



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vom 10. Jänner 2006 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 6. Dezember 2005,

EW-AZ betreffend Feststellungsbescheid gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955 entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird gemäß § 289 (2) BAO abgeändert wie folgt:

Der Einheitswert zum 1. Jänner 2004 wird mit € 700,-- und

der gemäß Abgabenänderungsgesetz 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert mit **€ 900,--** festgestellt.

Entscheidungsgründe

Dem Berufungswerber (Bw) wurde die Errichtung eines Kleingartenhauses mit Senkgrube auf einem Grundstück des CK bewilligt.

Mit Schreiben vom 2. November 2005 übermittelte der Bw. dem Finanzamt eine Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke (BG 30) und eine Kopie des Bauplans. In Einem teilte er mit, dass die Fertigstellung am 2. April 2003 erfolgt sei, es sich um ein Superädifikat handle, das in den Monaten Oktober bis April nicht benützt werden könne, da einerseits keine Wärmedämmung bzw. Isolierung vorhanden sei und andererseits die Wasserleitungen in der gesamten Anlage in diesem Zeitraum abgedreht werden. Das Haus verfüge über eine nutzbare Fläche von 26,8m².

Mit dem angefochtenen Feststellungsbescheid vom 6. Dezember 2005, Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z. 1 Bewertungsgesetz 1955 (BewG), wurde der Einheitswert für den gegenständlichen Grundbesitz zum 1. Jänner 2004 als sonstig bebautes Grundstück mit € 1.300,--, erhöht mit € 1.700,--, festgestellt und die Fortschreibung mit Errichtung eines Neubaus begründet. Für die Bewertung dieses bebauten Grundstückes wurde von einer Kubatur von 96,2m³ ausgegangen und die Bauklasse 11.13 (mittlere Ausführung) herangezogen.

Die gegen diesen Bescheid eingebrachte Berufung wurde damit begründet, dass das Superädifikat in einfachster Bauweise errichtet sei und legte dies noch genauer dar. Außerdem wurde festgestellt, dass die Kubatur maximal 92m³ betrage.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 6. März 2006 entsprach das Finanzamt dem Begehren insoferne als es die Kubatur auf 92m³ berichtigte und dem Gebäude eine einfache Ausführung (Bauklasse 11.12) unterstellte. Der Einheitswert wurde dementsprechend mit € 1.000,- und erhöht mit € 1.300,- festgestellt.

Im Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde II. Instanz führte der Bw. aus, dass das Bauwerk auf einfachste und billigste Weise ausgeführt und dem in der Berufungsvorentscheidung noch nicht Rechnung getragen worden sei.

Über die Berufung wurde erwogen:

Nach § 51 Abs. 1 Satz 1 BewG gehört zum Grundvermögen der Grund und Boden einschließlich der Bestandteile (insbesondere Gebäude) und des Zubehörs.

Gemäß § 51 Abs. 3 BewG gilt als Grundstück auch ein Gebäude, das auf fremden Grund und Boden errichtet ist, selbst wenn es wesentlicher Bestandteil des Grund und Bodens geworden ist.

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.

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.

Dem Berufungswerber wurde vom Finanzamt eine Erklärung "BG 30" zugesendet, welche dieser ausgefüllt retourniert hat.

Diese und die Ausführungen in der Berufung können der Einreihung in die entsprechende Bauklasse zu Grunde zu gelegt werden.

Bau- und Gebäudeteil	Ausführung	Einstufung
Dach	Pappe (laut "BG 30")	sehr einfach
Decken	Holzbalken (laut "BG 30")	sehr einfach
Fenster	einfache, Kunststoff	sehr einfach
Türen	lediglich 1 Türe (laut Berufung)	
Fußböden	Weichholz	sehr einfach
Boden- und Wandfliesen	geringfügig - lediglich Dusche (laut Berufung)	einfach
Wasser und Toiletten	in den Wohnungen	mittlere
Badezimmer	1	mittlere
Beheizung	keine	

Das Gebäude bewegt sich in der Bandbreite sehr einfache bis mittlere Ausführung, wobei die sehr einfache Ausführung eindeutig überwiegt. Jenen Teilen mit mittlerer Ausführung stehen noch mehrere Teile mit sehr einfacher Ausführung gegenüber.

Der unabhängige Finanzsenat vertritt daher die Ansicht, dass im Berufungsfall die Einordnung in die Bauklasse 1.11 (sehr einfache Ausführung) durchaus gerechtfertigt ist.

Aus diesen Gründen ergibt sich folgende Berechnung des Einheitswertes:

Baujahr 2003, Kubatur 92m³, Bauklasse 1.11, €/m³ 10,9009, = € 1002,88

davon 25% Kürzung gemäß § 53 Abs. 7 lit. d BewG = € 250,72

Einheitswert (gerundet gemäß § 25 BewG) = € 700,-

Einheitswert um 35% gemäß AbGÄG 1982 erhöht (gerundet gemäß § 25 BewG) € 900,-.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 22. November 2011