



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der X, vertreten durch Rechtsanwalt, gegen den Feststellungsbescheid des Finanzamtes A vom 23. März 2011 (Wertfortschreibung gem. § 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955 zum 1. Jänner 2011), Steuernummer, betreffend Einheitswert des Grundvermögens (einschließlich der Betriebsgrundstücke) entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

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

Für den Grundbesitz (Mietwohngrundstück; das Grundstück ist teilweise Betriebsgrundstück), xy, wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2011 mit 59.200,00 Euro und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert mit 79.900,00 Euro festgestellt.

Im Übrigen wird die Berufung als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Auf Grund des Grundbuchsbeschlusses vom a und der diesbezüglichen Urkunden (Wohnungseigentumsvertrag vom b, Gutachten gemäß § 6 WEG 2002 vom d, Nutzwertgutachten vom d) über die Einverleibung des Eigentumsrechtes an der Liegenschaft Y, zu r Anteilen an X. und zu s Anteilen an die Z, nahm das Finanzamt zum 1. Jänner 2011 eine Wert- und Zurechnungsfortschreibung an die Berufungswerber vor und setzte den Einheitswert mit 85.300,00 Euro, erhöht 115.100,00 Euro fest.

Fristgerecht wurde hinsichtlich der Wertfortschreibung Berufung eingebracht.

Die Bw bringen vor, das zuständige Finanzamt habe infolge der Begründung von Wohnungseigentum die Kürzung des Einheitswertes gem. § 53 Abs. 7 lit. d BewG in Höhe von 25 v.H. vorgenommen. Diese Reduktion sei zu Unrecht vorgenommen worden, da das betreffende Wohnhaus unter das Mietrechtsgesetz falle und nach wie vor nur ein gesetzlich beschränkter Mietzins vereinnahmt werden könne.

Die gesamte nutzbare Fläche lt. EW-Berechnung betrage 1030,10 m², davon seien 472 m² von Mietzinsbeschränkungen betroffen. Es handle sich dabei um die Wohnfläche des 1. und 2. Obergeschosses (Top u+t), für die nach wie vor ein gesetzlich beschränkter Mietzins entrichtet werde.

Diesbezüglich werde auf den Kaufvertrag vom v, Punkt VI. 4) verwiesen. Die von der Mietzinsbeschränkung betroffene Nutzfläche weise in Bezug zur gesamten Wohnfläche einen Anteil von 46 % aus. Für die Berechnung des Einheitswertes sei demzufolge eine Kürzung gem. § 53 Abs. 7 lit. a BewG in Höhe von 45 v.H. der Bemessungsgrundlage vorzunehmen.

Weiters sei festzuhalten, dass das im Wohnhaus befindliche Souterrain als Keller- und Lagerraum benutzt werde.

Der angefochtene Feststellungsbescheid werde sohin der Sach- und Rechtslage nicht gerecht. Es werde daher der Antrag gestellt, der Berufung Folge zu geben und eine Neuberechnung des Einheitswertes unter Berücksichtigung der bestehenden Mietzinsbeschränkungen vorzunehmen.

Mit Vorhalt vom 4. 5. 2011 ersuchte das Finanzamt um Vorlage der Mietverträge für die Wohnungen Top u+t. Mit Schreiben vom 9. 5. 2011 wurden die Urkunden vorgelegt, sowie das Gutachten vom d von ab zur Ermittlung der Wohnungen, selbständigen Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge für die Liegenschaft xy.. Der Gutachter kam zu folgendem Ergebnis:

„Gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 idF d. BGBl. Nr. 70/2002 wird hiermit aufgrund der behördlich genehmigten Baupläne der Bestand nachstehend angeführter Wohnungen, sonstiger selbständiger Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge auf der oben genannten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

„5 Wohnungen**7 selbständige Räumlichkeiten***1 Souterrain-Lokal**3 Lager**3 Kellerabteile***3 Stellplätze für Kraftfahrzeuge**

Gemäß der erteilten Auskünfte des Wohnungseigentumsorganisations und den Bestimmungen des WEG 2002 § 1 Abs. 2 und 3 kann an folgenden oben angeführten Objekten kein Wohnungseigentum begründet werden:

1 KFZ Stellplatz - dieser ist laut Baubewilligungsbescheid von der Behörde nur auf jederzeitigen Widerruf zugelassen, daher allgemeiner Teil der Liegenschaft

*3 Kellerabteile und 3 Lager - werden den Wohnungen als Zubehör zugeteilt
Grundlage dieses Gutachtens bilden die rechtskräftigen baubehördlichen Bewilligungen vom:*

B

C

D

E

F"

Mit Berufungsvorentscheidung vom 12. 5. 2011 gab das Finanzamt der Berufung hinsichtlich der beantragten Kürzung gem. § 53 Abs. 7 lit a BewG für von Mietzinsbeschränkungen betroffene nutzbare Flächen in Höhe von 45 v.H. statt und setzte den Einheitswert mit 59.200,00 Euro, erhöht 79.900,00 Euro, fest. In der Begründung wird ausgeführt:

„Der Berufung wird antragsgemäß stattgegeben. Die tatsächlichen Nutzflächen der einzelnen Wohnungen wurden für die Feststellung des Einheitswertes herangezogen.“

Dagegen wurde erneut Berufung erhoben.

Die Bw wenden ein, bei den Räumen Top w Untergeschoß/Souterrain handle es sich lediglich um Keller- bzw. Lagerflächen. Diese dienten weder Wohn- noch Geschäftszwecken und seien diese Räumlichkeiten daher bei der Einheitswertberechnung außen Acht zu lassen.

Die h. o. Behörde erteilte in der Folge an das Finanzamt einen Ermittlungsauftrag, welcher folgendes Ergebnis brachte:

„Nach tel. Terminvereinbarung mit Herrn RA als dem Vertreter der Berufungswerber, lässt mich Frau I ins Haus eintreten und öffnet mir vom Kellergang her die Tür zum bg. Souterrain-Lokal Top w (im Folgenden kurz als Lokal bezeichnet). Frau I ist angeblich die Schwägerin des RA und nutzt eine im EG des bg. Gebäudes befindliche Wohnung als Atelier. Zu dieser Whg. gehört auch ein WC und ein Kellerlagerraum im Untergeschoss. Straßenseitig und an beiden Hofseiten besteht eine Natursteinverkleidung. Das Lokal zeigt sich in geräumtem Zustand. Offensichtlich ist es seit Erwerb bestandfrei.

Das Lokal erstreckt sich über die gesamte Straßenfront des Gebäudes und ist im Wesentlichen rechteckig. 2 Räume sind nach rückwärts angeordnet, die anderen 3 - davon 1 Vorraum - liegen straßenseitig. Vom Vorraum führt eine Treppe (Eisenstiege) zur Straße (Eingangsportal aus Alu). Eine Holz - Glas - Wand dient als Raumteiler.

Die Fenster sind Großteils nur einfach verglast, teils gibt es eine Verglasung sowohl an der Außen- als auch an der Innenseite.

Nach dem Nutzwertgutachten vom d des ab. beträgt die Nutzfläche der Top w insgesamt $102,87 \text{ m}^2$, wobei davon $1,24 \text{ m}^2$ auf ein WC entfallen. Dieses WC dürfte sich jedoch nicht im Lokal selbst befinden.

Ob sich allenfalls hinter einer versperrten Türe noch ein Raum befindet konnte Frau I nicht angeben.

Das gesamte Lokal ist mittels Gasetagenheizung beheizbar. Es befinden sich mehrere Radiatoren sowie eine Therme in den Räumen. Desgleichen sind alle Räume beleuchtet und gibt es diverse Steckdosen.

Der Fußboden ist überwiegend aus Beton (Estrich). An manchen Stellen ist der Bodenbelag schadhaft. Im Eingangsbereich ist ein Filzteppichboden erkennbar. An den Wänden sind teilweise Spanplatten angebracht. Insgesamt führen 3 Türen ins Stiegenhaus.

In einem Raum befindet sich ein Wasseranschluss mit Abwäsche.

Der Personenaufzug führt erst vom Parterre aufwärts (Stahlaufzugsschacht).

Von den übrigen Untergeschoss/Kellerräumen bekam ich nur den von Fr. I benutzten Lagerraum zu Gesicht, der nur eine für Abstellzwecke übliche Ausstattung aufweist (Metalltüre, Estrich, Beleuchtung, 2 Kunststofffenster in den rückwärtigen Hof). Daneben befindet sich ein WC, das zum Atelier gehört.

Die weiteren 3 Keller sind über einen Gang erreichbar, aber verschlossen - zu sehen sind nur jeweils die herkömmlichen Brettertüren.

Schließlich gibt es noch ein ebenfalls verschlossenes Kammerl für die Putzfrau (ehem. Hauswartraum).

Erwähnenswert ist noch ein Wasseranschluss samt Abwaschbecken im Kellergang.

Vorderhand kann ich keinen Grund erkennen, weshalb das ohne Zweifel für gewerbliche Lagerzwecke nutzbar ausgestattete Lokal nicht in die Gebäudebewertung einzubeziehen wäre.

Die Bw. verkennen mit ihrem Hinweis auf das tatsächliche Nichtdienen für Geschäftszwecke die Rechtslage:

Es genügt bereits die Nutzbarkeit der Räume; der gesetzliche Tatbestand des § 53 Abs. 5 zweiter Satz BewG ist gewiss auch beim Leerstand einer nutzbaren Fläche erfüllt.

Allfällige auf Grund der gegebenen Sanierungsbedürftigkeit der Räume bestehende Schwierigkeiten bei der Vermietung ändern daran nichts. Weiters darf nicht übersehen werden, dass an dem Lokal als eine sonstige selbständige Räumlichkeit im Sinne des § 2 Abs. 2 zweiter Satz WEG 2002 Wohnungseigentum begründet wurde (dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa ein selbständiger Geschäftsraum).

Der tel. abverlangte Bauplan ist bislang nicht eingelangt..."

Das Ergebnis der Ermittlungen ist den Bw bekannt (Niederschrift über den durchgeführten Lokalaugenschein vom 17. 4. 2012).

Mit Schreiben vom 14. 5. 2012 legt das Finanzamt eine Ausfertigung der unterfertigten Niederschrift vom 17. 4. 2012 und des Schreibens vom 24. 4. 2012 vor, worin der Parteienvertreter mitteilt, es existiere kein Bauplan für das Untergeschoss. Die Amtspartei führt aus, entgegen diesen Angaben sei der elektronischen Urkundensammlung Grundbuch im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentumsvertrag und den für die Erstellung des Nutzwertgutachtens verwendeten Grundlagen ein Hinweis auf Baupläne aus dem Jahr 1913 zu entnehmen (Anm.: das korreliert auch mit der im SV-Gutachten vom d. u. a. zitierten baubehörl. Bewilligung B). Das Finanzamt weist überdies auf das Hervorkommen von Untergeschossräumen hin, die nicht als Kellerräume im Sinne des § 53 Abs. 5 BewG anzusehen seien.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß [§ 53 Abs. 1 des Bewertungsgesetzes 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. 5 BewG ist bei Mietwohngrundstücken und bei gemischtgenutzten Grundstücken der Gebäudewert aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, der sich je nach der Bauweise und Ausstattung der Gebäude oder der Gebäudeteile bei Unterstellung von Durchschnittspreisen je Quadratmeter der nutzbaren Fläche der Gebäude oder der Gebäudeteile ergibt. Nutzbare Fläche ist die Gesamtfläche der insbesondere für Wohnzwecke, für gewerbliche Zwecke oder für öffentliche Zwecke nutzbar ausgestatteten Räume einschließlich der Nebenräume und Wandnischen (Einbauschränke) sowie einschließlich der für die erwähnten Zwecke nutzbar ausgestatteten Keller- und Dachbodenräume; Garagen sind in die nutzbare Fläche einzubeziehen. Die Wandstärke ist bei der Berechnung der nutzbaren Fläche außer Betracht zu lassen. Räume oder Teile von Räumen, die weniger als 150 cm hoch sind, sowie Treppen, Stiegenhäuser, Gänge, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der nutzbaren Fläche nicht einzubeziehen.

Im vorliegenden Berufungsfall ist ausschließlich strittig, ob das im Untergeschoss gelegene Souterrain-Lokal (101,63 m²) und WC (1,24 m²) in die nutzbare Fläche im Sinn des § 53 Abs. 5 BewG einzubeziehen ist oder nicht.

In der Nutzflächenaufstellung des allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständigen ab- vom f ist in der „*Flächenaufstellung laut vorliegender Pläne*“ im Untergeschoss enthalten:

Geschoss	Einheit	Raumbezeichnung	Gesamtfläche
Untergeschoss	Top w	Souterrain-Lokal	101,63 m ²
		WC	1,24 m ²
		Top 1	102,87 m²

Die oben dargestellten Ausführungen zum Lokalausganschein haben ebenfalls ergeben, dass es sich bei vorliegenden Räumlichkeiten um für gewerbliche Zwecke nutzbare Flächen handelt. Wie das Finanzamt in seiner Stellungnahme zutreffend ausführt ist es ohne Belang, ob die Räumlichkeit derzeit leer steht oder auf Grund von Sanierungsbedarf schwer zu vermieten ist.

Für eine solche Nutzbarkeit spricht auch, dass das gesamte Lokal mittels Gasetagenheizung beheizbar ist. Es befinden sich mehrere Radiatoren sowie eine Therme in den Räumen. Desgleichen sind alle Räume beleuchtet und mit Steckdosen ausgestattet. In einem Raum befindet sich ein Wasseranschluss mit Abwäsche.

Das Gesamtbild spricht demnach gegen reine Keller- bzw. Lagerflächen.

Im Übrigen wurde – wie im SV ausgeführt – Wohnungseigentum an dem Lokal begründet.

Hinsichtlich des Prozentsatzes der Kürzung für die von Mietzinsbeschränkung betroffenen nutzbaren Flächen ist dem Berufungsbegehren zu entsprechen.

Die Berechnung möge der Berufungsvorentscheidung vom 12. Mai 2011 entnommen werden.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 4. Juli 2013