



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung von H,L,M, vertreten durch Dr. P, vom 16.9.2009 gegen den Feststellungsbescheid des Finanzamtes Innsbruck zum 1.1.2007 und den Grundsteuermessbescheid zum 1.1.2007 (beide mit Ausfertigungsdatum 26.8.2009) entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Die Berufungswerber (kurz: Bw.), ein Ehepaar und sein ehelicher Sohn, sind Miteigentümer der Liegenschaft in EZ ... Grundstücksnummer KG X, mit der Wohnungseigentum an den Wohnungen Top 1 bis Top 5 verbunden ist.

Mit Ausfertigungsdatum 26.8.2009 erließ das Finanzamt einen Feststellungsbescheid, mit welchem der Einheitswert für den als Mietwohngrundstück bewerteten Grundbesitz im Wege einer Artfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 2 Bewertungsgesetz 1955 zum Stichtag 1.1.2007 in Höhe von 40.300 Euro (gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöht auf 54.400 Euro) festgestellt und an die Bw. anteilig zugerechnet wurde.

Mit weiterem Bescheid vom gleichen Tag setzte das Finanzamt gegenüber den Bw. den Grundsteuermessbetrag für den gegenständlichen Grundbesitz im Wege einer Fortschreibungsveranlagung zum Stichtag 1.1.2007 in Höhe von 103,32 Euro fest.

Die sowohl gegen den Einheitswertbescheid als auch gegen den Grundsteuermessbescheid erhobene Berufung vom 16.9.2009 richtet sich dagegen, dass der Bewertung der Wohnung

Top 5 eine Fläche von 156,7 m² zugrunde gelegt wurde. Ausgeführt wurde, dass diesem Flächenausmaß offenbar das zur Begründung von Wohnungseigentum erforderliche Nutzwertgutachten des Sachverständigen Dr. G zugrunde gelegt worden sei, dem zufolge die sich über zwei Geschoße erstreckende Wohnung Top 5 im Erdgeschoss eine Nutzfläche von 83,31 m² und im ersten Stock eine solche von 73,41 m² aufweise.

Festzuhalten sei, dass gemäß § 1 Abs. 2 des Tiroler Grundsteuerbefreiungsgesetzes 1987, LGBl. Nr. 64/1987, Stiegenhäuser, Treppen, ferner offene Balkone und Terrassen sowie Keller- und Dachbodenräume, die nicht zu Wohnzwecken dienen, bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen seien. Dem Finanzamt sei daher insoweit ein Berechnungsfehler unterlaufen, als in die Nutzfläche der Wohnung Top 5 ein Windfang (2,48 m²) und das Stiegenhaus (5,86 m²) einbezogen worden seien. Würden diese Bauteile aus der Nutzfläche ausgeschieden, ergäbe sich eine Fläche von weniger als 150 m², sodass die Grundsteuerbefreiung nach § 1 Abs. 2 des Tiroler Grundsteuerbefreiungsgesetzes greifen würde.

Auffallend sei, dass im Zusicherungsbescheid des Amtes der Tiroler Landesregierung betreffend ein Wohnbauförderungsdarlehen an den Miteigentümer M eine wohnbauförderungsrechtlich relevante Nutzfläche von 146,29 m² ausgewiesen sei, welche auf einer Messung vor Ort beruhe. Auch im gegenständlichen Feststellungsverfahren seien aus der Nutzfläche der Wohnung Top 5, die laut Nutzwertgutachten 156,7 m² betrage, Windfang und Stiegenhaus auszuscheiden, was zu einer Nutzfläche von weniger als 150 m² führe.

Aus dem (dem Sachverständigengutachten angeschlossenen) Plan der Wohnung Top 5 sei ersichtlich, dass der Windfang nicht im abgeschlossenen Wohnungsverband gelegen sei. Vielmehr sei der Windfang als offener Bauteil anzusehen, zumal die Wohnung Top 5 erst durch eine Türe zum Stiegenhaus betreten werden könne. Somit sei dieser – noch dazu im Erdgeschoß gelegene – Windfang weder als Garderobe noch für ähnliche Zwecke nutzbar.

Im Hinblick auf den Grundsatz der Einheitlichkeit der Rechtsordnung sei auch für das gegenständliche Verfahren die im obigen Bescheid des Amtes der Tiroler Landesregierung angeführte Wohnnutzfläche von 146,29 m² heranzuziehen. Um eine mit dem Tiroler Grundsteuerbefreiungsgesetz übereinstimmende Beurteilung zu gewährleisten, sei auf die „steuerliche Wohnnutzfläche“ abzustellen, wenngleich es zutreffen möge, „dass für derartige steuerliche Belange offenkundig geringfügig andere Definitionen der Wohnnutzfläche Platz greifen als für die Belange des Wohnungseigentumsgesetzes selbst“. Die bewertungsrechtlichen Vorschriften hätten sich an der „ebenso steuerlichen Vorschrift des Tiroler Grundsteuerbefreiungsgesetzes“ zu orientieren, nicht jedoch an der Wohnnutzfläche im Sinn des Wohnungseigentumsgesetzes.

Das Finanzamt legte diese Berufung ohne Erlassung einer Berufungsvorentscheidung dem Unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vor.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 53 Abs. 1 des Bewertungsgesetzes 1955 (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. 5 BewG ist bei Mietwohngrundstücken und bei gemischtgenutzten Grundstücken der Gebäudewert aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, der sich je nach der Bauweise und Ausstattung der Gebäude oder der Gebäudeteile bei Unterstellung von Durchschnittspreisen je Quadratmeter der nutzbaren Fläche der Gebäude oder der Gebäudeteile ergibt. Nutzbare Fläche ist die Gesamtfläche der insbesondere für Wohnzwecke, für gewerbliche Zwecke oder für öffentliche Zwecke nutzbar ausgestatteten Räume einschließlich der Nebenräume und Wandnischen (Einbauschränke) sowie einschließlich der für die erwähnten Zwecke nutzbar ausgestatteten Keller- und Dachbodenräume; Garagen sind in die nutzbare Fläche einzubeziehen. Die Wandstärke ist bei der Berechnung der nutzbaren Fläche außer Betracht zu lassen. Räume oder Teile von Räumen, die weniger als 150 cm hoch sind, sowie Treppen, Stiegenhäuser, Gänge, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der nutzbaren Fläche nicht einzubeziehen.

Die bei der Ermittlung des Gebäudewertes gemäß § 53 Abs. 3 bis 5 zu unterstellenden Durchschnittspreise sind in der Anlage zum Bewertungsgesetz festgesetzt; die Anlage ist ein Bestandteil dieses Bundesgesetzes (§ 53a BewG).

Im vorliegenden Berufungsfall ist ausschließlich strittig, ob die in der Nutzflächenaufstellung laut vorliegendem Sachverständigengutachten als „Windfang“ und „Stiegenhaus“ enthaltenen Flächen im Ausmaß von 2,48 m² und 5,86 m² in die nutzbare Fläche im Sinn des § 53 Abs. 5 BewG einzubeziehen sind oder nicht.

Auf der Basis des Sachverständigengutachtens, der im Akt befindlichen Pläne und der im zweitinstanzlichen Berufungsverfahren erstatteten Vorhaltbeantwortung samt vorgelegten Beweismitteln (Fotografien, Planänderung) lassen sich folgende Sachverhaltsfeststellungen treffen:

Die Wohnung Top 5 hat eine Nutzfläche von 156,7 m², wovon 83,3 m² auf das Erdgeschoß und 73,4 m² auf das Obergeschoß entfallen. Diese Wohnung, die nur über einen Eingang verfügt, wird durch eine mit zwei Glasschlitzen versehene Massivholztüre betreten, die in einen mit einem Heizkörper ausgestatteten Windfang führt, der über eine Fliesenkonstruktion als Fußboden verfügt. An den Windfang schließt ein durch eine Glas-Türe mit Holzrahmen abgetrennter Vorraum an, von welchem seitlich einige Treppenstufen in die zirka 1,40 m höher

gelegene Diele im Erdgeschoß führen. Durch eine parallel verlaufende weitere Treppe wird die Verbindung zum Kellergeschoß hergestellt.

Nach den Angaben des Rechtsvertreters in der Vorhaltbeantwortung vom 17.2.2012 hat sich die Fläche des hinter dem Windfang gelegenen Vorraumes, der laut Plan als „Stiegenhaus“ bzw. vom Rechtsvertreter als „Stiegenpodest“ bezeichnet wird, von 5,86 m² auf 2,5 m² vermindert, weil die Türe zwischen Windfang und Vorraum nicht an der laut Plan vorgesehenen Stelle eingebaut, sondern weiter zurückversetzt wurde. Durch die Verringerung der Fläche dieses Vorraumes hat sich das Ausmaß des Windfanges entsprechend vergrößert.

Es entspricht der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, dass Windfänge, die sich in einem abgeschlossenen Wohnungsverband befinden, der Wohnnutzfläche zuzurechnen sind; unter einem Windfang ist ein Vorraum zu verstehen, dessen Zweck darin besteht, die Wohnräume vor Wind, aufgewirbeltem Laub, Regen, Schnee und Kälte zu schützen (VwGH 12.11.1997, 97/16/0349; VwGH 24.4.2007, 2006/17/0160).

Die Bw. betrachten den Windfang als „offenen Bauteil“ und bestreiten seine Zugehörigkeit zum Wohnungsverband mit dem Argument, dass die Wohnung Top 5 erst durch die Verbindungstüre zwischen Windfang und Vorraum betreten werden könne. Dem ist zu entgegnen, dass ein Windfang dann im Wohnungsverband liegt, wenn er an sich nach der Verkehrsauffassung einen Teil der Wohnung oder eines Einfamilienhauses darstellt. Dafür spricht jedenfalls, dass die Wohnung Top 5 von außen nur über die Eingangstüre des Windfanges begehbar ist. Dass sich zwischen Windfang und Vorraum eine weitere Türe befindet, die im Hinblick auf ihre Ausführung keine „Haustürfunktion“ hat, ist belanglos, weil durch diesen Umstand nach der Verkehrsauffassung der Wohnungsverband zwischen dem Windfang und den übrigen Wohnräumen nicht aufgehoben wird.

Warum der Windfang als „offener Bauteil“ zu betrachten sein sollte, ist im Hinblick auf seine bauliche Ausführung einschließlich seiner Beheizbarkeit nicht nachvollziehbar. Ob der Windfang für den Einbau einer Garderobe geeignet wäre, mag dahingestellt bleiben, weil diese Frage für die Zugehörigkeit zum Wohnungsverband bedeutungslos ist. Vielmehr ist für eine Zuordnung des Windfanges zur nutzbaren Fläche im Sinn des § 53 Abs. 5 BewG seine oben beschriebene Funktion, die Wohnräume vor ungünstigen Witterungseinflüssen zu schützen, ausreichend.

Was den ebenfalls strittigen Vorraum mit einer vom Bauplan abweichenden Fläche von 2,5 m² betrifft, so handelt es sich dabei um kein Stiegenhaus, das gemäß § 53 Abs. 5 letzter Satz BewG bei der Berechnung der nutzbaren Fläche nicht einzubeziehen wäre. Vielmehr ist dieser Vorraum als so genannter „Treppenvorraum“ zu qualifizieren, der zwar unmittelbar neben

dem Stiegenhaus liegt, dessen Bodenfläche aber nicht zum Stiegenhaus selbst gehört (VwGH 21.11.1985, 83/16/0143, 83/16/0165; VwGH 17.11.1988, 87/16/0153).

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde für den eingangs angeführten Steuergegenstand ein Einheitswert festgesetzt, der nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes 1955 ermittelt wurde. Dabei war weder auf die in der Berufung angeführten Bestimmungen des Tiroler Grundsteuerbefreiungsgesetzes 1987, LGBl. 64/1987, noch auf jene Regelungen des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes 1991, LGBl. 55/1991, Bedacht zu nehmen, denen zufolge die für die Zuerkennung einer Wohnbauförderung maßgebliche Nutzfläche der Wohnung Top 5 nicht überschritten wurde. Es mag zwar aus der Sicht der Bw. wünschenswert erscheinen, den Anwendungsbereich der in Rede stehenden landesgesetzlichen Bestimmungen im Wege der Auslegung dahingehend zu erweitern, dass diese auch bei der Feststellung von Einheitswerten Berücksichtigung fänden. Einer solchen Betrachtungsweise steht jedoch entgegen, dass Materien, die in Gesetzgebung und Vollziehung Landessache sind, nicht in die Vollziehung bundesgesetzlicher Regelungen eingreifen können. Der Hinweis der Bw. auf den Grundsatz der Einheitlichkeit der Rechtsordnung überzeugt nicht, weil es dem Bundesgesetzgeber nicht verwehrt sein kann, dem bewertungsrechtlichen Begriff der „nutzbaren Fläche“ einen von landesgesetzlichen Regelungen allenfalls abweichenden Inhalt beizumessen.

Gemäß § 12 des Grundsteuergesetzes 1955 ist Besteuerungsgrundlage für die Grundsteuer der für den Veranlagungszeitpunkt maßgebende Einheitswert. Demnach ist der angefochtene Grundsteuermessbescheid ein vom ebenfalls angefochtenen Feststellungsbescheid abgeleiteter Bescheid (§ 192 BAO), der gemäß § 252 Abs. 1 BAO nicht mit der Begründung angefochten werden kann, dass die im Feststellungsbescheid getroffenen Entscheidungen unzutreffend sind. Auf die Bestimmung des § 295 Abs. 1 BAO wird informationshalber hingewiesen.

Somit war wie im Spruch angeführt zu entscheiden.

Innsbruck, am 27. Februar 2012