

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R. in der Beschwerdesache BF, über die Beschwerde vom 06.11.2009 gegen den Bescheid der belangten Behörde FA Graz-Stadt vom 29.10.2009, Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2009, Artfortschreibung (§ 21 Abs. 1 Z 2 BewG) zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

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

## Entscheidungsgründe

*Die Terminologie wird im Folgenden der neuen Rechtslage angepasst (z.B. Beschwerde statt Berufung, Beschwerdeführer statt Berufungswerber).*

### Verfahrensgang

An die Beschwerdeführerin (in der Folge: BF) als Eigentümerin des Grundbesitzes Adresse1 wurde mit 29.10.2009 ein neuer Einheitswertbescheid ausgefertigt, da sich die Art des Steuergegenstandes geändert hatte, und der Einheitswert mit Euro 32.600 neu festgestellt.

Aufgrund der Errichtung eines Zubaus mit Änderung des Flächenmaßes war die Art des Bewertungsgegenstandes (Mietwohngrundstück) neu festzustellen.

Dagegen richtete sich die Berufung (nunmehr: Beschwerde) vom 06.09.2009. Darin führte die BF im Wesentlichen aus, dass die Art des Steuergegenstandes kein Mietwohngrundstück, sondern ein privates Familiengrundstück mit zwei Wohneinheiten bzw. ein Einfamilienhaus mit Zubau (Anbau) sei. Der Zubau sei dringend notwendig geworden, um dem behinderten (und zwischendurch psychisch kranken) Sohn einen eigenen Wohnbereich für seine Person lebenslang zu ermöglichen und um ihn besser betreuen zu können.

Er könne sich eine Miete gar nicht leisten und seien der BF durch den Zubau erhöhte Kosten entstanden.

Die BF bitte um Herabsetzung des erhöhten Einheitswertes, da das Grundstücksflächenmaß im Jahr 1999 von 1015 m<sup>2</sup> - 64 m<sup>2</sup> auf 951 m<sup>2</sup> verringert worden

und das Grundstück durch die sehr stark befahrene angrenzende Straße sehr von Lärm und Staub belastet sei.

Weiters werde um die Herabsetzung des festgesetzten Grundsteuermessbetrages bzw. um Grundsteuerbefreiung ersucht.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 03.03.2011 wurde die Berufung/Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

Beim gegenständlichen Grundstück handle es sich um ein Mietwohngrundstück iSd § 54 Abs. 1 BewG 1955, da - wie in der Berufung/Beschwerde selbst ausgeführt werde - das Gebäude zwei separate Wohneinheiten beinhalte.

Die infolge Abverkaufs von 64 m<sup>2</sup> nunmehr vorliegende Grundstücksgröße im Ausmaß von 951 m<sup>2</sup> sei bei der Einheitswertfeststellung bereits berücksichtigt worden.

Das Ansuchen um Grundsteuerbefreiung falle in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde und sei auch kein Tatbestand der §§ 2 ff GrStG 1955 erfüllt.

Beigefügt wurde ein Berechnungsblatt aus dem sich der Einheitswert von Euro 24.200 ergibt. (*Anmerkung BFG: dies war der Einheitswert ohne die Erhöhung um 35% gemäß AbgÄG 1982*).

Dagegen brachte die BF einen Vorlageantrag vom 25.03.2011 beim Finanzamt ein.

Ergänzend brachte sie vor, dass die Herabsetzung des Einheitswertes auf Euro 24.200 zwar erfreulich sei, trotzdem habe sie Bedenken an der Richtigkeit des Wertes mit Hinweis auf früher berechnete Einheitswerte und im Vergleich zu anderen Grundstücken.

Im Oktober 2011 wurde das Grundstück an die Tochter der BF (Name) übergeben.

Die BF führte im weiteren Verfahren (in Vertretung ihrer Tochter) wiederholt aus, dass es sich um ein rein familiär bewohntes Privathaus handle, auch wenn es zwei Wohneinheiten aufweise. Dieses sei nicht als Mietwohngrundstück zu bezeichnen. Dies sei falsch, da weder Miete bezahlt noch erhalten werde, da es rein privat von der Familie benutzt werde.

Die Beschwerde wurde vom Finanzamt mit 19.06.2015 dem Bundesfinanzgericht (BFG) zur Entscheidung vorgelegt. Bezugnehmend auf die Artfortschreibung sei strittig, ob die Einordnung als Mietwohngrundstück zu Recht erfolgt sei oder ob es sich bei der gegenständlichen Liegenschaft um ein Einfamilienhaus handle.

## **Sachverhalt**

Die BF war zum entscheidungswesentlichen Stichtag (1. Jänner 2009) Eigentümerin der beschwerdegegenständlichen Liegenschaft Adresse1. Erst im Oktober 2011 wurde das Grundstück an die Tochter der BF (Name) übergeben (Schenkungsvertrag vom Datum).

Die gegenständliche Liegenschaft war zuvor als Einfamilienhaus eingestuft worden und aufgrund der Vergrößerung wurde der Wert entsprechend erhöht. Im Zuge des Verfahrens wurde ersichtlich, dass der Zubau mit der Größe von mehr als 52 m<sup>2</sup> einen separaten Eingang aufweist und es sich um eine eigenständige Wohneinheit handelt, welche dem behinderten, erwachsenen Sohn als Wohnung dient.

Damit wurde das Grundstück nach den bewertungsrechtlichen Bestimmungen als Mietwohngrundstück eingestuft und es erging ein entsprechender Einheitswertbescheid, der bereits von der reduzierten Grundstücksgröße (951 m<sup>2</sup>) ausging.

Mit der Berufungsvorentscheidung vom 03.03.2011 wurde der BF eine Beilage übermittelt, aus der sich der neu errechnete Einheitswert mit Zubau idHv Euro 24.200 ergab.

Die sich laut Art II AbgÄG 1982 (unmittelbar und zwingend aus dem Gesetz) ergebende pauschale Abgabenerhöhung von 35% wurde darin nicht gesondert ausgewiesen (und damit nicht der erhöhte Wert von Euro 32.600), sodass die BF (fälschlicherweise) davon ausging, dass der Einheitswert insgesamt auf den Wert von Euro 24.200 im Rechtsmittelverfahren verringert worden wäre.

### **Beweiswürdigung**

Der Sachverhalt ergibt sich unmittelbar aus der Aktenlage.

### **Rechtslage**

Die anzuwendenden gesetzlichen Bestimmungen in der entscheidungswesentlichen Fassung lauten:

§ 2 (1) BewG 1955: Jede wirtschaftliche Einheit ist für sich zu bewerten. Ihr Wert ist im ganzen festzustellen. Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, ist nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden. Die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter sind zu berücksichtigen.

(2) Mehrere Wirtschaftsgüter kommen als wirtschaftliche Einheit nur insoweit in Betracht, als sie demselben Eigentümer gehören.

(3) Die Vorschriften der Abs. 1 und 2 gelten nicht, soweit eine Bewertung der einzelnen Wirtschaftsgüter vorgeschrieben ist.

§ 53 (1) BewG 1955: Bei der Bewertung von bebauten Grundstücken (...) ist vom Bodenwert (Abs. 2) und vom Gebäudewert (Abs. 3 bis 6) auszugehen.

§ 54 BewG 1955 Grundstückshauptgruppen.

(1) Die bebauten Grundstücke werden eingeteilt in:

1. Mietwohngrundstücke. Als Mietwohngrundstücke gelten solche Grundstücke, die zu mehr als 80 vom Hundert Wohnzwecken dienen, mit Ausnahme der Einfamilienhäuser (Z. 4).

2. Geschäftsgrundstücke. Als Geschäftsgrundstücke gelten solche Grundstücke, die zu mehr als 80 vom Hundert unmittelbar eigenen oder fremden gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienen.

3. Gemischtgenutzte Grundstücke. Als gemischtgenutzte Grundstücke gelten solche Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils unmittelbar eigenen oder fremden gewerblichen

oder öffentlichen Zwecken dienen und weder nach Z 1 als Mietwohngrundstücke, noch nach Z 2 als Geschäftsgrundstücke, noch nach Z 4 als Einfamilienhäuser anzusehen sind.

4. Einfamilienhäuser. Als **Einfamilienhäuser** gelten solche Wohngrundstücke, die nach **ihrer baulichen Gestaltung nicht mehr als eine Wohnung enthalten**. Dabei sind Wohnungen, die für Hauspersonal bestimmt sind, nicht mitzurechnen. Die Eigenschaft als Einfamilienhaus wird auch dadurch nicht beeinträchtigt, dass durch Abtrennung von Räumen weitere Wohnungen geschaffen werden, wenn mit ihrem dauernden Bestand nicht gerechnet werden kann. Ein Grundstück gilt auch dann als Einfamilienhaus, wenn es teilweise unmittelbar eigenen oder fremden gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dient und dadurch die Eigenart als Einfamilienhaus nach der Verkehrsauffassung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

5. Sonstige bebaute Grundstücke. Die nicht unter Z 1 bis 4 fallenden bebauten Grundstücke gelten als sonstige bebaute Grundstücke.

(2) Die Frage, ob die im Abs. 1 Z 1 bis 3 bezeichneten Grenzen erreicht sind, ist nach dem Verhältnis der nutzbaren Fläche zu beurteilen.

§ 21 BewG 1955. Fortschreibung.

(1) Der Einheitswert wird neu festgestellt,

1. wenn der gemäß § 25 abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt,

a) bei den wirtschaftlichen Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens sowie bei den Betriebsgrundstücken, die losgelöst von ihrer Zugehörigkeit zu einem Betriebsvermögen einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb bilden würden (§ 60 Abs. 1 Z 2), entweder um mehr als ein Zwanzigstel, mindestens aber um 200 Euro oder um mehr als 3 650 Euro,

b) bei den übrigen wirtschaftlichen Einheiten und Untereinheiten des Grundbesitzes entweder um mehr als ein Zehntel, mindestens aber um 400 Euro oder um mehr als 7 300 Euro von dem zum letzten Feststellungszeitpunkt festgestellten Einheitswert abweicht (Wertfortschreibung) oder

c) (Anm.: aufgehoben durch BGBl. Nr. 818/1993)

2. wenn die **Art des Bewertungsgegenstandes von der zuletzt im Einheitswertbescheid festgestellten Art abweicht** (Artfortschreibung).

(2) Die im Abs. 1 Z 1 festgesetzten Wertgrenzen sind nicht zu beachten, wenn für einen Teil des Bewertungsgegenstandes ein Grund für eine Abgabenbefreiung eintritt oder wegfällt.

(3) Fällt eine wirtschaftliche Einheit oder Untereinheit, für die ein Einheitswert bereits festgestellt ist, weg oder ist gemäß § 25 ein Einheitswert nicht mehr festzustellen oder tritt für den ganzen Steuergegenstand eine Steuerbefreiung ein, so ist der Einheitswert auf den Wert Null fortzuschreiben.

(4) Allen Fortschreibungen einschließlich der Fortschreibungen auf Grund einer Änderung der steuerlichen Zurechnung des Bewertungsgegenstandes (Zurechnungsforschreibung) sind die Verhältnisse bei Beginn des Kalenderjahres zugrunde zu legen, das auf die Änderung folgt (Fortschreibungszeitpunkt). Die Vorschriften im § 65 über die Zugrundelegung eines anderen Zeitpunktes bleiben unberührt.

§ 23 BewG 1955. Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und bei Nachfeststellungen.

Bei Fortschreibungen und bei Nachfeststellungen der Einheitswerte für Grundbesitz sind der **tatsächliche Zustand des Grundbesitzes vom Fortschreibungszeitpunkt** oder vom Nachfeststellungszeitpunkte und die **Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt** zugrundezulegen.

AbgÄG 1982 (BGBl 570/1982) Abschnitt XII:

Verschiebung des Hauptfeststellungszeitpunktes sowie Erhöhung der Einheitswerte des Grundvermögens

## Artikel II

**Die nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes 1955** in der Fassung des Art. I des Bundesgesetzes vom 24. November 1972, BGBl. Nr. 447, ermittelten Einheitswerte des Grundvermögens sowie der Betriebsgrundstücke im Sinne des § 60 Abs. 1 Z 1 des Bewertungsgesetzes 1955 **sind ab 1. Jänner 1983 um 35 vH zu erhöhen**, wobei die Bestimmungen des § 25 des Bewertungsgesetzes 1955 anzuwenden sind. Von den geänderten Einheitswertbescheiden abgeleitete Bescheide sind unter sinngemäßer Anwendung des § 295 der Bundesabgabenordnung durch neue Bescheide zu ersetzen.

## Erwägungen

Gemäß § 54 Abs. 1 Z 4 BewG 1955 ist für die Einstufung als Einfamilienhaus oder Mietwohngrundstück wesentlich, ob mindestens zwei Wohnungen, mit deren dauerndem Bestand zu rechnen ist, vorhanden sind.

Dass beim Grundstück der BF ein Mietwohngrundstück im Sinne des Bewertungsrechtes vorliegt (und nicht ein Einfamilienhaus) ist aus der baulichen Gestaltung erkennbar. Es enthält eben mehr als *eine* selbständige Wohneinheit, nämlich auch eine gesonderte, zusätzliche Wohnung für den behinderten Sohn, die dessen Wohnbedürfnisse voll erfüllt. Dabei sind ausschließlich objektive Kriterien entscheidend, wie das Bestehen von Bad, WC, Schlafräum, Küche (vgl. UFS vom 06.11.2013, RV/0596-W/13).

Es besteht ein separater Eingang. Im Bescheid der Stadt Graz betreffend Grundstücksbefreiung vom 18.02.2010 wird ausdrücklich dargestellt, dass "*durch Zubau 1 Wohnung(en) errichtet*" wurde.

Die BF führt selbst mehrmals aus, dass der Zubau erfolgte, um dem behinderten Sohn einen eigenen Wohnbereich zur Verfügung zu stellen und ihm selbständiges Wohnen ermöglichen zu können.

Ob die Räumlichkeiten tatsächlich vermietet werden oder eigenen Wohnbedürfnissen dienen, ist für die bewertungsrechtliche Beurteilung unerheblich. Lediglich die objektiven

Kriterien sind bei der bewertungsrechtlichen Beurteilung - Mietwohngrundstück oder Einfamilienhaus - relevant.

Durch den Zubau einer gesonderten Wohneinheit verlor die Liegenschaft den Charakter als Einfamilienhaus und ist nunmehr nach den gesetzlichen Bestimmungen zwingend als Mietwohngrundstück zu bewerten.

Dabei spielt es keine Rolle, ob die Wohneinheiten bewohnt werden oder leer stehen, ob dafür Miete bezahlt wird oder seitens der Eigentümerin in der zweiten Wohnung kostenloses Wohnen ermöglicht wird oder nicht.

Die bewertungsrechtliche Bezeichnung "Mietwohngrundstück" ergibt sich aus dem Bewertungsgesetz 1955 (§ 54 Abs. 1 Z 1), sobald die dort angegebenen Kriterien erfüllt sind, und deckt sich nicht (immer) mit dem, was im allgemeinen Sprachgebrauch unter Mietwohngrundstück verstanden wird.

Damit hat das Finanzamt die Art des Grundstückes der BF richtig als Mietwohngrundstück bewertet.

Das Grundstück wurde richtig mit 951 m<sup>2</sup> angenommen.

Die Wertverhältnisse wurden gesetzeskonform mit den Werten zum 01.01.1973 (als letztem Hauptfeststellungszeitpunkt) angenommen.

Dabei wurde auch in richtiger Weise der errechnete Einheitswert zum 01.01.2009 (Euro 24.200) um 35 % erhöht (auf Euro 32.600), weil dies laut Artikel II AbgÄG 1982 (BGBI 570/1982) Abschnitt XII **zwingend** vorgesehen ist.

Hier besteht keinerlei Spielraum oder Ermessen seitens des Finanzamtes, weil dies der Gesetzgeber so festgesetzt hat.

Diese pauschale Erhöhung ist als Ausgleich dafür zu sehen, dass es immer wieder zur Verschiebung des Hauptfeststellungszeitpunktes zur Ermittlung der aktuellen Einheitswerte des Grundvermögens kommt.

Daran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass in der Beilage zur Berufungsvorentscheidung diese pauschale Erhöhung von 35% nicht ausdrücklich angeführt, sondern nur die Berechnung zum Grundbetrag des Einheitswertes zu entnehmen war. Spruchgemäß ist die Beschwerde jedoch insgesamt abgewiesen worden, woraus sich ergibt, dass der Einheitswert (Euro 34.200) laut angefochtenem Bescheid bestätigt wurde.

Wie oben ausgeführt, konnte das Finanzamt von dieser gesetzlich zwingend vorzunehmenden Abgabenerhöhung auch gar nicht absehen.

Im Übrigen wird durch die Abweisung im vorliegenden Erkenntnis der Spruch des Erstbescheides bestätigt und scheidet die Berufungsvorentscheidung aus dem Rechtsbestand aus.

Ergänzend wird auf die Begründung im Erstbescheid und in der Beschwerdevorentscheidung verwiesen.

Es war daher aufgrund der eindeutigen, geltenden gesetzlichen Bestimmungen spruchgemäß zu entscheiden und die als Beschwerde zu erledigende Berufung abzuweisen.

### **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 das Erkenntnis 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.

Keine dieser Voraussetzungen liegt hier vor.

Graz, am 19. Juni 2017