Vorschriften, wie der gemeine Wert festzustellen ist.

Der Verwaltungsgerichtshof hat beispielsweise in seinem Erkenntnis vom 8.1.1970, 1246/68, festgestellt, dass der gemeine Wert eines Wirtschaftsgutes eine fiktive Größe sei, die auf Preisschätzungen beruhe. Eine solche Schätzung könne - den Erfahrungen des täglichen Lebens entsprechend - ohne weiteres auch auf Preisbeobachtungen beruhen, die im Zuge von Kauf und Verkauf anderer Liegenschaften gemacht worden seien, sofern diese nach Art und Größe, Lage, Form und Beschaffenheit dem im Einzelfall zu bewertenden Grundstück, im zeitlichen Zusammenhang gesehen, gleichkämen oder nahe kämen. In der Regel werde die Feststellung des gemeinen Wertes eines Grundstückes auf Grund der Entwicklung tatsächlich gezahlter Preise für so genannte Vergleichsliegenschaften die brauchbarste sein. Denn nur in den seltensten Fällen werde der Preis, der für ein Wirtschaftsgut bei einer Veräußerung zu erzielen wäre, auf Grund der Preisbeobachtung für das zu bewertende Grundstück selbst festzustellen sein. Daher sei es den Abgabenbehörden nicht verwehrt, bei der Feststellung eines gemeinen Wertes für eine Liegenschaft auf Kaufpreise Bedacht zu nehmen, die für die von ihnen herangezogenen Vergleichsliegenschaften bezahlt worden seien.

Bei der Feststellung des gemeinen Wertes sind vor allem die Form und die Lage des Grundstückes zu berücksichtigen. Die Form kann für die Bebauung geeignet oder wegen ihrer länglichen, von der Straße weg gerichteten Ausdehnung sowie wegen ihrer Schiefwinkeligkeit für die Bebauung weniger geeignet oder ungeeignet sein. Auch die Größe eines Grundstückes ist für seinen Wert je Flächeneinheit mitbestimmend, da für größere (nicht aufgeschlossene) Grundstücke oft nur ein geringeres Interesse besteht und der erzielbare Preis daher verhältnismäßig geringer ist als bei Grundstücken mittleren oder kleineren Ausmaßes (vgl. Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz, zu § 55 Abs.1 BewG).

Die strittigen Flächen befinden sich im Bauland-Kurgebiet von R. am W.. Sie befinden sich in Ortskernnähe und rund 700 m vom W. entfernt. Die Grundstücke haben teilweise Seeblick. Zwei Grundstücke sind nahezu quadrate (332/3 (937 m<sup>2</sup>) und 332/36 (857 m<sup>2</sup>), die restlichen drei sind rechteckig (332/37, 332/38 und 332/39). Sie weisen eine ortsübliche Fläche auf und sind gleich groß wie die – zum Teil mit Einfamilienhäusern bebauten – unmittelbar angrenzenden Grundstücke. Zufahrtswege, Strom-, Wasser- und Kanalanschlüsse

befinden sich an den Grundstücksgrenzen. Die Entfernung zu K. beträgt ca. 12 km. (Auf die beiliegenden Fotos wird verwiesen).

Für die Wertermittlung hat das Finanzamt Grundverkäufe herangezogen, die für die Wertermittlung der strittigen Flächen maßgebend waren. Wie sich aus der o.a. Aufstellung ergibt, bewegen sich die Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke zwischen 61,99 € und 80 €. Sämtliche Kaufpreise liegen über den angefochtenen Bodenwert von € 10,9009 (S 150,--)/m<sup>2</sup>. Vor rund 20 – 30 Jahren lagen die Kaufpreise laut Auskunft des AL JH der Gemeinde MW in R. ab der 2. und 3. Reihe bei rund S 300,-- bis S 400,--/m<sup>2</sup>. In den letzten 8 – 10 Jahren seien die Kaufpreise auf rund 60 – 100 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Im EW-Akt 24 ist ein Kaufvertrag zwischen der Bw. und Dr. HJ über das GrdSt. Nr. 332/13 (924 m<sup>2</sup>) KG R. vom 22. August 1990 enthalten; darin wurde ein Kaufpreis von von S 660,--/m<sup>2</sup> vereinbart.

Unter Bedachtnahme auf die obigen Ausführungen sowie den Umstand, dass Grundstücke weitgehend resistent gegen „Inflation“ sind, weil ihr Wert als „nicht vermehrbares Gut“ langfristig steigende Tendenz hat, gelangt der unabhängige Finanzsenat zu der Ansicht, dass der vom Finanzamt angesetzte Bodenwert von € 10,9009/m<sup>2</sup> als moderat anzusehen ist und jedenfalls unter den Kaufpreisen um den Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.1973 liegt.

Weiters ist darauf zu verweisen, dass das Finanzamt für die von der Lage, Form, Erschließung vergleichbaren – an die Streifflächen teilweise unmittelbar angrenzenden - Grundstücke Nr. 332/11 (948 m<sup>2</sup>), 332/3 (937 m<sup>2</sup>), 332/12 (973 m<sup>2</sup>), 332/40 und 332/41 (1.352 m<sup>2</sup>), 332/42 (869 m<sup>2</sup>), 332/4 (873 m<sup>2</sup>), 343/1 (894 m<sup>2</sup>) ebenfalls einen Bodenwert von € 10,9009/m<sup>2</sup> ansetzte.

Die Bw. erachtet den Teilbebauungsplan und die darin getroffenen Reglementierungen als wertmindernd. Dieser Ansicht vermag der Unabhängige Finanzsenat nicht zu folgen.

R. zählt neben MW zu den Fremdenverkehrsgebieten am Südufer des Ws. Der unabhängige Finanzsenat erkennt in den Teilbebauungsplänen die Intention der Gemeinde eine unkontrollierte Bebauung (Zersiedelung) hintanzuhalten. Die Reglementierungen der Nutzungsmaße und Vorgaben von Nutzungsschablonen mindern gerade bei Fremdenverkehrsorten wie MW bzw. R. keineswegs den Verkaufswert von Grundflächen. Vielmehr wird er dadurch wohl erhöht. Denn dadurch werden wertbeeinträchtigende Faktoren wie Gewerbe-, Industriebauten oder Lärm- und Verkehrsemissionen ausgeschlossen bzw. gering gehalten. Dass Vorbringen der Bw., dass nur in Übereinstimmung mit dem Anrainer eine Baulichkeit so errichtet werden kann, dass sie an einer Grenze der Baulichkeit mit der Baulichkeit des Nachbarn zusammenschließt, trifft – wie sich beim Lokalausganschein und dem Teilbebauungsplan zeigte – nicht zu (vgl. beiliegenden Fotos und Teilbebauungsplan).



Dem Vorbringen, wonach die längliche Konfiguration der Grundstücksflächen und die konkreten Vorgaben der zur Bebauung zugelassenen Flächen preisreduzierend seien, kann nicht gefolgt werden. Wie sich aus der Natur sowie den Plänen ergibt, weisen die Grundstücke nahezu ideale - rechteckige und quadratische - Konfigurationen auf. Dass die Grundstücke – entgegen der Ansicht der Bw. sehr wohl an den Käufer zu bringen sind – beweisen die in Jahren 2006 – 2008 getätigten Verkäufe der Grundstücke Nr. 332/4, 332/5, 332/40, 332/41 mit jeweils € 80,--/m<sup>2</sup> sowie die mittlerweile errichteten Einfamilienhäuser. Ebenso wirbt die Immobilienfirma P mit den sonnigen, ruhigen Grundstücken und bietet diese um € 90,-- bis € 97,--/m<sup>2</sup> zum Verkauf an.

Die Bw. rügt die Außerachtlassung der Kosten für die wege-, wasser-, strom- und abwasserkanalmäßigen Erschließung der Grundstücksflächen bei der Einheitswertermittlung. Die Erschließung habe die Eigentümerin selbst zu tragen. Dies wäre durch Abschläge zu berücksichtigen gewesen. Nach Ansicht des unabhängigen Finanzsenates ist der Erschließungszustand wie die Bodenbeschaffenheit nur im Einzelfall zu berücksichtigen, nämlich dann, wenn die Verhältnisse des zu bewertenden Grundstückes vom Erschließungszustand der Vergleichsgrundstücke abweichen. Dies war und ist aber nicht der Fall. Die strittigen Flächen weichen vom Erschließungszustand her nicht von den Vergleichsgrundstücken (wie zB. 332/12, 332/42, 332/4, 332/6 ua.) ab; daher wurden sie auch mit demselben Bodenwert - € 10,9009/m<sup>2</sup> - bewertet. Im Berufungsfall findet sich für die Vornahme eines „Erschließungsabschlages“ vom Bodenwert keine sachliche Rechtfertigung.

Das Vorbringen, wonach das Grundstück Nr. 332/39 Bauland-Wohngebiet sei, trifft laut Gemeinde (AL JH) nicht zu. Sämtliche Grundstücke der Bw. sind als Bauland-Kurgebiet gewidmet. Dass die Fläche versumpft sei, konnte in der Natur nicht festgestellt werden. Die von der Bw. ins Treffen geführten Kosten für Rodungsbewilligungen (€ 1.463,46) und Vertretungskosten iZm einem Rechtsstreit können nicht bodenwertmindernd angesetzt werden: denn Genehmigungskosten und Kosten wegen Rechtsstreitigkeiten, betreffen nicht Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes iSd § 10 BewG. Nur wenn besondere Kosten zur Baureifmachung vorlägen (Pilotierungen, Stützmauern udgl.), die bei Vergleichsobjekten nicht vorliegen, wären diese Umstände zu berücksichtigen gewesen.

Die Bw. rügt die Anzahl der beim Finanzamt aufgelegten Einheitswertakten. Dazu ist folgendes auszuführen: zunächst waren mit Nachfeststellungsbescheid zum 01.01.1989, vom 12.11.1997, 6.686 m<sup>2</sup> unter EW-AZ 296 (= Berufungsfall) erfasst gewesen. Infolge des Übergabevertrages bzw. der Teilung der Fläche 332/3 wurden die GrdSt. Nr. 332/62 (Weg) und die Trennstücke 8, 10,12,14 und 21 ausgeschieden. Somit verblieben zum Stichtag

1.1.2003 die GrdSt. Nr. 332/3 (937 m<sup>2</sup>), 332/36 (857 m<sup>2</sup>), 332/37 (1.119 m<sup>2</sup>) 332/38 (1.028 m<sup>2</sup>) und 332/39 (970 m<sup>2</sup>) mit einer Gesamtfläche von 4.911 m<sup>2</sup>.

Das von der Bw. angeführte EW-AZ 24 betrifft noch vorhandene Waldflächen (GrdSt. Nr. 226 u.a.); unter dem EW-AZ 228 sind 3.008 m<sup>2</sup> Flächen, GrdSt. 259/2 ua. erfasst. Der EW-Akt 230 ist gelöscht.

Die Bw. ist der Ansicht, dass der Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.1973 unrichtig sei, sei doch nach § 81 BewG die erste Hauptfeststellung zum 01.01.1956 gewesen. Damals seien die Grundstücke Bestandteil einer Land- und Forstwirtschaft gewesen und im Realteilungsverfahren 8E mit einem m<sup>2</sup>-Preis von S 12,-- bis 22,-- geschätzt worden. Dazu ist folgendes zu sagen:

Es ist richtig, dass die erste Hauptfeststellung der Einheitswerte nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes 1955 zum 1. Jänner 1956 stattgefunden hat. Die mittlerweile letzte Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens war zum 1. Jänner 1973 mit Wirkung ab 1. Jänner 1974. In der Folge wurden die ursprünglich regelmäßig vorgesehenen Hauptfeststellungen immer wieder verschoben (vgl. AbgÄG 1982, BGBl 1982/570) und waren nach Artikel II die ermittelten Einheitswerte des Grundvermögens ab 1. Jänner 1983 um 35 vH zu erhöhen. Es mag zutreffen, dass die strittigen Flächen zum Stichtag 1.1.1956 und später im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft erfasst gewesen sind. Dies vermag aber nichts daran zu ändern, dass sie im Rahmen der Nachfeststellung zum 1. Jänner 1989 als Grundvermögen erfasst wurden. Mit der Zuordnung zum Grundvermögen gelangt ein - im Vergleich zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen - völlig anderer Bewertungsmaßstab zu Anwendung (vgl. § 55 BewG und § 32 BewG).

Die Bw. ist der Ansicht, dass der Einheitswert der aus den 332/3 alt gebildeten Grundstücken mehrfach einer Erhöhung iS des AbgÄG unterzogen worden sei. Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden. Richtig ist, dass für die strittigen Grundflächen ein Einheitswert zum 1.1.2003 mit € 53.500 festgestellt wurde. Dieser war aufgrund des Abgabenänderungsgesetzes 1982 (BGBl 1982/570) Artikel II um 35 % zu erhöhen (€ 72.200). Die Intention dieser Regelung liegt darin, den Veränderungen der Bodenpreise Rechnung zu tragen, fand doch wie o. ausgeführt, die letzte Hauptfeststellung für das Grundvermögen zum 1.1.1973 statt.

Was die Übermittlung des Einheitswertbescheides an die Gemeinde MW sowie an die SV-Anstalt der Land- und Forstwirtschaft und die Nichterhebung der landwirtschaftlichen Abgaben und Beiträge betrifft, ist darauf hinzuweisen, dass das Finanzamt nach Vorliegen der Berufungsentscheidung die betreffenden Stellen informieren werden wird.

Die Bw. ist der Ansicht, dass im Teilbebauungsplan vom 5.02.1998 nur das Grundstück 332/3 angeführt sei; welcher weitere Teilbebauungsplan für die übrigen Grundstücke gelte, sei aus der Begründung des Bescheides nicht zu ersehen. Eine rechtliche Beurteilung über den Wert der Grundstücke könne erst erfolgen, wenn auch die zeichnerische Darstellung des Teilbebauungsplanes beigebracht werde. Der unabhängige Finanzsenat hat u.a. im Rahmen des Lokalaugenscheins Einsicht in die grafische Darstellung des Teilbebauungsplanes genommen und ihn auszugsweise kopiert. Die Ergebnisse des Teilbebauungsplanes flossen bei der Entscheidungsfindung ein. In der Anlage wird der Bw. eine Kopie hiervon übermittelt.

Den Beweisanträgen Einvernahmen des SV Qu, eines SV aus dem Land- und Forstwirtschaftswesen sowie des Zeugen Dr. Ra. waren mangels Relevanz nicht zu entsprechen.

### **B) Grundsteuermessbetrag 01.01.2003 (Fortschreibungsveranlagung):**

Besteuerungsgrundlage für die Grundsteuer ist der für den Veranlagungszeitpunkt maßgebende Einheitswert des Steuergegenstandes, der nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes festgestellt wurde (§ 12 GrStG).

Nach § 18 Abs. 1 GrStG ist bei der Berechnung der Grundsteuer von einem Steuermessbetrag auszugehen. Dieser ist durch die Anwendung der Steuermesszahl (§ 19) auf den Einheitswert zu ermitteln und auf volle Cent abzurunden oder aufzurunden. ...

Die Steuermesszahl beträgt nach § 19 GrStG

- 1.
2. bei Grundstücken (§ 1 Abs. 2 Z 2) allgemein 2 vom Tausend; diese Steuermesszahl ermäßigt sich
  - a.)..
  - b.)..
  - c) bei den übrigen Grundstücken für die ersten angefangenen oder vollen „ 3.650 Euro“ des Einheitswertes auf 1 vom Tausend.

Im Falle einer Fortschreibung des Feststellungsbescheides über einen Einheitswert ist der neuen Veranlagung des Steuermessbetrages (Fortschreibungsveranlagung) der Einheitswert zugrunde zu legen, der auf den Fortschreibungszeitpunkt (§ 21 Abs. 4 BewG 1955) festgestellt worden ist. Entsprechendes gilt für die anderen im Fortschreibungsbescheid getroffenen Feststellungen (§21 GrStG).

Im Berufungsfall wurden vom Einheitswert € 72.200 entsprechend der angeführten gesetzlichen Bestimmung 1,0 v.T. von 3.650 € (3,650 €) sowie 2,0 v.T. von 68.550 € ( 137,100 €) berechnet. Insgesamt ergab sich ein Grundsteuermessbetrag von € 140,75.

Da die Berechnung durch das Finanzamt gesetzeskonform erfolgte, war die Berufung abzuweisen.

Anm.: Der gegenständliche Bescheid tritt *ispo iure* anstelle vorangegangener Bescheide. Eine Aufhebung eines allfälligen Vorbescheides ist nicht erforderlich.

Klagenfurt, am 25. November 2008