

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des R.S., vom 3. Dezember 2005 gegen die Bescheide des Finanzamtes Judenburg Liezen vom 31. Oktober 2005 betreffend Art- und Zurechnungsfortschreibung (§ 21 BewG) sowie Festsetzung des Grundsteuermessbetrages zum 1. Jänner 2002 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Der in der Bundesrepublik Deutschland wohnhafte Berufungswerber (Bw.) ist ab Mitte 2002 Miteigentümer einer wirtschaftlichen Einheit, für welche mit dem angefochtenen Bescheid unter EW-AZ 9..-2-4... eine Art- und Zurechnungsfortschreibung zum 1. Jänner 2002 erfolgte. Zugerechnet wurde die Liegenschaft zum 1. Jänner 2002 der FGmbH, HS und Stl. An den Bw. erfolgte eine Zurechnung eines Liegenschaftsanteiles erst zum Stichtag 1. Jänner 2003.

Die Art des Steuergegenstandes wurde im Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2002 als Mietwohngrundstück festgestellt. Der im Eigentum der FGmbH stehende Anteil war Betriebsgrundstück.

Das Grundstück befand sich zum Stichtag im Zustand der Bebauung.

Der Einheitswert wurde zum 1. Jänner 2002 mit 21.400 €, der gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert mit 28.800 €,

der besondere Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer mit 7.100 €, gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöht mit 9.500 € festgestellt.

Der Grundsteuermessbetrag wurde mit 13,52 € festgesetzt.

Der Bw. führte aus, er möchte als Älterer gar nichts zu tun haben mit Unterstellungen wie „Mietwohngrundstück“, „Betriebsgrundstück“ und so weiter. Der von ihm persönlich erworbene (in der Berufung genauer bezeichnete) Grundstücksanteil wäre, wenn überhaupt, lediglich einmal als Seniorenpflegestätte interessant für den persönlichen Bedarf eines älteren Ehepaars mit 50 und 60 % iger Leistungsbehinderung laut Versorgungsamt. Bisher fehle es ihm in L. noch am Notwendigsten, da ihm mitten im Umbau für eine altersgerechte Wohnungsvorsorge in wirtschaftlicher Beziehung der Atem genommen worden sei. Er stehe nach Zahlung der Grundstücks-Mehrwertsteuer, der Forderungen zweier Notare, der Banken usw. einerseits unter erhöhtem Verschuldungsdruck, andererseits könne er ohne ein wirtschaftliches Hilfsprogramm nicht einmal an weitere Investitionen denken.

Er beantrage deshalb die Genehmigung einer Steuerrückerstattung zur baulichen (bautechnischen) Altersvorsorge und die Bearbeitung dieser Berufung zur allgemeinen Berücksichtigung seiner sozialen Situation, beispielsweise gemäß Ziffer 2 auf Seite 4 des Schreibens des Finanzamtes vom 31. Oktober 2005 (Eingang 2. Dezember 2005)

„Der angeführte Gebäudeteil befindet sich im Zustand der Bebauung und wird für die Berechnung des Grundsteuermessbetrages **nicht** herangezogen“.

In der Berufungsvorentscheidung wurde der Bw. darauf hingewiesen, dass es sich beim Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2002 um einen Grundlagenbescheid handelt, mit welchem für die EZ.X ein Einheitswert von 28.800 € festgestellt worden sei. Aus diesem Einheitswert ergebe sich ein Grundsteuermessbetrag von 13,52, weshalb die Gemeinde L. eine jährliche Grundsteuer von 67,60 € für die gesamte wirtschaftliche Einheit einzuheben berechtigt sei. Dieser Betrag verteile sich allerdings auf alle fünf Miteigentümer. Der Berufungswerber habe laut Parifizierungsgutachten einen Anteil von 130/546, was einer jährlich anteiligen Grundsteuer von rund 16,10 € entspreche.

Der Bw. wurde darauf hingewiesen, dass die Grundsteuer eine reine Objekt- bzw. Sachsteuer sei, weshalb nur die wirtschaftliche Einheit als solche zur Einheitswertermittlung herangezogen werde. Persönliche Verhältnisse (wie Krankheit, Alter, Finanzen usw.) seien nicht zu berücksichtigen. Daraus sei ableitbar, dass weder das Bewertungsgesetz noch das Grundsteuergesetz eine Steuerrückerstattung für eine bauliche Altersvorsorge vorsehen. Die in der Berufung zitierte Ziffer 2 auf Seite 4 beziehe sich nur auf den Bauzustand des Gebäudes. Mit Stichtag 1. Jänner 2002 sei nur ein Haus der vier zusammengebauten Wohnhäuser (die aufgrund der Parifizierung als **eine** wirtschaftliche Einheit zu bewerten

seien) benützungsfertig. Die restlichen drei Gebäude seien erst im Laufe des Jahres 2002 übergeben worden. Daher sei mit Stichtag 1. Jänner 2003 ein weiterer Feststellungsbescheid zu erlassen gewesen, der die endgültige Baufertigstellung aller vier Wohnhäuser berücksichtige.

Des weiteren enthält die Berufungsvorentscheidung (für das gegenständliche Verfahren nicht zu interessierende) Ausführungen zur Höhe der ab dem Stichtag 1. Jänner 2003 zu entrichtenden Grundsteuer.

Der Bw. wandte im Vorlageantrag ein, das Grundstück sei noch nicht benützungsfertig. Er warte auf wirtschaftliche Erleichterungen seitens der Bank, des Finanzamtes, der Gemeinde usw. Komme es zur Gesamtförderung, könne natürlich auch von ihm als Pensionisten-Privatier eine Fortsetzung von Investitionen, die benützungsfertige Umstände erlauben, erwartet werden.

Es sei unrichtig, dass seine Grundstückskaufaktivitäten zusammen mit dritten „Miteigentümern“ vonstatten gegangen seien. Diese seien weder bei seiner Bank noch bei beiden Notaren zugegen gewesen. Niemand habe auch nur vermutet, dass er sich als ruhebedürftiger Pensionist mit dynamischen Unternehmern im Vermietungsgeschäft zusammentun könne. Dazu fehle ihm die materielle Basis (auch bezüglich einer Hausverwaltung), weil er im Unterschied zu seinen Nachbarn die Mehrwertsteuer auf den geforderten Grundstückspreis bezahlt habe. So sei auch seine Bank und niemand sonst Miteigentümerin des noch im Entstehen begriffenen Grundstückes FP 15 (StL), welches wohl auch aus der Sicht des Finanzamtes hoffentlich niemals im Jahrzehnt seines Entstehens aus wirtschaftlicher Sicht zur Bauruine entarten solle.

Er ersuchte um Belehrung über die gängigsten Möglichkeiten von Steuererleichterungen einschließlich des deutsch-österreichischen Verbotsabkommens zur Doppelbesteuerung, damit nicht letztendlich nur die Fassade eines "Potemkinschen Dorfes " übrigbleibe, welches bekanntlich nicht einmal die mächtige Zarin Katharina II. zu Zeiten des Absolutismus besteuern habe können.

Er bat das Finanzamt, zur steuerlichen Freistellung des Grundstückes zurückzukehren, damit wenigstens der Hauch einer Chance übrig bleibe, eine uneingeschränkte Bewohnbarkeit, zumindest für Senioren, eines Tages feststellen lassen zu können, ganz im Sinne des Bescheides vom 9. Februar 2006.

Aus dem Beschluss des Bezirksgerichtes MG, vom 1. März 2004 geht ob der Liegenschaft EZ St. bei der neu eröffneten Einlagezahl X die Einverleibung des Eigentumsrechtes zu 130/546 Anteilen und hierauf die Einverleibung des Wohnungseigentums an Haus 3 (Top 3) hervor.

Über die Berufung wurde erwogen:

Bebaute Grundstücke sind laut § 53 Abs. 1 Bewertungsgesetz 1955 (BewG) Grundstücke, deren Bebauung abgeschlossen ist, und Grundstücke, die sich zum Feststellungszeitpunkt im Zustand der Bebauung befinden.

Gemäß § 54 Abs. 1 BewG werden bebaute Grundstücke eingeteilt in:

1. Mietwohngrundstücke
2. Geschäftsgrundstücke
3. Gemischtgenutzte Grundstücke
4. Einfamilienhäuser
5. sonstige bebaute Grundstücke

Als Mietwohngrundstücke gelten gemäß § 54 Abs. 1 Z 1 solche Grundstücke, die zu mehr als 80 von Hundert Wohnzwecken dienen, mit Ausnahme der Einfamilienhäuser.

Als Einfamilienhäuser gelten solche Wohngrundstücke, die nach ihrer baulichen Gestaltung nicht mehr als eine Wohnung enthalten.

Die gegenständliche wirtschaftliche Einheit besteht aus vier miteinander verbundenen Häusern, die Wohnzwecken dienen. Zum Feststellungszeitpunkt befand sich das Grundstück im Zustand der Bebauung. Die Art war daher als Mietwohngrundstück fest zu stellen. Wenn der Bw. einwendet, niemand würde vermuten, dass er sich als ruhebedürftiger Pensionist mit dynamischen Unternehmern im Vermietungsgeschäft zusammen tun könne, ist ihm zu entgegnen, dass die Feststellung der Art einer wirtschaftlichen Einheit als Mietwohngrundstück nicht bedeutet, dass dieses Grundstück tatsächlich der Vermietung dient. Lediglich der Umstand, dass es zu mehr als 80 Prozent Wohnzwecken dient, und nicht als Einfamilienhaus zu bewerten ist, führt gemäß § 54 BewG zur Bewertung als Mietwohngrundstück.

Der Bw. meint auch, er habe keine Miteigentümer.

Dazu ist darauf hinzuweisen, dass aus dem Beschluss des Bezirksgerichtes MG vom 1. März 2004 hervorgeht, dass der Bw. einen Anteil von 130/546 an der Liegenschaft StL erworben hat. Dass bei den Kaufverhandlungen und beim Abschluss des Vertrages keine weiteren Interessenten anwesend waren, ist nicht entscheidend für die Frage, ob es weitere Miteigentümer gibt.

Durch den berufungsgegenständlichen Bescheid erfolgte keine Zurechnung an den Bw. Wegen der im Lauf des Jahres 2002 durchgeföhrten Übergabe an den Bw. wurde ihm erst zum 1. Jänner 2003 ein Anteil zugerechnet.

Der angefochtene Bescheid enthält in Punkt 2) auf Seite 4 die Feststellung, dass der angeführte **Gebäudeteil** sich im Zustand der Bebauung befindet und für Zwecke des Grundsteuermessbetrages **nicht** (*Anm.:Hervorhebung durch die Referentin*) herangezogen wird.

Gemäß § 12 Grundsteuergesetz (GrStG) ist Besteuerungsgrundlage der für den Veranlagungszeitpunkt maßgebende Einheitswert des Steuergegenstandes.

Bei Berechnung der Grundsteuer ist gemäß § 18 Abs.1 GrStG von einem Steuermessbetrag auszugehen. Dieser ist durch Anwendung der Steuermesszahl (§ 19) auf den Einheitswert zu ermitteln und auf volle Cent abzurunden oder aufzurunden. Hiebei sind Beträge bis einschließlich 0,5 Cent abzurunden, Beträge von über 0,5 Cent aufzurunden.

Steuermessbeträge unter 15 Cent sind nicht festzustellen.

Die Steuermesszahl beträgt gemäß § 19 Z 2 bei Grundstücken allgemein 2 vom Tausend, diese Messzahl ermäßigt sich gemäß Z 2 lit. b GrStG bei Mietwohngrundstücken für die ersten angefangenen oder vollen 3.650 € (50.000 S) des Einheitswertes auf 1 vom Tausend, für die folgenden angefangenen oder vollen 3.650 € (50.000 S) des Einheitswertes auf 1,5 vom Tausend.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde der Einheitswert mit 21.400 €, erhöht um 35 % mit 28.800 € festgesetzt.

Der besondere Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG wurde mit 7.100 €, erhöht um 35 % mit 9.500 € festgesetzt.

Aus dem Bescheid geht folgende Berechnung der Steuermesszahl hervor:

Steuermesszahl 1,0 v.T.	von 3.650,00	3,650	
Steuermesszahl 1,5 v.T.	von 3.650,00	5,475	
Steuermesszahl 2 v.T.	von 2.200,00	4,400	
			Steuermesszahl 13,52

Die Berechnung der Grundsteuermesszahl entspricht daher den gesetzlichen Bestimmungen.

Weder die Abgabenbehörden erster Instanz noch der unabhängige Finanzsenat, der gemäß § 260 der Bundesabgabenordnung (BAO) über Berufungen gegen von Finanzämtern oder von Finanzlandesdirektionen erlassene Bescheide zu entscheiden hat, sind zur Belehrung über die gängigsten Möglichkeiten von Steuererleichterungen einschließlich des deutsch - österreichischen Doppelbesteuerungsabkommens befugt.

Die in § 113 BAO normierte Rechtsbelehrungspflicht bezieht sich nur auf Verfahrensangelegenheiten und nicht auch auf Fragen des materiellen Rechts (vgl. Ritz, BAO-Kommentar³, § 113, Tz. 1 sowie VwGH 19.9.2001, 2000/16/0592).

Wie der Bw. durch das Finanzamt bereits hingewiesen wurde, wird bei der Einheitswertermittlung nur die wirtschaftliche Einheit als solche herangezogen. Persönliche Verhältnisse, wie Krankheit, Alter, Finanzen usw. sind nicht zu berücksichtigen. Weder das Bewertungsgesetz noch das Grundsteuergesetz sehen eine Rückerstattung für eine bauliche Altersvorsorge vor.

So bedauerlich die gesundheitliche und die finanzielle Situation des Bw. auch sind, ist doch darauf hinzuweisen, dass der angefochtene Bescheid den anzuwendenden Gesetzen entspricht, weshalb die Berufung abzuweisen war.

Graz, am 19. Dezember 2007