jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2006/7/26 2005/14/0019

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.07.2006

Index

33 Bewertungsrecht;

Norm

BewG 1955 §10 Abs2;
BewG 1955 §23;
BewG 1955 §53 Abs2;
BewG 1955 §55 Abs1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Steiner und die Hofräte Mag. Heinzl, Dr. Fuchs, Dr. Zorn und Dr. Robl als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Pfau, über die Beschwerde der Verlassenschaft nach Dorothea G, vertreten durch Dr. Michael Buresch und Dr. Ilse Korenjak, Rechtsanwälte in 1040 Wien, Gusshausstraße 6, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Kärnten vom 29. November 2002, GZ. RV 663/1-5/02, betreffend u.a. Einheitswert eines Betriebsgrundstückes zum 1. Jänner 2000, zu Recht erkannt:

Spruch

Soweit der angefochtene Bescheid die Feststellung des Einheitswertes (zum 1. Jänner 2000) betrifft, wird er wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Der Bund hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.171,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Kostenmehrbegehren wird abgewiesen.

Begründung

Mit Schreiben vom 3. Juli 2000 stellte Dorothea G den Antrag, bezüglich eines näher genannten Betriebsgrundstückes (Lederfabrik) in Klagenfurt eine Wertfortschreibung des Einheitswertes auf die Hälfte des bisher (mit S 9,458.000,--) festgestellten Betrages vorzunehmen, weil deren Boden mit Chrom belastet sei. Diese Belastung sei bei Bohrungen festgestellt worden. Durch die Belastung sei der Boden stark entwertet. Zudem seien die meisten auf der Liegenschaft befindlichen Gebäude völlig desolat und für die Produktion, die zur Zeit noch im geringen Umfang erfolge, überdimensioniert. Nur die überaus hohen Abbruchkosten hätten es verhindert, dass die Gebäude abgetragen werden.

In der Folge wurde ein Gutachten betreffend Liegenschaftsbewertung des Zivilingenieurs Herbert W vorgelegt.

Dorothea G verstarb am 24. April 2001. Das Verfahren wurde mit der Verlassenschaft nach Dorothea G (Beschwerdeführerin) fortgesetzt.

Mit Eingabe vom 23. Mai 2001 brachte die Vertreterin der Beschwerdeführerin vor, vom Amt der Kärntner Landesregierung sei mittlerweile die Bodenbelastung durch Chrom VI festgestellt worden. Grundflächen im Ausmaß von 46.463 m2 seien mehr oder weniger belastet. Zum Teil reiche die Belastung bis zu einer Tiefe von 10 Metern, wodurch sie grundwassergefährdend werde. 1 m3 chrombelastetes Erdreich zu entsorgen, könne Kosten von S 2.000,-- verursachen. Die Entsorgungskosten könnten sich somit auf S 100 Mio. belaufen. Als weitere Belastung seien auch die Abbruchkosten der nicht mehr benötigten Gebäude anzusetzen. Es sei daher eine Bewertung der Liegenschaft mit Null gerechtfertigt. Als Beilage wurde ein Schreiben des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 5. Dezember 2000 vorgelegt. Aus dem Schreiben ergibt sich, auf Grund einer Gefährdungsabschätzung gemäß § 13 Abs. 2 des Altlastensanierungsgesetzes 1989 sei das Objekt als sicherungs- und sanierungsbedürftige Altlast im Sinne dieses Bundesgesetzes festgestellt und im Altlastenatlas als solche ausgewiesen worden.

Das Finanzamt wies den Wertfortschreibungsantrag mit Bescheid vom 2. Juli 2001 mit der Begründung ab, der Nachweis eines geringeren Wertes der Liegenschaft im Sinne des § 53 Abs. 10 BewG sei nicht gelungen. Vom Finanzamt sei der Quadratmeter des Bodens bisher mit S 150,-- (Basis 1973) bewertet worden; für die Gebäude seien S 9,166.932,-- angesetzt worden. Das vorgelegte Gutachten des Zivilingenieurs Herbert W weise einen aktuellen Quadratmeterpreis - nach Abzug von geschätzten Sanierungskosten - von S 850,-- aus. Gemäß dem Gutachten seien die Objekte Nr. 38 (Lagerschuppen aus Holz, Wert bisher S 66.600,--) und Nr. 52 (Flugdach, Wert bisher S 10.656,--) nicht mehr zu bewerten. Die übrigen bestehenden und genutzten bzw. nutzbaren Gebäude würden wie bisher bewertet. Die Wertänderung reiche für eine Wertfortschreibung nicht hin.

Was die etwaigen Sanierungskosten betreffe, sei anzumerken, dass grundsätzlich nach ABGB und nach dem Altlastensanierungsgesetz 1989 der Verursacher (in diesem Fall die L-OHG) zum Ersatz der Kosten verpflichtet sei und erst subsidiär der Grundstückseigentümer in Anspruch genommen werden könne. Darauf hingewiesen sei auch, dass bestimmte Flächen (am Rande) der belasteten Grundstücke im Jahre 2000 um S 1.100,-- pro Quadratmeter an die ÖBB verkauft worden seien.

In der Berufung gegen den Abweisungsbescheid brachte die Beschwerdeführerin u.a. vor, das Gutachten des Zivilingenieurs Herbert W sei vor Kenntnis des Ausmaßes der Bodenbelastung erstellt worden. Zivilingenieur Herbert W sei in einer Ergänzung seines Gutachtens zum Ergebnis gekommen, im Hinblick auf die Bodensanierungskosten sei der Verkehrswert der Liegenschaft nur mehr mit S 500.000,-- anzunehmen (ein entsprechendes Schreiben des Zivilingenieurs Herbert W vom 10. August 2001 wurde als Beilage vorgelegt). Auch wenn die L-OHG als Verursacher festgestellt werden könnte, ließen sich die Sanierungskosten bei ihr niemals regressieren. Die OHG gehöre bis auf ein geringes Ausmaß der (nunmehr verstorbenen) Grundstückseigentümerin, die finanziellen Mittel seien nicht vorhanden und höchstens durch einen Verkauf der Grundstücke selbst zu beschaffen. Der Verkaufspreis wiederum sinke im Hinblick auf die Bodenbelastung gegen Null. Parzellen, welche die ÖBB im Enteignungsverfahren um S 1.100,-- pro Quadratmeter abgelöst hätten, seien zum größten Teil außerhalb der "Verdachtsflächen" gelegen. Dorothea G als seinerzeitige Eigentümerin hätte sich mit einer Erklärung vom 1. September 2000 der ÖBB gegenüber verpflichten müssen, diese gegen sämtliche Ansprüche Dritter im Zusammenhang mit der Grundabtretung schad- und klaglos zu halten, wobei hierunter insbesondere die Kostentragung für allfällige Entsorgungsmaßnahmen von mit dem Grundstück verbundenen Altlasten (wie z.B. kontaminiertes Erdreich) verstanden worden seien. Die Höhe der Entsorgungskosten sei durch den Bericht des Ziviltechnikerbüros Dipl.- Ing. Dr. S & Partner festgestellt worden; sie betrügen S 134 Mio.

Mit Eingabe vom 26. November 2001 brachte die Beschwerdeführerin vor, der Wert eines Grundstückes sei zu mindern, wenn die Verunreinigung des Bodens eine Sanierung zwingend erfordere. Dies sei nach der Judikatur dann der Fall, wenn von der Verunreinigung des Bodens eine konkrete Gefährdung ausgehe. Mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung sei auf den Liegenschaften EZ 234 und 558 Grundbuch K. festgestellt worden, dass sanierungsbedürftige Altlasten bestünden, sodass diese Liegenschaften auf Grund einer Gefährdungsschätzung gemäß § 13 Abs. 2 Altlastensanierungsgesetz 1989 im Altlastenatlas ausgewiesen seien. Es sei daher öffentlich und aktenkundig, dass die gegenständlichen Flächen als sanierungsbedürftig gekennzeichnet seien. Die Höhe der präsumtiven Sanierungskosten seien von Dipl.-Ing. Dr. S & Partner mit S 134 Mio. festgestellt worden. Selbst wenn die Höhe dieser Sanierungskosten nicht abschließend dargelegt werden könne, stehe jedenfalls fest, dass ein negativer Immobilienwert bestehe.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 8. April 2002 gab das Finanzamt der Berufung statt und hob den Bescheid vom

2. Juli 2001 auf.

Das Finanzamt erließ am 19. August 2002 einen Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2000 (Wertfortschreibung). Der Einheitswert wurde mit EUR 687.339,67 (erhöht gemäß Art II AbgÄG 1982 um 35 %: EUR 927.886,75) festgestellt; zugleich wurde ein vom Einheitswert abgeleiteter Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2000 erlassen.

In der Bescheidbegründung wird ausgeführt, der Bodenwert sei auf Basis der Hauptfeststellung 1973 mit zum Teil S 100,-- zum Teil S 150,-- pro Quadratmeter ermittelt worden. Unstrittig sei, dass die Liegenschaft mit Chrom kontaminiert sei. Ein Abschlag im Sinne des BewG könne jedoch nur greifen, wenn eine Sanierung behördlich verfügt sei. Ein alternativer Nachweis sei nicht gelungen, zumal die Liegenschaft ja weiterhin genutzt werde und auch Verkäufe von Liegenschaftsteilen stattgefunden hätten. Da eine behördlich verfügte Sanierung fehle, könne ein Abschlag auf den Bodenwert nicht vorgenommen werden. Hinsichtlich des Gebäudewertes sei festzustellen, dass das von der Beschwerdeführerin formulierte Begehren, lediglich die derzeit für die Produktion genützten Gebäudeteile der Bewertung zu Grunde zu legen, im BewG keine Deckung finde. Zu bewerten seien alle Gebäude und Gebäudebestandteile, die noch benutzbar seien. Die im Laufe der Zeit unterlassenen Reparaturen und Instandhaltungen ließen es nicht zu, die Gebäude als unbenutzbar zu bezeichnen.

Eine Bewertung nach § 53 Abs. 10 BewG vermöge der Antrag nicht ausreichend zu begründen. Im Zusammenhang mit dem behaupteten geringeren Wert der Gesamtliegenschaft müsse auf das Schreiben des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 4. Dezember 2001 verwiesen werden, welches auf Seite 11 ausdrücklich festhalte, die Untersuchungsergebnisse zeigten in einem eng begrenzten Bereich teilweise massive Gesamtgehalte an Chrom bis in den Grundwasserschwankungsbereich auf. Neben diesem über ca. 300 m2 großen, bis in das Grundwasser reichenden "Schadensherd" seien an weiteren Punkten auf dem Betriebsgelände erhöhte Gehalte an Chrom vorwiegend im Oberboden vorgefunden worden. Somit spreche dieses Schreiben von einem "Schadensherd", von dem eine stetige Auswaschung an Chrom ausgehe, sodass eine Sicherung/Sanierung des Schadensherdes notwendig sei. In Anbetracht der Größe der Liegenschaft (63.120 m2) stelle der "Haupt-Schadensherd" von lediglich 300 m2 nach Ansicht des Finanzamtes keine hinreichende Begründung für den Nachweis eines geringeren gemeinen Wertes der gesamten Liegenschaft dar. Die geschätzten Sanierungskosten durch Dipl.-Ing. Dr. S & Partner, die lediglich auf Annahmen beruhten, seien in Anbetracht der festgestellten Verunreinigungen (im Wesentlichen für den Bereich von 300 m2) als wesentlich überhöht anzusehen.

Mit Eingabe vom 23. September 2002 erhob die Beschwerdeführerin Berufung. Zur Begründung wurde ausgeführt, einzelne Teile der auf der Liegenschaft befindlichen Gebäude seien abgetragen, die Dächer eingestürzt. Teile der Gebäude seien nicht funktionsfähig oder benutzbar. Es sei daher eine wesentliche Änderung im Vergleich zur Hauptfeststellung zum 1. Jänner 1973 eingetreten. Im Übrigen habe sich der Personalstand seit 1973 auf 1 % des seinerzeitigen Standes vermindert. Unter Auflistung von 62 Gebäudeteilen gelangte die Beschwerdeführerin zum Ergebnis, dass der Gebäudewert mit lediglich S 1,854.564,66 anzusetzen sei. Sie rügte, dass sich das Finanzamt nicht mit dem Gutachten des Zivilingenieurs Herbert W auseinander gesetzt habe, in welchem die Objekte in abbruchreife, einsturzgefährdete, nicht für die Produktion erforderliche Gebäude in mangelhaftem Zustand sowie in vermietete Gebäude eingeteilt worden seien.

Hinsichtlich des Bodenwertes sei das Finanzamt davon ausgegangen, dass in Anbetracht der Größe der Liegenschaft (63.120 m2) ein "Haupt-Schadensherd" von lediglich 300 m2 keine hinreichende Begründung für den Nachweis eines geringeren Wertes der Gesamtliegenschaft erbringe. Die von Dipl.-Ing. S & Partner geschätzten Sanierungskosten habe das Finanzamt nicht anerkannt. Diese Bescheidbegründung des Finanzamtes sei mangelhaft. In der Zwischenzeit sei im Verlassenschaftsverfahren ein Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft eingeholt worden. Im Gutachten von Kommerzialrat Mag. Dr. Raimund N werde ein Verkehrswert unter Berücksichtigung der vorhandenen Belastungen mit Null festgestellt.

Nach Ansicht der Beschwerdeführerin habe sich die Bewertung der Liegenschaft nach dem gemeinen Wert zu richten und nicht danach, ob Sanierungsaufträge vorhanden seien. Die Sanierungskosten seien von einem unabhängigen Ziviltechniker geschätzt worden. Ob und in welchem Ausmaß von der Behörde ein Sanierungsauftrag erteilt worden sei, sei für die Wertermittlung unbeachtlich. Auf Grund der Aufnahme in den Altlastenatlas gemäß dem Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 5. Dezember 2000 stehe jedenfalls unzweifelhaft fest, dass sich auf der Liegenschaft sanierungsbedürftige Altlasten befänden. Hätten sich das Finanzamt mit der ergänzenden Stellungnahme

des Zivilingenieurs Herbert W vom 22. August 2001 auseinander gesetzt, wonach die Bodensanierungskosten durch Dipl.-Ing. S & Partner mit S 134 Mio. festgesetzt worden seien, wäre die belangte Behörde zu dem Ergebnis gelangt, dass der Einheitswert mit Null festzusetzen sei. Auch aus der Darstellung der Kärntner Landesregierung vom 4. Dezember 2001 ergebe sich, dass an Hand von Untersuchungsergebnissen nachgewiesen worden sei, dass eine massive Bodenkontaminierung vorliege und der Schadensherd zumindest großteils für die stark erhöhten Gehalte von Chrom VI im Grundwasser verantwortlich sei. Demgemäß sei eine ständige Auswaschung von Chrom VI in das Grundwasser festgestellt worden, weshalb eine Sicherung/Sanierung des "Schadensherdes" als notwendig erachtet worden sei. Daraus sei ersichtlich, dass bald ein Sanierungsauftrag bzw. Sanierungsmaßnahmen durch das Amt der Kärntner Landesregierung gesetzt werden würde.

Es sei nochmals betont, dass der Wert der Gebäude maximal S 1,854.564,66 betrage. Die Behörde habe es unterlassen festzustellen, dass die Gebäude in einem derartigen Ausmaß sanierungsbedürftig seien, dass sie im Rahmen einer Wertermittlung als Negativposten anzusetzen seien. Die Abbruchkosten der Gebäude würden mit S 33,615.528,-- zu Buche schlagen.

Die Beschwerdeführerin habe durch Gutachten des Zivilingenieurs Herbert W und des Büros Dipl.-Ing. S & Partner sowie durch die Stellungnahme des Amtes der Kärntner Landesregierung dargelegt, dass die Liegenschaft schwer kontaminiert sei. Es bedürfe keines Sanierungsauftrages, um einen "negativen Wert" festzustellen.

Die Beschwerdeführerin legte zugleich das Gutachten des Kommerzialrat Mag. Dr. Raimund N, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger der Fachgruppe Immobilien, vor. Dem Gutachten ist zu entnehmen, dass die Liegenschaften (EZ 234, EZ 558 und EZ 1420 GBG.) keinen Verkehrswert aufwiesen.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. In der Bescheidbegründung wird ausgeführt:

Bei der Bewertung von bebauten Grundstücken sei gemäß § 53 BewG vom Bodenwert und vom Gebäudewert auszugehen.

Bodenwert:

Gegen die Bewertung der Grundstücksflächen von insgesamt

63.120 m2 mit jenen Quadratmeterpreisen, die bei der Berechnung der Einheitswerte zum 1. Jänner 1973 zum Ansatz gekommen seien (50.063 m2 mit S 150,-- und 13.057 m2 mit S 100,--), habe der Beschwerdeführer keine Einwendungen erhoben. Hinsichtlich des Bodenwertes sei daher keine Änderung vorzunehmen.

Gebäudewert:

Der Gebäudewert sei aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, der sich je nach der Bauweise und Ausstattung der Gebäude oder der Gebäudeteile bei Unterstellung von Durchschnittspreisen je Kubikmeter des umbauten Raumes der Gebäude oder der Gebäudeteile ergebe.

Das gegenständliche Fabriksgrundstück habe anlässlich der letzten Hauptfeststellung (zum 1. Jänner 1973) bei einer bebauten Fläche von 23.556 m2 einen Gebäudewert von S 13,447.442,06 aufgewiesen.

Das Gutachten des Zivilingenieurs Herbert W habe unter Punkt 2.10 jene Objekte des Fabriksgrundstückes angeführt, die "abbruchreif und einsturzgefährdet" seien. Von diesen Objekten seien jene mit den Ordnungs-Nummern 38 (Lagerschuppen aus Holz) und 52 (Flugdach) vom Finanzamt bei Erlassung des bekämpften Feststellungsbescheides zum 1. Jänner 2000 nicht mehr angesetzt (die übrigen "abbruchreifen und einsturzgefährdeten" Objekte lt. Gutachten des Zivilingenieurs Herbert W seien bereits vorher nicht im Einheitswert erfasst gewesen). Dem bekämpften Feststellungsbescheid des Finanzamtes liege zudem eine Anhebung des Abschreibungssatzes für sämtliche Fabriksgebäude auf 2,5 % jährlich, die Streichung des Zuschlages für die Zentralheizung, das Ausscheiden der Objekte mit den Ordnungs-Nummern 3 (Äscherei), 24 (Anbau), 24a (Sanitär) und 28b (Umformer) sowie der Ansatz der einfachsten Bauklasse bei den einzelnen Positionen - mit Ausnahme der Ordnungs-Nummer 1d (Kanzlei), 5 (Anbau), 11 (Waschraum), 12 (Garderobe), 34 (Werksküche), 49 (Portier) und 65 (Wohngebäude) - zu Grunde. Das Finanzamt sei dabei zu einem Gebäudewert von S 8,052.977,38 gelangt.

In der Berufung werde nun eingewendet, dass sich beim Gebäudewert wesentliche Veränderungen gegenüber den Verhältnissen zum 1. Jänner 1973 ergeben hätten.

Die belangte Behörde verweise darauf, dass für die Höhe der Absetzung für technische Abnutzung das Alter des Gebäudes bzw. Gebäudeteiles im Hauptfeststellungszeitpunkt (1. Jänner 1973) maßgeblich sei. Das Zunehmen des Gebäudealters während des Hauptfeststellungszeitraumes könne nicht zu einer Wertfortschreibung führen. Der Abschlag gemäß § 53 Abs. 6 lit. d BewG (bei Fabriksgrundstücken 2,5 % jährlich) dürfe höchstens 80 % betragen. Diese 80 % bezögen sich auf die noch benützbaren Gebäude oder Gebäudeteile.

Als nicht benützbare Gebäudeteile kämen nach der Beschreibung der Objekte im Gutachten des Zivilingenieurs Herbert W und den Feststellungen des Finanzamtes die in Punkt 2.10 des genannten Gutachtens unter a) angeführten, als "abbruchreif und einsturzgefährdet" bezeichneten Objekte sowie die unter den Ordnungs-Nummern 3, 24, 24a und 28b angeführten Objekte in Betracht. Diese Objekte habe das Finanzamt bei der Bewertung nicht mehr angesetzt. Die im Gutachten des Zivilingenieurs Herbert W unter Punkt 2.10 b) aufgezählten Objekte, nämlich Ordnungs-Nummer 33 (Lagerhalle), 33a (Keller) 34 (Werksküche), 33ad (Schlosserei) und 51-53 (Tischlerei), würden von diesem Sachverständigen wie folgt beschrieben: Objekte, welche nicht zur Produktion erforderlich seien und nicht benutzt würden, Ausführung zum Teil in Stahlbeton, Erhaltungszustand mäßig, da nur allernotwendigste Dachreparaturen durchgeführt würden. Diese Objekte würden zwar nicht benutzt, ihre Benutzbarkeit sei jedoch nach Ansicht der belangten Behörde nicht in Frage gestellt. Daher seien sie bei der Bewertung zu Recht vom Finanzamt erfasst worden. Das treffe auch für die unter 2.10 c) des Gutachtens angeführten Objekte zu, soweit sie nicht durch das Finanzamt ohnehin als nicht benützbar (Objekte mit Ordnungs-Nummern 3, 24 und 24a) ausgeschieden worden seien. Diese Objekte würden im Gutachten wie folgt beschrieben: Objekte, die für die derzeitige, im bescheidenem Ausmaß laufende Produktion benötigt würden;

Ausführung in Stahlbeton; durch die nur notdürftige Instandhaltung Bausubstanz zum Teil sehr angegriffen. Nach Ansicht der belangten Behörde seien die Objekte unbestritten als benützbar anzusehen;

das gelte auch für die derzeit vermietete Lagerhalle (Ordnungs-Nummer 35).

Gegen die vom Finanzamt erstellte Auflistung der Gebäude bzw. Gebäudeteile habe der Beschwerdeführer hinsichtlich der Baujahre, der Kubaturen, der Bauklassen, der Preise, der AfA-Sätze, der Restnutzungsdauer und damit auch hinsichtlich des so errechneten Gebäudewertes keine Einwendungen erhoben. Die Einwendungen der Beschwerdeführerin setzten sich über die Bewertungsregeln des Bewertungsgesetzes hinweg. Wesentliche Veränderungen nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt, die eine Wertfortschreibung rechtfertigen würden, habe die Beschwerdeführerin zwar behauptet (Behauptungen betreffend abgetragene Gebäudeteile, eingestürzte Dächer, nicht funktionsfähige und unbenützbare Gebäudeteile, nicht vorhandene Gebäudeteile, Widmungsänderungen, nicht in Nutzung stehende Gebäude, Verminderung des Personalstandes auf 1 % des seinerzeitigen, Sinken der Anzahl der Kanalanschlüsse, Drosselung der Fernwärme und dadurch nicht mehr gegebene Benutzbarkeit der Maschinen, Räume ohne Heizung), diese Umstände seien aber teilweise ohne Auswirkung auf die Bewertung, teilweise gingen die von der Beschwerdeführerin angesetzten Abschläge über die Möglichkeiten des BewG hinaus. Im Übrigen habe das Finanzamt nicht benutzbare Gebäude bzw. Gebäudeteile ohnedies nicht im Einheitswert berücksichtigt. Zudem übergehe die Beschwerdeführerin die Ergebnisse des Lokalaugenscheines und der nachfolgenden gemeinsamen Besprechung vom 15. Jänner 2002, in welcher eine auf Grund dieser Besprechung korrigierte Aufstellung der Gebäude und Gebäudeteile des Fabriksareals erstellt worden sei. Die Beschwerdeführerin gehe überhaupt nicht auf diese Aufstellung ein, sondern lege im Berufungsverfahren ihre zeitlich vor dem Lokalaugenschein und der gemeinsamen Besprechung erstellte Aufstellung wiederholt vor, anstatt auf die korrigierte Aufstellung des Finanzamtes einzugehen.

Soweit die Beschwerdeführerin bei der Ermittlung des Gebäudewertes den Abzug von Freimachungskosten (von S 36,2 Mio.) begehre, sei ihr zu entgegnen, dass das BewG nicht vorsehe, bei der Bewertung benutzbarer Gebäude bzw. Gebäudeteile künftig anfallende Freimachungskosten in Abzug zu bringen. Somit seien die Berechnungsvorgänge des Finanzamtes als zutreffend anzusehen.

Bewertung gemäß § 53 Abs. 10 BewG:

Bei bebauten Grundstücken, deren Wert geringer sei als der auf Grund der Bestimmungen der Abs. 1 bis 9 des § 53 BewG ermittelte Wert, sei auf Antrag der gemeine Wert zu Grunde zu legen. Das Finanzamt vertrete hinsichtlich der Berücksichtigung von Sanierungskosten die Ansicht, dass grundsätzlich nach dem ABGB und dem Altlastensanierungsgesetz 1989 der Verursacher (im Beschwerdefall die L-OHG) zum Ersatz der Kosten verpflichtet sei und erst in zweiter Linie der Grundstückseigentümer in Anspruch genommen werden könne. Ein Abschlag vom

Bodenwert könne jedoch nur dann greifen, wenn eine Sanierung behördlich verfügt worden sei. Im Beschwerdefall sei auch zu beachten, dass die Liegenschaft weiterhin genützt worden sei und im Jahre 2000 Verkäufe von Grundflächen an die ÖBB (um S 1.000,-- bzw. S 1.100,-- pro m2) stattgefunden hätten.

Die Beschwerdeführerin vertrete die Ansicht, dass eine behördliche Anordnung der Sanierung der Kontaminierung nicht erforderlich sei, um bei der Ermittlung des gemeinen Wertes nach § 53 Abs. 10 BewG künftig anfallende Sanierungskosten in Abzug bringen zu können. Zwei sachverständige Gutachter seien zum Ergebnis gekommen, dass die Bodensanierungskosten bei der Ermittlung des Verkehrswertes zu berücksichtigen seien. Der gemeine Wert des Grundstückes solle daher Null betragen.

Die belangte Behörde halte fest, dass vom Amt der Kärntner Landesregierung eine Sicherung/Sanierung des "Schadensherdes" auf Basis der vorgelegten Untersuchungsergebnisse für notwendig erachtet werde. Die belangte Behörde vertrete die Ansicht, dass bei der Ermittlung des gemeinen Wertes nach § 53 Abs. 10 BewG Sanierungskosten, die künftig für die Beseitigung kontaminierter Böden anfallen könnten, erst dann zu berücksichtigen seien, wenn eine behördliche Anordnung ergangen sei, die zur Sanierung verpflichte, und wenn feststehe, dass der Grundeigentümer der kontaminierten Böden die Sanierungskosten auch tatsächlich zu tragen habe. Selbst das deutsche Finanzministerium gehe in einem Erlass davon aus, dass grundsätzlich die Anordnung einer Behörde zur Sanierung vorliegen müsse. wenn der Einheitswert gemindert werden solle. Im Beschwerdefall sähen sich weder der Verursacher der Kontaminierung (höchstwahrscheinlich die L-OHG, deren Gesellschafter zum 1. Jänner 2000 Dorothea G und zum geringen Teil Johannes G gewesen sei) noch der Eigentümer der Liegenschaften in der Lage, für die Sanierungskosten aufzukommen. Auf Grund dieser Situation werde damit zu rechnen sein, dass die Kosten der Sanierungsmaßnahmen durch den Umwelt- und Wasserwirtschaftsfonds aus den Mitteln gemäß § 12 Abs. 1 Altlastensanierungsgesetz 1989 zu tragen seien. Solange weder eine behördliche Anordnung zur Sanierung vorliege noch ein Abbruch der Gebäude erfolge, seien auch die Gebäudeabbruchkosten ohne Auswirkung auf die Bewertung.

Zum Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2000 wird im angefochtenen Bescheid ausgeführt, dass dieser ein abgeleiteter Bescheid sei, der nicht mit der Begründung angefochten werden könne, die im Feststellungsbescheid getroffenen Entscheidungen seien unzutreffend. Andere Einwendungen seien gegen den festgesetzten Grundsteuermessbetrag nicht erhoben worden.

Gegen diesen Bescheid wendet sich die Beschwerde. Soweit die Beschwerde die Festsetzung des Grundsteuermessbetrages betrifft, hat sie der Verwaltungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 27. Jänner 2005, 2003/16/0015, als unbegründet abgewiesen. Soweit die Beschwerde die Feststellung des Einheitswertes (zum 1. Jänner 2000 betrifft), wird über sie erwogen:

§ 60 BewG lautet:

"Betriebsgrundstücke.

(1) Betriebsgrundstück im Sinne dieses Bundesgesetzes ist der zu einem gewerblichen Betrieb gehörige Grundbesitz, soweit er, losgelöst von seiner Zugehörigkeit zu dem gewerblichen Betrieb,

1.

zum Grundvermögen gehören würde oder

2.

einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb bilden würde.

(2) ...

(3) ...

(4) Betriebsgrundstücke im Sinne des Abs. 1 Z. 1 sind wie Grundvermögen, Betriebsgrundstücke im Sinne des Abs. 1 Z. 2 wie land- und forstwirtschaftliches Vermögen zu bewerten."

§ 53 BewG lautet auszugsweise:

"Bewertung von bebauten Grundstücken.

(1) Bei der Bewertung von bebauten Grundstücken (Grundstücke, deren Bebauung abgeschlossen ist, und Grundstücke, die sich zum Feststellungszeitpunkt im Zustand der Bebauung befinden), ist vom Bodenwert (Abs. 2) und

vom Gebäudewert (Abs. 3 bis 6) auszugehen.

(2) Als Bodenwert ist der Wert maßgebend, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück gemäß §§ 55 zu bewerten wäre. Dabei sind insbesondere die Lage und die Form des Grundstückes sowie alle anderen den gemeinen Wert von unbebauten Grundstücken beeinflussende Umstände zu berücksichtigen. Der Wert jener Fläche, die das Zehnfache der bebauten Fläche nicht übersteigt, ist um 25. v. H. zu kürzen.

(3) Der Gebäudewert ist vorbehaltlich der Bestimmungen der Abs. 4 und 5 aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, der sich je nach der Bauweise und Ausstattung der Gebäude oder der Gebäudeteile bei Unterstellung von Durchschnittspreisen je Kubikmeter des umbauten Raumes der Gebäude oder der Gebäudeteile ergibt. Umbauter Raum ist der auf mindestens drei Seiten von Wänden umschlossene innere nutzbare Raum zuzüglich des Raumes, den die Umwandung einnimmt.

...

(10) Bei bebauten Grundstücken, deren gemeiner Wert geringer ist als der auf Grund der Bestimmungen der Abs. 1 und 9 ermittelte Wert, ist auf Antrag der gemeine Wert zugrunde zu legen.

(11) Mindestens sind als Einheitswert eines bebauten Grundstückes, wenn sich gemäß Abs. 1 bis 10 ein geringerer Wert ergibt, sieben Zehntel des Wertes anzusetzen, mit dem der Grund und Boden gemäß Abs. 2 zu bewerten ist."

Gemäß § 55 Abs. 1 BewG sind unbebaute Grundstücke mit dem

gemeinen Wert zu bewerten.

§ 23 BewG lautet:

"Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und bei

Nachfeststellungen.

Bei Fortschreibungen und bei Nachfeststellungen der Einheitswerte für Grundbesitz sind der tatsächliche Zustand des Grundbesitzes vom Fortschreibungszeitpunkt oder vom Nachfeststellungszeitpunkt und die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt zugrundezulegen."

§ 21 Abs. 1 BewG idF vor der mit BGBl. I Nr. 59/2001

erfolgten Änderung lautete:

"Der Einheitswert wird neu festgestellt,

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

a) bei den wirtschaftlichen Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens sowie bei den 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 Zwanzigstel, mindestens aber um 2000 S oder um mehr als 50.000 S,

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) oder

2. wenn die Art des Bewertungsgegenstandes von der zuletzt im Einheitswertbescheid festgestellten Art abweicht (Artfortschreibung)."

§ 193 Abs. 2 BAO lautet:

"Ein Fortschreibungsbescheid wird auf Antrag, erforderlichenfalls auch von Amts wegen erlassen. Der Antrag kann nur bis zum Ablauf des Kalenderjahres, auf dessen Beginn die neue Feststellung beantragt wird, oder bis zum Ablauf eines Monates, seitdem der bisherige Feststellungsbescheid rechtskräftig geworden ist, gestellt werden. Eine Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes (§ 80 Bewertungsgesetz 1955, BGBl. Nr. 148) gilt als Antrag auf Erlassung eines Fortschreibungsbescheides. § 134 Abs. 2 gilt sinngemäß."

§ 12. Altlastensanierungsgesetz BGBl. Nr. 299/1989 (ALSG 1989) idF BGBl. 201/1996 lautet:

"(1) Die ab dem 1. Jänner 1993 eingehenden Mittel an Altlastenbeiträgen kommen zur Gänze dem Bundesminister für

Umwelt, Jugend und Familie zugute.

(2) 15 vH des Aufkommens von Altlastenbeiträgen ist vom Bundesminister für Umwelt, Jugend und Familie zur Erfüllung der Aufgaben gemäß §§ 13 und 14, mit Ausnahme des Personal- und Amtssachaufwandes, sowie für Studien und Projekte zur Erfassung, Abschätzung und Bewertung von Verdachtsflächen und zur Erfassung von Altlasten zu verwenden. Die für die Erfüllung dieser Aufgaben nicht ausgeschöpften Mittel sind für die Förderung nach § 30 ff. des Umweltförderungsgesetzes, BGBl. Nr. 185/1993, in der geltenden Fassung zu verwenden.

(3) Der Bundesminister für Umwelt, Jugend und Familie hat aus Mitteln gemäß Abs. 2 den Aufwand, der mit der Besorgung der Aufgaben des Landeshauptmannes gemäß dem § 13 verbunden ist, und den Aufwand für Planungsaufträge des Bundes zu tragen; für Personal- und Amtssachaufwand besteht keine Kostentragungspflicht.

(4) Vom Aufkommen an Altlastenbeiträgen gemäß Abs. 2, wovon in Verbindung mit § 53 Abs. 2 des Bundeshaushaltsgesetzes, BGBl. Nr. 213/1986, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 297/1995, Rücklagen gebildet wurden, können zur Abdeckung des Liquiditätsbedarfes in den Jahren 1996 und 1997 insgesamt höchstens 100 Millionen Schilling für Zwecke der Förderung nach § 30 ff. des Umweltförderungsgesetzes, BGBl. Nr. 185/1993, in der geltenden Fassung verwendet werden. "

§ 17 Abs. 1 ALSG 1989 lautet:

"Der Landeshauptmann ist zuständige Behörde zur Entscheidung über die zur Sicherung oder Sanierung von Altlasten nach den §§ 21a, 30 bis 35 und 138 Wasserrechtsgesetz 1959, in der jeweils geltenden Fassung, §§ 79, 79a und 83 Gewerbeordnung 1973, in der jeweils geltenden Fassung, sowie gemäß des § 32 Abfallwirtschaftsgesetz, in der jeweils geltenden Fassung, notwendigen Sanierungsmaßnahmen. Sachlich in Betracht kommende Oberbehörde ist in Verfahren nach dem Wasserrechtsgesetz der Bundesminister für Land- und Forstwirtschaft, in Verfahren nach der Gewerbeordnung der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten und in Verfahren nach dem Abfallwirtschaftsgesetz der Bundesminister für Umwelt, Jugend und Familie. "

§ 18 ALSG 1989 idF BGBl. 185/1993 lautet:

"(1) Sofern nicht einem Verpflichteten nach § 17 Abs. 1 die Sicherung oder Sanierung von Altlasten aufgetragen werden kann, führt der Bund als Träger von Privatrechten die erforderlichen Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen nach Maßgabe der Prioritätenklassifizierung durch, wobei für den Bund keine über den Ertrag der Altlastenbeiträge hinausgehende finanzielle Belastung entstehen darf.

(2) Wer rechtswidrig und schuldhaft entweder eine Altlast verursacht hat oder als Liegenschaftseigentümer der Ablagerung, die zum Entstehen der Altlast geführt hat, zugestimmt oder sie geduldet hat, ist verpflichtet, dem Bund die zur Sicherung oder Sanierung der Altlast erforderlichen Kosten zu ersetzen, soweit dieser nach § 18 Abs. 1 tätig geworden ist. Haben mehrere Personen das Entstehen der Altlast verschuldet, sind die §§ 1301 und 1302 des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches anzuwenden. Über den Ersatz der Kosten haben die Gerichte zu entscheiden.

(3) Besteht das Verschulden des Ersatzpflichtigen nur in einem Versehen, so kann das Gericht aus Gründen der Billigkeit den Ersatz mäßigen oder, sofern der Schaden nach einem niederen Grad des Versehens zugefügt worden ist, auch ganz erlassen."

Gemäß § 23 BewG sind (unter anderem) bei Fortschreibungen der Einheitswerte für Grundbesitz der tatsächliche Zustand des Grundbesitzes vom Fortschreibungszeitpunkt und die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen.

Die Bewertung bebauter Grundstücke erfolgt gemäß § 53 BewG grundsätzlich in der Weise, dass einerseits der Bodenwert und andererseits der Gebäudewert ermittelt wird (vgl. Doralt/Ruppe, Steuerrecht II4, 28).

Gemäß § 53 Abs. 2 iVm § 55 Abs. 1 BewG ist der Bodenwert mit dem gemeinen Wert zu bewerten. Der gemeine Wert wird nach § 10 Abs. 2 BewG 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.

Die geeignetste Grundlage für die Feststellung des gemeinen Wertes eines Grundstückes werden in der Regel die tatsächlich gezahlten Preise für Vergleichsliegenschaften bilden. Zutreffende, für die Ableitung des gemeinen Wertes taugliche Vergleichspreise liegen dann vor, wenn die Wertfaktoren des zu bewertenden Grundstückes und der

Vergleichsgrundstücke in den wesentlichen preisbestimmenden Merkmalen übereinstimmen, wozu insbesondere Größe, Form, Lage und Beschaffenheit eines Grundstückes gehören, oder, obwohl eine solche Übereinstimmung nicht hinsichtlich aller wesentlichen preisbestimmenden Merkmale besteht, immerhin noch eine zuverlässige Wertableitung aus den Vergleichspreisen möglich ist. Unter Bedachtnahme auf die preisbildenden Faktoren kann der gemeine Wert gegebenenfalls durch Vornahme von Ab- und Zuschlägen ermittelt werden (vgl. das hg. Erkenntnis vom 17. Februar 1992, 90/15/0155).

Mit Eingabe vom 3. Juli 2000 hat die Beschwerdeführerin beantragt, den Einheitswert auf die Hälfte zu reduzieren. Mit dem angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde für die wirtschaftliche (Unter)Einheit "Betriebsgrundstück" auf Grund dieses Antrages der Beschwerdeführerin eine Wertfortschreibung auf den 1. Jänner 2000 vorgenommen, damit aber dem Antrag nur teilweise entsprochen.

Die Beschwerdeführerin legte im Verwaltungsverfahren u.a. vor:

-

Den 1. Zwischenbericht eines Ingenieursbüros für Bodenkunde und Technische Chemie über Untersuchungen nach § 13 ALSG 1989, in welchem die Sanierungskosten mit insgesamt 134 Mio S geschätzt werden.

-

Den 2. Zwischenbericht eines Ingenieursbüros für Bodenkunde und Technische Chemie über Untersuchungen nach § 13 ALSG 1989, aus welchem sich ergibt, dass teilweise massive Bodenverunreinigungen mit Chrom und vereinzelt deutlich erhöhte Gehalte an Arsen vorliegen.

-

Das Liegenschaftsbewertungsgutachten des Zivilingenieurs Herbert W samt der den Verkehrswert der Gesamtliegenschaft mit

S 500.000,-- benennenden Ergänzung vom 10. August 2001.

-

Ein Schreiben der Kärntner Landesregierung von 5. Dezember 2000, wonach die in Rede stehende Liegenschaft (teilweise) als Verdachtsfläche Lederfabrik L auf Grund einer Gefährdungseinschätzung gemäß § 13 Abs. 2 ALSAG 1989 als sicherungs- und sanierungsbedürftige Altlast festgestellt und im Altlastenatlas als solche ausgewiesen sei.

-

Ein Schreiben des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 4. Dezember 2001, wonach als Verursacher der Verunreinigung die Lederfabrik L-OHG (im Betriebszeitraum 1922 bis 2001) angeführt werden könne und in einem "eng begrenzten Bereich" unmittelbar östlich der Reduzierhütte teilweise massive Gesamtgehalte an Chrom bis in den Grundwasserschwankungsbereich bestünden. Neben diesem Schadensherd seien an weiteren Punkten auf dem Betriebsgelände erhöhte Werte an Chrom, vorwiegend an den Obenboden gebunden, vorgefunden worden. Da nach wie vor vom Schadensherd aus eine stetige Auswaschung an Chrom in das Grundwasser erfolge, werde eine Sicherung/Sanierung des Schadensherdes als notwendig erachtet.

-

Ein Sachverständigengutachten des Kommerzialrates Mag. Dr. Raimund N über den Verkehrswert der Liegenschaften im April 2001. Aus diesem ergibt sich, dass die Kontaminierung nicht gleichmäßig auf die gesamte Liegenschaft verteilt, sondern verschieden konzentriert sei. Der Maßnahmenschwellwert von Chrom und Arsen sei bei jeweils drei (von 48) Bohrproben erreicht worden. Bei Nichterreichen des Maßnahmenschwellwertes bestehe keine Verpflichtung zur Dekontaminierung an sich, erst anlässlich der Errichtung von Bauwerken, bei Entsorgung des ausgehobenen Erdreiches und bei Überschreiten gewisser Werte bestehe eine solche. Einige Grundstücksteile seien von den Kontaminierung weniger betroffen und könnten auch getrennt von den übrigen Teilen verwertet werden. Ein Interessent für die Liegenschaft werde einen allgemeinen Preisabstrich für grundsätzlich kontaminiertes Erdreich bei seiner Preisfindung berücksichtigen, zusätzlich aber auch die Kosten der notwendigen Entsorgung bei

Baumaßnahmen. Die Kosten der Entkontaminierung des Erdreiches würden mit 3,895.000 Euro geschätzt, sodass der Grundwert (ohne Berücksichtigung der Kontaminierung) von 3,760.000 Euro überstiegen sei. Der Liegenschaft komme daher letztlich kein Verkehrswert zu.

Im angefochtenen Bescheid verneint die belangte Behörde eine Minderung des Bodenwertes, weil sich die Beschwerdeführerin nicht gegen die Quadratmeterpreise von 100 S bzw 150 S, die bereits bei der Berechnung des Einheitswertes zum 1. Jänner 1973 angesetzt worden seien, (und auch nicht gegen die Anzahl der Quadratmeter) gewandt habe.

Mit diesen Ausführungen übergeht die belangte Behörde, dass sich das Vorbringen des Beschwerdeführers betreffend die Kontaminierung gerade gegen den Bodenwert wendet. Mit der Vorlage der verschiedenen Schriftstücke wollte die Beschwerdeführerin dartun, dass der Preis, der beim Verkauf des Bodens zu erzielen wäre, im Hinblick auf die Kontaminierung gesunken ist.

Die belangte Behörde argumentiert im Weiteren - wenn auch unter dem Aspekt des§ 53 Abs. 10 BewG - damit, dass die Kosten der Sanierung des Bodens in erster Linie von der Verursacherin - im gegenständlichen Fall der L-OHG - zu tragen seien und erst in zweiter Linie von der Grundstückseigentümerin. Weil diese nicht in der Lage seien, für die Sanierungskosten aufzukommen, "wird sohin damit zu rechnen sein, dass die Kosten der Sanierungsmaßnahmen durch den Umwelt- und Wasserwirtschaftsfonds aus den Mitteln gemäß § 12 Abs. 1 Altlastensanierungsgesetz zu tragen sein werden (vgl. § 18 Abs. 1 Altlastensanierungsgesetz)". Im Übrigen sei zu beachten, dass ein Abschlag vom Bodenwert nur dann vorgenommen werden könne, wenn die Sanierung behördlich verfügt sei.

Zu diesen Ausführungen der belangten Behörde ist zunächst zu sagen: Zwar vertritt die belangte Behörde die Rechtsansicht, auf Grund der Bestimmungen des § 18 Abs. 1 oder § 12 Abs. 1 ALSG 1989 ergebe sich eine Kostentragungsverpflichtung für den Umwelt- und Wasserwirtschaftsfonds. Der angefochtene Bescheid entbehrt jedoch der Feststellung jener Sachverhaltselemente, auf welche sich der Anspruch gegen den genannten Fonds stützen könnte. Solcherart erweisen sich die Überlegungen betreffend die Überwälzung der Kosten auf diesen Fonds für den Verwaltungsgerichtshof als nicht nachvollziehbar. Dass aber weder die L-OHG noch die Grundstückseigentümerin zum Wertfortschreibungsstichtag 1. Jänner 2000 (Dorothea G) zur Tragung der Kosten der Dekontaminierung in der Lage seien, ist eine Feststellung, von der auch die belangte Behörde ausgeht.

Dass Teile der gegenständlichen Grundflächen insbesondere mit Chrom kontaminiert sind, steht außer Streit. Bei einer relativ kleinen Teilfläche wird im Hinblick auf die Gefährdung für das Grundwasser die Notwendigkeit zur Dekontaminierung bestehen. Andere Flächen sind von der Kontaminierung zwar weniger betroffen; wie der Gutachter Kommerzialrat Mag. Dr. Raimund N in seinem Verkehrswertgutachten ausführt, wird ein Kaufinteressent bei seiner Preisfindung für diese Flächen einen allgemeinen Preisabstrich für grundsätzlich kontaminiertes Erdreich berücksichtigen. Wieder andere Teile des Grundstückes sind nicht kontaminiert.

Baugrund mit Altablagerungen ("verseuchter Baugrund") kann im Verkehrswert gemindert sein. In diesem Fall ist vom ermittelten Wert nach den Umständen des Einzelfalles ein Abschlag vorzunehmen. Der Abschlag muss sich - im Hinblick auf § 23 BewG - an den auf den Hauptfeststellungszeitpunkt umgerechneten Kosten für die Sicherung, Untersuchung und Sanierung sowie an einem grundstückverkehrsmäßigen Wertverlust orientieren (Rössler/Troll, Bewertungsgesetz und Vermögensteuergesetz16 § 72 Rn 60).

Dem Vorbringen, dass für kontaminierte Grundflächen am Markt ein Preisabschlag vorgenommen wird, begegnet die belangte Behörde auch mit dem Einwand, dass nur behördlich angeordnete Sanierungen zu berücksichtigen seien. Mit dieser Rechtsauffassung hat sie die Rechtslage verkannt. Bei der Bestimmung des gemeinen Wertes sind objektive preisbeeinflussende Umstände stets zu berücksichtigen (vgl. § 10 Abs. 2 BewG). Auf Grund der Verkennung der Rechtslage hat sich die belangte Behörde inhaltlich nicht mit den Ausführungen im Gutachten des Kommerzialrates Mag. Dr. Raimund N auseinander gesetzt, nach welchem auch eine Kontaminierung, deren Beseitigung nicht behördlich angeordnet ist, den Wert der Liegenschaft beeinträchtigt.

Im Hinblick auf diese Überlegungen zum Bodenwert erweist sich der angefochtene Bescheid hinsichtlich der Feststellung des Einheitswertes als mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes belastet.

Mit den bloß allgemein gehaltenen Beschwerdeausführungen betreffend den Gebäudewert wird hingegen keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufgezeigt. Die belangte Behörde hat sich mit den im

Verwaltungsverfahren erhobenen Einwendungen betreffend die Nutzbarkeit der einzelnen auf dem Betriebsgrundstück befindlichen Gebäude auseinander gesetzt. Sie hat für die Gebäude bzw Gebäudeteile, die nicht mehr nutzbar sind, im angefochtenen Bescheid einen Gebäudewert nicht mehr angesetzt.

Wie sich aus dem Vorstehenden ergibt, war der angefochtene Bescheid, soweit er den Einheitswert betrifft, gemäß§ 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit aufzuheben.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VerordnungBGBl. II Nr. 333/2003. Der Pauschalbetrag für den Schriftsatzaufwand beinhaltet bereits die Umsatzsteuer.

Wien, am 26. Juli 2006

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2006:2005140019.X00

Im RIS seit

21.08.2006

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, http://www.vwgh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at