

# TE Vwgh Erkenntnis 2004/10/28 2001/15/0080

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.10.2004

## Index

32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;

33 Bewertungsrecht;

## Norm

BAO §167 Abs2;

BewG 1955 §53 Abs1;

BewG 1955 §53 Abs6;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Vizepräsident Dr. W. Pesendorfer und die Hofräte Dr. Sulyok, Dr. Fuchs, Dr. Zorn und Dr. Mairinger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Reinisch, über die Beschwerde des B in O, vertreten durch Dr. Wolfram Themmer, Dr. Martin Prunbauer und Dr. Josef Toth, Rechtsanwälte in 1010 Wien, Biberstraße 15, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 26. Februar 2001, GZ. RV/115-05/00, betreffend u. a. Feststellung des Einheitswertes auf den 1. Jänner 1994, Artfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 2 Bewertungsgesetz 1955, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird, soweit sie die Feststellung des Einheitswertes betrifft, als unbegründet abgewiesen.

Die Kostenentscheidung wird der Entscheidung über die Beschwerde betreffend die Festsetzung des Grundsteuermessbetrages vorbehalten.

## Begründung

Der Beschwerdeführer erwarb mit Kaufvertrag vom 28. November 1990 ein unbebautes Grundstück in O., Gemeinde W., für welches nach Abschreibung von einem größeren Grundstück mit Beschluss des Bezirksgerichtes M. vom 26. März 1991 eine neue Einlagezahl im selben Grundbuch und die Einverleibung des Eigentumsrechtes für den Beschwerdeführer bewilligt wurde. Er war damals Finanzbeamter in der Bewertungsstelle des Finanzamtes, in dessen örtlichem Bereich das Grundstück gelegen ist.

Mit Bescheid vom 26. Juni 1991 stellte das Finanzamt gemäß § 22 Abs. 1 Bewertungsgesetz 1955 (BewG) den Einheitswert im Wege einer Nachfeststellung wegen Gründung einer wirtschaftlichen Einheit zum 1. Jänner 1991 für den als unbebautes Grundstück bewerteten Grundbesitz fest und setzte den Grundsteuermessbetrag dementsprechend fest.

Auf sein Ansuchen vom 5. Februar 1991 wurde dem Beschwerdeführer mit Bescheid der Gemeinde W. vom 26. Februar 1991 die Bewilligung zum Neubau eines Einfamilienhauses auf diesem Grundstück nach näherer Beschreibung im Protokoll über die Bauverhandlung vom 20. Februar 1991 bewilligt.

Mit Schreiben vom 16. April 1991 teilte die Gemeinde W. dem Beschwerdeführer mit, dass für seine Parzelle die Hausnummer 175 vergeben worden sei. Die Gemeinde W. bestätigte am 24. September 1991, dass das von ihr bewilligte Bauvorhaben folgenden Baufortschritt aufweise: "Rohbau mit Dacheindeckung fertiggestellt, Außentüren und Fenster eingemauert."

Das Finanzamt hielt in einem Aktenvermerk vom 18. November 1998 fest, im Rahmen des Außendienstes eines Finanzbeamten sei festgestellt worden, dass sich auf dem in Rede stehenden, nach der Aktenlage als unbebaut aufscheinenden Grundstück ein komplett verputztes Gebäude mit Türen und Fenstern befinde. Eine Auskunft bei der Gemeinde habe ergeben, dass dort seit 17. April 1991 der Beschwerdeführer seinen Hauptwohnsitz unter der Anschrift O., S-Straße 175, habe.

Mit Schreiben vom 9. März 1999 sandte das Finanzamt dem Beschwerdeführer ein Formblatt betreffend die Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke und forderte ihn auf, den beigelegten Vordruck genau auszufüllen. Das Finanzamt stellte ihm weiters die Fragen, ob und zutreffendenfalls wann eine Benützungsbewilligung erteilt worden sei, seit wann er an der im Formblatt angeführten Anschrift gemeldet sei und ab welchem Zeitpunkt die Gebäude/Gebäudeteile genutzt würden. Schließlich ersuchte das Finanzamt um Vorlage des Bauplanes und der Baubeschreibung zur Einsicht.

Der Beschwerdeführer teilte dem Vorstand des Finanzamtes mit Schreiben vom 12. April 1999 mit, dass er ihm bei einem persönlichen Gespräch am 17. November 1998 "den Bauzustand des gegenständlichen Objektes erklärt" und von ihm die mündliche Entscheidung erhalten habe, dass "die Bebauung im Sinne des Bewertungsgesetzes noch nicht abgeschlossen und daher nicht zu bewerten (Artfortschreibung)" sei. Sodann beschrieb der Beschwerdeführer den Bauzustand, wobei er hinsichtlich Keller, Stiegentrakt, Veranda, Dachgeschoss die Bezeichnung "Rohbau" anführte, beim Erdgeschoss ausführte "seit 1991 benutzbar, aber im Sinne der Baubewilligung noch nicht fertiggestellt". Aus finanziellen wie auch privaten Gründen sei es ihm nicht möglich, das Gebäude innerhalb von (mindestens) fünf Jahren fertig zu stellen. Nach "Fertigstellung des Objektes im Sinne des Bew.Ges."

werde er das ausgefüllte Formblatt mit geänderten Bauplänen zurückstellen.

Mit Verfügung vom 29. September 1999 übertrug die belangte Behörde die Zuständigkeit hinsichtlich der Bewertung der in Rede stehenden Liegenschaft gemäß § 71 Abs. 1 BAO vom (bisher) zuständigen Finanzamt auf das Finanzamt H. Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Bewertung der Liegenschaft könne eine Befangenheit sämtlicher Bediensteter der Einheitswertstelle sowie des Amtsvorstandes des bisher zuständigen Finanzamtes nicht ausgeschlossen werden.

Mit Bescheid vom 24. November 1999 stellte das Finanzamt H. den Einheitswert des in Rede stehenden Grundstückes gemäß § 21 Abs. 1 Z 2 BewG (Artfortschreibung) zum 1. Jänner 1994 fest, weil ein Neubau (Einfamilienhaus) errichtet worden sei. Gleichzeitig setzte es den Grundsteuermessbetrag entsprechend fest.

Dagegen berief der Beschwerdeführer und führte aus, dass "bis dato kein Bauplan vorhanden und auch keine Baubewilligung erteilt wurde". Die begonnenen und im Rohbau errichteten Gebäude seien "konsenslose Bauten".

Mit Schreiben vom 5. März 2000 befasste der Beschwerdeführer den Präsidenten der Finanzlandesdirektion mit seiner Angelegenheit unter Bezug auf die Delegierung. Er habe nicht abgelehnt, das Formblatt über die Einheitswertfeststellung zu "retournieren", sondern festgehalten, dass das Gebäude innerhalb von fünf Jahren nicht fertiggestellt sein werde und dass er das ihm übersandte Formblatt nach Fertigstellung mit den geänderten Plänen vorlegen werde. Eine Bewertung von bebauten Grundstücken - zwischen den Hauptfeststellungszeitpunkten -, die sich im Zustand der Bebauung befänden, sei im Sinne des BewG nur für Gebühren- und Vermögensteuerangelegenheiten und die Bodenwertabgabe vorzunehmen. "Da dies bei mir nicht zutrifft - wozu der Aufwand?" Neben Ausführungen zur Befangenheit der Bediensteten des bisher zuständigen Finanzamtes führte er an, dass das Haus eines anderen Bediensteten des Finanzamtes erst bewertet worden sei, als das letzte Zimmer fertiggestellt worden sei "- trotz Benutzung". Weiters brachte er Einwände gegen die seiner Ansicht zu hohe Einstufung vor und führte "bezüglich Stichtagsfestsetzung" aus, dass bei einem im Bau befindlichen Gebäude eine Artfortschreibung erst dann

durchzuführen sei, wenn "maximal ein Zimmer nicht fertiggestellt ist", ansonsten werde ein Gebäude nicht bewertet und es bleibe ein unbebautes Grundstück. Dies habe ihm auch der damalige Vorstand einer Geschäftsabteilung der Finanzlandesdirektion bei einer Vorsprache erklärt.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 19. Juni 2000 wies das Finanzamt H. die Berufung als unbegründet ab. Der Beschwerdeführer, seit 1990 Alleineigentümer des Grundstückes EZ. X, KG. O., welches mit Nachfeststellung zum 1. Jänner 1991 als unbebautes Grundstück bewertet worden sei, habe im Jahre 1991 darauf ein Einfamilienhaus errichtet (Baubewilligung vom 26. Februar 1991). Im September 1991 seien laut Baufortschrittsbestätigung der Gemeinde W. der Rohbau mit Dacheindeckung fertig gestellt und die Außentüren und Fenster eingemauert gewesen. Spätestens seit dem Jahr 1993 werde das Haus vom Beschwerdeführer benutzt. Dem Einwand, die Artfortschreibung sei unzulässig, weil bis heute keine Benützungsbewilligung der Gemeinde bestehe und das Haus nicht gänzlich fertig gestellt sei, halte das Finanzamt entgegen, dass ein Gebäude oder Gebäudeteil mit jenem Tag benutzungsfertig im Sinne des § 53 Abs. 6 BewG sei, mit dem die Behörde die Benützung für zulässig erklärt habe. Als benutzungsfertig im Sinne dieses Gesetzes gelte ein Gebäude oder ein Gebäudeteil auch mit der ersten tatsächlichen Benützung oder Vermietung. Auf die gänzliche Fertigstellung des Gebäudes komme es keineswegs an. Weil der Beschwerdeführer bereits vor dem Stichtag des Fortschreibungsbescheides die Gebäudeteile "Erdgeschoss, Keller sowie Garage" tatsächlich benutzt habe, seien diese auch zu bewerten und eine Artfortschreibung erforderlich gewesen. In der Folge führte das Finanzamt die Merkmale für die Beurteilung der baulichen Ausführung näher aus.

Im Vorlageantrag vom 21. Juli 2000 vertrat der Beschwerdeführer die Ansicht, dass nur fertig gestellte Gebäude benutzungsfertig seien, außer bei kleineren Umbauten oder Einbauten, die "keines Benützungskonsenses bedürfen". Diese Übung werde im (vor Delegierung zuständigen) Finanzamt seit der Hauptfeststellung 1973/74 gehandhabt. Daher wäre beim Beschwerdeführer keine Artfortschreibung vorzunehmen gewesen. Zur baulichen Ausführung verwies der Beschwerdeführer darauf, dass für die Einstufung nicht die Baubeschreibung maßgeblich sei, sondern die Bauausführung bzw. der Bauzustand, welche er dem Vorstand des damals zuständigen Finanzamtes am 17. November 1998 persönlich bekannt gegeben habe. Zur Einstufung des derzeitigen Bauzustandes seines Gebäudes "wie bei allen anderen EW Akten im FA X. seit der HF 1973/74", die um ein bis zwei Stufen zu hoch erfolgt sei, ersuche er um Vornahme eines "Lokalausgleiches durch die FLD" und die Berücksichtigung seiner Angaben im Schreiben vom 5. März 2000 an den Präsidenten der Finanzlandesdirektion.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab. Das in Rede stehende Grundstück sei mit Bescheid vom 26. Juni 1991 (Nachfeststellung) als unbebautes Grundstück "festgestellt und bewertet" worden. Im Zuge einer Überprüfung im Jahr 1998 sei festgestellt worden, dass die Liegenschaft des Beschwerdeführers trotz der mittlerweile erfolgten Bebauung nicht als bebautes Grundstück bewertet gewesen sei. Nach Schilderung des Verwaltungsgeschehens und Wiedergabe der Bestimmungen des § 21 Abs. 1 Z 2 und auszugsweise des § 53 Abs. 6 BewG führte die belangte Behörde aus, dass sie die vom Beschwerdeführer vertretene Ansicht nicht teile, nur kollaudierte Gebäude gälten als benutzungsfertig. Ein Gebäude gelte auch mit der ersten tatsächlichen Benützung oder Vermietung als benutzungsfertig. Aus einer allenfalls rechtswidrigen Vorgangsweise gegenüber Dritten könne der Beschwerdeführer für sich keinen Anspruch auf ein vergleichbares Vorgehen ableiten. Mit der Berufungsvorentscheidung sei dem Beschwerdeführer die Annahme vorgehalten worden, dass er das Haus spätestens seit 1993 nutze. Er habe dagegen nichts vorgebracht und in seinem Schreiben vom 12. April 1999 selbst angegeben, dass das Erdgeschoss seit 1991 benutzbar sei. Alle Bescheide betreffend Arbeitnehmerveranlagung (vormals Jahresausgleich) ab dem Jahr 1992 seien dem Beschwerdeführer an die Anschrift in O., S-Straße 175, zugestellt worden. Er entrichte nach Auskunft der Gemeinde W. zwar bislang keine Müllgebühr, nach Auskunft des Stromversorgungsunternehmens aber bereits seit April 1991 unter der genannten Wohnanschrift die Stromgrundgebühr. Ein Wasseranschluss bestehe seit Baubeginn 1991, eine Wasseranschlussgebühr sei erst "per 25. November 1998" vorgeschrieben worden. Aus den vom Beschwerdeführer selbst beim Finanzamt eingereichten Abgabenerklärungen über die Jahresausgleiche 1991 bis 1994 gehe hervor, dass er ab dem Jahresausgleich 1992, eingereicht zu Beginn des Jahres 1994, seine Wohnanschrift mit der Anschrift in O. angebe. Daher nehme die belangte Behörde als erwiesen an, dass der Beschwerdeführer sein Einfamilienhaus seit dem Jahr 1993 tatsächlich benütze und bewohne. Dem Einwand einer zu hohen Einstufung, wofür der Beschwerdeführer nicht die Baubeschreibung, sondern die Bauausführung und den Bauzustand für maßgebend erachte, hielt die belangte Behörde entgegen, dass der Beschwerdeführer die Offenlegung im erforderlichen Umfang unterlassen und das ihm zugesandte

Erklärungsformular nicht zurückgestellt habe. Daher sei die bauliche Ausführung nach näher erläuterten, ausführlich beschriebenen Merkmalen auf der Grundlage des dem Bauakt der Gemeinde W. entnommenen umbauten Raumes geschätzt worden, wie sie dem Beschwerdeführer in der Berufungsvorentscheidung vorgehalten worden sei.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 21 Abs. 1 Z 2 Bewertungsgesetz 1955 (BewG) wird der Einheitswert neu festgestellt, wenn die Art des Bewertungsgegenstandes von der zuletzt im Einheitswertbescheid festgestellten Art abweicht (Artfortschreibung). Allen Fortschreibungen sind gemäß § 21 Abs. 4 leg. cit. die Verhältnisse bei Beginn des Kalenderjahres zu Grunde zu legen, das auf die Änderung folgt (Fortschreibungszeitpunkt).

Im Rahmen des Grundvermögens sind unbebaute Grundstücke gemäß § 55 Abs. 1 BewG mit dem gemeinen Wert zu bewerten. Die Bewertung von bebauten Grundstücken regelt § 53, dessen Abs. 1, 6 und 9 lauten:

"(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.

(6) Bei der Ermittlung des Gebäudewertes ist der Neuherstellungswert entsprechend dem Alter der Gebäude oder der Gebäudeteile im Hauptfeststellungszeitpunkt durch einen Abschlag für technische Abnutzung zu ermäßigen. Als Alter des Gebäudes oder Gebäudeteiles gilt der Zeitraum vom Beginn des Kalenderjahres, in dem das Gebäude oder der Gebäudeteil benutzungsfertig wurde, bis zum Hauptfeststellungszeitpunkt. Benutzungsfertig ist ein Gebäude oder Gebäudeteil mit jenem Tag, mit dem die Behörde die Benützung für zulässig erklärt hat. Als benutzungsfertig im Sinne dieses Gesetzes gilt ein Gebäude oder Gebäudeteil auch mit der ersten tatsächlichen Benützung oder Vermietung. Der Abschlag beträgt jährlich .....

(9) Bei der Feststellung der Einheitswerte von Grundstücken, die sich zum Feststellungszeitpunkt im Zustand der Bebauung befinden, sind zu dem Wert des Grund und Bodens und der benutzungsfertigen Gebäude und Gebäudeteile die Kosten hinzuzurechnen, die für die in Bau befindlichen Gebäude und Gebäudeteile bis zum Feststellungszeitpunkt entstanden sind. Der so festgestellte Einheitswert darf jedoch nicht höher sein als der Einheitswert, der sich ergeben wird, wenn das Gebäude oder der Gebäudeteil benutzungsfertig (Abs. 6 dritter Satz) sind. ...."

Bebaute Grundstücke im Sinne des BewG sind daher Grundstücke, deren Bebauung abgeschlossen ist, und Grundstücke, die sich zum Feststellungszeitpunkt im Zustand der Bebauung befinden.

Nach § 53 Abs. 1 und 6 BewG liegt mit der ersten tatsächlichen Benützung eines auf einem Grundstück errichteten Gebäudes ein bebautes Grundstück (Grundstück, dessen Bebauung abgeschlossen ist) vor.

Der Beschwerdeführer hat im Verwaltungsverfahren durchgängig die Auffassung vertreten, bis zur Fertigstellung des Gebäudes wäre keine Artfortschreibung vorzunehmen. Darüber hinaus vorgebrachte Einwendungen gegen die Einstufung des bewerteten Gebäudes ließen diese Auffassung unberührt.

Im Beschwerdefall ist unbestritten, dass sich auf dem zum 1. Jänner 1994 durch Artfortschreibung bewerteten Grundstück zum Stichtag ein Gebäude befunden hat. Solcherart war eine Artfortschreibung (§ 21 Abs. 1 Z 2 BewG) der vorher als unbebautes Grundstück bewerteten Liegenschaft jedenfalls vorzunehmen. Soweit der Beschwerdeführer daher eine Artfortschreibung im Beschwerdefall für unzulässig erachtet, verkennt er die Rechtslage.

In der Beschwerde wendet sich der Beschwerdeführer nunmehr gegen die vorgenommene Artfortschreibung, weil eine tatsächliche Benützung nicht vorliege. Beim Finanzamt sei es Verwaltungsübung, eine Artfortschreibung erst vorzunehmen, wenn ein Gebäude "bis auf einen Raum" fertiggestellt und tatsächlich benützt werde.

Ob ein Gebäude tatsächlich benützt worden ist, ist eine Tatfrage, welche die belangte Behörde in freier Beweiswürdigung (§ 167 Abs. 2 BAO) zu beantworten hatte. Die dabei von der belangten Behörde anzustellende Beweiswürdigung unterliegt insoweit der verwaltungsgerichtlichen Kontrolle, ob die belangte Behörde gegen die Denkgesetze oder gegen das allgemeine menschliche Erfahrungsgut verstoßen hat (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 29. Jänner 2003, 97/13/0008).

Der Feststellung in der als Vorhalt geltenden Berufungsvorentscheidung, der Beschwerdeführer benütze das in Rede stehende Gebäude bereits seit 1993, weshalb es auf eine gänzliche Fertigstellung des Gebäudes nicht ankomme, trat der Beschwerdeführer im Verwaltungsverfahren nicht entgegen. Davon ausgehend und eine vom Beschwerdeführer

selbst erklärte Benützbarkeit des Erdgeschosses sowie unbestritten vorhandene Strom- und Wasseranschlüsse berücksichtigend durfte die belangte Behörde aus dem Umstand, dass der Beschwerdeführer selbst in seinen ab Anfang 1994 eingereichten Abgabenerklärungen als Wohnanschrift die in Rede stehende Liegenschaft angeführt hat und ihm alle Bescheide ab dem (für das) Jahr 1992 an diese Anschrift zugestellt worden sind, von einer Benützung ab dem Jahr 1993 ausgehen, ohne sich dem Vorwurf der Unschlüssigkeit auszusetzen.

Die in diesem Zusammenhang erhobene Verfahrensrüge, die belangte Behörde sei seinem Antrag auf "Lokalausweis" nicht nachgekommen, geht ins Leere. Der Beschwerdeführer hatte die vermisste Beweisaufnahme ausdrücklich "zur Einstufung beim derzeitigen Bauzustand" erhoben, der aber für die Frage der tatsächlichen Benützung des unbestritten benützbaren Erdgeschosses insoweit unerheblich ist.

Der Beschwerdeführer trägt vor, die belangte Behörde habe die Entrichtung (lediglich) der Stromgrundgebühr festgestellt und er entrichte - wie die belangte Behörde eingeräumt habe - keine Müllgebühr. Deshalb hätten der belangten Behörde massive Zweifel an der Benützung des Gebäudes kommen müssen. Da die belangte Behörde lediglich festgestellt hat, der Beschwerdeführer habe ab 1991 (also ab dem Jahr des Baubeginns) Stromgrundgebühr entrichtet, sohin eine (allenfalls ab einem späteren Zeitpunkt hinzukommende) Entrichtung von Stromkosten über die Grundgebühr hinaus nicht ausgeschlossen hat, zeigt der Beschwerdeführer damit keine Unschlüssigkeit der Beweiswürdigung der belangten Behörde auf.

Zur Höhe des festgestellten Einheitswertes (und des festgesetzten Grundsteuermessbetrages) enthält die Beschwerde lediglich folgende Ausführungen:

"Von seinen Vorgängern RR L. und RR B. wurde der Beschwerdeführer anlässlich der Hauptfeststellung 1973/74 betreffend Grundvermögen die Einstufung der Gebäude (laut Anhang zu § 53a BewG 1955) festgestellt und danach auch bisher bewertet und eingestuft.

Fast sämtliche Neubauten (Massiv) mit 11,23 mittlere Ausführung, bei weniger guter Ausführung, Zwischenwert 11,22/11,23, bei besserer Ausführung (bei Verwendung von Marmor, offenen Kamin, etc. Zwischenwert 11,23/24. Von den ca. 30.000 EW Akten mit Einfamilienhäusern - keine 200 mit einem höheren Zwischenwert von 11,23/24; ein höherer Wert ist dem Beschwerdeführer in den 20 Jahren seiner Tätigkeit nicht untergekommen.

Ebenso wurde eine Artfortschreibung erst nach erfolgte Meldung durch die jeweilige Gemeinde bzw. nach Fertigstellung des/der Gebäude - laut genehmigten Bauplan - durchgeführt.

Bei den durch die Finanzlandesdirektion vorgenommenen Einschaun und Überprüfungen wurde dies Vorgangsweise beim Finanzamt X über 25 Jahre hindurch nicht beanstandet."

Soweit der Beschwerdeführer mit diesem teils unverständlichen Vorbringen eine bestehende Verwaltungsübung beim Finanzamt ins Treffen führt, legt er nicht konkret dar, inwieweit die belangte Behörde im Beschwerdefall bei der Ermittlung der Höhe des Einheitswertes von falschen Sachverhaltsannahmen ausgegangen oder in der rechtlichen Beurteilung fehlerhaft vorgegangen wäre.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs.1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 28. Oktober 2004

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2004:2001150080.X00

**Im RIS seit**

24.11.2004

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