

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache X, Adresse, über die Beschwerde gegen den Einheitswertbescheid vom 4. Juni 2013 (Nachfeststellung gem. § 22 (1) BewG zum 01. Jänner 2013), Steuernummer, des Finanzamtes A, hinsichtlich der Liegenschaft xy, 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

Am 0000 schlossen Frau X und Herr Y mit Herrn P folgenden Kaufvertrag ab (auszugsweise):

"I.

P, auch P, ist Alleineigentümer der im Grundbuch der KG eingetragenen Liegenschaft Q, im Gesamtausmaß von 7988 m².

Auf Grund des Teilungsplanes des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen DI, wird das Grundstück Nr. 1 im Katasterausmaß von 6216m² auf folgende Grundstücke geteilt:

GSt-NR 2, Bauplatz -, Trennstück - mit 963m²

GST-NR 3, Bauplatz -, Trennstück - mit 990m²

GST-NR 4, Bauplatz -, Trennstück - mit 800m²

die ins öffentliche Gut abzutretende Teilfläche, Trennstück - mit 105m²

und die Restfläche, GST-NR 5, Trennstück - mit 3358m²

II.

P, auch P, verkauft und übergibt das im vorgenannten Teilungsplan ausgewiesene Grundstück mit der Nummer 4, Bauplatz -, Trennstück -, im Ausmaß von 800m² hiermit je zur Hälfte an X und Y und diese kaufen und übernehmen das Kaufobjekt mit allen Rechten und Pflichten, Vor- und Nachteilen, rechtlichem und tatsächlichem Zubehör und in dem Zustand, wie der Verkäufer dieses Grundstück bisher besessen und benützt hat oder zu

besitzen und benützen berechtigt war, um den vereinbarten und angemessenen Kaufpreis von € xxx,--/m² sohin um € xxxx,00 (Euro zweihundertvierzigtausend).

III.

Der Kaufpreis ist wie folgt zu berichtigen:

Die Hälfte, demnach € xx, ist mit der Rechtskraft der Verbücherung des vorgenannten Teilungsplanes fällig, die zweite Hälfte mit der Rechtskraft der grundbücherlichen Eintragung des Eigentumsrechtes für die Käufer. Bis zu diesen Fälligkeitszeitpunkten wird der Kaufpreis zinsen- und sicherstellungsfrei gestundet.

Bei Zahlungsverzug sind 5% Verzugszinsen p.a. zu zahlen.

IV.

Die Übergabe und Übernahme der Vertragsliegenschaft in den tatsächlichen Besitz und Genuss der Käufer erfolgt mit 1. Juli 2012. Von da an gehen Rechte und Pflichten, Vor- und Nachteile, Nutzen und Gefahr, sowie die Verpflichtung zur Leistung von Abgaben aus dem Vertragsgegenstand vom Verkäufer auf die Käufer über.

V.

Der Verkäufer haftet nicht für die Beschaffenheit des Vertragsgegenstandes, wohl aber für dessen Lastenfreiheit. Das im C-Blatt unter 2 a eingetragene Wohnungsgebrauchsrecht der O, gilt nicht als Belastung, da das Kaufobjekt faktisch davon nicht betroffen ist.

VI.

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren sowie die Grunderwerbsteuer tragen die Käufer allein.

VII.

Die Käufer erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.

VIII.

Der Verkäufer erteilt sohin seine ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Kaufvertrages, ohne sein weiteres Einvernehmen, das Grundstück Nr. 4, Bauplatz -, vom Gutsbestand der EZ lastenfrei, allenfalls mit dem das gegenständliche Grundstück nicht betreffenden Wohnungsgebrauchsrecht der O, abgeschrieben, hiefür eine neue Einlage im selben Grundbuch eröffnet und in dieser neueröffneten Einlage mit dem Vertragsgrundstück, das Eigentumsrecht je zur Hälfte für X und Y, einverleibt werde.

...."

Auf Grund des dem Finanzamt übermittelten Beschlusses vom 0000 und der ob der für das Grundstück 4 neu eröffneten Einlage EZ - bewilligten Einverleibung des Eigentumsrechtes für X und Y, erging am 4. Juni 2013 der streitgegenständliche Einheitswertbescheid (Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG) zum 1. Jänner 2013,

womit die Liegenschaft je zur Hälfte X und Y zugerechnet wurde und der Einheitswert mit 000,00 Euro, erhöht gem. AbgÄG 1982 mit 00000,00 Euro, festgestellt wurde.

Der Berechnung wurde ein m²-Preis von 0,00 Euro zu Grunde gelegt. Bei der Berechnung des nicht erhöhten Einheitswertes waren gemäß § 23 Bewertungsgesetz 1955 die Wertverhältnisse zum 1.1.1973 (Hauptfeststellungszeitpunkt) maßgeblich (vgl. Bescheidbegründung).

In der dagegen eingebrachten Berufung, nunmehr Beschwerde, wird der Bescheid wegen der *"nicht nachvollziehbaren Wertermittlung"* angefochten. Weiters wird auf einen Parallellfall zu GZ. Steuernummer (*"Eigentümerin des Nachbargrundstückes"*) verwiesen, deren Argumente vollinhaltlich übernommen würden. Die Wertverhältnisse in der selben Gasse bei einer Distanz von ca. 350 Metern könnten nicht wesentlich verschieden sein.

Außerdem werde darauf hingewiesen, dass vom gegenständlichen Grundstück nur etwa die Hälfte für Bauzwecke gewidmet sei, während der Rest (auf je 10m Tiefe im Osten und Süden) laut Flächenwidmungsplan nur gärtnerisch genutzt werden dürfe. Auch das müsse bei der Wertermittlung berücksichtigt werden.

In der verwiesenen Berufung, nunmehr Beschwerde, wird im Wesentlichen vorgebracht, im Hauptfeststellungszeitpunkt sei von einem Quadratmeterpreis von 0,00 ATS ausgegangen worden, wieso es dazu komme sei aber nicht dargelegt worden. Als Vergleich biete sich das Grundstück in der A-Gasse 0 vor dessen Umgestaltung an. Es liege nur geringfügig vom bewertungsgegenständlichen Grundstück entfernt, quasi an derselben Straße im erweiterten Ortsgebiet und sei schon vor Jahren (letztmalig 2009) zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1973 mit 120,00 ATS pro m² für Bauland bewertet worden. Es sei kein Grund ersichtlich, warum das gleichartige Bauland in derselben Lage zum selben Zeitpunkt einen verschiedenen - hier höheren - Wert haben sollte. Es werde daher der Antrag gestellt, auch für das gegenständliche Grundstück zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1973 von einem Wert von 120,00 ATS auszugehen, sodass sich der Einheitswert adäquat vermindere.

Das Finanzamt legte den streitgegenständlichen Akt mit folgender Stellungnahme vor und beantragt, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen:

"Gemäß § 23 BewG 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 zugrunde zu legen.

Bei dem vom Finanzamt festgestellten Bodenwert handelt es sich um einen "Freigrundwert" nach § 55 Abs. 2 BewG, welcher sich im Hinblick auf die Lage und Form des Grundstückes sowie unter Zugrundelegung vorhandener Kauffälle für das in der Nähe befindliche Bauland zum Zeitpunkt der Hauptfeststellung 1973 ergab wie folgt:

Straßenbereich: A-Gasse EUR 14,5346, B-Gasse EUR 14,5346, C-Gasse 13,0811, D-Gasse EUR 18,1682, E-Gasse EUR 14,5345, F-Gasse EUR 15,9880, G-Gasse EUR 13,0811.

Die tatsächlich erzielten Kaufpreise bewegen sich in der Größenordnung von EUR 13,0811 bis EUR 18,1682, wobei der bg. Bodenwert als von den oben genannten Kaufpreisen mit EUR 0,00 keinesfalls zu hoch angesetzt wurde (siehe beiliegende Bodenwertaufzeichnung Stichtag 1.1.1973)."

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, sowie Einsichtnahme in das Grundbuch.

4. Rechtslage und Erwägungen

Gemäß § 22 Bewertungsgesetz 1955 (BewG) (*Nachfeststellung*), wird der Einheitswert für wirtschaftliche Einheiten (Untereinheiten), für die ein Einheitswert festzustellen ist, u. a. nachträglich festgestellt (*Nachfeststellung*), wenn die wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt neu gegründet wird.

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 *Nachfeststellung* szeitpunkt 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).

Gegenständliches Grundstück ist laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zur Gänze im (gemischten) Baugebiet gelegen. Auf Grund des Teilungsplanes des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen DI, weist das Grundstück Nr. 4, Bauplatz -, Trennstück -, ein Ausmaß von 800m² auf und liegt somit ein Bauplatz mittlerer Größe vor. Wie das Finanzamt ausführt, wurden Form und Lage des Grundstückes bereits bei der Bewertung berücksichtigt. Hinsichtlich der Lage (direkt an der Straße und daher unmittelbar an Verkehrswege angeschlossen) sind ideale Voraussetzungen gegeben.

Wohl steht der Bekanntgabe der Bodenwerte benachbarter Liegenschaften die abgabenrechtliche Geheimhaltungspflicht entgegen (§ 48a Bundesabgabenordnung), jedoch wurden in der Ausfertigung des Vorlageberichtes, welcher auch den Bf. übermittelt worden ist, die anhand der Kaufpreissammlung des Finanzamtes ermittelten tatsächlich erzielten Kaufpreise von sieben Liegenschaften mit vergleichbarer Widmung bekannt gegeben (s.o. Sachverhalt).

Aus den angeführten Vergleichskauffällen ist erkennbar, dass bereits im Jahre 1973 in der Regel Kaufpreise von umgerechnet 13,0811 Euro bis 18,1682 Euro erzielt wurden. Der in vorliegendem Fall angesetzte Bodenwert liegt somit an der untersten Grenze des aufgezeigten Preisniveaus.

Hinsichtlich eines Abschlages für schlechte Bebaubarkeit ist zu sagen, dass die Liegenschaft zur Gänze als Bauplatz erworben wurde und der m²-Preis jenem der

Vergleichsliegenschaften entspricht. Für eine niedrigere Bewertung bleibt somit kein Raum.

Die Beschwerde war aus den o.a. Gründen 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 (vgl. zB. VwGH 8.1.1970, 1246/68; VwGH 04.02.1971, 288/69, VwSlg 4180 F/1971, VwGH 28.06.1977, 2264/76).

Wien, am 5. Juli 2018