

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache Bf, Adresse, über die Beschwerde gegen den Feststellungsbescheid (Artfortschreibung gem. § 21 Abs. 1 Z 2 BewG 1955) zum 01. Jänner 2011, der belangten Behörde Finanzamt A vom 17. Februar 2012, Steuernummer, zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

Für den Grundbesitz (Einfamilienhaus) Adresse, Grundbuch/Katastralgemeinde a, Einlagezahl b Grundstücksnummer c (Auflistung siehe Anhang B des angefochtenen Bescheides), wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2011 mit 28.500 Euro und der gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert mit 38.400 Euro festgestellt.

Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

1. Sachverhalt

Am 22. November 2011 überreichte der Berufungswerber - nun mehr Beschwerdeführer (Bf) - beim Finanzamt A die Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke zum Stichtag 1.1.2011. Mit dem beschwerdegegenständlichen Feststellungsbescheid (Artfortschreibung gem. § 21 Abs. 1 Z 2 BewG 1955) vom 17. Februar 2012 setzte das Finanzamt den Einheitswert zum 1. Jänner 2011 mit 29.600 Euro und den gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert mit 39.900 Euro fest.

Mit Schreiben vom 10. März 2012, eingelangt am 15. März 2012, wurde Berufung - nun mehr Beschwerde - "wegen Falschberechnung" eingebracht.

Der Beschwerdeführer (Bf) wendet ein, die Dachgeschoßwohnung (1965) gebe es nicht mehr, sie müsse gelöscht werden. "NG Sauna" (2001) sei schon bei der "EG-Wohnung" mitgerechnet worden, also könne es nicht doppelt gerechnet werden. Die Sauna werde nicht benützt, sie werde als Abstellraum genützt und müsse auch gelöscht werden.

"UE-Terrasse" (2001) existiere nicht, der "DG-Zubau OG 8" habe nur 56m³. Der Bf übermittelte dazu eine Berechnung.

Mit Nachtrag zur Berufung vom 20. März 2012, eingelangt am 26. März 2012 ersuchte der Bf um Berechnung als gemischt genutztes Grundstück, da er es für die Gemeinde benötige. Der Bf bekäme für die letzten 5 Jahre ein Guthaben, da die Berechnung mit dem Feststellungsbescheid falsch und viel zu hoch berechnet worden sei. Die nutzbare Fläche sei dem letzten Antrag vom 15.11.2011 zu entnehmen. Das wären 93,8 m² nutzbare Fläche als eigengenutzt, 77,1 m² Buschenschank und 62 m² Privatzimmervermietung.

Laut seinem ersten Antrag vom 03.06.2002 habe er die Fläche annähernd richtig bekannt gegeben. Es sei unverständlich, wie das Finanzamt auf 396 m² nutzbare Fläche gekommen sei. Das ganze Haus samt nicht nutzbaren Flächen habe ja insgesamt nur 350 m².

Der Bf ersuchte um Neuberechnung des Einheitswertes und des Grundsteuermessbetrages zur Vorlage bei der Gemeinde.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 12. September 2012 wurde dem Berufsbegehren teilweise entsprochen und der Einheitswert mit 25.600 Euro, bzw. erhöht 34.500 Euro festgesetzt.

Dagegen wurde am 24. September 2012 erneut Berufung - nun mehr Beschwerde - eingebracht, wiederum wegen Falschberechnung. Der Bf legte erneut eine Berechnung des Einheitswertes bei, sowie eine Planskizze.

Am 16. November 2012 erfolgte daraufhin eine Aufnahme des Gebäudebestandes in Adresse. Die Begehung erfolgte durch den Bausachverständigen X, die Gemeindebedienstete Y und Z vom FA Eisenstadt, im Beisein des Beschwerdeführers. In der hie zu aufgenommenen Niederschrift wurde vermerkt, dass die Berechnung des Einheitswertes laut der Gebäudebestandsaufnahme von Herrn X erfolgt.

Es erfolgte eine Ausmessung des Gebäudebestandes und daraufhin eine neuerliche Berechnung des Einheitswertes.

Am 10. Dezember 2012 erging eine "Zweite Berufungsvorentscheidung gemäß § 276 BAO", womit der Einheitswert nun mit 28.500 Euro und der erhöhte Einheitswert mit 38.400 Euro festgestellt wurde. Begründet wurde, die Feststellung erfolge, weil unter Bedachtnahme auf durchgeführte Erhebungen (Besichtigung, Überprüfung, Bauplan) Änderungen (Berichtigungen) durchzuführen waren.

Das Finanzamt legte folgende Berechnung des Einheitswertes zu Grunde:

[...]

Dagegen wurde am 20. Dezember 2012 abermals Berufung eingelegt, unter neuerlicher Vorlage von Berechnung und Skizzen.

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 samt ausführlicher Unterlagen.

4. Rechtslage und Erwägungen

§ 53 BewG 1955 "Bewertung von bebauten Grundstücken" lautet auszugsweise:

["(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...."].

Twaroch/ Wittmann/ Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz, schreiben dazu (Anm. zu § 53 Abs. 3):

["... Unter umbauter Raum ist der von Wänden umschlossene innere nutzbare Raum zzgl des Raumes zu verstehen, den die Umwandung einnimmt. Die Länge und die Breite des Gebäudes sind demnach von Außenkante zu Außenkante zu messen.

Als Höhe der Gebäude oder Gebäudeteile ist bei unterkellerten Gebäuden die Entfernung vom Fußboden des Kellergeschosses bis zum Dachboden (bei Flachdächern bis zur oberen Dachfläche) und bei nicht unterkellerten Gebäuden die Entfernung von der Erdoberfläche bis zum Dachboden (bei Flachdächern bis zur oberen Dachfläche) anzunehmen. Ist die Erdoberfläche geneigt, sodass das Gebäude nicht auf allen Seiten die gleiche Höhe aufweist, wird eine durchschnittliche Höhe anzunehmen sein.

Lässt sich die Höhe eines Gebäudes oder Gebäudeteiles nicht aus den Plänen feststellen und kann sie auch nicht außen gemessen werden, dann ergibt sich die Höhe eines Gebäudes auch aus der Summe der innen gemessenen Höhen der einzelnen Geschosse zzgl einer durchschnittlichen Deckenstärke von 30 cm für jedes Geschoß.

Bei der Ermittlung des umbauten Raumes sind auch Anbauten, wie zB Veranden, Garagen oder Terrassen und Aufbauten, wie zB Mansarden, zu erfassen. Für die Bewertung von Mansarden und anderen Dacheinbauten ist im Gesetz keine Sonderregelung enthalten. Demnach sind solche Räume, da sie von Wänden umschlossen sind, grundsätzlich mit ihrem umbauten Raum zu erfassen. Meist wird der umbaute Raum von Mansarden getrennt zu ermitteln sein, da solche Räume in der Regel eine einfachere Bauweise aufweisen oder erst zu einem späteren Zeitpunkt entstanden sind als der übrige Teil des Gebäudes. Es bestehen kaum Bedenken gegen die in der Praxis übliche Ermittlung des umbauten Raumes von Mansarden und Dacheinbauten, wobei wegen der oft abgeschrägten Wände der Mansardenräume nur die halbe Höhe angesetzt wird. Für die Bewertung von Dacheinbauten kommen ua die Bauklassen gemäß Z 11.11 bis 11.15 der Anlage (Holz- oder Fachwerkbauten) in Betracht, bei massiven Dacheinbauten könnte in Einfamilienhäusern etwa nach Z 11.21 oder 11.22 der Anlage bewertet werden, bei Mietwohngrundstücken könnten bei leichter Bauweise die Bauklassen nach 15.11 bis 15.15, bei massiven Dacheinbauten die Bauklassen nach 15.21 oder 15.22 Anwendung finden.

Bei Terrassen, die auf einem Unterbau ruhen, der nutzbare Räume enthält, ist der Unterbau in den umbauten Raum einzubeziehen. Ebenerdige und nur betonierte oder gepflasterte Terrassen sind in den umbauten Raum nicht einzubeziehen. Ebenso bleiben Balkone, kleine Erker und Stiegenhausvorbauten sowie Freitreppen bei der Ermittlung des umbauten Raumes außer Betracht...

Durch die Definition des Begriffes des umbauten Raumes, wonach als umbauter Raum der auf mindestens drei Seiten von Wänden umschlossene innere nutzbare Raum zzgl des Raumes, den die Umwandung einnimmt, zu verstehen ist, ergibt sich, dass auch Loggien in den umbauten Raum einzubeziehen sind. Diese Definition gibt ebenso wie die der offenen Hallen (Abs 4) Anhaltspunkte für eine nähere Umgrenzung des Gebäudebegriffes, der im Gesetz nicht umschrieben ist..."].

Nach dem oben Gesagten geht auch der Einwand ins Leere, dass nicht genutzte Räume, wie etwa die Sauna, die nicht als solches, jedoch als Abstellraum genutzt wird, nicht zu bewerten wären. An den Ergebnissen der Begehung und der darauf basierenden Berechnung des Finanzamtes bestehen grundsätzlich keine Zweifel.

Die Liegenschaft war ursprünglich zum 1. Jänner 2002 als gemischt genutztes Grundstück bewertet.

Als gemischtgenutzte Grundstücke gelten solche Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils unmittelbar eigenen oder fremden gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und weder nach Z 1 als Mietwohngrundstücke, noch nach Z 2 als Geschäftsgrundstücke, noch nach Z 4 als Einfamilienhäuser anzusehen sind (§ 54 Abs. 3 BewG).

Für die Bewertung als gemischt genutztes Grundstück (Antrag laut Berufungsergänzung vom 20. März 2012, eingelangt am 26. März 2012) gibt es keine Grundlagen.

Gemäß § 276 Abs. 5 BAO in der auf vorliegenden Fall noch anzuwendenden Fassung, durfte eine zweite Berufungsvorentscheidung - außer wenn sie dem Berufungsbegehren vollinhaltlich Rechnung trug - nur erlassen werden, wenn alle Parteien, die einen Vorlageantrag gestellt hatten, zustimmten und die Antragsfrist für alle Antragsberechtigten abgelaufen war. Die Zustimmung war schriftlich oder zur Niederschrift zu erklären.

Dies kann dem Akteninhalt allerdings nicht entnommen werden, wonach eine zweite Berufungsvorentscheidung nicht hätte ergehen dürfen.

Dennoch war die Beschwerde gegen den im Spruch genannten Feststellungsbescheid als unbegründet abzuweisen und der Einheitswert zum 1. Jänner 2011 mit 28.500 Euro, um 35% erhöht gemäß AbgÄG 1982 mit 38.400 Euro festzustellen. Die Berechnung s.o. ist der zweiten Berufungsvorentscheidung vom 10. Dezember 2012 zu entnehmen.

[...]

5. Zulässigkeit einer Revision

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis 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.

Dass ein auf drei Seiten von Wänden umschlossene innerer nutzbarer Raum zum umbauten Raum gehört, ergibt sich aus der eindeutigen Bestimmung des § 53 Abs. 3 BewG 1955. Im Übrigen waren nur auf Sachverhaltsebene zu behandelnde Tatfragen zu klären.

Wien, am 22. September 2017