

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache der Bf, vertreten durch V, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien vom 11. November 2005, EW-AZ X betreffend Feststellung des Einheitswertes zum 1. Jänner 2005 (Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955), betreffend Einheitswert des Grundvermögens (Mietwohngrundstück) zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird stattgegeben.

Der angefochtene Bescheid wird gemäß § 279 (1) BAO abgeändert wie folgt:

Für den Grundbesitz (Mietwohngrundstück), wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2005 mit € 20.000,00 und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert mit € 27.000,00 festgestellt.

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

## Entscheidungsgründe

Mit Feststellungsbescheid vom 11. November 2005 wurde im Zuge einer Wertfortschreibung gemäß § 21. Abs. 1 Z. 1 BewG 1955 der Einheitswert für das Mietwohngrundstück Grundstücksnummer X. mit € 33.300,- und erhöht mit € 44.900,- festgestellt.

Auf Grund von Umbaumaßnahmen hatte das Finanzamt den gegenständlichen Bescheid erlassen und eine Kürzung gemäß § 53 Abs. 7 lit d BewG von 25 % vorgenommen.

In der gegen den Bescheid eingebrachten Berufung brachte die Bf. im Wesentlichen vor, dass ihr in der Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes ein Fehler unterlaufen sei und sie irrtümlich keine Angaben über Wohnungen gemacht hatte, deren Mietzins durch gesetzliche Vorschriften beschränkt sei. Die Bf. beantragte dem zu Folge, unter Berücksichtigung der gesetzlich beschränkten Mietzinse den Einheitswert neu festzustellen.

In einem wurde dem Finanzamt eine Liste über die Nutzflächenaufstellung mit Anmerkungen welche Art von Mietzins (angemessener Hauptmietzins oder Richtwertmiete) für die einzelnen Wohnungen zur Zahlung gelangte, übersandt.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 7. März 2006 wies das Finanzamt die Berufung mit folgender Begründung als unbegründet ab:

„Der Begriff "Mietzinsbeschränkung" im Sinne des § 53 Abs.7 lit.a BewG 1955 ist historisch zu interpretieren, demnach sind unter diesem Begriff nur Mietzinsbeschränkungen im Sinne des Mietengesetzes zu verstehen. Richtwerte im Sinne des Richtwertgesetzes sind keine Beschränkungen.“

Bei nach dem 28.2.1994 abgeschlossenen Mietverträgen gilt an Stelle des Kategoriemietzinses als Mietzinsobergrenze der Richtwertmietzins.

Da für solche neuen Mietverträge kein kategoriell beschränkter Mietzins mehr als Obergrenze gilt, sondern ein "angemessener Mietzins", der eine kalkulatorische Gewinnkomponente beinhaltet, gilt dieser Mietzins nicht als ein durch gesetzliche Vorschriften beschränkter. Daher kommt bei "neuen" Mietverträgen, die nach dem Februar 1994 abgeschlossen wurden, kein Abschlag in Betracht.

Für Hausbesorgerwohnungen, eigengenutzte und leerstehende Wohnungen, für die aus diesem Grund kein Mietzins entrichtet wird, ist ebenfalls kein Abschlag zu gewähren.

Laut der vorgelegten Nutzflächenaufstellung und der Mietverträge können daher nur die Wohnungen top 7 und top 19 mit einer Nutzfläche von zusammen 59,56m<sup>2</sup> als von einer Mietzinsbeschränkung betroffenen Fläche beurteilt werden. Dies ergibt zu gesamten nutzbaren Fläche einen Anteil von 9%. Gemäß § 53 Abs.7 lit.a BewG 1955 beträgt bei einem Anteil von weniger als 10% an der gesamten nutzbaren Fläche die Kürzung 25% und die Berufung war somit als unbegründet abzuweisen.“

Fristgerecht stellte die Bf. einen Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde II. Instanz.

Mit Bescheid vom 7. Dezember 2010 setzte der unabhängige Finanzsenat die Entscheidung über die Berufung gemäß § 281 BAO bis zur Beendigung von vergleichbaren - beim Verwaltungsgerichtshof zu den Zlen 2010/13/0131, 2010/13/0135 und 2010/13/0136 anhängigen Verfahren - aus.

In seinem Erkenntnis vom 24. September 2014, Zlen 2010/13/0131-6, 2010/13/0135-5 und 2010/13/0136-5 brachte der Verwaltungsgerichtshof - unter Verweis auf Vorjudikatur – zum Ausdruck, dass die nur an den Marktgegebenheiten orientierte Angemessenheitsprüfung des Mietzinses noch keine gesetzliche Beschränkung des Mietzinses im Sinne des § 53 Abs. 7 lit. a BewG darstelle und damit der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1 MRG – nicht als Mietzinsbeschränkung nach § 53 Abs. 7 lit. a BewG anzusehen sei.

Der Gerichtshof stellte weiters klar, dass der unabhängige Finanzsenat richtigerweise die Regelungen des "Richtwertmietzinses" als eine den Mietzins beschränkende Vorschrift gemäß § 53 Abs. 7 lit. a BewG gesehen hatte.

Nun war die gegenständliche Berufung am 31. Dezember 2013 beim unabhängigen Finanzsenat anhängig und es ist daher die Zuständigkeit zur Entscheidung gemäß § 323 Abs. 38 BAO auf das Bundesfinanzgericht übergegangen.

Es ist die Rechtssache somit als Beschwerde im Sinne des Art 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen.

### **Über die Beschwerde wurde erwogen:**

Gemäß § 53 Abs. 1 BewG ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken (Grundstücke, deren Bebauung abgeschlossen ist, und Grundstücke, die sich zum Feststellungszeitpunkt im Zustand der Bebauung befinden) vom Bodenwert (Abs. 2) und vom Gebäudewert (Abs. 3 bis 6) auszugehen.

Gemäß § 53 Abs. 7 BewG ist zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Ertragsfähigkeit bebauter Grundstücke die gemäß Abs. 1 bis 6 der genannten Gesetzesstelle ermittelte Summe aus dem Bodenwert und aus dem Gebäudewert um die in lit. a bis d festgesetzten Hundertsätze zu kürzen. Die Kürzung darf sich jedoch hinsichtlich des Bodenwertes nur auf eine Fläche bis zum Zehnfachen der bebauten Fläche erstrecken; dies gilt nicht für Geschäftsgrundstücke, auf denen sich ein Fabriksbetrieb befindet.

Das Ausmaß der Kürzung beträgt

a) bei bebauten Grundstücken, soweit ein durch gesetzliche Vorschriften beschränkter Mietzins entrichtet wird, entsprechend dem Anteil der von der Mietzinsbeschränkung betroffenen nutzbaren Flächen an der gesamten nutzbaren Fläche (Abs. 5), bei einem Anteil von 100 v. H. bis 80 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche 60 v. H., weniger als 80 v. H. bis 60 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche 55 v. H., weniger als 60 v. H. bis 50 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche 50 v. H., weniger als 50 v. H. bis 40 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche 45 v. H., weniger als 40 v. H. bis 30 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche 40 v. H., weniger als 30 v. H. bis 20 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche 35 v. H., weniger als 20 v. H. bis 10 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche 30 v. H. und weniger als 10 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche 25 v. H., bei der Ermittlung des Anteiles der von der Mietzinsbeschränkung betroffenen nutzbaren Fläche sind die Wohnräume mit ihrer tatsächlichen nutzbaren Fläche, die gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Räume jedoch nur mit ihrer halben nutzbaren Fläche anzusetzen.

b) bei Einfamilienhäusern und sonstigen bebauten Grundstücken gemäß § 33 Abs. 2 30 v.H.,  
c) bei Schlössern, Burgen und Klöstern 50 v. H.,  
d) bei allen übrigen bebauten Grundstücken 25. v. H."

Wie sich schon aus dem Wortlaut des § 53 Abs. 7 lit a BewG ergibt, soll dies dazu dienen, der unterschiedlichen Ertragsfähigkeit bebauter Grundstücke gerecht zu werden. Für das Ausmaß des Abschlages ist daher maßgeblich, ob zum Bewertungsstichtag

tatsächlich ein durch gesetzliche Vorschriften beschränkter Mietzins entrichtet wird. Für Objekte, die ungenutzt sind und für die aus diesem Grunde kein Mietzins, also auch kein durch gesetzliche Bestimmungen beschränkter Mietzins entrichtet wird, ist deshalb kein Sonderabschlag zu gewähren (siehe auch Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz, § 53, 273). Das gleiche gilt für eigengenutzte Wohnungen.

In gegenständlichem Fall ist entscheidend, für welche Flächen zum 1. Jänner 2005 tatsächlich ein "durch gesetzliche Vorschriften beschränkter Mietzins" entrichtet wurde.

Bei der Ermittlung des Anteiles der von der Mietzinsbeschränkung betroffenen nutzbaren Fläche sind die Wohnräume mit ihrer tatsächlichen nutzbaren Fläche, die gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Räume jedoch nur mit ihrer halben nutzbaren Fläche anzusetzen.

Aus der von der Bf zum maßgeblichen Stichtag vorgelegten Liste und den im Akt erliegenden Mietverträgen geht hervor, dass in der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ausschließlich Wohnungen für Wohnzwecke vermietet wurden. Drei Wohnungen waren zu diesem Zeitpunkt leerstehend. Für den Großteil der Flächen wurde ein Richtwertmietzins verrechnet.

Es ergibt sich somit auf Grund der von der Bf zum 1.1.2005 vorgelegten aktuellen Liste folgende Berechnung:

Gesamte Fläche	826,85m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche	826,85m <sup>2</sup>
Top 4 leerstehend	-37m <sup>2</sup>
Top13, 14 nicht bewohnbar	-157,8m <sup>2</sup>
Top 7, 19, und 21 angemessener Hauptmietzins	-106,9m <sup>2</sup>
	525,15m <sup>2</sup>
Nach § 53 Abs. 7 lit. a BewG zu berücksichtigende Fläche	525,15m <sup>2</sup>
d.s. 63,51% ergibt Kürzung um 55 %	
Gebäudewert wie bisher	15.681,6900
Bodenwert wie bisher	38.443,9100
Kürzung gem. § 53 (2) BewG 25 %	-9.610,9778
	44.514,6222
Kürzung gem. § 53 (7) lit. a BewG 55 %	-24.483,0422
	20.031,5800
Einheitswert	<b>20.000,--</b>
Erhöht um 35 % gem. AbgÄG 1982	<b>27.000,--</b>

Die Kürzung gemäß § 53 Abs. 7 lit. a BewG war - unter Außerachtlassung der leerstehenden Flächen und der Wohnungen, für die ein angemessener Hauptmietzins bezahlt wurde - mit 55 % durchzuführen.

#### Zulässigkeit einer Revision

Die Lösung der Frage, für welche Mietzinse eine für die Kürzung nach § 53 Abs. 7 lit. a BewG relevante gesetzliche Beschränkung bestehet, ergibt sich aus dem jüngst ergangenen Erkenntnis des VwGH vom 24.9.2014, Zl. 2010/13/0131ff.

Nachdem sohin keine Rechtsfrage von "grundsätzlicher Bedeutung" zugrunde liegt, ist eine Revision nicht zulässig.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 9. Jänner 2015