

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Mag. Ilse Rauhofer in der Beschwerdesache ***A*** und ***B***, ***ADRESSE***, vertreten durch ***A***, ***Bf1-Adr*** über die Beschwerde vom 22. November 2023 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 28. Oktober 2023 betreffend Einheitswert des Grundvermögens (Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z. 1 BewG 1955) zum 01.01.2018, ***EWAZ*** zu Recht erkannt:

I. Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird insofern abgeändert als der Einheitswert wird mit **16.500,00 Euro** und der gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert mit **22.200,00 Euro** festgestellt wird.

Die Zurechnung des Einheitswertes erfolgt je zur Hälfte an ***A*** und ***B***, dh jeweils mit **11.100,00 Euro**

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

Dieser Bescheid wirkt gegen alle, die am Gegenstand der Feststellung beteiligt sind (§ 191 Abs. 3 BAO). Mit der Zustellung dieses Bescheides an die nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person oder einen Zustellungsbevollmächtigten nach § 9 Abs. 1 ZustG gilt die Zustellung an alle als vollzogen (§ 101 Abs. 3 und 4 BAO).

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Einheitswertbescheid vom 28.10.2023 – Wertfortschreibung zum 1.1.2018

Mit Einheitswertbescheid vom 28.10.2018 zu ***EWAZ*** führte das Finanzamt Österreich (kurz FA) für den Grundbesitz „Einfamilienhaus ***KG***, ***STR*** zum Stichtag 1.1.2018 eine Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 BewG durch.

Im Spruchpunkt 1. wurde der Einheitswert mit € 18.400,00 und der gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert mit **24.800 Euro** festgestellt.

Im Spruchpunkt 2. erfolgte eine Zurechnung des Einheitswertes je zur Hälfte an ***A*** und ***B***, dh je mit 12.400,00 Euro.

Die Begründung lautet wie folgt:

Berechnung des Einheitswertes

Bodenwert:

Fläche (m ²)	Wert je m ² (€)	Gesamtwert (€)
-----	-----	-----
1.948	5,0870	9.909,48
=====	=====	=====
1.948		9.909,48

Gebäudewert:

Bauj.	Gt.	Beschreibung	Kub./Fläche	Baukl.	€/m ³ o.m ²	Zu/Ab. in %	AfA in %	Restw. in %	Gebäudewert in €
----	--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
2015	EG	Erdgeschoss	457,0	11.15	29,0691	5,0	1,3	100,0 =	13.948,79
2015	UE	Carport	36,0	14.21	18,1682	0,0	1,3	100,0 =	654,05
2015	NG	Gartenhaus	74,0	11.32	14,5346	0,0	1,3	100,0 =	1.075,56
2015	NG	Hobbyhaus	102,0	11.32	14,5346	0,0	1,3	100,0 =	1.482,52
2015	NG	Pavillon	50,0	11.32	14,5346	0,0	1,3	100,0 =	726,73
2015	NG	AR+Technikraum	72,0	11.32	14,5346	0,0	1,3	100,0 =	1.046,49
----	--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Gebäudewert									18.934,14

Summe:

Bebaute Fläche:	280 m ²	
Gebäudewert		18.934,14

Bodenwert bis zum 10-fachen d. bebauten Fläche:	9.909,48
davon 25% Kürzung gemäß §53 Abs.2 BewG	- 2.477,37
	=====
Summe Gebäudewert und Bodenwert	26.366,25
davon 30% Kürzung gemäß §53 Abs. 7 lit. b BewG	- 7.909,87
	=====
	18.456,37
Einheitswert	18.400,00 5)
Erhöht um 35% gem AbgÄG 1982	24.800,00 5)

5) Gemäß § 25 BewG sind errechnete Einheitswerte auf volle 100 € nach unten abzurunden.

Bei der Berechnung des nicht erhöhten Einheitswertes waren gemäß § 23 Bewertungsgesetz 1955 die Wertverhältnisse zum 1.1.1973 (Hauptfeststellungszeitpunkt des Grundvermögens) maßgeblich.

Die Erhöhung des Einheitswertes um 35% ist auf Grund des Artikels II des Abgabenänderungsgesetzes 1982 durchzuführen. Der erhöhte Einheitswert ist die Basis für alle vom Einheitswert abgeleiteten Steuern und Abgaben (z.B. Grundsteuer).

Die Fortschreibung war erforderlich, weil ein Einfamilienhaus (Gartenhaus, Hobbyhaus, Pavillon, AR - Technikraum und Carport)“

Beschwerde vom 21.11.2023

Am 21.11.2023 brachten ***A*** und ***B*** (gemeinsam beschwerdeführende Partei oder kurz Bf.) eine Beschwerde gegen den Einheitswertbescheid ein, in der zur Begründung ausgeführt wurde, dass die Auflistung und Berechnung nicht den Gegebenheiten vor Ort entsprechen würde. Die tatsächlichen Werte seien aus dem CAD- Programm und den Naturmaßen kontrolliert worden. Es wurde um Richtigstellung entsprechend nachfolgender Ausführung gebeten:

Gebäudewert:

*EG **Erdgeschoß** Verbaute Fläche 142,66 m²*

zur Ermittlung des Raums (Kubatur): es ist eine Fläche von 39,87 m² mit einer Höhe von 3,2 m gegeben. Weiters ist eine Fläche von 102,79 m² mit einer durchschnittlichen Höhe von 2,82 m gegeben.

*Daraus ist eine Kubatur von **416,94 m³** gegeben (lt. §53 Abs. 3 - von Wänden umschlossene innere nutzbare Raum zuzüglich des Raumes, den die Umwandlung einnimmt.)*

*UE **Carport** zugehörige Fläche 41,7 m² lt. Anlage zu §53a 14.21*

*Überdachung, Flugdach mit Stützen in Holz bis 4 m Höhe **14,5346 €/m²***

*NG **Gartenhaus** verbaute Fläche 30 m² mit einer durchschnittlichen Höhe von 2,71 m.*

*Daraus ist die Kubatur von **81,44 m³** gegeben.*

*NG **Hobbyhaus** wurde **nicht ausgeführt**. Siehe auch Auswechslung vom 29.09.2015*

*NG **Pavillon** wurde **nicht ausgeführt**. Siehe auch Auswechslung vom 29.09.2015*

*NG **AR + Technikraum** verbaute Fläche 18 m² mit einer durchschnittlichen Höhe von 2,48 m. Daraus ist die **Kubatur von 44,55 m³** gegeben.*

Daraus ergibt sich folgende Auflistung:

Baujahr	GT.	Beschreibung	Kub. Fläche	Baukl.	€/m3 o m2	Gebäudewert in €
2015	EG	Erdgeschoss	416,94	11.15	29,0691	12.120,07
2015	UE	Carport	41,7	14.21	14,5346	606,09
2015	NG	Gartenhaus	81,44	11.32	14,5346	1.183,70
Hobbyhaus nicht errichtet - siehe auch Auswechslung vom 29.09.2015						0,00
Pavillon nicht errichtet - siehe auch Auswechslung vom 29.09.2015						0,00
2015	NG	AR+Technikraum	44,55	11.32	14,5346	647,52
Gebäudewert gesamt						14.557,38
bebaute Fläche:			232,36	m ²		
Bodenwert						9.909,48
Davon 25% Kürzung						- 2.477,37
Summe Gebäudewerte und Bodenwert						21.989,49
Davon 30 % Kürzung						- 6.596,85
						15.392,64
Einheitswert						15.300
Erhöht um 35 %						20.655

Berechnung des Grundsteuermessbetrages in Euro:

Einheitswert	20.655
Steuermesszahl gem.§ 19 GrStG für die ersten 3650,- € des Einheitswertes	3.650 0,5 Promille 1,83
Steuermesszahl für die weiteren 7.300 € des Einheitswertes	7.300 1,0 Promille 7,3
Steuermesszahl des übersteigenden Teils des Einheitswertes	9.705 2,0 Promille 19,41
Grundsteuermessbetrag gesamt	28,54

Wir bitten Sie die tatsächlichen Werte als Grundlage für Ihre Berechnungen zu übernehmen.

Der Beschwerde angeschlossen wurde der Auswechslungsplan vom 29.09.2015.

Beschwerdevorentscheidung vom 23.4.2024

Am 23.4.2023 erließ das FA eine Beschwerdeentscheidung, mit der der Beschwerde gegen den Einheitswertbescheid teilweise stattgegeben wurde.

Im Spruchpunkt 1. wurde der Einheitswert mit € 15.900,00 und der gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert mit **21.400 Euro** festgestellt.

Im Spruchpunkt 2. erfolgte eine Zurechnung des Einheitswertes je zur Hälfte an ***A*** und ***B***, dh je mit 10.700,00 Euro.

Die Begründung lautet wie folgt:

Berechnung des Einheitswertes**Bodenwert:**

Fläche (m²)	Wert je m² (€)	Gesamtwert (€)
-----	-----	-----
1.948	5,0870	9.909,48
=====	=====	=====
1.948		9.909,48

Gebäudewert:

Bauj.	Gt.	Beschreibung	Kub./Fläche	Baukl.	€/m³ o. m²	Zu/Ab. in %	AfA in %	Restw. in %	Gebäudewert in €
----	--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
2015	EG	Erdgeschoss	417,0	11.15	29,0691	5,0	1,3	100,0 =	12.727,90
2015	UE	Carport	42,0	14.21	18,1682	0,0	1,3	100,0 =	763,06
2015	NG	Gartenhaus	81,0	11.32	14,5346	0,0	1,3	100,0 =	1.177,30
2015	NG	AR+Technikraum	45,0	11.32	14,5346	0,0	1,3	100,0 =	654,05
----	--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Gebäudewert									15.322,31

Summe:

Bebaute Fläche:	233 m²	
Gebäudewert		15.322,31
Bodenwert bis zum 10-fachen d. bebauten Fläche:		9.909,48
davon 25% Kürzung gemäß §53 Abs.2 BewG	-	2.477,37

Summe Gebäudewert und Bodenwert	=====	22.754,42
davon 30% Kürzung gemäß §53 Abs. 7 lit. b BewG	-	6.826,33
	=====	15.928,09
Einheitswert		15.900,00 5)
Erhöht um 35% gem AbgÄG 1982		21.400,00 5)

5) Gemäß § 25 BewG sind errechnete Einheitswerte auf volle 100 € nach unten abzurunden.

Bei der Berechnung des nicht erhöhten Einheitswertes waren gemäß § 23 Bewertungsgesetz 1955 die Wertverhältnisse zum 1.1.1973 (Hauptfeststellungszeitpunkt des Grundvermögens) maßgeblich.

Die Erhöhung des Einheitswertes um 35% ist auf Grund des Artikels II des Abgabenänderungsgesetzes 1982 durchzuführen. Der erhöhte Einheitswert ist die Basis für alle vom Einheitswert abgeleiteten Steuern und Abgaben (z.B. Grundsteuer).

Die Kubaturen für die tatsächlich vorhandenen Gebäude und die Fläche der Überdachung werden, wie in der Beschwerde angeführt, für die Gebäudewertberechnung herangezogen. Beim EG werden für die vorhandene Zentralheizung 5% Zuschlag zum der Ausführung entsprechenden Wertansatz hinzugerechnet - Wertansatz insgesamt 30,5226 €/m³. Bei der Überdachung werden zum der Ausführung entsprechenden Wertansatz 3,6336 €/m² für den vorhandenen Fußboden hinzugerechnet - Wertansatz insgesamt 18,1682 €/m².“

Vorlageantrag vom 11.05.2024

Am 11.5.2024 brachten die Bf. unter Hinweis auf die BVE einen Antrag auf Vorlage der Beschwerde an das BFG ein. Darin wurde der Begründung des Finanzamtes entgegengehalten:

„1) Es wurde für das EG ein 5 % Zuschlag für eine Zentralheizungsanlage angesetzt.

Dies entspricht nicht den Gegebenheiten vor Ort. Wir heizen das Haus mit einem Grundofen (Kachelofen), der zentral gelegen die Aufenthaltsräume erwärmt.

In der Niederösterreichischen Bauordnung finde ich in der Begriffserklärung für eine Zentralheizung:

Zentralheizungsanlagen: Anlagen zur Verteilung zentral erzeugter Wärme zum Zweck der Raumheizung von Gebäuden oder von Gebäudeteilen, die Wasser zur Wärmeverteilung verwenden und in der Regel aus Wärmeerzeuger, Wärmeverteilungssystem und Wärmeabgabesystem bestehen.

2) Für die Überdachung wurde von Ihrer Seite ein Zuschlag für einen Fußboden mit 3,6336 €/m² angesetzt.

Die Überdachung ist 3-seitig offen. Der asphaltierte Boden folgt dem am Hang liegenden Gelände, schief hängend uneben und wird dadurch bei Regen teilweise vom Wasser überflossen. Insofern ist hier von einer Bodenbefestigung auszugehen.

Ein Fußboden ist laut meinem Begriffsverständnis in Gebäuden (von Wänden umgeben) ausgeführt, waagrecht und mit einem Bodenbelag wie Parkett, Laminat, Teppich oder Fliesen gestaltet.

Eine Definition im Web:

Als Fußboden wird das Bauteil in einem Gebäude bezeichnet, welches als begehbare Fläche mit je nach technischer und ästhetischer Anforderung unterschiedlichen Bodenbelägen auf einer statisch tragenden Schicht oder einem horizontalen Bauteil wie der Bodenplatte oder Geschossdecke ruht.

Die Bauordnung nimmt auf den Fußboden in Zusammenhang mit Geschoßen in einem Gebäude Bezug.

Insofern ist für mich ein Zuschlag für einen Fußboden nicht nachvollziehbar.

Wir bitten Sie die Bewertung - nach Maßgabe Ihrer Prüfung - entsprechend der Bestandssituation,

- im 5 % Zuschlag für eine Zentralheizung für das EG*
- und im Aufschlag von 3,6336 €/m² für einen Fußboden zu korrigieren.*

Ermittlungen des Finanzamtes

In der Folge richtet das FA am 9.7.2024 und 16.7.2024 Ergänzungsersuchen an die Bf., die am 15.7.2024 und 18.7.2024 unter Vorlage von Plänen und Fotos beantwortet wurden.

In den Antwortschreiben erläuterten die Bf., dass der Kachelofen auch die Nebenräume beheize, es sich um keinen wasserführenden Kachelofen handle und das Haus durch elektrisch betriebene Infrarotpaneele bei tiefen Temperaturen in Abwesenheit temperiert werde.

Das Carport mit der befestigten Oberfläche, welche der schiefen Hanglage des Geländes folge, werde bei Regen teilweise durchflossen.

Vorlage der Beschwerde ans BFG

Mit Vorlagebericht vom 30.7.2024 – der auch der beschwerdeführenden Partei übermittelt wurde - legte das Finanzamt die Beschwerde dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vor. Darin gab das FA eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt ab:

Gemäß Z. 18.3 der Anlage zu § 53a BewG 1955 sind die in der Bauklasseneinteilung angeführten Durchschnittspreise je Kubikmeter umbauten Raumes oder je Quadratmeter nutzbarer Fläche bei als Teil des Grundstückes zu betrachtenden Zentralheizungen um 3 bis 6 v.H. zu erhöhen. Bei einer Zentralheizung handelt es sich um eine Anlage mit zentraler Wärmequelle mit dislozierten Wärmeabgabestellen (Fernwärme, Etagenheizung, Hauszentralheizung).

Laut den Angaben des Bf. im Vorlageantrag vom 11.5.2024 (Dok.4) werde das Haus mit einem zentral gelegenen Kachelofen geheizt, der auch die Aufenthaltsräume erwärme. Zusätzlich zu diesem nicht wasserführenden Kachelofen befänden sich in verschiedenen Räumen elektrisch betriebene Infrarotpaneele mit Raumthermostaten (Dok.17).

Gemäß Z. 14 der Anlage zu § 53a BewG 1955 sind die in der Bauklasseneinteilung angeführten Durchschnittspreise im Falle von Überdachungen bei Vorhandensein von Fußböden um 3,6336 Euro bis 7,2673 Euro je m² zu erhöhen.

Aus den vom Bf. am 15.7.2024 (Dok.15) vorgelegten Fotos ist ersichtlich, dass der Boden des Carports asphaltiert ist.

Gemäß § 53 Abs. 3 BewG 1955 ist für die Berechnung des Gebäudewerts der umbaute Raum inkl. der Umwandung (d.h. umgebende Wände, Decken und Fußböden) heranzuziehen.

Die vom Bf. bekanntgegebenen Höhen für Wohnhaus, Gartenhaus und Abstell-/Technikraum wurden jedoch ohne Decken, Fußbodenaufbau und Bodenplatte (kein Keller vorhanden) berechnet.

Nach Ansicht des Finanzamtes ist bei der Berechnung der Kubaturen beim Wohnhaus für eine Fläche von 39,87 m² die Gesamthöhe von 320 cm laut Einreichplan um 15 cm (Fußbodenaufbau), 15 cm (Decke) und 30 cm (Bodenplatte), d.h. gesamt um 60 cm und somit auf 380 cm zu erhöhen. Dies ergibt für diesen Gebäudeteil eine Kubatur von 151,5 m³. Ebenfalls um 60 cm zu erhöhen ist die vom Bf. angegebene durchschnittliche Höhe von 282 cm für die restlichen 102,79 m². Daraus ergibt sich eine Kubatur von 350,5 m³. Die Gesamtkubatur des Hauses beträgt somit 502 m³, statt den in der BVE vom 23.4.2024 berücksichtigten 417 m³. Insgesamt ergibt sich daraus ein Gebäudewert (ohne Zuschlag für Zentralheizung) iHv 14.592,69 Euro (BVE: 12.727,90 Euro).

Für das Gartenhaus hat der Bf. in der Beschwerde eine durchschnittliche Höhe von 2,71 m angegeben. Laut Einreichplan beträgt die Raumhöhe im Gartenhaus inkl. Fußbodenaufbau und Decke zwischen 383 cm und 256 cm. Die durchschnittliche Höhe von 319,5 cm ist um 25 cm für die Bodenplatte auf 344,5 cm zu erhöhen. Somit ergibt sich für die Grundfläche von 30 m² eine Kubatur von 103,5 m³, gerundet 104 m³ (BVE: 81 m³). Der Gebäudewert des Gartenhauses beträgt somit 1.511,60 Euro (BVE: 1.177,30 Euro).

Der Abstell- und Technikraum verfügen lt. Bf. über eine Fläche von 18 m² sowie eine durchschnittliche Höhe von 2,48 m. Laut Einreichplan ist jedoch inkl. Decke und Bodenplatte vielmehr von einer durchschnittlichen Höhe von 311,5 cm auszugehen. Die Kubatur ändert sich somit von 44,55 m³ auf 56,2 m³. Der Gebäudewert steigt von 654,05 Euro in der BVE auf 813,94 Euro.

Das Finanzamt beantragt der Beschwerde hinsichtlich der Zuschläge für Zentralheizung und Fußboden im Carport stattzugeben und aber gleichzeitig hinsichtlich der Gebäudewerte von Erdgeschoß, Gartenhaus und Abstell-/Technikraum eine Verböserung auszusprechen.“

Stellungnahme zum Vorlagebericht

Am 31.7.2024 übermittelte das FA dem BFG eine Stellungnahme der Bf. zum Vorlagebericht. Im Vorlagebericht seien überraschender Weise die Boden- und Deckenaufbauten in allen betroffenen Gebäuden zur Berechnung der Kubatur mit aufgenommen worden. Bis jetzt sei auch vom Finanzamt die Berechnung des inneren frei nutzbaren Raums zuzüglich der Umwandung (Wandstärken), entsprechend des Gesetzestextes, herangezogen worden.

Nach § 53 Abs. 3 BewG sei umbauter Raum der auf mindestens drei Seiten von Wänden umschlossene innere nutzbare Raum zuzüglich des Raumes, den die Umwandung einnimmt. Warum jetzt zusätzlich Fußbodenaufbauten, Fundamentstärken und Deckenaufbauten in den innen nutzbaren Raum mitaufgenommen werden sollen, sei nicht nachvollziehbar. Die zuletzt ermittelten Kubaturen würden dem inneren nutzbaren Raum, zuzüglich der Umwandung entsprechen.

Hier die Aufstellung entsprechend den Gegebenheiten vor Ort:

Baujahr	GT.	Beschreibung	Kub. Fläche	Baukl.	€/m ³ o m ²	Gebäudewert in €
2015	EG	Erdgeschoss	416,94	11.15	29,0691	12.120,07
2015	UE	Carport	41,7	14.21	14,5346	606,09
2015	NG	Gartenhaus	81,44	11.32	14,5346	1.183,70
Hobbyhaus nicht errichtet - siehe auch Auswechslung vom 29.09.2015						0,00
Pavillon nicht errichtet - siehe auch Auswechslung vom 29.09.2015						0,00
2015	NG	AR+Technikraum	44,55	11.32	14,5346	647,52
Gebäudewert gesamt						14.557,38

Beweisaufnahme durch das BFG

Vom BFG wurde zunächst Beweis erhoben durch Einsicht in die vom Finanzamt elektronisch vorgelegten Aktenteile und ergibt sich daraus der oben dargestellte Verfahrensablauf.

Weiters wurde Abfragen im GRUIS zu ***EWAZ*** vorgenommen sowie die bei googlemaps abrufbaren Fotos der Liegenschaft mit der Adresse ***ADRESSE*** eingesehen.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

A und ***B*** (gemeinsam beschwerdeführende Partei oder kurz Bf.) sind seit dem Jahr 2011 Eigentümer der Liegenschaft ***EZ*** ***KG***, bestehend aus dem Grundstück ***1*** mit der Adresse ***ADRESSE***.

Die Liegenschaft hat ein Ausmaß von 1.948 m² und befand sich darauf ursprünglich ein im Jahr 1968 errichtetes Einfamilienhaus, für das zuletzt ein Einheitswert iHv 11.554,98 Euro und der gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert mit 15.551,99 Euro festgestellt worden war. Zum 1.1.2012 erfolgte mit Bescheid vom 17.4.2013 eine Zurechnungsfortschreibung und wird die Liegenschaft seither je zur Hälfte ***A*** und ***B*** zugerechnet.

Mit Bauansuchen vom 26.07.2011 beantragten die Bf. eine baubehördliche Bewilligung zur Errichtung eines eingeschossigen Einfamilienhauses, Carport, Gartenhaus, Pavillon, Hobbyhaus und Abbruch des Altbestandes Bj. 1968 auf dem Grundstück ***1*** (***EZ***, ***KG***) und wurde hierfür am 1.9.2011 eine Baubewilligung erteilt.

Nach Abbruch des Altbestandes erfolgte keine Artfortschreibung auf unbebautes Grundstück oder auf Grundstück in Bebauung.

Die Fertigstellung des neuen Einfamilienhauses samt Nebengebäude erfolgte im Jahr 2015, wobei der Pavillon und das Hobbyhaus nicht errichtet wurden. Nach Fertigstellung wurde am 29.09.2015 ein Auswechslungsplan erstellt und wurden die Gebäude wie darin dargestellt errichtet.

Zum hier maßgeblichen Stichtag 1.1.2018 befanden sich auf der Liegenschaft das eingeschossige Einfamilienhaus mit Carport und angrenzendem Technikhaus sowie ein Gartenhaus und war insgesamt eine Fläche von 232,36 m² bebaut, siehe dazu die nachfolgende Aufstellung der Fläche, gemessen von Außenkante zu Außenkante:

Beschreibung	Fläche in m ²
Einfamilienhaus	142,66
Carport	41,70
Gartenhaus	30,00
AR+Technikraum	18,00
Summe bebaute Fläche	232,36

Das **Einfamilienhaus** ist eine Holzriegelkonstruktion mit nur einem Geschoss und ist nicht unterkellert. Das Gebäude hat einen Walmdachstuhl mit einer 15 cm starken Zwischendecke als Abgrenzung zum nur über eine Zugtreppe erreichbaren Spitzboden. Es steht auf einer 30 cm starken Fundamentplatte, die großteils unter Erdniveau liegt und nur bedingt durch die Hanglänge teilweise über das Erdniveau hinausragt. Über der Bodenplatte befindet sich der Fußbodenaufbau mit einer Stärke von 15 cm, wobei sich dieser Bereich zur Gänze über Erdniveau befindet.

Die **innere Höhe** beträgt gemessen von der Oberkante des Fußbodens bis zur Zwischendecke bei einer Teilfläche im Ausmaß von 39,87 m² (Art Erker) 3,20 Meter und bei einer Teilfläche von 102,79 m² mindestens 2,43m und maximal 3,19 m, somit im Durchschnitt 2,81 Meter (siehe dazu die nachfolgende Darstellung aus dem Auswehlungsplan, Schnitt 3.3.):

[...]

Beim **Einfamilienhaus** beträgt der Abstand zwischen dem Erdboden und der Oberkante der Zwischendecke (ohne Einbeziehung der Fundamentplatte) somit im Bereich des Erkers (Grundfläche vom 39,87 m²) **3,5 Meter** und im Bereich mit einer Grundfläche von 102,79 m² durchschnittlich **3,11 Meter**.

Das **Gartenhaus** mit einer Fläche (gemessen von Außenkante zu Außenkante) von 30 m² ist ebenfalls in Holzbauweise errichtet und steht auf einer 25 cm starken Fundamentplatte ohne zusätzlichen Fußbodenaufbau. Die Fundamentplatte liegt großteils unter Erdniveau und ragt nur bedingt durch die Hanglänge teilweise über das Erdniveau hinaus. Hier beträgt die Höhe ab Erdniveau (ohne Einbeziehung der Fundamentplatte) bis zur Oberkante der Decke zwischen 256 und 383 cm, im Durchschnitt somit 319,5 cm.

Weiters wurde ein **Carport** mit **anschließendem Gartengeräte- und Technikraum** aufgestellt. Die Überdachung des Carports ruht auf einer Holztragkonstruktion (2 Holzsteher mit einer Höhe von rund 3,2 Meter) und wird das Pultdach über die beiden angrenzenden Räume (Gartengeräte- und Technikraum) geführt. Der überdachte PKW-Abstellplatz mit einer Fläche von 41,70 m² ist zur Straße offen gestaltet und straßenmäßig befestigt und asphaltiert.

Der **Abstell- und Technikraum** mit einer Fläche von 18 m² hat eine durchschnittliche Höhe ab Erdniveau bis zur Oberkante der Decke von **311,5 cm**.

Die **Beheizung** des Einfamilienhauses erfolgt durch einen zentral gelegenen Kachelofen (Festbrennstoffeinzelofer), der die Aufenthaltsräume miterwärmt. Zusätzlich zu diesem nicht wasserführenden Kachelofen befinden sich in verschiedenen Räumen elektrisch betriebene Infrarotpaneele mit Raumthermostaten.

2. Beweiswürdigung

Diese Feststellungen ergeben sich aus den eingesehenen Unterlagen und den getätigten Abfragen.

Die Situierung, das Ausmaß sowie die konstruktive Ausbildung der Gebäude konnten den von den Bf. vorgelegten Fotos, dem Auswechslungsplan sowie der Niederschrift über die Bauverhandlung entnommen werden.

Die Tatsache, dass die Bodenplatte großteils unter Erdniveau und nur wegen der Hanglage teils über Erdniveau liegt ergibt sich ebenso wie die Tatsache, dass sich der Fußbodenaufbau bereits zur Gänze über dem Erdniveau befindet, aus dem Schnitt 3-3 des Auswechslungsplanes. Die Bf legten den Auswechslungsplan selber als Beweismittel der Beschwerde bei, auch das Finanzamt ist von den aus Plan ersichtlichen Maßen ausgegangen und besteht auch sonst für das BFG kein Anhaltspunkt dafür, die Richtigkeit der im Plan enthaltenen Angaben und die Übereinstimmung mit der tatsächlichen Bauausführung anzuzweifeln.

Auch die aus Auswechslungsplan ersichtlichen Stufen zur Eingangstür auf der höhergelegenen Grundstücksseite sprechen dafür, dass sich der Fußbodenaufbau bereits zur Gänze über Erdniveau befindet.

Die Tatsache, dass die Fläche unter dem Carport befestigt und asphaltiert ist, deckt sich mit den Angaben in Niederschrift über die Bauverhandlung, den von den Bf. vorgelegten Fotos als auch den Ausführungen der Bf. in der Vorhaltsbeantwortung vom 11.5.2024. Auch aus den bei googlemaps abrufbaren Foto mit Stand März 2023 ist gut erkennbar, dass die Fläche unter dem Carport straßenmäßig befestigt und asphaltiert ist und darüber nicht noch ein weiterer Bodenbelag angebracht ist.

Die Art der Beheizung konnte aus den mit der Beschwerde und den Vorhaltsbeantwortungen vorgelegten Fotos und Beschreibungen bereits durch das Finanzamt geklärt werden und ist daher zweifelsfrei davon auszugehen, dass keine Zentralheizung vorhanden ist.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung/Abänderung/Stattdage)

Rechtslage

Gemäß **§ 21 Abs. 1 lit. b BewG 1955** wird der Einheitswert neu festgestellt, wenn der gemäß § 25 abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, bei den übrigen wirtschaftlichen Einheiten und Untereinheiten des Grundbesitzes entweder um mehr als ein Zehntel, mindestens aber um 400 Euro, oder um mehr als 7.300 Euro, von dem zum letzten Feststellungszeitpunkt festgestellten Einheitswert abweicht (Wertfortschreibung).

Nach **§ 21 Abs. 4 erster Satz BewG 1955** sind allen Fortschreibungen einschließlich der Fortschreibungen auf Grund einer Änderung der steuerlichen Zurechnung des Bewertungsgegenstandes (Zurechnungsfortschreibung) die Verhältnisse bei Beginn des Kalenderjahres zugrunde zu legen, das auf die Änderung folgt (Fortschreibungszeitpunkt).

Gemäß **§ 23 BewG 1955** (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 Nachfeststellungszeitpunkt und die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt zu Grunde zu legen.

Wenn die Voraussetzungen für eine Wert-, Art- oder Zurechnungsfortschreibung nach bewertungsrechtlichen Vorschriften vorliegen, so ist gemäß **§ 193 Abs. 1 BAO** in den Fällen einer amtswegigen Fortschreibung auf den 1. Jänner des Jahres, an dem die Voraussetzungen für eine Fortschreibung erstmals vorliegen, ein Fortschreibungsbescheid zu erlassen. Dadurch tritt der dem Fortschreibungsbescheid zugrunde liegende Bescheid über den Einheitswert einer wirtschaftlichen Einheit (Untereinheit) mit Wirkung ab dem Fortschreibungszeitpunkt insoweit außer Kraft, als der Fortschreibungsbescheid von dem zugrunde liegenden Bescheid in seiner zuletzt maßgebenden Fassung abweicht.

Gemäß **§ 53 Abs. 1 BewG 1955** ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken (Grundstücke, deren Bebauung abgeschlossen ist, und Grundstücke, die sich zum Feststellungszeitpunkt im Zustand der Bebauung befinden), vom Bodenwert (Abs. 2) und vom Gebäudewert (Abs. 3 bis 6) auszugehen.

Gemäß **§ 53 Abs. 2 BewG 1955** ist als Bodenwert 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.

Gemäß **§ 53 Abs. 3 BewG 1955** ist der Gebäudewert 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...."].

Gemäß **§ 53 Abs. 4 BewG 1955** ist bei offenen Hallen (Überdachungen, Flugdächer), das sind von höchstens zwei Seiten durch Wände umschlossene Räume, der Gebäudewert aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, der sich je nach der Bauweise und Höhe bei Unterstellung von Durchschnittspreisen je Quadratmeter der überdachten Fläche ergibt.

Gemäß **§ 53 Abs. 7 BewG 1955** ist zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Ertragsfähigkeit bebauter Grundstücke die gemäß Abs. 1 bis 6 ermittelte Summe aus dem Bodenwert und aus dem Gebäudewert um die in lit. a bis d festgesetzten Hundertsätze zu kürzen. Die Kürzung darf sich jedoch hinsichtlich des Bodenwertes nur auf eine Fläche bis zum Zehnfachen der bebauten Fläche erstrecken; dies gilt nicht für Geschäftsgrundstücke, auf denen sich ein Fabriksbetrieb befindet. Das Ausmaß der Kürzung beträgt nach lit b bei Einfamilienhäusern und sonstigen bebauten Grundstücken gemäß § 33 Abs. 2 30 v. H..

Gemäß **§ 53a BewG 1955** sind die bei der Ermittlung des Gebäudewertes gemäß § 53 Abs. 3 bis 5 zu unterstellenden Durchschnittspreise in der Anlage festgesetzt; die Anlage ist ein Bestandteil dieses Bundesgesetzes.

Die **Anlage zu § 53a BewG 1955** enthält ua. folgende Bauklasseneinteilung und Durchschnittspreise je Kubikmeter umbauten Raumes oder je Quadratmeter nutzbarer Fläche:

11. Einfamilienhäuser und einfamilienhausartige Gebäude	
11.1 Holzgebäude und Fachwerkgebäude	
11.15 sehr guter Ausführung	29,0691
11.3 Nebengebäude (z. B. Garagen, Werkstätten)	wie Bauklasse 3.3
3.3 Nebengebäude (Garagen, Waschküchen, Wirtschaftsgebäude u. ähnl.)	
3.32 einfache Ausstattung	14,5346
14 Überdachungen, Flugdächer die Durchschnittspreise sind bei Vorhandensein von Fußböden um	Euro /m2 je m2 überdachter Fläche

3,6336 Euro bis 7,2673 Euro je m ² zu erhöhen; Umwandlungen sind mit 50 S bis 100 S je m ² der Umwandlung anzusetzen	
14.2 Überdachung mit eigenen Stützen	Bei einer Höhe bis zu
14.21 in Holzkonstruktion oder Kunststoff	4 m 14.5356

Gemäß **Punkt 18.3 der Anlage zu § 53a BewG 1955** sind bei als Teil des Grundstückes zu betrachtenden Zentralheizungen die Durchschnittspreise um 3 bis 6 v. H. zu erhöhen:

Erwägungen

Da die Fertigstellung des neuen Einfamilienhauses bereits im Jahr 2015 erfolgt ist wäre grundsätzlich gemäß § 193 Abs. 1 BAO bereits zum 1.1.2016 eine Fortschreibung durchzuführen gewesen.

Feststellungsbescheide können als Grundlagenbescheide ohne Bedachtnahme auf Verjährungsfristen erlassen werden (vgl. VwGH vom 10.6.1991, 90/15/0021), wobei diese Aussage hinsichtlich Einheitswertbescheiden insofern zu relativieren ist, als solche gemäß § 186 Abs. 1 BAO nur zu erlassen sind, wenn und soweit diese Feststellung für die Geltendmachung von Abgabenansprüchen von Bedeutung ist. Ein Einheitswertbescheid wird dann nicht zu erlassen sein, wenn das Recht zur Festsetzung aller vom Einheitswert abgeleiteten Abgaben verjährt ist und auch § 209a BAO keine solche Festsetzung ermöglicht. Die Erlassung von Einheitswertbescheiden durch das Finanzamt unter Bedachtnahme auf die grundsätzlich geltende fünfjährige Bemessungsverjährungsfrist steht daher im Einklang mit der Gesetzeslage (vgl. dazu UFS 27.6.2005, RV/0082-K/04).

Im Zeitpunkt der Erlassung der gegenständlichen Einheitswertbescheide im Jahr 2023 ist die 5-jährige Verjährungsfrist für das Jahr 2018 hinsichtlich der Festsetzung abgeleiteter Abgaben (wie zB der Grundsteuer) noch nicht abgelaufen und entspricht die durch das Finanzamt zum Stichtag 1. Jänner 2018 vorgenommene Wertfortschreibung daher der Gesetzeslage, sofern die Abweichung zum zuletzt für das Altgebäude festgestellte Einheitswert um mehr als ein Zehntel, mindestens aber um 400 Euro, oder um mehr als 7.300 Euro, abweicht (§ 21 Abs. 1 lit. b BewG 1955 Wertfortschreibung).

Diese Wertfortschreibungsgrenzen werden durch die nunmehrige Feststellung des Einheitswertes mit € 16.500,00 (gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert € 22.200,00 - zur Berechnung siehe unten) überschritten, betrug doch der zuletzt für das Altgebäude festgestellte Einheitswert € 11.554,98 Euro und der gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert € 15.551,99.

Ermittlung des Einheitswertes nach Fertigstellung des neuen Einfamilienhauses

Für die Bewertung bebauter Grundstücke sind gemäß § 53 Abs. 1 BewG zwei Komponenten maßgebend; so ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken (Grundstücke, deren Bebauung abgeschlossen ist und Grundstücke, die sich zum Feststellungszeitpunkt im Zustand der Bebauung befinden),

- zum einen vom Bodenwert (Abs. 2 leg.cit.) und
- zum anderen vom Gebäudewert (Abs. 3 bis 6 leg.cit.) auszugehen.

Da nach § 23 BewG bei Fortschreibungen der tatsächliche Zustand des Grundbesitzes vom Fortschreibungszeitpunkt und die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen, ist als Bodenwert der gemeine Wert auf Basis der Wertverhältnisse zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Jänner 1973 anzusetzen ist. Als Baulandpreis wurde für das 1948 m² große Grundstück vom Finanzamt ein Wert von € 5,0870 pro Quadratmeter angesetzt. Dieser Wert wurde vom Bf. nicht beanstandet und liegt auch sonst dem BFG kein Hinweis vor, dass der Wert nicht den Marktverhältnissen zum 1. Jänner 1973 entsprechen würde.

Hinsichtlich des Gebäudewertes ist die Einstufung in die in der Anlage genannten Bauklassen und der sich daraus ergebende Durchschnittspreis je Kubikmeter umbauten Raum unstrittig.

Strittig ist hier

die Ermittlung der Kubatur der einzelnen Gebäude,
ob beim Carport ein Fußboden vorhanden und daher ein Zuschlag nach Punkt 14 der Anlage,
ob beim Einfamilienhaus eine Zentralheizung vorhanden und daher ein Zuschlag nach Punkt 18.3 der Anlage zu § 53a BewG 1955 anzusetzen ist.

Ermittlung der Kubatur

Aus der gesetzlichen Definition in § 53 Abs. 3 BewG, wonach „Umbauter Raum“ der auf mindestens drei Seiten von Wänden umschlossene innere nutzbare Raum zuzüglich des Raumes, den die Umwandung einnimmt, ist, ergibt sich für die Ermittlung der Länge und der Breite des Gebäudes, dass diese von Außenkante zu Außenkante zu messen sind. Insofern besteht eine Übereinstimmung zwischen den Berechnungen der Bf. und des Finanzamtes.

Nach der Erläuterung im Formular BG 30 (Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke) ist die Höhe wie folgt anzugeben:

„Bei der Höhe (im Meter, runden auf Kommastelle: zB 3,1) ist die Deckenstärke mitzuberechnen. Bei mehrgeschossigen Bauten ist die Höhe geschoßweise, von der Fußbodenoberkante bis Fußbodenoberkante des nächsten Geschoßes gemessen, anzugeben. Beim obersten Geschoß wird die Höhe von der Fußbodenoberkante bis zur

Oberkante der Tragdecke gemessen. Bei unterschiedlicher Höhe, zB Dachgeschoßausbauten, ist ein Durchschnittswert anzugeben.“

Nach dem Kommentar Twaroch/Wittmann/Frühwald (Hrsg), Bewertungsgesetz, 17. Lfg, § 53 Seite 10, ist als Höhe der Gebäude oder Gebäudeteile 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.

Gestützt auf diese Kommentarmeinung wurde vom Bundesfinanzgericht in der Entscheidung BFG 14.03.2023, RV/7100709/2014 der Abstand zwischen Erdoberfläche und der oberen Dachfläche /Außenmaße bei Ermittlung der Kubatur als maßgeblich erachtet.

Entgegen den Ausführungen des Bf. in der Stellungnahme vom 31.7.2024 ist daher bei Ermittlung der Kubatur nicht von der inneren Höhe der Räume auszugehen, sondern sind für die nicht unterkellerten Gebäudes jeweils die Entfernung von der Erdoberfläche bis zur Oberkante der Decke/des Daches maßgeblich. Im Ergebnis sind daher hier zusätzlich zur inneren Höhe (Abstand zwischen Fußboden und Innenseite der Decke) auch der zur Gänze über dem Erdniveau liegende Fußbodenaufbau und die Deckenstärke zu berücksichtigen. Die Stärke der Fundamentplatte ist hingegen nicht einzubeziehen, da die Fundamentplatte großteils unter Erdniveau liegt und nur wegen der Hanglage teils herausragt.

Es ergibt sich daher folgende Neuberechnung der Kubatur:

Beschreibung	Fläche	Durchschnittliche Höhe	Kubatur
Erdgeschoss „Erker“	39,87	3,50	139,55
Erdgeschoss	102,79	3,41	319,68
Summe Einfamileinhaus			459,22
Gartenhaus	30,00	3,20	96,00
Abstell- und Technikraum	18,00	3,12	56,16

(kein) Zuschlag für „Fußboden“ nach Punkt 14 der Anlage zu § 53a BewG beim Carport

Das Bewertungsgesetz selbst enthält keine Definition des Fußbodens. Als Fußboden wird in der Bautechnik jener Bauteil in einem Gebäude bezeichnet, welcher als begehbare Fläche mit je nach technischer und ästhetischer Anforderung unterschiedlichen Bodenbelägen auf einer statisch tragenden Schicht oder einem horizontalen Bauteil wie der Bodenplatte oder Geschossdecke ruht. Als Fußbodenaufbau bezeichnet man im Bauwesen die Gesamtheit aller Schichten des Fußbodens. Der Fußboden kann auf verschiedene Weise aufgebaut sein, im Wesentlichen abhängig von Konstruktion und Nutzung des Gebäudes (vgl. BFG 26.04.2023, RV/7101998/2022).

Zum Einwand der Bf. im Vorlageantrag, dass die Bauordnung auf den Fußboden in Zusammenhang mit Geschoßen in einem Gebäude Bezug nehme, ist zu bemerken, dass der Punkt 14 der Anlage zu § 53a BewG speziell für Überdachungen und Flugdächer eine Erhöhung des Durchschnittspreises bei Vorhandensein „von Fußböden“ vorsieht und spricht dies dafür, dass sich ein „Fußboden“ iSd Bewertungsgesetzes grundsätzlich auch außerhalb des Gebäudes, eben unter einer Überdachung, befinden kann.

Zu einem **Parkdeck bei einer Supermarktfiliale** hat der Unabhängige Finanzsenat entschieden, dass diese im Sinne des § 53 Abs. 4 BewG 1955 als offene Hallen (Überdachungen, Flugdächer) einzustufen sind, weshalb der Gebäudewert aus dem Neuherstellungswert abzuleiten ist, der sich je nach der Bauweise und Höhe der Unterstellung von Durchschnittspreisen je Quadratmeter der überdachten Fläche ergibt. Die Parkdecks sind daher gemäß der Anlage zu § 53a BewG 1955 in die Kategorie 14.2 "Überdachungen mit eigenen Stützen" – im dortigen Beschwerdefall - 14.22 in Stahl- oder Stahlbetonkonstruktion mit 21,8019 €/m² (bei einer Höhe bis zu 4m) bzw. mit 25,4355 €/m² (bei einer Höhe bis zu 5m und darüber) - einzustufen (vgl. UFSW 09.03.2012, RV/2071-W/06). Eine Erhöhung des Quadratmeterpreises wegen Vorhandensein eines Fußbodens wurde dort weder vom FA noch in der Rechtsmittelentscheidung vorgenommen. Auch sonst wurden bei Recherchen in der FINDOK zum Begriff „Fußboden“ im Zusammenhang mit Überdachungen keine Entscheidungen gefunden, die straßenmäßig befestigte, asphaltierte Flächen als Fußboden qualifiziert hätten. Die oben angeführten bautechnischen Definitionen sprechen dafür zum Beispiel dann von einem Fußboden unter der Überdachung auszugehen, wenn sich auf einem Fundament noch ein weiterer Bodenbelag (wie Fliesen, ein Holzbelag oder ähnliches) befindet, nicht aber wenn die Fläche bloß straßenmäßig befestigt und asphaltiert ist.

Für die Fläche unter dem Carport ist daher nach Punkt 14.21 ein Quadratmeterpreis von 14.5356 anzusetzen und dieser nicht wegen Vorhandensein eines „Fußbodens“ um 3,6336 Euro zu erhöhen.

(kein) Zuschlag nach Punkt 18.3 für Zentralheizung anzusetzen

Der im angefochtenen Bescheid enthalten Zuschlag für Zentralheizung hat ebenfalls zu entfallen, da die vom Finanzamt durchgeführten Ermittlungen ergeben haben, dass das Einfamilienhaus durch einen Kachelofen (Festbrennstoffeinzelofer) beheizt wird und zusätzlich zur Temperierung nur elektrisch betriebene Infrarotpaneele vorhanden sind, aber keine Zentralheizung.

Der Einheitswert ist daher wie folgt neu zu berechnen:

Beschreibung	Kub./Fläche	Bauklasse	€/m ³ o.m ²	Zu/Ab. in %	Gebäudewert
Erdgeschoss	459,2	11.15	29,0691	0%	€ 13.348,53
Carport bis 4m	42,0	14.21	14,5346	0%	€ 610,45
Gartenhaus	96,0	11.32	14,5346	0%	€ 1.395,32
AR+Technikraum	56,0	11.32	14,5346	0%	€ 813,94
Gebäudewert					€ 16.168,24
Gebäudewert				16.168,24	
Bodenwert bis zum 10-fachen d. bebauten Fläche:				9.909,48	
davon 25% Kürzung gemäß §53 Abs.2 BewG				-2477,37	
Summe Gebäudewert und Bodenwert				23.600,35	
davon 30% Kürzung gemäß §53 Abs. 7 lit. b BewG				-7.080,10	
				16.520,25	
Einheitswert gerundet gemäß § 25 BewG				16.500,00	
Einheitswert erhöht um 35% gemäß AbgÄG 1982				22.200,00	

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden

3.2. Zu Spruchpunkt II. (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.

Die Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist im vorliegenden Fall unzulässig, weil sich die maßgebliche Rechtslage aus dem Gesetz ableiten lässt und der in der Entscheidung dargestellten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes gefolgt wurde. Im Wesentlichen war hier die Lösung von Tatfragen über Ausmaß und Ausstattung der Gebäude entscheidungswesentlich.

Wien, am 21. Februar 2025