



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des JW und KW, xxx, vertreten durch Steuerberater, gegen den Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2000, EW-AZ, des Finanzamtes A vom 5. April 2005 betreffend Wert- und Zurechnungsfortschreibung gemäß §21 Abs.1 Z1 und 4 BewG 1955 entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid gemäß §289 Abs.2 BAO abgeändert wie folgt:

Für den gegenständlichen Grundbesitz wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2000 mit Euro 436,04 (das entspricht S 6.000,00) und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert mit Euro 581,38 (das entspricht S 8.000,00) festgestellt.

### Entscheidungsgründe

Mit Feststellungsbescheid vom 5. April 2005 wurde zum 1.1.2000 eine Wert- und Zurechnungsfortschreibung gemäß §21 Abs.1 Z1 und Abs.4 BewG für den Grundbesitz "Betriebsgrundstück", bewertet als unbebautes Grundstück mit einem Flächenausmaß von 3.722 m<sup>2</sup> vorgenommen. Laut Bescheidebegründung war die Fortschreibung wegen erfolgter Schenkung (Anm.: Schenkungsvertrag vom 8. Dezember 1999) und wegen einer Änderung im Flächenausmaß durchzuführen. Es wurden die ehem. Grundstücke 1 und 2, EZ a , KG X./Zaya mit einer Gesamtfläche von 3722 m<sup>2</sup> bewertet. Nachdem das Gebäude der Fa. WT zuzurechnen ist, wurde es als Superädifikat unter EW-AZ. erfasst.

Zum Stichtag 1.1.2000 wurden unter dem Einheitswertaktenzeichen EW-AZ in der KG X folgende Grundstücke bewertet:

<b>KG X</b>	m <sup>2</sup>
<b><u>EZ a tw</u></b>	
1	1077
2	2645
<b>Zusammen</b>	<b>3.722</b>

Bei der Wertermittlung wurde ein Quadratmeterpreis von S 10,- je m<sup>2</sup> angenommen. Die durch das Gebäude auf fremdem Grund und Boden eingetretene Wertminderung wurde durch Abschläge berücksichtigt.

Die Berufungswerber beantragen einen Wertansatz von S 1,-/m<sup>2</sup> bzw. € 0,0727/m<sup>2</sup> da es sich um ausgebeutete Schottergruben handle und die Wertansätze zum 1.1.1973 offensichtlich von noch nicht ausgebeuteten Schottergruben herangezogen worden seien und legen "Vergleichswerte" für unbebaute Grundstücke aus ausgebeuteten Schottergruben zum 1.1.1993, 1.1.1994 und 1.1.2003 in der Gemeinde L , KG L bzw. S vor.

### ***Über die Berufung wurde erwogen:***

§21 Bewertungsgesetz 1955 (BewG) idF BGBl.Nr. 680/1994 lautet auszugsweise:

*"(1) Der Einheitswert wird 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 5 000 S oder um mehr als 100 000 S von dem zum letzten Feststellungszeitpunkt festgestellten Einheitswert abweicht (Wertfortschreibung) ....*

*(4) Allen Fortschreibungen einschließlich der Fortschreibungen auf Grund einer Änderung der steuerlichen Zurechnung des Bewertungsgegenstandes (Zurechnungsfortschreibung) sind die Verhältnisse bei Beginn des Kalenderjahres zugrunde zu legen, das auf die Änderung folgt (Fortschreibungszeitpunkt). ...."*

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.

Gemäß §55 Abs.1 BewG sind unbebaute Grundstücke mit dem gemeinen Wert zu bewerten.

Gemäß §10 Abs.1 BewG ist bei Bewertungen, soweit nichts anderes vorgeschrieben ist, der gemeine Wert zugrunde zu legen.

Gemäß Abs.2 leg. cit. wird der gemeine Wert 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.

Die brauchbarste Methode für die Feststellung des gemeinen Wertes eines Grundstückes wird der Vergleich mit tatsächlich in zeitlicher Nähe zum Feststellungszeitpunkt erfolgten Kaufgeschäften sein (VwGH, 22.03.1995, 92/13/0187, 17.2.1992, 90/15/0155).

In seinem Erkenntnis vom 28.6.1977, 2264/76, hat der Verwaltungsgerichtshof festgestellt, dass, sofern eine Partei die Eignung der ihr vorgehaltenen Vergleichspreise bestreitet, es der Partei obliegt, den ihr zutreffend scheinenden Bodenwert zu beziffern und Beweise hiefür anzubieten (unter Hinweis auf das Erkenntnis vom 4.2.1971, 288/69, VwSlg 4180 F/1971).

Im Zuge eines Erörterungsgespräches wurde klargestellt, dass es sich in gegenständlichem Fall um eine ausgebeutete, nicht rekultivierte Schottergrube handelt. Ausgehend vom tatsächlichen Zustand des Grundbesitzes zum Fortschreibungszeitpunkt scheint auf Grund der örtlichen Gegebenheiten ein Wertansatz von S 3,-/m<sup>2</sup> gerechtfertigt.

Es ergibt sich somit folgende Berechnung:

3.722 m <sup>2</sup>	x 3 ATS	11.166,00 S
Kürzung gem. §53 (2) BewG		8.374,50 S
Kürzung gem. §53 (7) BewG		6.280,87 S
Einheitswert	gerundet gem. §25 BewG	6.000,00 S
Erhöhter Einheitswert	gerundet gem. §25 BewG	8.000,00 S

Einheitswert in Euro		436,04 €
Erhöhter Einheitswert in Euro		<b>581,38 €</b>

Der Berufung war daher teilweise statt zu geben.

Wien, am 27. Mai 2010