



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des J.H., Z., vertreten durch Herrn H.J., Z., gegen den Bescheid des Finanzamtes Waldviertel vom 1. Jänner 2009 betreffend Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2009, Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z. 1 BewG entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 7. Jänner 1999 haben Herr H.J. und Frau C.H. je zur Hälfte von Frau M die dieser gehörende Liegenschaft EZ. Grundbuch B erworben. Am 6. Dezember 2006 wurde von Herrn H.J. und Frau C.H. folgendes Bauansuchen an die Stadtgemeinde W. gestellt:

„Wir beabsichtigen auf dem Grundstück Nr. N., EZ. , der KG O, der Stadtgemeinde W. die bestehende Scheune abzurechen und ein neues Wohnhaus zu errichten, bzw. beim bestehenden Wohnhaus das Dachgeschoß in eine Garage umzubauen.

Wir möchten die Möglichkeit von Ausnahmen laut § 43 der NÖ - Bautechnikverordnung in den Punkten: - Abschnitt 1: § 7

- Abschnitt 4: § 26 Abs. 1, 27 und 28 Abs. 4

- Abschnitt 7: §§ 37 Abs. 1 Z. 1, Abs. 2 und 3, 38, 39 Abs. 2 bis 6, 42.

in Anspruch nehmen.

Das geplante Bauvorhaben ist im beiliegendem Einreichplan und der Baubeschreibung der Firma W.L. dargestellt und beschrieben.“

Die Baubeschreibung der Firma L. hat folgenden Inhalt:

„BAUBESCHREIBUNG

Zum Abbruch einer Scheune und Errichtung eines neuen Wohnhauses, sowie zum Umbau des Dachbodens im bestehenden Wohnhaus in eine Garage für

*Frau u. Herrn
H.O 104
X*

*Auf dem Grundstück Nr. .N., EZ. der KG O , der Stadtgemeinde
W..*

Die vorhandene Scheune wird abgerissen

Das neue Wohnhaus mit den Außenmaßen von 9,70 m x 7,50 m wird an Stelle der Scheune errichtet. Strassenseitig und hofseitig weicht das neue Gebäude etwas vom Gebäudebestand ab.

Das neue Wohnhaus besteht aus Stiegenhaus, Bad, WC, Küche, Wohn- Esszimmer und Schlafzimmer im Erdgeschoß sowie Gang, zwei Zimmer und Dusche-WC-Technikraum im Obergeschoß.

Die Fundamentplatte für das darüber zu errichtende Haus besteht aus einer lt. Statik berechneten Stahlbetonplatte und wird auf einem Streifenfundament, welches auf frostfreie Tiefe, bzw. auf tragfähigen Boden geführt wird, errichtet.

Die Außenwände des Wohngebäudes werden als vollständig gedämmte Holzriegelwände (24 cm stark) mit einer OSB-Platte als Versteifung und Dampfbremse ausgeführt. Außenseitig wird 6 cm Wärmedämmung und ein Dünnputz aufgebracht. Raumseitig wird auf eine 2,2 cm Sparschalungsebene eine Lage Fermacellplatten hergestellt.

Die tragenden Zwischenwände werden als LONDYB- Brettstapelwände errichtet. Die nichttragenden Zwischenwände werden als Holzriegelwände ausgeführt.

Die Decke über dem Erdgeschoß wird als nichtsichtbare Holztramdecke ausgeführt. Parkettböden und Fliesen dienen als Fußbodenbelag.

In den Räumen werden die Decken mit einer Sparschalung und Fermacellplatten versehen. Im Vorraum wird die Decke abgehängt um Platz für die Rohrleitungen der Wohnraumlüftung zu schaffen.

Die Dachkonstruktion wird als Satteldach mit einer Neigung von 42° ausgeführt und mit Ziegel eingedeckt. Innenseitig werden die Sparrenzwischenräume ausgedämmt, mit einer zweiten Dämmebene versehen und mit einer Dampfbremssfolie, Sparschalung und einer Lage Fermacellplatten verkleidet.

Es werden Holz-Alu-Fenster mit Rollläden (Dreh-Kippfenster) bzw. Türen mit Wärmeschutzglas eingebaut.

Die gesamten Dachwässer werden in Hängerinnen gesammelt, über Fallrohre abgeleitet und wie bisher auf Eigengrund versickert. Die Fäkalwässer werden in den Schmutzwasserkanal der Wassergenossenschaft O eingeleitet.

Die Elektroversorgung erfolgt über den bestehenden Anschluss an das Netz der EVN. Die Anlage wird erweitert und verstärkt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die Wasserleitung der Wassergenossenschaft O. Die Nutzwasserversorgung erfolgt wie bisher über den bestehenden Hausbrunnen.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mit einer Warmwasser-Zentralheizungsanlage. Die Wärmeerzeugung wird durch einen Kachelofen mit Wassertaschen sichergestellt. Zusätzlich wird eine Solaranlage mit 8 m² Kollektorfläche montiert.

Es wird eine kontrollierte Wohnraumlüftung eingebaut.

An der südlichen Dachfläche wird eine Satellitenantenne montiert.

Beim bestehenden Wohnhaus wird das gesamte alte Dachgeschoß durch ein neues ersetzt. Das neue Dachgeschoß wird als Garage und Dachboden genutzt.

Über dem bestehenden Erdgeschoß wird eine neue Stahlbetondecke errichtet. Auf einer Ziegelwand wird der neue Satteldachstuhl mit einer Neigung von 42° aufgesetzt und mit Ziegel eingedeckt.

In der straßenseitigen Giebelwand wird ein Garagentor montiert. In der gegenüberliegenden Wand werden zwei Fenster zur Belichtung eingebaut. In der Trennwand zwischen Garage und Dachboden wird eine Brandschutztür eingebaut. Der bestehende Kamin wird versetzt. “

Am 21. Mai 2008 wurde von der Stadtgemeinde W. als Baubehörde dem Finanzamt angezeigt, dass der Neubau eines Wohnhauses der Ehegatten Christine u. H.J. auf dem Grundstück Nr. .N. (EZ., KG O) gemäß Mitteilung vom 29. Februar 2008 fertig gestellt ist.

In einer Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke (BG 30) wurde am 28. November 2008 bekannt gegeben:

Bauweise: Hauptgebäude: Holz, Fachwerk – Nebengebäude: Massiv, Stahl- oder Stahlbetonskelett

Dach: Einfache Ziegel

Fassade: Einfacher Putz

Decken: Holzbalken

Fenster: Isolierverglasung (Wärmeschutz)

Türen: Füllungstüren

Boden- und Wandfliesen: Im erforderlichen Ausmaß

Fußböden: Parkett

Wasser und Toiletten: In den Wohnungen

Badezimmer: In allen Wohnungen

Anteil besonderer Räume: Keine

Weitere Merkmale: Kachelofen.

Mit dem angefochtenen Feststellungsbescheid vom 1. Jänner 2009, Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z. 1 Bewertungsgesetz 1955 (BewG), wurde der Einheitswert für den gegenständlichen Grundbesitz zum 1. Jänner 2009 mit € 5.800,--, erhöht mit € 7.800,-- festgestellt.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung wurde vorgebracht:

„Ich berufe gegen den Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 2009 Wertfortschreibung (§1 Z. 1 Bew.G) vom 1. Jänner 2009, eingelangt am 7. Jänner 2009.

Der Einheitswert und die diesem zu Grunde liegende Bauklasse für den Neubau kann nicht anerkannt werden. Insbesondere die Anwendung der Merkmale für die Beurteilung der baulichen Ausführung aus der Anlage zu § 53 a Bew.G. dürften zu einem falschen Wert führen.

Dazu folgende Erläuterung:

1. Dach:

Es liegt einfache Ziegeldeckung vor. Die Wärmedämmung könnte vielleicht zum Hauptfeststellungsstichtag 1. 1. 1973 als „besonders“ betrachtet werden; was man darunter zu verstehen hat, ist jedoch nicht definiert. Es handelt sich bei der Wärmeisolierung auch um einen räumlichen Abschluss der Mansardenzimmer (Außenwand), deren Einstufung ohnehin bereits eine entsprechende Wärmedämmung voraussetzt; sonst wäre ja auch bei normalen Räumen für Außenwände eine „besondere“ Wärmedämmung zu unterstellen und eine höhere Einstufung vorzunehmen. Wegen dieser Unklarheit und möglichen Fehlinterpretation kann nur „einfache Ausführung“ angenommen werden.

2. Fassade:

Diese ist im vorliegenden Fall einfach (einlagig), so wie die Ziegeleindeckung. Was man unter einfachem oder Edelputz zu verstehen hat ist nicht bekannt. Unklar ist auch, ob bei „Edelputz“ gute oder sehr gute, bei „einfachem Putz“ sehr einfache, einfache oder mittlere Ausführung anzusetzen ist. Es wird daher „sehr einfache“ beantragt.

3. Decken:

Im vorliegenden Fall handelt es sich selbstverständlich um Holzbalken, denn Gewölbe oder Massivdecken dürften bei Holzgebäuden eher nicht angewendet werden. Hier wäre nach dem vorliegenden Gesetz (Anlage) sehr einfache bis mittlere Ausführung möglich oder das Merkmal nicht zu beachten.

4. Fenster:

Die verwendete Kombination von (Weich-)Holz und Blech ist bewertungsrechtlich nicht vorgesehen. Es liegt Isolierverglasung vor, jedoch nicht Kunststoff, Metall oder Edelholz. Wegen der Unklarheit kann nur „sehr einfache Ausführung“ unterstellt werden.

5. Türen:

Hier ist unklar ob Füllungstüren, wie im vorliegenden Fall, als einfache oder mittlere Ausführung gelten. Daher wäre „einfache Ausführung“ anzusetzen.

6. Fußböden:

Ob Klebeparkett mit 1,2 mm Stärke auch bereits als Parkett im Sinne des technischen Standes von 1972 zählt, ist anzuzweifeln; daher hier „einfache Ausführung“.

7. Boden- und Wandfliesen:

Es kann geringfügiges Ausmaß auch erforderliches Ausmaß sein. Wann geringfügiges, beschränktes oder erforderliches Ausmaß vorliegt, bleibt auch hier dem Geschmack des Bearbeiters überlassen, was weder im Interesse dieses noch in dem des Steuerzahlers liegt. Daher kann der Punkt nur als „einfache Ausführung“ beurteilt werden.

8. Wasser und Toiletten:

Es ist mittlere Ausführung zulässig, da diese in allen (der) Wohnung(en) vorhanden sind.

9. Badezimmer:

Erklärungsbedarf besteht in der Frage, ob ein Raum mit Waschmuschel, oder auch mit Dusche, aber ohne Badewanne schon als Bad zu bezeichnen ist. Wenn wie hier in der überwiegenden Anzahl der Wohnungen (eine Wohnung) ein Badezimmer vorhanden ist, dürfte es sich um mittlere Ausführung handeln.

Nicht geklärt ist nach ohnehin schwer möglicher Beurteilung dieser Ausführungskriterien auch die Gewichtung dieser Punkte. Außerdem fehlen im vorliegenden Gesetz einige wichtige Faktoren, die eine gleichmäßige Beurteilung des Wertes voraussetzen würden, wie beispielsweise der Arbeitsaufwand oder die Qualität und der Rohstoff der Baumaterialien. Ich stelle daher den Antrag, den Gebäudewert mit Null festzusetzen.“

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 21 Abs. 1 Z. 1 lit. b BewG 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 (Einfamilienhaus) 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).

Gemäß § 53 Abs. 1 BewG ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken vom Bodenwert (Abs. 2) und vom Gebäudewert (Abs. 3 bis 6) auszugehen. Gegen den Ansatz des Bodenwertes bestehen keine Einwände.

Nach § 53 Abs. 3 BewG 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 Gebäudeteile ergibt. Umbauter Raum ist der auf mindestens drei Seiten von Wänden umschlossene innere nutzbare Raum zuzüglich des Raumes, den die Umwandung einnimmt.

Gemäß § 53a BewG sind die bei der Ermittlung des Gebäudewertes gemäß § 53 Abs. 3 bis 5 zu unterstellenden Durchschnittspreise in der Anlage festgesetzt; die Anlage ist Bestandteil dieses Bundesgesetzes. Diese Anlage enthält die Bauklasseneinteilung und Durchschnittspreise je Kubikmeter umbauten Raumes oder je Quadratmeter nutzbarer Fläche. Jedes Gebäude und jeder Gebäudeteil ist in eine der in dieser Anlage vorgesehenen Bauklassen einzureihen.

Unter Punkt 11 sind die Einfamilienhäuser und einfamilienhausartigen Gebäude angeführt: Für Holzgebäude und Fachwerkgebäude sind zu Punkt 11.1 folgende Durchschnittspreise festgesetzt:

11.11	sehr einfache Ausführung	10,9009
11.12	einfache Ausführung	14,5346
11.13	mittlere Ausführung	18,1682
11.14	gute Ausführung	21,8019
11.15	sehr gute Ausführung	29,0691

Für Massivgebäude, Stahl- und Stahlbetonskelettgebäude sind zu Punkt 11.2 folgende Durchschnittspreise festgesetzt:

11.21	sehr einfache Ausführung	14,5346
11.22	einfache Ausführung	19,6217
11.23	mittlere Ausführung	27,6157
11.24	gute Ausführung	36,3364
11.25	sehr gute Ausführung	47,2373

Gebäude und Gebäudeteile, die in obigen Bauklassen nicht enthalten sind, sind nach Punkt 17 nach jener Bauklasse zu bewerten, die ihrer Bauweise und Ausstattung entspricht.

Gemäß § 23 BewG sind bei Fortschreibungen der Einheitswerte für Grundbesitz die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt zu Grunde zu legen.

Im gegenständlichen Berufungsverfahren ist strittig, wie das Erd- und Obergeschoß des gegenständlichen Einfamilienhauses nach der Anlage zu § 53a BewG zu bewerten ist.

Für die Einreihung werden die ausgefüllte Erklärung „BG 30“, die Ausführungen in der Berufung und das Ergebnis der Einsicht in den Bauakt zu Grunde gelegt.

Bau- und Gebäudeteil	Ausführung	Einstufung
Dach	einfache Ziegel (laut „BG 30“), es liegt einfache Ziegeldeckung vor. Die Wärmedämmung könnte vielleicht zum Hauptfeststellungsstichtag 1. 1. 1973 als „besonders“ betrachtet werden; was man darunter zu verstehen hat, ist jedoch nicht definiert. Es handelt sich bei der Wärmeisolierung auch um einen räumlichen Abschluss der Mansardenzimmer (Außenwand), deren Einstufung ohnehin bereits eine entsprechende Wärmedämmung voraussetzt; sonst wäre ja auch bei normalen Räumen für Außenwände eine „besondere“ Wärmedämmung zu unterstellen und eine höhere Einstufung vorzunehmen (laut Berufung), die Dachkonstruktion wird als Satteldach mit einer Neigung von 42° ausgeführt und mit Ziegel eingedeckt. Innenseitig werden die Sparrenzwischenräume ausgedämmt, mit einer zweiten Dämmebene versehen und mit einer Dampfbremsfolie, Sparschalung und einer Lage Fermacellplatten verkleidet (laut Baubeschreibung).	mittel bis gut (einfach bis sehr gut, da Dächer mit besonderer Wärmeisolierung als sehr gut einzustufen sind, für eine einfache Einstufung würde die einfache Ziegeldeckung sprechen)
Fassade	einfacher Putz (laut „BG 30“), laut Berufung einfach, laut Baubeschreibung werden die Außenwände des Wohngebäudes als vollständig gedämmte Holzriegelwände (24 cm stark) mit einer OSB-Platte als Versteifung und Dampfbremse ausgeführt. Außenseitig wird 6 cm Wärmedämmung und ein Dünnputz aufgebracht. Raumseitig wird auf eine 2,2 cm Sparschalungsebene eine Lage	zumindest mittlere Einstufung, da Putz mit Wärmedämmung

	Fermacellplatten hergestellt.	
Decken	Holzbalken (laut „BG 30“), Holzbalken, denn Gewölbe oder Massivdecken dürften bei Holzgebäuden eher nicht angewendet werden (laut Berufung), die Decke über dem Erdgeschoß wird als nicht sichtbare Holztramdecke ausgeführt. In den Räumen werden die Decken mit einer Sparschalung und Fermacellplatten versehen. Im Vorraum wird die Decke abgehängt um Platz für Rohrleitungen der Wohnraumlüftung zu schaffen (laut Baubeschreibung).	eher mittel, da die Decken mit einer Sparschalung und Fermacellplatten versehen sind und im Vorraum sich der Platz für die Rohrleitungen der Wohnraumlüftung befinden.
Fenster	Isolierverglasung (laut „BG 30“), die verwendete Kombination von (Weich-) Holz und Blech ist bewertungsrechtlich nicht vorgesehen. Es liegt Isolierverglasung vor, jedoch nicht Kunststoff, Metall oder Edelh Holz (laut Berufung), laut Baubeschreibung werden Holz-Alu-Fenster mit Rollläden (Dreh-Kippfenster) eingebaut.	eher gut bis sehr gut (für diese Einstufung spricht die Isolierverglasung – der Wärmeschutz)
Türen	Füllungstüren (laut „BG 30“), hier ist unklar ob Füllungstüren, wie im vorliegenden Fall, als einfache oder mittlere Ausführung gelten (laut Berufung), es werden Türen mit Wärmeschutzglas eingebaut (laut Baubeschreibung).	überwiegend mittel, da mit Wärmeschutzglas
Fußböden	laut „BG 30“ Parkett, ob Klebeparkett mit 1,2 mm Stärke auch bereits als Parkett im Sinne des technischen Stands von 1972 zählt ist anzuzweifeln (laut Berufung), Parkettböden und Fliesen dienen als Fußbodenbelag (laut Baubeschreibung)	eher gut, da Parkett doch für gut spricht (Parkett aus besten Hölzern wäre sehr gut)
Boden- und Wandfliesen in den in Betracht kommenden Räumen (z.B. Küchen, Bädern, Toiletten, Verkaufs- und Lagerräumen sowie Erzeugungsstätten)	im erforderlichen Ausmaß (laut „BG 30“), es kann geringfügiges Ausmaß auch erforderliches Ausmaß sein. Wann geringfügiges, beschränktes oder erforderliches Ausmaß vorliegt, bleibt auch hier dem Geschmack des Bearbeiters überlassen, was weder im Interesse dieses noch in dem des Steuerzahlers liegt (laut Berufung), laut Baubeschreibung dienen Parkettböden und Fliesen als Fußbodenbelag	eher gut, da anzunehmen ist, dass Fliesen im erforderlichen Ausmaß vorhanden sind (siehe „BG 30“)
Wasser und Toiletten	in den Wohnungen (laut „BG 30“, Berufung und Baubeschreibung)	mittel

Badezimmer	in allen Wohnungen (laut „BG 30“), es ist mittlere Ausführung zulässig, da diese in allen (der) Wohnung(en) vorhanden sind (laut Berufung), laut Bauplan befindet sich in dem Gebäude neben einem Bad auch noch eine Dusche	eher gut bis sehr gut, da sich neben dem Bad auch noch eine Dusche in der Wohnung befindet.
------------	---	---

Nach Ansicht des Finanzamtes entspricht das Gebäude eher einem Holzgebäude bzw. Fachwerkgebäude als einem Massiv-, Stahl- oder Stahlbetonskelettgebäude. Es bewegt sich, wie oben dargestellt, in der Bandbreite mittlere bis gute Ausführung. Eine Einstufung in mittlere Ausführung bzw. gute Ausführung ist nicht möglich, weshalb das Finanzamt zu Recht nach Punkt 16 der Anlage zu § 53a BewG einen Mittelwert aus den Bauklassen 11.13 und 11.14 ($18,1682 + 21,8019 = 39,9701$, davon die Hälfte = $19,9850$) für die Bewertung des Gebäudes herangezogen hat. Eine Einordnung darunter wäre nicht gerechtfertigt, da es sich bei dem gegenständlichen Gebäude nicht um ein typisches Holzgebäude oder Fachwerkgebäude zur Zeit des Hauptfeststellungszeitpunktes und damit auch zum Zeitpunkt der Entstehung der Anlage zu § 53a BewG handelt und eine Einordnung in eine Bauklasse für Massiv-, Stahl- und Stahlbetonskelettgebäude zu einem höheren Wertansatz führen würde. Auch die vorhandene Wärmedämmung spricht gegen eine Einordnung darunter. Außerdem liegt der Wertansatz nur unwesentlich über dem der einfachen Ausstattung eines Massivgebäudes (19,6217).

Die Voraussetzungen für eine Wertfortschreibung liegen vor.

Bemerkt wird, dass dem Berufungswerber diese Erledigung vorgehalten wurde, von ihm jedoch bis zum heutigen Tag dazu keine Stellungnahme abgegeben wurde.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 17. September 2009