



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw, vom 23. Dezember 2009 gegen den Bescheid des Finanzamtes Salzburg-Land vom 1. Dezember 2009 betreffend Einheitswert des Grundvermögens zum 1. Jänner 2007 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Die Berufungswerberin (kurz: Bw) ist eine Gemeinschaft aus Miteigentümern. Diese sind Eigentümer der Liegenschaft KG XY EZ 1 bestehend aus dem Gst-Nr. 100/1. Für diese wirtschaftliche Einheit Grundbesitz (Mietwohngrundstück) wurde vom Lagefinanzamt zur EW-AZ 93/007-2-0126/7 der Einheitswert festgestellt.

Aufgrund einer auf der Liegenschaft durchgeführten Bauführung (ua. Errichtung von zwei Wohnungen, Büro, Carport) erließ das Finanzamt Salzburg-Land am 17. November 2009 einen Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2007 (Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z. 1 BewG), in dem es den (erhöhten) Einheitswert mit Euro 93.000 festsetzte.

Am 1. Dezember 2009 wurde das Verfahren wiederaufgenommen und der Feststellungsbescheid aufgehoben.

Mit dem die Wiederaufnahme des Verfahrens verfügenden Bescheid wurde gleichzeitig ein neuer Sachbescheid erlassen. In diesem Feststellungsbescheid wurde der (erhöhte) Einheitswert mit Euro 88.100 festgesetzt.

Innerhalb offener Frist wurde Berufung erhoben und vorgebracht, dass bei der Berechnung des Einheitswertes irrtümlich der bereits vorhandene Carport "*Bestand von der EZ 2*" im Ausmaß von 33,98 m² dazugerechnet worden sei, die Hälfte des Carports im Ausmaß von 45,10 m² als Mülltonnenabstellplatz verwendet werde, das Obergeschoß mit einer Kniestockhöhe von 1,85 m und Höchstraumhöhe von 2,60 i. M. 2,22 m nicht mit voller Raumhöhe nutzbar sei und die Berechnung des ursprünglichen Feststellungsbescheides mit m³ umbautem Raum und jetzt nach m² erfolgt sei. Weiters wurde auf eine Berufung vom Juli 2003 verwiesen.

Mit Vorhalteschreiben vom 20. Jänner 2010 wurden der Bw nachstehende Punkte mitgeteilt und um Stellungnahme ersucht:

Die Bewertung sei für sämtliche Gebäudeteile, die sich auf Grundstück Nr. 100/1 befinden, dazu gehöre auch der Carport mit 33,98 m², erfolgt. Ob der überdachte Platz, im Plan als Carport bezeichnet, als Mülltonnen- oder Autoabstellplatz verwendet werde, sei für die Bewertung nicht relevant. § 53 Abs. 5 BewG bestimmt, dass die Berechnung des Gebäudewertes bei Mietwohn- und gemischtgenutzten Grundstücken je Quadratmeter zu erfolgen hat (wie im Vorbescheid) und nur Räume mit einer Raumhöhe von weniger als 150 cm nicht als nutzbare Fläche anzusetzen sind. Der Verweis auf die im Juli 2003 erledigte Berufung führt zu keiner Änderung, da der Ansatz des Altbestandes nicht verändert wurde.

Im Schriftsatz vom 29. Jänner 2010 wurde lediglich eingewendet, dass der gegenständliche Carport bereits früher errichtet wurde und bei der EW-AZ 93/007-2-0512/8 Gst-Nr. 200/1 mitbewertet worden sei.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 23. Februar 2010 wurde die Berufung vom Finanzamt abgewiesen und unter Hinweis auf das Vorhalteschreiben vom 20. Jänner 2010 in der Begründung ausgeführt, dass eine Änderung des Bescheides unmöglich sei, da sich sämtliche bewerteten Gebäudeteile auf dem Gst-Nr. 100/1 befänden.

Fristgerecht wurde dagegen der Antrag gestellt, die Berufung der Abgabenbehörde zweiter Instanz zur Entscheidung vorzulegen und ergänzend vorgebracht, dass der Carport (Bestand 33,98 m²) in der Berufungsvorentscheidung für das Nachbargrundstück EZ 2 Gst-Nr. 200/1 bewertet wurde. Bei der jetzigen Neubewertung sei dieser Carport noch einmal berücksichtigt worden und müsse daher von der Carport-Fläche laut Bescheid in Höhe von 158,7 m² abgezogen werden.

Die Finanzbehörde erster Instanz legte die Berufung und den Verwaltungsakt mit Bericht vom 24. März 2010 an den Unabhängigen Finanzsenat vor.

Der Vertreter der Miteigentümergemeinschaft, Herr Ing. SH, bekräftigte anlässlich einer persönlichen Vorsprache, dass sich die Berufung gegen den Feststellungsbescheid vom 1. Dezember 2009 richtet. Im Vorhalteschreiben vom 10. Mai 2011 wurde das Ergebnis des Gesprächs zusammengefasst und der Bw noch einmal Gelegenheit gegeben, Stellung zu nehmen.

Im Antwortschreiben vom 9. Juni 2011 wies der Vertreter der Bw noch einmal darauf hin, dass der gegenständliche Carport zwar zum Grundstück EZ 1 Gst-Nr. 100/1 gehört, aber auch beim benachbarten Grundstück seiner Tochter EZ 2 Gst-Nr. 200/1 mitbewertet worden sei. Es sei daher zu einer Doppelbewertung gekommen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 2 Abs. 1 1. Satz des Bewertungsgesetzes (kurz: BewG) ist jede wirtschaftliche Einheit für sich zu bewerten.

Die wirtschaftliche Einheit bildet ein geschlossenes Ganzes, auf dessen Umfang und Art bei der Wertfeststellung Bedacht zu nehmen ist.

Bei bebauten und unbebauten Grundstücken wird in der Regel jedes Grundstück für sich eine wirtschaftliche Einheit bilden.

Gemäß § 19 BewG gelten die Werte, die nach den Vorschriften dieses Abschnittes für wirtschaftliche Einheiten oder Untereinheiten gesondert festgestellt werden, als Einheitswerte.

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

§ 51 Abs. 1 letzter Satz BewG bestimmt, dass jede wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens ein selbständiges Grundstück im Sinn des dieses Bundesgesetzes bildet.

Unstrittig ist, dass sich der gegenständliche Carport im Ausmaß von 33,98 m² auf dem Grundstück EZ 1 Gst-Nr. 100/1 befindet. Dieses Grundstück bildet eine wirtschaftliche Einheit im Sinne des Bewertungsgesetzes.

Die Bw bringt im Wesentlichen vor, dass der Carport bei der Bewertung des benachbarten Grundstücks mitberücksichtigt worden sei, weshalb der angefochtene Bescheid unrichtig sei.

§ 289 der Bundesabgabenordnung (kurz: BAO) lautet:

“ (1) Ist die Berufung weder zurückzuweisen (§ 273) noch als zurückgenommen (§ 85 Abs. 2, § 86a Abs. 1) oder als gegenstandslos (§ 256 Abs. 3, § 274) zu erklären, so kann die Abgabenbehörde zweiter Instanz die Berufung durch Aufhebung des angefochtenen Bescheides und allfälliger Berufungsentscheidungen unter Zurückverweisung der Sache an die Abgabenbehörde erster Instanz erledigen, wenn Ermittlungen (§ 115 Abs. 1) unterlassen wurden, bei deren Durchführung ein anders lautender Bescheid hätte erlassen werden oder eine Bescheiderteilung hätte unterbleiben können. Im weiteren Verfahren sind die Behörden an die für die Aufhebung maßgebliche, im Aufhebungsbescheid dargelegte Rechtsanschauung gebunden. Durch die Aufhebung des angefochtenen Bescheides tritt das Verfahren in die Lage zurück, in der es sich vor Erlassung dieses Bescheides befunden hat. Soweit die Verjährung der Festsetzung einer Abgabe in einer Berufungsentscheidung (Abs. 2) nicht entgegenstehen würde, steht sie auch nicht der Abgabenfestsetzung im den aufgehobenen Bescheid ersetzenen Bescheid der Abgabenbehörde erster Instanz entgegen; § 209a gilt sinngemäß.

(2) Außer in den Fällen des Abs. 1 hat die Abgabenbehörde zweiter Instanz immer in der Sache selbst zu entscheiden. Sie ist berechtigt, sowohl im Spruch als auch hinsichtlich der Begründung ihre Anschauung an die Stelle jener der Abgabenbehörde erster Instanz zu setzen und demgemäß den angefochtenen Bescheid nach jeder Richtung abzuändern, aufzuheben oder die Berufung als unbegründet abzuweisen.

(3) Im Verfahren betreffend Bescheide, die Berufungsentscheidungen (Abs. 2) abändern, aufheben oder ersetzen, sind die Behörden an die für die Berufungsentscheidung maßgebliche, dort dargelegte Rechtsanschauung gebunden.“

Die Änderungsbefugnis der Abgabenbehörde zweiter Instanz (“nach jeder Richtung”) ist durch die Sache begrenzt. Sache ist die Angelegenheit, die den Inhalt des Spruches erster Instanz gebildet hat (vgl. Ritz, BAO³, § 289 Tz 38).

Das Finanzamt hat im angefochtenen Einheitswertbescheid das Grundstück EZ 1 Gst-Nr. 100/1 mitsamt dem darauf befindlichen Carport im Ausmaß von 33,98 m² bewertet.

Sache im gegenständlichen Berufungsverfahren ist daher diese konkrete wirtschaftliche Einheit.

Auch wenn es zu einer Doppelbewertung des Carports bei einer anderen wirtschaftlichen Einheit gekommen sein sollte, ist es der Abgabenbehörde zweiter Instanz nicht möglich den erstinstanzlichen Bescheid dieser anderen wirtschaftlichen Einheit, die nicht Sache des konkreten Berufungsverfahrens ist, zu ändern.

Sache des gegenständlichen Berufungsverfahrens ist die wirtschaftliche Einheit Grundstück EZ 1 Gst-Nr. 100/1, welche beim Finanzamt zur EW-AZ 93/007-2-0126/7 erfasst ist.

Sollte der Carport tatsächlich irrtümlicherweise bei der wirtschaftlichen Einheit EZ 2 Gst-Nr 200/1 mitbewertet worden sein, wäre dies in einem Verfahren zu diesem Steuersubjekt geltend zu machen.

Der angefochtene Bescheid entspricht sohin der Rechtslage, weshalb spruchgemäß zu entscheiden war.

Salzburg, am 22. Juli 2011