



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw, Adresse, als Rechtsnachfolger der Grundstücksgemeinschaft Bw und E, vom 11. Oktober 2007 gegen den Bescheid des Finanzamtes Braunau Ried Schärding vom 6. September 2007 betreffend Einheitswert des Grundbesitzes Adresse, Einlagezahl 000, Katastralgemeinde K, (Artfortschreibung gem. § 21 Abs. 1 Z. 2 BewG) zum 1. Jänner 2006 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber (Bw.) und Frau E erwarben mit Kaufvertrag vom 21. Jänner 2004 je zur Hälfte das Eigentum an der Liegenschaft EZ 000, KG K, bestehend aus dem Grundstück Nr. 999. Sie errichteten auf diesem Grundstück ein Einfamilienhaus. Seit 2. März 2007 ist der Bw. Alleineigentümer und als solcher Rechtsnachfolger der Grundstücksgemeinschaft.

Mit **Feststellungsbescheid** vom 6. September 2007 nahm das Finanzamt Braunau Ried Schärding **zum 1. Jänner 2006** eine Artfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 2 BewG vor und stellte den Einheitswert in Höhe von 28.400 Euro und den gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert in Höhe von 38.300 Euro fest.

Aus der Beilage war folgende Berechnung des Einheitswertes ersichtlich:

Gebäude(teil)	Baujahr	umbauter Raum m ³	Bauklasse	Durchschnittspreis € pro m ³	AfA jährl.%	Restwert %	Gebäudewert in €
Keller	2005	344,4	13.4	24,4355	1,3	100	8.759,98

Keller	2005	14,8	13.4	24,4355	1,3	100	376,44
Garage	2005	152,2	11.34	21,8019	1,3	100	3.318,24
Erdgeschoß	2005	43,6	11.24	36,3364	1,3	100	1.584,26
Erdgeschoß	2005	351,0	11.24	36,3364	1,3	100	12.754,07
Obergeschoß	2005	339,3	11.24	36,3364	1,3	100	12.328,94
Überdachung	2005	16,5	14.22	14,5346	1,3	100	239,82
Überdachung	2005	14,0	14.22	14,5346	1,3	100	203,48
Gebäudewert:							39.565,23
Bodenwert: 1.026 m² je 1,4535 €:							1.491,29
Wert bis zum 10-fachen der bebauten Fläche:							1.491,29
davon 25% Kürzung gem. § 53 Abs. 2 BewG							-372,8227
							40.683,6983
davon 30% Kürzung gem. § 53 Abs. 7 lit b BewG							- 12.205,1094
							28.478,5889
Einheitswert (gerundet gemäß § 25 BewG)							28.400

Gegen diesen Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 2006 erhob der Bw. fristgerecht **Berufung** und wandte sich gegen die seiner Ansicht nach zu hohe Bewertung des Wohnhauses. Er ersuchte um Neuberechnung des Einheitswertes laut der beigelegten Erklärung.

Er führte aus, dass das Wohnhaus in Massivbauweise mit einfacher Ziegeldeckung errichtet worden sei. Das Gebäude sei außen noch nicht verputzt. Es beinhalte Massivdecken, Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Füllungstüren. Die Fußböden seien in einem Zimmer aus Weichholzparkett und in den restlichen Zimmern seien Laminatböden und Fliesen vorhanden. Bodenfliesen seien im Bad, WC, Küche und Vorraum. Die Wände in Bad und WC seien bis in eine Höhe von 1,60 m verflies. Es sei nur ein Badezimmer und eine Dusche vorhanden. Die Heizung erfolge mittels Zentralheizung mit Erdwärme. Auch die Bewertung des Kellers und der Garage erscheine ihm zu hoch angesetzt. Der Boden im Keller sei verflies. In der Garage sei Betonestrich, es bestünden keine wohnlich ausgestatteten Räume.

Mit **Berufungsvorentscheidung** vom 29. Oktober 2007 wies das Finanzamt Braunau Ried Schärding die Berufung als unbegründet ab.

In der Begründung wurde ausgeführt, dass die Feststellung laut Antrag erfolgt sei. Zur Erklärung der Abweisung wurde auf den händischen Bescheid mit Beilagen verwiesen. Dort wurde ausgeführt, dass die Berechnung des Gebäudewertes zum Teil laut den Angaben des Bw. in der von ihm ausgefüllten Erklärung vom 6.8.2006 bzw. nach den Einstufungsmöglichkeiten lt. EDV erfolgt sei. Lediglich die Fassade sei mit einfachem Putz eingestuft worden, was jedoch zu keiner Erhöhung des Einheitswertes geführt habe. Als Beilagen wurden die Kopien der Einstufung beigelegt.

Mit Eingabe vom 29. November 2007 beantragte der Bw. die Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz, weshalb die Berufung wiederum als unerledigt gilt. Zur Begründung verwies er auf die in der Berufungsschrift angeführten Umstände über die Bauausstattung.

Mit Vorlagebericht vom 18. Dezember 2007 legte das Finanzamt die Berufung dem Unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vor.

Über die Berufung wurde erwogen:

Nach § 51 Abs. 1 Bewertungsgesetz 1955 (BewG) ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken vom Bodenwert (Abs. 2) und vom Gebäudewert (Abs. 3 bis 6) auszugehen.

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 der Gebäudeteile ergibt. Umbauter Raum ist der auf mindestens drei Seiten von Wänden umschlossene innere nutzbare Raum zuzüglich des Raumes, den die Umwandlung einnimmt.

Die Ermittlung des Neuherstellungswertes gemäß § 53 Abs. 6 BewG erfolgt in der Weise, dass je nach Bauweise und Ausstattung der Gebäude oder Gebäudeteile Durchschnittspreise je Kubikmeter umbauten Raumes (oder Quadratmeter nutzbarer Fläche) unterstellt werden.

Die Durchschnittspreise sind in der Anlage zu § 53 a BewG gesetzlich festgelegt. Dabei ist jedes Gebäude und jeder Gebäudeteil in eine der dort vorgesehenen Bauklassen einzureihen.

Im angefochtenen Bescheid wurde das berufungsgegenständliche Gebäude u.a. in folgende Bauklassen eingereiht:

Keller: Bauklasse 13.4 (Keller und Kellergeschosse, gute Ausführung)

Erdgeschoß und Obergeschoß: Bauklasse 11.24 (Einfamilienhaus, Massivgebäude, gute Ausführung)

Gegen diese Einstufung (gute Ausführung) wendet sich der Bw. und er schildert in der Berufung jene Einstufungsmerkmale, die seiner Ansicht nach zu einer niedrigeren Einstufung führen müssten (mittlere Ausführung). Gegen die Ausführungen in der Berufungsvorentscheidung, wonach die strittige Einstufung aufgrund der Angaben des Bw. ermittelt worden sei, brachte der Bw. im Vorlageantrag keine Einwendungen mehr vor.

Zu den Einwendungen des Bw. betreffend die strittigen Einstufung wird bemerkt:

Nach § 23 BewG sind bei Fortschreibungen der Einheitswerte für Grundbesitz der tatsächliche Zustand des Grundbesitzes vom Fortschreibungszeitpunkt und die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen.

Das bedeutet, dass für die Einstufung eines Gebäude(teiles) zu einer Bauklasse (sehr einfache Ausführung, einfache Ausführung, mittlere Ausführung, gute Ausführung oder sehr gute Ausführung) die Wertverhältnisse zum letzten Hauptfeststellungszeitpunkt zum 1. Jänner 1972 maßgeblich sind. Also muss sich die Zuordnung zu einer bestimmten Bauausführung nach den Verhältnissen zum letzten Hauptfeststellungszeitpunkt richten. Die zu diesem Stichtag in der Anlage zu § 53 a BewG festgesetzten Durchschnittspreise beziehen sich also auf die zu diesem Zeitpunkt üblichen Bauausführungen. Eine für damalige Verhältnisse gute Bauausführung muss aufgrund der inzwischen eingetretenen Verbesserungen des allgemeinen Wohnungsniveaus nicht unbedingt auch heute noch als gute Bauausführung empfunden werden. Maßgeblich sind die damals üblichen Einstufungsmerkmale, welche der Bw. dem Finanzamt in der Erklärung vom 6.8.2007 bekanntgegeben hat und in der Beilage zur Berufung im Wesentlichen bestätigt hat. Aufgrund dieser Angaben hat das Finanzamt für das gegenständliche Wohngebäude bei der Einheitswertberechnung eine gute Bauausführung unterstellt. Mit der Berufung und der darin beschriebenen Gebäudeausstattung kann der Bw. die vom Finanzamt angenommene gute Bauausführung nicht wirklich widerlegen.

Dass das Gebäude zum Bewertungsstichtag außen noch nicht verputzt war, führt (wie das Finanzamt in der Berufungsvorentscheidung ausführt) üblicherweise gegenüber der Einstufung mit einfachem Putz zu keiner Erhöhung des Einheitswertes. Ebenso führt die nachträgliche Verputzung der Fassade üblicherweise nicht zu einer Erhöhung des Einheitswertes wegen nachträglicher Ausführungsverbesserung.

Die Einstufung als Keller setzt voraus, dass dort keine wohnlich ausgestatteten Räume vorhanden sind. Andernfalls wären diese Räume nicht als Keller, sondern als Wohnräume zu bewerten.

Berücksichtigt man, dass das berufungsgegenständliche Gebäude auch Merkmale einer sehr guten Ausstattung aufweist (z. B. Zentralheizung mit Erdwärme), kann die Einstufung mit Durchschnittspreisen für gute Ausführung keinesfalls als falsch angesehen werden.

Da die vom Finanzamt vorgenommene Einstufung mit Durchschnittspreisen für gute Ausführung auch vom Unabhängigen Finanzsenat als zutreffend angesehen wird, war die Berufung als unbegründet abzuweisen.

Linz, am 19. April 2012