

## **IM NAMEN DER REPUBLIK**

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Dr. Wolfgang Freilinger über die Beschwerde der Bf, Adresse1, vertreten durch die KPMG Alpen-Treuhand AG, 4020 Linz, Kudlichstraße 41, gegen die Bescheide des Finanzamtes Grieskirchen Wels vom 09.07.2012, betreffend Einheitswert ( Artfortschreibung gem. § 21 Abs. 1 Z. 2 BewG ) und Grundsteuermessbetrag (Fortschreibungsveranlagung) des Grundbesitzes in Adresse2 , Katastralgemeinde K , EZ 999 , zum 1. Jänner 2010 zu Recht erkannt:

Der Einheitswert zum 1. Jänner 2010 beträgt 0,00 Euro.

Der gem. AbgÄG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert beträgt 0,00 Euro.

Alle übrigen Feststellungen des angefochtenen Einheitswertbescheides bleiben unverändert.

Der Grundsteuermessbetrag zum 1. Jänner 2010 beträgt 0,00 Euro.

Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

## **Entscheidungsgründe**

### **Sachverhalt**

Die Beschwerdeführende Partei (im Folgenden kurz Bf.) bezeichnet sich als Gesellschaft für G .

Im Jahr 2000 erwarb die Bf. die Liegenschaft EZ 999, Katastralgemeinde K, mit der Grundstücksadresse Adresse2, bestehend aus den Grundstücken 999/9 und .99 im Gesamtausmaß von 4.434 m<sup>2</sup>. Auf dem Grundstück befand sich die ehemalige Hotelpension H

.

Mit Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2000 vom 7. Mai 2002 wurde der berufungsgegenständliche Grundbesitz (Betriebsgrundstück, bewertet

als Geschäftsgrundstück) ab dem 1. Jänner 2000 der Bf. zugerechnet (Zurechnungsfortschreibung gem. § 21 Abs. 4 BewG).

Mit Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2001 vom 2. Oktober 2002 wurde im Wege einer Wertfortschreibung gem. § 21 Abs. 1 Z. 1 BewG der Einheitswert auf den Wert Null fortgeschrieben (Wertfortschreibung gem. § 21 Abs. 1 Z. 1 BewG).

In der Bescheidbegründung wurde ausgeführt, dass der Einheitswert auf den Wert Null fortzuschreiben war, weil für den gesamten Steuergegenstand eine Steuerbefreiung eingetreten sei.

Im Jahr 2006 wurde eine Baubewilligung für die Erweiterung des „Wohnverbandes H“ und den Zubau von 5 behindertengerechten Wohneinheiten erteilt. Am 4.2.2009 erfolgte die Anzeige der Baufertigstellung.

Mit Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2010 vom 9. Juli 2012 nahm das Finanzamt Grieskirchen Wels eine Artfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z. 2 BewG vor und bewertete das Betriebsgrundstück als gemischt genutztes Grundstück.

Das Finanzamt stellte den Einheitswert für das beschwerdegegenständliche Grundstück in Höhe von 76.700 Euro und den gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert in Höhe von 103.500 Euro fest.

In der Bescheidbegründung wurde ausgeführt: „ *Die Fortschreibung war erforderlich, weil bauliche Veränderungen vorgenommen wurden bzw. Änderungen in der baulichen Ausführung eingetreten sind. Die Fortschreibung war zur Berichtigung der im vorangegangenen Feststellungsbescheid enthaltenen Unrichtigkeiten erforderlich. Eine Grundsteuerbefreiung kann gem. § 3 Abs. 3 lit. a GrStG nur für Wohnräume und die dazu gehörigen Gemeinschaftsräume gewährt werden. Wohnungen, die die Führung eines eigenen Haushaltes zulassen, sind stets steuerpflichtig. Das Vorhandensein einer eigenen Küche oder Kochnische ist als Voraussetzung anzusehen, dass eine Wohnung vorliegt. Nach der baulichen Gestaltung kann daher für die gegenständlichen Kleinwohnungen keine Grundsteuerbefreiung gewährt werden.*“

Im Anhang wurde die Berechnung des Einheitswertes dargestellt, wobei nur die angeführten Wohnungen als grundsteuerpflichtig angeführt waren. Bei den restlichen Räumen (überwiegend Gemeinschaftsräume) wurde in einer Fußnote die Grundsteuerbefreiung angemerkt.

Mit Grundsteuermessbescheid vom 9. Juli 2012 wurde der Grundsteuermesstrag im Wege der Fortschreibungsveranlagung zum 1. Jänner 2010 in Höhe von 99,52 Euro festgesetzt. In der Bescheidbegründung wurde ausgeführt, dass der Grundsteuermesstrag nur vom nicht befreiten Teil der wirtschaftlichen Einheit ermittelt wurde.

Gegen diesen Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 2010 erhob die Bf. durch ihre steuerliche Vertretung fristgerecht **Berufung**.

Unter Hinweis auf § 3 Abs. 2 Z. 3 lit. a GrStG wurde ausgeführt, dass die mildtätigen Zwecke der Bf. durch Unterstützung von Menschen mit Einschränkungen verwirklicht werden. Damit in unmittelbarem Zusammenhang stehe die Errichtung von

Wohnmöglichkeiten inklusive 24-Stunden-Betreuung. Durch den Zubau werde erreicht, dass noch mehr Menschen mit Unterstützungsbedarf mit Wohnraum versorgt werden könnten. Die Befreiungsnorm solle die Errichtung von Wohnräumen für hilfsbedürftige Menschen fördern und erleichtern.

Der Bedarf an Betreuungseinrichtungen habe sich in den letzten Jahren deutlich erhöht, wodurch ein Zubau im Auftrag des Landes OÖ. erfolgt sei. Am Grundkonzept der Betreuungsform habe sich nichts geändert. Die Bf. betreibe ein Wohnheim für Menschen mit hohem Betreuungs- und/oder Pflegebedarf. Sie biete Personen, die aufgrund einer psychischen Erkrankung nicht selbständig wohnen könnten, eine Wohnmöglichkeit mit einer Rund-um-die-Uhr-Betreuung inklusive Nachtdienst. Der Verwendungszweck der Wohnformen sei gleich geblieben und lediglich die Kapazität anlassbedingt erhöht worden. Dem Argument, wonach Wohnungen, die die Führung eines eigenen Haushaltes zulassen, stets steuerpflichtig seien, entgegnete sie, dass die Zielgruppe der unterzubringenden Menschen gerade eine Personengruppe sei, denen es aufgrund ihrer psychischen Einschränkungen eben nicht möglich sei, einen eigenen Haushalt zu führen. Eine 24-Stunden-Betreuung impliziere einen steten Bedarf an Unterstützung und Pflege. Menschen, denen es möglich sei, selbständig und ohne Unterstützung einen eigenen Haushalt zu führen, würden von der Bf. nicht untergebracht.

Bei der Beurteilung, ob ein Wohnraum oder eine Wohnung, die die Führung eines eigenen Haushaltes zulässt, vorliege, könne nicht nur auf das Vorhandensein einer Küche oder Kochnische abgestellt werden. Dies könne nur ein Indiz sein. Vielmehr sei auf den Zweck der Wohnform und die untergebrachte Personengruppe abzustellen. Daraus ergebe sich eindeutig, dass es sich beim Zubau gerade nicht um Kleinwohnungen handle, in denen Menschen ihren eigenen Haushalt führen könnten. Der Zubau sei erfolgt, um mehr Menschen, die einen Bedarf an einer 24-Stunden-Betreuung haben, unterzubringen. Eine Besteuerung der neu errichteten Unterbringungsmöglichkeiten widerspreche dem Zweck des Befreiungstatbestandes. Die Auslegung einer Gesetzesbestimmung dürfe nicht dazu führen, dass der Telos der Norm verletzt werde.

Mit Vorlagebericht vom 10. August 2012 legte das Finanzamt die Berufung dem Unabhängigen Finanzsenat als Abgabenbehörde zweiter Instanz zur Entscheidung vor. Da die Berufung am 31. Dezember 2013 noch unerledigt war, war sie vom Bundesfinanzgericht als Beschwerde im Sinne des Art. 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen.

Am 24. November 2014 wurde im strittigen Wohngebäude ein Lokalaugenschein durchgeführt, an dem neben dem zuständigen Richter Vertreter der Bf. und eine Vertreterin des Finanzamtes anwesend waren. Dabei erklärte der Hausleiter den Anwesenden, welche Personen im berufsgegenständlichen Wohnheim aufgenommen werden. 12 Personen seien Langzeitpatienten, welche aus dem Krankenhaus entlassen wurden, nicht selbständig lebensfähig seien, und keine Personen im privaten Umfeld vorhanden seien, die sie betreuen könnten. Daneben gebe es noch „Übergangsplätze“ und einen Platz für akute Notfälle. Da die aufgenommenen Personen nicht selbständig lebensfähig seien, seien sie auch nicht in der Lage, für sich selbst Mahlzeiten

zuzubereiten. Es werde daher sowohl das Frühstück als auch das Mittagessen, welches von auswärts gebracht werde, in einem Gemeinschaftsraum eingenommen.

Bei der anschließenden Besichtigung wurde in den Wohnräumen nirgends eine der in den Bauplänen eingezeichneten Küchen bzw. Küchenzeilen gesehen. Der Hausleiter erklärte dazu, dass es in den Wohnräumen deswegen diese Küchen bzw. Küchenzeilen nicht gebe, weil die aufgenommenen Personen aufgrund ihrer psychischen Verfassung ohnedies sich selbst nicht versorgen könnten und somit auch nicht für sich selbst kochen könnten.

### **Beweiswürdigung**

Die Beweiswürdigung erfolgte aufgrund der Feststellungen beim Ortsaugenschein. Dabei ergab sich, dass die im Bauplan eingezeichneten und in der Begründung des erstangefochtenen Bescheides erwähnten Küchen bzw. Küchenzeilen nicht vorhanden waren.

### **Rechtslage**

Gemäß § 2 Z. 3 lit. b Grundsteuergesetz 1955 (GrStG 1955) ist keine Grundsteuer zu entrichten für Grundbesitz einer inländischen Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, Stiftung oder sonstigen Verfassung und nach ihrer tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar mildtätigen oder mildtätigen und gemeinnützigen Zwecken dient, wenn der Grundbesitz vom Eigentümer für mildtätige Zwecke benutzt wird.

Gemäß § 3 Abs. 1 GrStG 1955 ist Grundbesitz, der Wohnzwecken dient, nicht als für einen der nach § 2 begünstigten Zwecke benutzt anzusehen; dies gilt auch für die zugehörigen Hofräume und Hausgärten. Den begünstigten Zwecken dient jedoch der unter Z 1 bis 6 nachstehend bezeichnete Grundbesitz. Demnach ist unter den weiteren Voraussetzungen des § 2 keine Grundsteuer zu entrichten u.a. für:

nach Z. 3 lit. a für die Wohnräume der hilfsbedürftigen Personen in den Gebäuden, für die wegen Benutzung für mildtätige Zwecke keine Grundsteuer zu entrichten ist.

Gemäß § 21 Abs. 3 Bewertungsgesetz 1955 (BewG 1955) ist der Einheitswert auf den Wert Null fortzuschreiben, wenn eine wirtschaftliche Einheit oder Untereinheit wegfällt, für die ein Einheitswert bereits festgestellt ist, oder gemäß § 25 ein Einheitswert nicht mehr festzustellen ist oder für den ganzen Steuergegenstand eine Steuerbefreiung eintritt.

### **Erwägungen**

Nach § 21 Abs. 3 BewG 1955 ist der Einheitswert auf den Wert Null fortzuschreiben, wenn für den ganzen Steuergegenstand eine Steuerbefreiung eintritt.

Strittig war die Grundsteuerbefreiung gemäß § 3 Abs. 1 Z. 3 lit. a GrStG 1955, wonach für die Wohnräume der hilfsbedürftigen Personen in den Gebäuden, für die wegen Benutzung für mildtätige Zwecke keine Grundsteuer zu entrichten ist.

Im angefochtenen Bescheid hat das Finanzamt für das strittige Gebäude die Grundsteuerbefreiung teilweise deswegen verneint, weil nicht Wohnräume, sondern

Wohnungen vorlägen, die die Führung eines eigenen Haushaltes zuließen. Das Vorhandensein einer eigenen Küche oder Kochnische sei als Voraussetzung anzusehen, dass eine Wohnung vorliegt.

Beim Lokalaugenschein am 24. November 2014 wurde festgestellt, dass diese Küchen bzw. Küchenzeilen nicht vorhanden waren. Aufgrund dieser Feststellung stimmte nunmehr auch die Vertreterin des Finanzamtes der Ansicht zu, dass es sich bei den strittigen Räumen nicht um „Wohnungen“, sondern um Wohnräume von hilfsbedürftigen Personen handle. Damit sind die Voraussetzungen für die Grundsteuerbefreiung nach § 3 Abs. 2 Z. 3 litt. a GrStG für das ganze Gebäude gegeben. Nach § 21 Abs. 3 BewG 1955 war daher der Einheitswert auf den Wert Null fortzuschreiben. Der gem. AbgÄG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert war ebenfalls mit dem Wert Null festzustellen. Der Grundsteuerermessbescheid war mit 0 Euro festzusetzen.

Betreffend die vom Finanzamt mit dem angefochtenen Bescheid gemäß § 21 Abs. 1 Z 2 BewG durchgeführte Artfortschreibung und Bewertung als gemischt genutztes Grundstück wird festgehalten, dass diese vom Finanzamt getroffene Feststellung nicht bestritten wurde und nicht Gegenstand dieses Beschwerdeverfahrens war. Diese Feststellung bleibt daher unverändert.

#### Zulässigkeit einer Revision

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil der Beschluss von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Aufgrund des eindeutigen Ergebnisses des Lokalaugenscheines war auszusprechen, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nicht zulässig ist.

Linz, am 27. November 2014