



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des B, gegen den Feststellungsbescheid (Wertfortschreibung gemäß §21 Abs.1 Z1 BewG 1955) zum 1. Jänner 2005 des Finanzamtes A vom 28. September 2007, Steuernummer, entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

Entscheidungsgründe

Mit Schreiben vom 16. 12. 2003 hat der Berufungswerber (Bw.), Herr B., die Fertigstellung des am 2.6.1976 baubehördlich bewilligten Vorhabens der Errichtung eines Wohnhauses angezeigt. Dem Bauvorhaben lag ursprünglich ein Plan aus dem Jahre 1976 zu Grunde. Im Zuge der Fertigstellungsanzeige wurde der Marktgemeinde X ein Änderungsplan vorgelegt, welcher der Benützungsbewilligung zu Grunde gelegt wurde. Die Marktgemeinde X teilte diesen Sachverhalt dem Finanzamt A. mit, woraufhin mit Feststellungsbescheid vom 19. Jänner 2004 eine Artfortschreibung gemäß §21 Abs.1 Z2 BewG 1955 zum 1.1. 1999 vorgenommen und die Art des Steuergegenstandes "Unbebautes Grundstück" auf "Einfamilienhaus" abgeändert wurde. Diese Artfortschreibung beinhaltete auch eine drastische Werterhöhung.

Gegen diesen Bescheid wurde Berufung eingebracht. Der Berufungswerber brachte im vorangegangenen Verfahren vor, die Räume im Dachgeschoss seien laut den - dem

"Fertigstellungsbescheid" beigefügten - Bauplänen Abstellräume und hätten somit nicht den gleichen Durchschnittspreis wie Wohnräume im Erdgeschoss.

Das Finanzamt wies die Berufung nach Abhaltung eines Lokalaugenscheines am 14.10.2004 mit Berufungsvorentscheidung als unbegründet ab, da das Dachgeschoss laut Außendienstenerhebung nutzbar ausgestattet sei und gemäß §53 Abs.3 BewG 1955 der Gebäudewert aus dem Neuherstellungswert abzuleiten sei, der sich je nach Bauweise und Ausstattung der Gebäude oder der Gebäudeteile bei Unterstellung von Durchschnittspreisen je Kubikmeter des umbauten Raumes der Gebäude oder Gebäudeteile ergeben würde.

In dem dagegen eingebrachten Vorlageantrag wendete der Berufungswerber ein, die Räume im Dachgeschoss seien laut den, dem Fertigstellungsbescheid der Gemeinde X beigefügten, Bauplänen Abstellräume, welche somit nicht den gleichen Durchschnittspreis wie die Wohnräume im Erdgeschoss haben könnten. Die Festlegung, dass es sich um Abstellräume handle, sei durch die Baubehörde X erfolgt. Diese Räume könnten daher nur als Abstellräume genutzt werden. Eine Vermietung dieser Räume als Wohnräume sei nicht möglich. Auch bei der Feststellung einer Schadenshöhe im Versicherungsfall würde nur von Abstellräumen ausgegangen werden. Laut Bescheid der Gemeinde X handle es sich bei den Räumen im Dachgeschoss um Abstellräume, da die Treppe zum Dachgeschoss zu klein gebaut worden sei und aus diesem Grund Räume, die über diese Treppe zu erreichen seien, nur Abstellräume sein könnten. Der Bw. hatte die Neuausstellung des Bescheides und die Bewertung auf Grund des Fertigstellungsbescheides der Gemeinde X, d.h. dass Wohnräume als Wohnräume und Abstellräume als Abstellräume bewertet würden, wie dies in den Bauplänen festgelegt sei, beantragt.

In diesem Verfahren wurde festgestellt, dass der Bauzustand im Jahre 1999 nicht dem Bauzustand im Besichtigungszeitpunkt (14.10.2004) entsprochen habe. Der genaue Bauzustand konnte nicht mehr festgestellt werden.

Die h.o. Behörde kam in dem bei ihr unter RV/2075-W/04 abgeführten Verfahren zu dem Schluss, dass ein Dachgeschossrohausbau nicht ident der Wohnräumen im Erdgeschoss bewertet werden könne und stufte die Räumlichkeiten im Dachgeschoss in die Bauklasse 11.21/22 (sehr einfache bis einfache Ausführung) an Stelle der Bauklasse 11.23/24 (mittlere bis gute Ausführung) ein. Weiters kam ein Zuschlag für die Zentralheizungsanlage mit 5% zum Ansatz.

Mit dem nunmehr bekämpften Bescheid nahm das Finanzamt auf Grund des o. a. Lokalaugenscheines vom 14. Oktober 2004 eine Wertfortschreibung zum 1. Jänner 2005 vor.

Auf Grund des Lokalaugenscheines und der angefertigten Fotos sei das Obergeschoß zum 1.1.2005 höher einzustufen.

Fristgerecht wurde Berufung eingebracht. Der Bw bringt vor, am 29.11.2006 sei eine Berufungsentscheidung in dieser Sache ergangen. Eine zeitliche Begrenzung mit "2005" sei dieser Berufungsentscheidung nicht zu entnehmen gewesen. Es mangle an Rechtssicherheit in diesem Fall.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß §53 Abs.1 Bewertungsgesetz 1955 (BewG) 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.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 der Gebäudeteile ergibt. Umbauter Raum ist der auf mindestens drei Seiten von Wänden umschlossene innere nutzbare Raum zuzüglich des Raumes, den die Umwandlung einnimmt.

Gemäß §21 Abs.1 Z1 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 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 §21 Abs.4 BewG 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), vgl.

Twaroch/Wittmann/Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz zu §21.

Das Finanzamt ist grundsätzlich folgerichtig davon ausgegangen, dass dies auf Grund der Erhebungen im Jahre 2004 der 1. Jänner 2005 wäre.

Wie im vorangegangenen Verfahren bereits festgestellt worden ist, darf – obwohl das Finanzamt nicht an die Feststellungen der Gemeinde gebunden ist – dennoch nicht gänzlich unbeachtet bleiben, dass die Gemeinde eine Benützung des Dachgeschosses aus baulichen

Gründen als Wohnraum untersagt und lediglich eine Benützung als (beheizte) Abstellräume bewilligt hat.

Das österreichische Bewertungsgesetz schließt zwar – im Gegensatz zum deutschen Bewertungsgesetz - eine Bewertung von Räumlichkeiten, für die es keine Benützungsbewilligung gibt, nicht aus, jedoch sind die Baumerkmale wie die niedrige Raumhöhe, die niedrige Türe, die Dachschräge, die Belichtung sowie die einfache Ausstattung dennoch relevant.

Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz, Teil I, schreiben zur Bewertung von Dacheinbauten §53:

"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 unter anderem die Bauklassen gemäß Z. 11.11 bis 11.15 der Anlage (Holz- oder Fachwerkbauten) in Betracht, bei massiven Dacheinbauten könnte in Einfamilienhäusern etwa nach Zi. 11.21 oder 11.22 der Anlage bewertet werden..." (siehe bereits RV//2075-W/05 vom 29.11.2006).

Wenn man davon ausgeht, dass die tatsächlichen Verhältnisse zum Bewertungsstichtag 1.1.2005 dem Bauzustand entsprechen, welchen das Finanzamt am 14.10.2004 erhoben hat, so sind jedenfalls die vorangeführten Baumerkmale und die Ausstattung des Gebäudeteiles "Dachboden" maßgeblich.

Der Dachboden kann somit eindeutig nicht in die gleiche Bauklasse wie die Wohnräume im Erdgeschoss eingestuft werden.

Auf Grund der Baumerkmale und der Ausstattung der Dachbodenräumlichkeiten scheint die mit Bescheid vom 29. November 2006 zu RV/2075-W/05 getroffene Einstufung nach wie vor zutreffend.

Der Berufung war daher statt zu geben.

Wien, am 2. Februar 2011