

GZ. RV/0555-W/02

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw. gegen den Bescheid (Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 1998) vom 8. Juli 1998 des Finanzamtes Melk betreffend Wiederaufnahme des Verfahrens gemäß § 303 BAO von Amts wegen entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben und der angefochtene Bescheid gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

Der Einheitswert zum 1. Jänner 1998 wird mit S 123.000,-- (in € 8.938,76) festgestellt.

Der erhöhte Einheitswert beträgt S 166.000,-- (in € 12.063,69).

### Hinweis

Diese Berufungsentscheidung wirkt gegenüber allen Beteiligten (§ 186 BAO). Mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung an eine nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person gilt die Zustellung an alle am Gegenstand der Feststellung Beteiligten als vollzogen (§ 101 Abs. 3 BAO).

### Rechtsbelehrung

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

## **Entscheidungsgründe**

Mit Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 1998 vom 1. April 1998 wurde für die Liegenschaft 1 der Einheitswert mit S 143.000,-- (erhöht mit S 193.000,--) festgesetzt. Die Wertfortschreibung erfolgte, weil bauliche Veränderungen an dem Mietwohngrundstück vorgenommen wurden bzw. Änderungen in der baulichen Ausführung eingetreten sind. Bei der Berechnung wurde von einer gesamten nutzbaren Fläche von 285 m<sup>2</sup> ausgegangen.

Mit Eingabe vom 4. Mai 1998 wurde mitgeteilt, dass sich die nutzbare Fläche im Obergeschoss, bedingt durch Dachschrägen, um 30 m<sup>2</sup> reduziere und weiter im Keller keine nutzbare Fläche existiere. Mit Bescheid vom 8. Juli 1998 wurde das Verfahren gemäß § 303 Abs. 4 BAO von Amts wegen wieder aufgenommen und der Einheitswert mit S 127.000,-- (erhöht mit S 171.000,--) festgesetzt. Die nutzbare Fläche wurde hier bei der Berechnung mit 228 m<sup>2</sup> angesetzt.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass die vermessene Wohnungsgröße an Hand der Naturmaße den Wert von 214 m<sup>2</sup> nicht überschreite und die vom Finanzamt ermittelte nutzbare Fläche nicht den Gegebenheiten entspreche.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 18. November 1998 wurde der Berufung stattgegeben und die nutzbare Fläche auf 214 m<sup>2</sup> herabgesetzt. Gleichzeitig wurde ein im Plan eingezeichneter Abstellraum als Nebengebäude in die Berechnung des Einheitswertes aufgenommen. Der Einheitswert wurde mit S 130.000,-- (erhöht S 175.000,--) festgesetzt.

In dem daraufhin eingebrachten Vorlageantrag wird eingewendet, dass für den Abstellraum kein Gebäudewert gegeben sei und der fortschreitende Verfall nicht verhindert werde. Auf ein Ersuchen um Ergänzung wurde bekanntgegeben, dass ein Abriss des Schuppens mangels Verwendungsmöglichkeit auf Grund des schlechten Bauzustandes ins Auge gefasst worden sei.

### ***Über die Berufung wurde erwogen:***

Im Berufungsverfahren wird die Wiederaufnahme des Verfahrens nach § 303 Abs. 4 BAO nicht bestritten. Strittig ist hier nur, ob der Abstellraum als Nebengebäude bei der Berechnung des Einheitswertes zu berücksichtigen ist oder nicht.

In die nutzbare Fläche sind Nebengebäude nur insoweit einzubeziehen, als sie für Wohnzwecke, für gewerbliche oder für öffentliche Zwecke oder auch für sonstige Zwecke nutzbar ausgestattete Räume enthalten. Laut Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar zum Bewer-

tungsgesetz I, Seite 269 oben zu § 53 BewG, sind freistehende Garagen oder Werkstätten in die nutzbare Fläche einzubeziehen, Kohlen- oder Holzschuppen oder Waschküchen hingegen außer Betracht zu lassen.

Die Bauweise und Ausstattung wurde von der Bw. wie folgt beschrieben:

*"nicht wärmegedämmte unterschiedliche Stärke der Mauern, einfache und mangelhafte Belattung auf dem teilweise brüchige undichte Betondachziegeln aufliegen, nicht befestigter Lehmboden, unschließbare und ungenau eingefügte Fensterklappen, offene Mauerluken – dadurch keine Frostsicherheit und Dichtheit gegen Nässe."*

In diesem Fall folgt der unabhängige Finanzsenat den Ausführungen der Bw., dass es sich bei diesem Abstellraum um ein baufälliges Gebäude (einen Schuppen) handelt, welches von der Bw. nicht mehr vernünftig verwendet werden kann. Aus diesen Gründen wird dieser Abstellraum, da er keine nutzbare Fläche darstellt, bei der Berechnung des Einheitswertes nicht berücksichtigt.

Bemerkt wird, dass dieser Abstellraum schon bei der Berechnung des Einheitswertes zum 1. Jänner 1973 mit Wirksamkeit ab 1. Jänner 1974 nicht berücksichtigt wurde.

Es ergibt sich daher folgende Berechnung des Einheitswertes:

Erdgeschoss 119 m <sup>2</sup> x S 1.260,-- = S 149.940,--, davon 30 % =	S	44.982,--
+ Dachgeschoss 95 m <sup>2</sup> x S 1.260,-- = S 119.700,--, davon 30 % =	S	35.910,--
Gebäudewert	S	80.892,--
+ Bodenwert jener Fläche, die das Zehnfache der bebauten Fläche nicht übersteigt: 936 m <sup>2</sup> x S 120,-- = S 112.320,--, davon 75 % =	S	84.240,--
Summe	S	165.132,--
- Kürzung gemäß § 53 Abs. 7 lit. d BewG 25 % =	S	41.283,--
ergibt einen Wert von	S	123.849,--
Einheitswert (abgerundet gemäß § 25 BewG)	S	123.000,--
Dieser Einheitswert wird mit Wirksamkeit ab 1. Jänner 1998 um 35 % erhöht	S	43.050,--
Einheitswert ab 1. Jänner 1998 gerundet	S	166.000,--

Demzufolge war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, 30. Dezember 2003