



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen der XY, vertreten durch Z, gegen die unten angeführten Bescheide des Finanzamtes A betreffend Einheitswert des Grundvermögens (einschließlich der Betriebsgrundstücke) entschieden:

**1. RV/2071-W/06**, Steuernummer :

**Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2006 (Artfortschreibung gem. § 21 Abs. 1 Z 2 BewG 1955) vom 2. März 2006:**

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird gemäß [§ 289 Abs. 2 BAO](#) abgeändert wie folgt:

*Feststellungsbescheid (Artfortschreibung § 21 Abs. 1 Z 2 BewG 1955) zum 1. Jänner 2006*

Für den Grundbesitz Betriebsgrundstück (§§59 und 60 BewG 1955), bewertet als Geschäftsgrundstück, a), wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2006 mit 332.100,00 Euro und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert mit 448.300,00 Euro festgestellt.

**2. RV/2072-W/06**, Steuernummer2:

**Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2006 (Art- und Zurechnungsfortschreibung gem. § 21 Abs. 1 Z 2 und Abs. 4 BewG 1955) vom 14. Juli 2006:**

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird gemäß [§ 289 Abs. 2 BAO](#) abgeändert wie folgt:

*Feststellungsbescheid (Art- und Zurechnungsfortschreibung § 21 Abs. 1 Z 2 und Abs. 4 BewG 1955) zum 1. Jänner 2006*

Für den Grundbesitz Betriebsgrundstück (§§59 und 60 BewG 1955), bewertet als Geschäftsgrundstück, b), wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2006 mit 320.500,00 Euro und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert mit 432.600,00 Euro festgestellt.

**3. RV/2073-W/06**, Steuernummer3:

**Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2006 (Wertfortschreibung gem. § 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955) vom 14. Februar 2006:**

Der Berufung wird Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

Mit der Aufhebung tritt der zuletzt rechtskräftig festgestellte Einheitswert wieder in Geltung.

**4. RV/2074-W/06**, Steuernummer4:

**Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2004 (Wertfortschreibung gem. § 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955) vom 11. Mai 2004:**

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird gemäß [§ 289 Abs. 2 BAO](#) abgeändert wie folgt:

*Feststellungsbescheid (Wertfortschreibung § 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955) zum 1. Jänner 2004*

Für den Grundbesitz Betriebsgrundstück (§§59 und 60 BewG 1955), bewertet als Geschäftsgrundstück, d), wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2004 mit 385.200,00 Euro und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert mit 520.000,00 Euro festgestellt.

**5. RV/2075-W/06, Steuernummer5:**

**Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2004 (Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG 1955) vom 13. Juli 2004:**

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird gemäß [§ 289 Abs. 2 BAO](#) abgeändert wie folgt:

*Feststellungsbescheid (Nachfeststellung § 22 Abs. 1 BewG 1955) zum 1. Jänner 2004*

Für den Grundbesitz Betriebsgrundstück (§§59 und 60 BewG 1955), bewertet als Geschäftsgrundstück, e), wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2004 mit 111.600,00 Euro und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert mit 150.600,00 Euro festgestellt.

**6. RV/2076-W/06, Steuernummer6:**

**Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2006 (Wertfortschreibung gem. § 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955) vom 14. März 2006:**

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird gemäß [§ 289 Abs. 2 BAO](#) abgeändert wie folgt:

*Feststellungsbescheid (Wertfortschreibung § 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955) zum 1. Jänner 2006*

Für den Grundbesitz Betriebsgrundstück (§§59 und 60 BewG 1955), bewertet als Geschäftsgrundstück, f., wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2006 mit 413.800,00 Euro und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert mit 558.600,00 Euro festgestellt.

**7. RV/2077-W/06, Steuernummer7:**

**Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2005 (Wertfortschreibung gem. § 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955) vom 31. März 2005:**

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird gemäß [§ 289 Abs. 2 BAO](#) abgeändert wie folgt:

*Feststellungsbescheid (Wertfortschreibung § 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955) zum 1. Jänner 2005*

Für den Grundbesitz Betriebsgrundstück (§§59 und 60 BewG 1955), bewertet als Geschäftsgrundstück, g), wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2005 mit 258.900,00 Euro und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert mit 349.500,00 Euro festgestellt.

**8. RV/2351-W/06, Steuernummer8:**

**Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2005 (Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG 1955) vom 31. Juli 2006:**

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird gemäß [§ 289 Abs. 2 BAO](#) abgeändert wie folgt:

*Feststellungsbescheid (Nachfeststellung § 22 Abs. 1 BewG 1955) zum 1. Jänner 2005*

Für den Grundbesitz Betriebsgrundstück (§§59 und 60 BewG 1955), bewertet als Geschäftsgrundstück, h), wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2005 mit 225.700,00 Euro und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert mit 304.600,00 Euro festgestellt.

**9. RV/2353-W/06, Steuernummer9:**

**Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2006 (Art- und Zurechnungsfortschreibung gem. § 21 Abs. 1 Z 2 und Abs. 4 BewG 1955) vom 23. August 2006:**

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird gemäß [§ 289 Abs. 2 BAO](#) abgeändert wie folgt:

*Feststellungsbescheid (Art- und Zurechnungsfortschreibung § 21 Abs. 1 Z 2 und Abs. 4 BewG 1955) zum 1. Jänner 2006*

Für den Grundbesitz Betriebsgrundstück (§§59 und 60 BewG 1955), bewertet als Geschäftsgrundstück, i), wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2006 mit 179.500,00 Euro und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert mit 242.300,00 Euro festgestellt.

**10. RV/0115-W/07, Steuernummer10:****Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2005 (Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG 1955) vom 5. Dezember 2006:**

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

*Feststellungsbescheid (Nachfeststellung § 22 Abs. 1 BewG 1955) zum 1. Jänner 2005*

Für den Grundbesitz Betriebsgrundstück (§§59 und 60 BewG 1955), bewertet als Geschäftsgrundstück, j), wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2005 mit 216.400,00 Euro und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert mit 292.100,00 Euro festgestellt.

**11. RV/0910-W/07, Steuernummer11:****Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2006 (Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG 1955) vom 9. März 2007:**

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

*Feststellungsbescheid (Nachfeststellung § 22 Abs. 1 BewG 1955) zum 1. Jänner 2006*

Für den Grundbesitz Betriebsgrundstück (§§59 und 60 BewG 1955), bewertet als Geschäftsgrundstück, k), wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2006 mit 143.200,00 Euro und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert mit 193.300,00 Euro festgestellt.

**12. RV/1234-W/07, Steuernummer12:****Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2007 (Artfortschreibung gem. § 21 Abs. 1 Z 2 BewG 1955) vom 20.Februar 2007:**

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

*Feststellungsbescheid (Artfortschreibung § 21 Abs. 1 Z 2 BewG 1955) zum 1. Jänner 2007*

Für den Grundbesitz Betriebsgrundstück (§§59 und 60 BewG 1955), bewertet als Geschäftsgrundstück, l), wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2007 mit 144.400,00 Euro und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert mit 194.900,00 Euro festgestellt.

**13. RV/2543-W/07, Steuernummer13:****Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2007 (Wertfortschreibung gem. § 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955) vom 6. Juli 2007:**

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

*Feststellungsbescheid (Wertfortschreibung § 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955) zum 1. Jänner 2007*

Für den Grundbesitz Betriebsgrundstück (§§59 und 60 BewG 1955), bewertet als Geschäftsgrundstück, m), wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2007 mit 277.200,00 Euro und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert mit 374.200,00 Euro festgestellt.

**14. RV/3292-W/07, Steuernummer14:****Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2007 (Artfortschreibung gem. § 21 Abs. 1 Z 2 BewG 1955) vom 16. Oktober 2007:**

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

*Feststellungsbescheid (Artfortschreibung § 21 Abs. 1 Z 2 BewG 1955) zum 1. Jänner 2007*

Für den Grundbesitz Betriebsgrundstück (§§59 und 60 BewG 1955), bewertet als Geschäftsgrundstück, n), wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2007 mit 194.200,00 Euro und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert mit 262.100,00 Euro festgestellt.

**15. RV/0110-W/08, Steuernummer15:****Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2008 (Wertfortschreibung gem. § 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955) vom 1. Jänner 2008:**

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

*Feststellungsbescheid (Wertfortschreibung § 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955) zum 1. Jänner 2008*

Für den Grundbesitz Betriebsgrundstück (§§59 und 60 BewG 1955), bewertet als

Geschäftsgrundstück, o), wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2008 mit 220.700,00 Euro und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert mit 297.900,00 Euro festgestellt.

**16. RV/1537-W/08**, Steuernummer16:

**Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2008 (Wertfortschreibung gem. § 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955) vom 8. April 2008:**

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird gemäß [§ 289 Abs. 2 BAO](#) abgeändert wie folgt:

*Feststellungsbescheid (Wertfortschreibung § 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955) zum 1. Jänner 2008*

Für den Grundbesitz Betriebsgrundstück (§§59 und 60 BewG 1955), bewertet als Geschäftsgrundstück, p), wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2008 mit 237.400,00 Euro und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert mit 320.400,00 Euro festgestellt.

**17. RV/2288-W/08**, Steuernummer17:

**Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2008 (Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG 1955) vom 11. Juni 2008:**

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird gemäß [§ 289 Abs. 2 BAO](#) abgeändert wie folgt:

*Feststellungsbescheid (Nachfeststellung § 22 Abs. 1 BewG 1955) zum 1. Jänner 2008*

Für den Grundbesitz Betriebsgrundstück (§§59 und 60 BewG 1955), bewertet als Geschäftsgrundstück, q), wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2008 mit 143.200,00 Euro und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert mit 193.300,00 Euro festgestellt.

**18. RV/1372-W/09**, Steuernummer18:

**Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2009 (Wertfortschreibung gem. § 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955) vom 1. Jänner 2009:**

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird gemäß [§ 289 Abs. 2 BAO](#) abgeändert wie folgt:

*Feststellungsbescheid (Wertfortschreibung § 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955) zum 1. Jänner 2009*

Für den Grundbesitz Betriebsgrundstück (§§59 und 60 BewG 1955), bewertet als Geschäftsgrundstück, r), wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2009 mit 293.000,00 Euro und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert mit 395.500,00 Euro festgestellt.

**19. RV/1381-W/09**, Steuernummer19:

**Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2007 (Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG 1955) vom 9. März 2009:**

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird gemäß [§ 289 Abs. 2 BAO](#) abgeändert wie folgt:

*Feststellungsbescheid (Nachfeststellung § 22 Abs. 1 BewG 1955) um 1. Jänner 2007*

Für den Grundbesitz Betriebsgrundstück (§§59 und 60 BewG 1955), bewertet als Geschäftsgrundstück, s), wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2007 mit 150.100,00 Euro und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert mit 202.600,00 Euro festgestellt.

**20. RV/1499-W/09**, Steuernummer20:

**Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2009 (Wertfortschreibung gem. § 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955) vom 5. Februar 2009:**

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird gemäß [§ 289 Abs. 2 BAO](#) abgeändert wie folgt:

*Feststellungsbescheid (Wertfortschreibung § 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955) zum 1. Jänner 2009*

Für den Grundbesitz Betriebsgrundstück (§§59 und 60 BewG 1955), bewertet als Geschäftsgrundstück, t), wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2009 mit 318.200,00 Euro und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert mit 429.500,00 Euro festgestellt.

**21. RV/1790-W/09**, Steuernummer21:

**Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2009 (Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG 1955) vom 27. März 2009:**

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird gemäß [§ 289](#)

[Abs. 2 BAO](#) abgeändert wie folgt:

*Feststellungsbescheid (Nachfeststellung § 22 Abs. 1 BewG 1955) zum 1. Jänner 2009*

Für den Grundbesitz Betriebsgrundstück (§§59 und 60 BewG 1955), bewertet als Geschäftsgrundstück, u), wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2009 mit 172.100,00 Euro und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert mit 232.300,00 Euro festgestellt.

**22. RV/3410-W/09**, Steuernummer22:

**Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2009 (Wertfortschreibung gem. § 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955) vom 25. August 2009:**

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird gemäß [§ 289 Abs. 2 BAO](#) abgeändert wie folgt:

*Feststellungsbescheid (Wertfortschreibung § 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955) zum 1. Jänner 2009*

Für den Grundbesitz Betriebsgrundstück (§§59 und 60 BewG 1955), bewertet als Geschäftsgrundstück, v, wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2009 mit 236.400,00 Euro und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert mit 319.100,00 Euro festgestellt.

## **Entscheidungsgründe**

Mit den berufungsgegenständlichen Feststellungsbescheiden wurden Fortschreibungen bzw. Nachfeststellungen vorgenommen, was zu einer Erhöhung der Einheitswerte führte. Fristgerecht wurden Berufungen eingebbracht.

Strittig ist die Bauklasseneinstufung der Supermarktfilialen, welche vom Finanzamt durchwegs in die Bauklasse 7.24 bzw. 7.24/25 (gut bis sehr gut) der Anlage zu §53a BewG 1955 eingestuft wurden. Bauklasse 7 der Anlage umfasst Warenhäuser, Kaufhäuser, Markt-, Messe-, und Sporthallen, Kioske u. ähnl.. Bauklasse 7.2 betrifft Massivgebäude, Stahl- oder Stahlbetonskelettgebäude. Hierbei erstreckt sich die Einstufung von 7.21 (sehr einfache Ausführung) bis 7.25 (sehr gute Ausführung).

Des Weiteren strittig sind offene Parkdecks, welche in die Gebäudeklasse 3.34 der Anlage, Nebengebäude, Garagen etc., gute Ausführung, eingestuft worden sind.

Weiters beeinsprucht die Bw die Zuschläge betreffend Zentralheizungen (5%) laut Punkt 18.3 der Anlage, hinsichtlich Klimaanlagen (8%) laut Punkt 18.4 der Anlage und die Einbeziehung der Lifte als Gebäudebestandteil.

Vereinzelt wurde die Einstufung der Abstellplätze (Tiefgarage, Parkdeck) beeinsprucht.

Die Berufungswerberin (Bw) bringt vor, ihre Filialbauten würden streng funktional nach kostengünstigen Gesichtspunkten errichtet. Die Mehrheit der Baumerkmale würde für eine mittlere Ausführung sprechen. Darunter fielen vor allem die Fassaden (sehr einfach bis mittel). Die Gebäude würden weiters keinerlei Räume besonderer Art, wie Direktionszimmer oder sonstige Zimmer mit repräsentativem Charakter beinhalten. Es handle sich um reine

Zweckbauten, die sogar verglichen mit gleichartigen Bauten als eher einfach ausgestattet bezeichnet werden könnten. Die Bw beantragt daher, den umbauten Raum in die Bauklasse 7.22 bis 7.23 einzureihen und einen Zuschlag gemäß Bauklasse 18.3 für als Teil des Grundstückes zu betrachtende Zentralheizungen mit 3% vorzunehmen.

Weiters übermittelte die Bw einen Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland, RV/xy, Artfortschreibung zum 1.1.1997, aus dem die Argumentation der Bw ersichtlich sei.

Am 9. Juni 2010 fand zu obigen Fällen ein Erörterungsgespräch statt, welches folgendes Ergebnis gebracht hat:

Herr X (Leiter Filialentwicklung Firma XY.) erläutert den grundsätzlichen Filialaufbau:

Die Filiale wird nicht unterkellert. Die Fundamentierung besteht aus Streifenköcherfundamenten (Foto 6, 7) in welche Betonfertigteile eingeführt und ausgegossen werden (8, 9, 10). Die Dachkonstruktion besteht aus Betonfertigteilen, Hohldielen (20,21). Die Dachabdeckung besteht aus einer Dachfolie, auf die Rundrieselschotter in loser Schüttung aufgebracht wird. Fertiges Dach siehe (Foto 1). Das Vordach bekommt keine Schüttung (siehe Foto 5). Der Filialboden besteht aus einer Ortbetonschicht auf die ein Fliesenbelag aufgebracht wird (Foto 31). Die Leitungsführungen werden zum Großteil in Aufputz geführt, welche durch eine abgehängte Mineralfaserdecke verdeckt wird. Diese abgehängte Mineralfaserdecke kommt nicht im Lagerbereich zur Ausführung. Etwa ab dem Jahr 2008 werden Filialen mit einer Variable refrigerable volume, VRV, (kältemittelgetragene Wärmepumpe) ausgestattet. Oben genannte VRV-Anlagen gewährleisten insbesondere, dass die gesetzlich geforderten Lagerraumtemperaturen (Verkaufsraum) eingehalten werden. Auch Sozialraum und Büro werden damit geheizt. Die Außeneinheiten stehen lose auf einem ebenen Boden, sind transportabel und werden an Aufputzleitungen angeschlossen. Es handelt sich um keine vollwertige Klimaanlage, sondern dient vorwiegend der Beheizung. Die Intention waren Co2-Reduzierungen, Energieeinsparung und Ersatz von Öl, Gas und Festbrennstoffen, sowie das Einhalten der gesetzlichen Lagertemperatur. (EU-Verordnung, in Slowenien bereits umgesetzt). In den Betriebsanlagegenehmigungen sind diese als Wärmepumpen erfasst. In der überwiegenden Anzahl der berufsgegenständlichen Fälle liegen Zentralheizungsanlagen vor.

Die Gebäudeeinstufung wird anhand des Formulars BG 30 zu RV/2071-W/06, a., besprochen:

Das Dach enthält eine normale Wärmedämmung (XPS oder Styropor), darüber eine Dachfolie und darauf Rundrieselschüttung. Die Fassade hat keinen Putz. Es ist ein Rohbau mit angestrichenem Beton. Die Decken sind Fertigteildecken. Die Fenster bestehen aus Metall mit

Isolierverglasung. Fenster gibt es vorwiegend im Sozialbereich. Im Verkaufsraum handelt es sich hauptsächlich um Oberlichtbänder (Metall mit Isolierverglasung). Zu öffnen sind aber nur die für den gesetzlichen Brandschutz vorgesehenen und die für den Belichtungs- (10% des Verkaufsraumes) und Belüftungsnachweis erforderlichen Fenster. Die Türen sind furniert, bzw. lackiertes Metall (Foto 19, 32). Bei den Fußböden handelt es sich um Betonfußböden. Boden- und Wandfliesen sind nur im erforderlichen Ausmaß vorhanden. Badezimmer gibt es keine. Auch besondere Räume gibt es keine. Die Heizung ist in eine Zentralheizung.

Auf Grund des Erörterungsgespräches wurde Übereinstimmung dahingehend erzielt, dass der Lift in diesem Fall nicht zu berücksichtigen sei. Es wurde weiters Übereinstimmung erzielt, dass das Gebäude in der Bauklasse 7.2 zu bewerten sei.

Der steuerliche Vertreter der Bw stellte den Antrag, eine Einstufung in die Gebäudeklassen 7.22/7.23 vorzunehmen und einen Zuschlag für Zentralheizungsanlagen mit 3 %, bei VRV-Anlagen aber gar keinen Zuschlag anzusetzen, da diese als Betriebsvorrichtung zu betrachten seien.

Der Vertreter des Finanzamtes führte aus, dass für die Beurteilung des Zuschlages maßgeblich sei, ob es beheizbare bzw. nicht beheizbare Räumlichkeiten gebe. Eine Gebäudeeinstufung unter der Bauklasse 7.24 müsse im speziellen Einzelfall begründet sein, mindestens sei aber ein Zwischenwert von 7.23/24 mit Neigung zu 7.24 anzusetzen. Weiters vertrat der Vertreter des Finanzamtes die Meinung, dass Badezimmer in Einkaufsmärkten üblicherweise nicht vorhanden und daher nicht zu beachten seien.

Der steuerliche Vertreter der Bw erwiderte hierauf, dass das Fehlen eines Badezimmers (Dusche) Berücksichtigung finden müsse, da diese von Mitbewerbern sehr wohl errichtet und eingebaut würden. Im Übrigen vertraten die Vertreter der Bw die Ansicht, dass nach Größe, Umsatzvolumen und Aufgabenstellung in den Filialen Besprechungsräume, Schulungsräume bzw. Räumlichkeiten für die Geschäftsführung gerechtfertigt wären.

Der Vertreter der Amtspartei führte aus, dass solche Räumlichkeiten bezogen auf die Ziffer 10 der Anlage respektive auf das Gebäude (Kaufhaus, Warenhaus) keine Rolle spielen.

Die Vertreter der Bw verwiesen auf eine weitere FLD-Entscheidung, nämlich vom 17. Mai 2001, Zl. xy..

Mit Vorhalt, jeweils vom 5. Juli 2010, wurde den Parteien das Ergebnis des Erörterungsgespräches sowie die sich daraus ergebende vorläufige rechtliche Würdigung hinsichtlich der Fälle RV/2071-W/06, RV/2072-W/06 und RV/2543-W/07 durch die Referentin zur Kenntnis gebracht. Die Bw nahm dazu mit Schreiben vom 29. Juli 2010, eingelangt am 4.

August 2010, Stellung und hielt ihr Berufungsbegehren aufrecht. Die Amtspartei ersuchte am 28. Juli 2010 um Fristverlängerung, welche bis 10. September 2010 gewährt wurde. Die Stellungnahme der Bw wurde dem Finanzamt am 5. August 2010 zur Kenntnis gebracht.

Auf Grund weiterer Fristverlängerungsersuchen wurde diese auf 24. September 2010 und sodann auf 8. Oktober 2010 verlängert. Im Zuge des Teilberichtes vom 30. September 2010 betreffend die RV-Zahlen 2071-W/06, 2072-W/06 und 2543-W/07 wurde um weitere Fristverlängerung bis zum 22. Oktober 2010 ersucht.

In seiner Stellungnahme vom 30. September 2010 führt das Finanzamt zu RV/2072-W/06 aus, dass bei dem Grundstück in B die Einbeziehung des Grst. b, im Ausmaß von 244 m<sup>2</sup> in die wirtschaftliche Einheit fehle. Die Bezeichnung der Lageadresse mit c sei unzutreffend, da die maßgebliche Grundfläche nicht an die c. anraine. Auch hinsichtlich der Grst. d und e wäre in der KG-mäßigen Bezeichnung der wirtschaftlichen Einheit darauf hinzuweisen, dass sich die Grundfläche auch auf die KG b. erstrecke. Dies wurde im Berufungsverfahren berücksichtigt.

Zu RV/2543-W/07: Steuernummer13, m.. Hier wäre noch an Hand des Bauplanes zu prüfen, ob das Lift- und Stiegenhaus (EG und TG) in den bewerteten TG-Gebäudeteilen erfasst sei. Die vorhandene Überdachung der Garagen Ein- und Ausfahrt wäre ebenso als Gebäudeteil miteinzubeziehen. Im Verfahren vor der h.o. Behörde wurde dazu festgestellt, dass der Lift beim TG erfasst wurde und auch die Überdachung bereits mitberechnet wurde.

Zu RV/2071-W/06: Steuernummer, a. . Hier wurde der Ansatz eines zu niedrigen Bodenwertes beanstandet. Weiters wurde festgestellt, dass die Kubatur der Parkgarage vom Finanzamt mit 201m<sup>3</sup> angesetzt worden sei, tatsächlich aber die gesamte Grundfläche im Ausmaß von 3700m<sup>2</sup> als Tiefgarage/Kundenparkplatz diene. Möglicherweise handle es sich bei der erfassten Kubatur um eines der Stiegenhäuser ohne Aufzug. Zutreffend sei im Übrigen die Lageadresse a-. Im h.o. Verfahren wurde die Kubatur berichtigt. Die Ermittlung eines anderen Bodenwertes ist nicht Gegenstand vorliegenden Verfahrens.

Alle obigen Abweichungen in den angefochtenen Bescheiden, die die Amtspartei bei nunmehriger genauerer Prüfung selbst festgestellt hat, wurden, soweit verfahrensgegenständlich, berichtigt.

Auf Grund eines neuerlichen Ersuchens um Fristverlängerung wurde diese bis 14./19. Februar 2011 und schließlich bis 14. März 2011 verlängert.

Auf Grund der persönlichen Vorsprache des mit allen anhängigen Fällen betrauten Referenten des Finanzamtes am 14. März 2011, wurden alle anhängigen Fälle an das Finanzamt zwecks Anforderung allenfalls noch fehlender Baupläne und Abgabe einer Stellungnahme in allen

---

anhängigen Fällen übermittelt. Es wurde ersucht, vordringlich die bereits erörterten Fälle zu behandeln.

Am 18. Mai 2011 wurde zwecks Abhaltung eines Lokalaugenscheines am 23. Mai 2011 neuerlich um Fristverlängerung bis 30. Mai 2011 ersucht. Am 30. Mai 2011 wurde hinsichtlich der ersten neun Fälle um Fristverlängerung bis 9. Juni 2011 ersucht.

Am 9. Juni 2011 gab das Finanzamt eine Stellungnahme insbesondere hinsichtlich RV/2077-W/06, Filiale g, ab. Demnach stellt das Finanzamt im Wesentlichen fest, soweit die Bw auf die strenge Funktionalität der Errichtung der Filialbauten nach kostengünstigsten Gesichtspunkten hinweise sei damit noch keine Maßgeblichkeit dieses Kriteriums bei der Ermittlung des Gebäudewertes dargelegt. Vielmehr bestimme sich die Zuordnung zu den Ausführungsstufen ausschließlich nach den abstrakten Qualitätsmerkmalen der als Bestandteil des Bewertungsgesetzes bestehenden Anlage. Die Kostengünstigkeit der Gebäudeerrichtung vermöge zwar Indiz für den Entfall eines allfälligen Zuschlages nach Z 18.1 der Anlage sein. Die gesetzeskonforme Beurteilung der Güte der baulichen Ausführung der Gebäude/Gebäudeteile im Sinne der Regelbewertung nach [§ 53a BewG 1955](#) stelle grundsätzlich nicht auf die Höhe der Errichtungskosten ab. Die Behauptung, die Mehrheit der Baumerkmale spreche für eine mittlere Ausführung sei weder durch tatsächliche Beweise belegt noch durch ein sonstiges Vorbringen unterstützt.

Hinsichtlich der Fassade führt das Finanzamt aus, neben den angeführten Arten des Putzes sei wohl auch die Güte der gesamten Wandkonstruktion mitzuerfassen. Nach dem nunmehr vorgelegten Bestandsplan(Kopie) vom 2. April 2004 weise die Außenwand als Aufbau 20,00 cm Stahlbetontragschale, 08,00 cm Wärmedämmung und 08,00 cm Vorsatzschale auf. Tatsächlich weise die den Raum letztlich nach außen abschließende Vorsatzschale vorliegend gar keinen Putz auf, sondern nur einen Anstrich. Diesen Umstand einem einfachen Putz oder Rohbau im Sinne der Merkmalstabelle gleichhalten zu wollen hieße wohl den insgesamt eine Stärke von 16,00 cm aufweisenden zusätzlich zur Stabilität und Wärmedämmung aufgetragenen Fassadenteil außer Acht zu lassen, der in seiner bauphysikalischen Wirkungsweise eher der Funktion des gesetzlichen Merkmals Edelputz (sowohl gute als auch sehr gute Ausführungsstufe) entspreche. Die Glasfassade im Süden bestehe aus einer Alukonstruktion mit wärmegedämmtem Isolierglas und sei ebenfalls nicht dem Merkmal einfacher Putz zu subsumieren. Zum Anteil besonderer Räume wird ausgeführt, dass bei Verkaufsstätten als typischen Filialbauten üblicherweise gerade keine Direktionszimmer, Gesellschaftsräume, Salons und ähnliches vorhanden seien. Daher falle das Fehlen eines derartigen Gebäudeteiles( Merkmals) bei einem - wie die Bw. selbst sagt - "reinen Zweckbau" unter die gesetzlich angeordnete Unbeachtlichkeit dieses Merkmals. Das

Finanzamt könne daher die in der Berufung vorgetragene Rechtsauffassung der Bw insgesamt nicht teilen. Der Gebäudewert der südlich und westlich bestehenden Vordächer sei gem. [§ 53 Abs. 4 BewG 1955](#) als unter Z 14.1 der Anlage(Überdachungen ohne eigene Stützen) fallend anzusetzen. Nach dem Bestandsplan betrage die Auskragung der 0,5 m starken in einer Höhe von 3,5 m angebrachten Vordächer vermutlich jeweils mehr als 3 m. Da die bauliche Ausgestaltung dieses überdachten Vorplatzbereiches eine Betonschicht von 15,00 cm, darauf 5,00 cm Estrich und schließlich 1,3 cm Fliesen aufweise, sei der Durchschnittspreis nach Z.14.12 (21,8019 € /m<sup>2</sup>) zufolge der vorhandenen Fußböden um (bis) 7,2673 € /m<sup>2</sup> zu erhöhen. Laut Plan betrage die Länge des südlichen Vordaches 18,28 m, die Breite 3,21 m; das westliche Vordach sei 21,42 m lang und 3,59 m breit. Die Höhe des Gebäudeteiles "Anlieferungsbereich und Papierpresse" sei zufolge des Rampengefäßes um bis zu 1 m höher als die des Verkaufsraumes. Allerdings wäre hier eine gesonderte Kubatur zu errechnen. Die erklärte Höhe der Gebäudeteile wurde offenbar erst ab Fußbodenoberkante gemessen. Beim untersten Geschoss sei der Ansatz der Fundamentplatte samt Fliesenbelag (0,26 m) stets in den umbauten Raum einzubeziehen([§ 53 Abs. 3 zweiter Satz BewG 1955](#) .... zuzüglich des Raumes, den die Umwandlung einnimmt). Würde man den Begriff Umwandlung im obigen Sinne nur auf die Seitenwände eines inneren nutzbaren Raumes anwenden, wäre auch die allgemein verwaltungsübliche Einbeziehung der oberen Geschossdecken in den umbauten Raum nicht im Einklang mit dem BewG 1955. Eine Nichteinbeziehung z. B. des Fliesenbelages in den umbauten Raum würde auch in Widerspruch zur Berücksichtigung des Merkmals Bodenfliesen geraten. Die auf dem berufungsgegenständlichen Grundstück hergestellten Schallschutzwände (teils 4 m und teils 2,50 m hohes Holzlattengeflecht ) seien als Umzäunungen im Sinne des [§ 51 Abs. 1 dritter Satz BewG 1955](#) nicht in das Grundvermögen einzubeziehen, da sie stets als Vorrichtungen anzusehen seien, die zu einer Betriebsanlage gehören ([§ 51 Abs. 1 zweiter Satz BewG 1955](#)).

Für die weiteren Fälle aus dem Jahr 2006 wurde um Fristerstreckung zur Vorlage bis 11. Juli 2011 ersucht. Eine weitere Teilstellungnahme erfolgte am 9. Juni 2011, mit der Bekanntgabe der Aktenübermittlung sowie einer weiteren Stellungnahme bis 11. Juli 2011. Diese Stellungnahme nimmt im Wesentlichen Bezug auf den Gebäudeteil „Dach“ sowie „Decken“. Das Finanzamt zieht den Schluss, dass zufolge der beim Flachdach vorhandenen 20 cm dicken Wärmedämmung der gesetzliche Tatbestand eines Daches mit besonderer Wärmeisolierung im Sinne einer sehr guten Ausführung erfüllt sei. Das vorliegende Flachdach als oberste raumabschließende Geschossdecke, sei als funktionelle Einheit mit dem Bauteil Decken zu sehen. Demnach bestehe die Deckenkonstruktion des Verkaufsraumes aus 40 cm Hohldielendecke, Bitumendampfsperre mit Alu-Einlage, 20 cm Mineralwolle RD (2x100 mm) zwecks Wärmedämmung, S TG 66 20, 5 cm Kies.

Die Deckenkonstruktion der übrigen Gebäudeteile Lager(samt Putzraum, Haustechnik, Büro, Umkleide, Vorräum und Personal etc.) und Anlieferung (samt Rampenvordach) unterscheidet sich nur in der Dicke der Hohldielendecke, die im wesentlichen Unterschied zum Verkaufsraum nur 16 cm betrage. Die begehrte Zuordnung der Baumerkmale Dach/Decke zur nur mittleren Ausführung scheine jedenfalls unbegründet.

Mit Vorhalt vom 30. Jänner 2012 wurden dem Finanzamt und der Berufungswerberin die vorläufige rechtliche Würdigung samt Berechnungen für sämtliche Filialen zur Kenntnis- und Stellungnahme übermittelt. Gleichzeitig wurden die Ladungen zur mündlichen Berufungsverhandlung am 21. Februar 2012 versendet.

Die Bw gab durch ihren Steuerberater telefonisch folgende Änderungen bekannt:

„Seite 11, Punkt 6 des Vorhaltes, Filiale f: das Parkdeck wurde durch den Wechsel von Bauklasse 3 zu Bauklasse 14 mit Kubatur statt Fläche angesetzt.

Seite 13, Punkt 8 des Vorhaltes, Filiale h.: die Überdachung ist bereits in der Bruttogeschäftsfläche des Tiefgeschosses enthalten.

Seite 14, Punkt 9 des Vorhaltes, Filiale i.: EG und DG wurden irrtümlich in  $m^2$  statt in  $m^3$  angegeben und auch vom Finanzamt im Bescheid fälschlicherweise so übernommen. Es wäre die Kubatur anzusetzen. Die Geschosseshöhe beträgt im EG 4,15 m Unterkante Rohdecke und im DG 3,80 m.“

(Bei Planeinsicht fällt auf, dass das EG mit 141  $m^2$  die Anlieferung, Rampe Anlieferung und Papierpresse betrifft. Die Einstufung wird daher auch hier von 7.23/24 auf 11.3 (wie 3.34) geändert und der Heizungszuschlag gestrichen.)

„Seite 21, Punkt 18 des Vorhaltes, Filiale r: das Parkdeck (OG) wurde durch den Wechsel von Bauklasse 3 zu Bauklasse 14 mit Kubatur statt Fläche angesetzt.

Mit e-mail vom 17. Februar 2012 wurden die genauen Maße für die Filiale r (RV/1372-W/09, Steuernummer18) bekannt gegeben.

Mit Fax vom 17. Februar 2012 gibt die steuerliche Vertretung der Bw bekannt, den der Vorladung vom 30. Jänner 2012, zugestellt am 6. Februar 2012, zu einer mündlichen Berufungsverhandlung am 21. Februar 2012 in obiger Sache beiliegenden Vorhalt habe man besprochen und gemeinsam mit den betroffenen Fachleitern der Firma XY- durchgesehen. Die Ergebnisse dieser Abstimmung seien telefonisch mitgeteilt worden und bezüglich der Ermittlung des umbauten Raumes, sowie dieser Berufung sei Übereinstimmung erzielt worden. Namens der Berufungswerberin werde daher auf die Abhaltung einer mündlichen Senatsverhandlung in allen Fällen verzichtet.

Mit Vorhalt vom 20. Februar 2012 wurden die obigen Änderungen in die Entscheidungsgrundlage eingearbeitet und der Bw mit Fax übermittelt.

Mit e-mail vom 27. Februar 2012 gab der steuerliche Vertreter bekannt, die letzten Änderungen seien an die Bw zur Abstimmung weitergeleitet worden. Differenzen hätten sich lediglich hinsichtlich der Ermittlung des umbauten Raumes für die Filiale i- ergeben. Die korrekten Kubaturen wurden im Anhang übermittelt.

Das Finanzamt übermittelte am 21. Februar 2012 eine Stellungnahme. Anlässlich der Durchsicht des Vorhaltes sei aufgefallen, dass es sich um keinen Rohbau handle und eine Einstufung der Fassade als sehr einfach nicht gerechtfertigt erscheine. Laut dem vorliegenden Fotomaterial sei erkennbar, dass auf den Betonfußböden Fliesen verlegt seien. Man könne davon ausgehen, dass diese Fliesen aufgrund der hohen Belastung sehr strapazierfähig sein müssten. Ein vorhandener Lift sei als Merkmal bei der Bauklasseneinstufung zu berücksichtigen und bewirke eine Erhöhung um eine halbe Stufe. Hinsichtlich RV/2076-W/06 und RV/1372-W/09 sei hinsichtlich der Parkdecks die überdachte Fläche statt der Kubaturen zum Ansatz zu bringen. Weiters stellte die Amtspartei fest, die Berechnung des Mittelwertes könne seitens des Finanzamtes nicht nachvollzogen werden, da die Bau- und Ausführungsmerkmalstabelle (Seite 3 des Vorhaltes) eher eine Tendenz zu einer guten Bauausführungsstufe erkennen lasse.

### ***Über die Berufung wurde erwogen:***

Gemäß [§ 53 Abs. 1 BewG 1955](#) ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken vom Bodenwert (Abs. 2) und vom Gebäudewert (Abs. 3 bis 6) auszugehen.

Nach [§ 53 Abs. 3 BewG 1955](#) ist der Gebäudewert vorbehaltlich der Bestimmungen der Abs. 4 und 5 aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, der sich je nach der Bauweise und Ausstattung der Gebäude oder der Gebäudeteile bei Unterstellung von Durchschnittspreisen *je Kubikmeter des umbauten Raumes* der Gebäude oder Gebäudeteile ergibt. Umbauter Raum ist der auf mindestens drei Seiten von Wänden umschlossene innere nutzbare Raum zuzüglich des Raumes, den die Umwandlung einnimmt.

Nach Abs. 4 ist bei offenen Hallen (Überdachungen, Flugdächer), das sind von höchstens zwei Seiten durch Wände umschlossene Räume, der Gebäudewert aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, der sich je nach der Bauweise und Höhe bei Unterstellung von Durchschnittspreisen *je Quadratmeter der überdachten Fläche* ergibt.

Die Ermittlung des Neuherstellungswertes gemäß [§ 53 Abs. 6 BewG 1955](#) erfolgt in der Weise, dass je nach Bauweise und Ausstattung der Gebäude oder Gebäudeteile Durchschnittspreise *je Kubikmeter umbauten Raumes* (oder *je Quadratmeter nutzbarer Fläche*) unterstellt werden. Die Durchschnittspreise sind in der Anlage zu [§ 53a BewG 1955](#) gesetzlich festgelegt. Dabei

ist jedes Gebäude und jeder Gebäudeteil in eine der dort vorgesehenen Bauklassen einzureihen.

Gemäß [§ 53a BewG 1955](#) sind die bei der Ermittlung des Gebäudewertes gemäß [§ 53 Abs. 3 bis 5 BewG 1955](#) zu unterstellenden Durchschnittspreise in der Anlage festgesetzt; die Anlage ist ein Bestandteil dieses Bundesgesetzes (BGBl 1972/447 ab 1973).

Punkt 16. der Anlage zu [§ 53a BewG 1955](#) besagt, wenn innerhalb der Bauklassen 1, 3, 4, 6-13 und 15 eine eindeutige Einstufung nicht möglich ist, so ist ein entsprechender Zwischenwert anzusetzen. Nach Punkt 17. der Anlage sind in obigen Bauklassen nicht enthaltene Gebäude und Gebäudeteile nach jener Bauklasse zu bewerten, die ihrer Bauweise und Ausstattung entsprechen.

Der Berufungswerberin wurden vom Finanzamt Erklärungen "BG 30" zugesendet, welche diese ausgefüllt retourniert hat. Die Erklärungen wurden im Wesentlichen für alle Filialen identisch ausgefüllt.

Der Einstufung wurden die ausgefüllten Erklärungen "BG 30", die Ausführungen in der Berufung und im Erörterungsgespräch, die Baupläne, die vorgelegten Projektunterlagen sowie das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens zu Grunde gelegt.

Bau- und Gebäudeteil	Ausführung	Einstufung
Dach	Beton (laut "BG 30") <b>normale Wärmedämmung</b> (laut Niederschrift zum Erörterungsgespräch (EÖ))	nicht vorgesehen nicht vorgesehen (bes. Wärmeisolierung wäre sehr gut) <b>daher: gut</b>
Fassade	einfacher Putz (laut "BG 30") laut EÖ <b>kein</b> Putz sondern "angestrichener Beton" bzw. Rohbau	sehr einfach bis mittel <b>sehr einfach</b>
Decken	massiv (laut "BG 30") Fertigteil (laut EÖ)	<b>gut bis sehr gut</b>
Fenster	Metall, Isolierverglasung (laut "BG 30"); laut EÖ im Verkaufsraum "Oberlichtbänder", teilw. zu öffnen, Metall mit Isolierverglasung	<b>sehr gut</b>
Türen	Im Sozialbereich furniert oder lackiert, sonst Metall.	<b>gut bis sehr gut</b>
Fußböden	keine Angabe im "BG 30" Beton laut EÖ	<b>sehr einfach</b>

Boden- und Wandfliesen	im erforderlichen Ausmaß				<b>gut</b>
Wasser und Toiletten	laut EÖ Toilette vorhanden				
Badezimmer	keine				
Anteil besonderer Räume	keine				
Beheizung	Zentral				3%-6%
Bau- und Ausführungsmerkmale	sehr einfach	einfach	mittel	gut	sehr gut
Dach				/	
Fassade	/				
Decken				/	(/)
Fenster					/
Türen				/	(/)
Fußböden	/				
Boden- und Wandfliesen				/	

Demnach enthalten die Gebäude sehr einfache sowie gute/sehr gute Bau- und Ausführungsmerkmale. Die Türen, welche sich in guter bzw. sehr guter Ausführungsstufe befinden sind allerdings nur in geringstem Ausmaß vorhanden (idR 2 Toilettentüren lackiert, 1 Metalltür zum Lager). Hinsichtlich der Fenster lässt sich nur ein Teil öffnen, der Rest sind für die Belichtung notwendige Oberlichtbänder (siehe Niederschrift zum Erörterungsgespräch vom 9. Juni 2010). Die Außenfassade fällt in den sehr einfachen Bereich. Es liegt eine im Allgemeinen untypische Streuung der Merkmale – einerseits sehr einfach und andererseits gut/sehr gut – vor, welche in der Gesamtbetrachtung Berücksichtigung finden muss.

Hinsichtlich der diesbezüglichen Ausführungen des Finanzamtes ist zu folgendes zu sagen:

Grundsätzlich ist der Amtspartei zuzustimmen, dass die Kostengünstigkeit lediglich ein Indiz darstellt. Wenn das Finanzamt jedoch ausführt, mit dem Hinweis auf die strenge Funktionalität der Errichtung der Filialbauten nach kostengünstigen Gesichtspunkten sei noch keine Maßgeblichkeit dieses Kriteriums bei der Ermittlung des Gebäudewertes dargelegt, so ist dem entgegenzuhalten, dass das Gesamterscheinungsbild jedenfalls bei der Gebäudeinstufung zu berücksichtigen ist. Hinsichtlich der Feststellung, die Behauptung, die Mehrheit der Baumerkmale spreche für eine mittlere Ausführung sei weder durch tatsächliche Beweise belegt noch durch ein sonstiges Vorbringen unterstützt, ist zu sagen, dass die Bauweise der Filialen anlässlich des Erörterungsgespräches am 9. Juni 2010, bei dem unter anderen drei Vertreter der Firma XY. anwesend waren, an Hand der Präsentationsmappe ausführlich besprochen und der Filialaufbau von Herrn X (Leiter Filialentwicklung) und Herrn Y (Leiter Filialentwicklung) umfassend erläutert wurde.

Hinsichtlich der Fassade ist zu sagen, dass diese tatsächlich nicht verputzt ist (siehe Niederschrift zum Erörterungsgespräch). Das Finanzamt führt in seiner Stellungnahme aus, die den Raum letztlich nach außen abschließende Vorsatzschale weise vorliegend gar keinen Putz auf, sondern nur einen Anstrich (einfache Ausführung).

Das Baumerkmal Edelputz (gute Ausführung) kann daher auch nicht angenommen werden. Der Tatsache, dass Glasfassaden vorhanden sind wurde insoweit Rechnung getragen, als das Gebäude insgesamt in eine mittlere bis gute Ausführungsstufe eingereiht worden ist. Bezüglich der Deckenkonstruktion wurde im Erörterungsgespräch dargelegt, dass es sich um einen durchaus üblichen Aufbau mit einer gängigen Wärmedämmung handelt.

Die Anlage zu [§ 53a BewG 1955](#) enthält hinsichtlich der Merkmale für die Beurteilung der baulichen Ausführung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles eine begrenzte Anzahl an Merkmalen. Nicht alle Bau- und Ausführungsmerkmale sind gezielt erfassbar. Maßgeblich für die Einstufung ist jedoch die *im Durchschnitt* zutreffende Güte der Ausführung.

Ein Gebäude ist grundsätzlich als Ganzes zu betrachten und das Erscheinungsbild hinsichtlich der Ausstattungsmerkmale als Ganzes der Bewertung zu unterziehen. Berücksichtigt man neben der Fassadengestaltung auch den durchaus spärlichen Innenausbau (etwa kein Anstrich hinter den Regalen, einfache Fliesenböden), so erscheint eine Einstufung in die mittlere bis gute Ausführung, mit Tendenz zur mittleren Ausführung als angebracht. Die Kubaturen wurden berichtet.

Die Merkmale für die Beurteilung der baulichen Ausführung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles ergeben ein Gesamtbild des Gebäudes, welches in die Einreichung in eine bestimmte Bauklasse mündet. Ist innerhalb der Bauklassen eine eindeutige Einstufung nicht möglich, so ist ein entsprechender Zwischenwert anzusetzen (Punkt 16. der Anlage).

Hinsichtlich der Bewertung der Verkaufsräume herrscht dahingehend Übereinstimmung der Parteien, dass diese grundsätzlich in die Bauklasse 7, "Warenhäuser; Kaufhäuser, Markt-, Messe- und Sporthallen, Kioske u. ähnl." Punkt 2. „Massivgebäude, Stahl- oder Stahlbetonskelettgebäude“ einzustufen sind.

In vorliegendem Fall sind Ausstattungsmerkmale der Bauklassen 7.21, 7.24 und 7.25 gegeben, wobei Ausstattungsmerkmale wie zB Innentüren in geringem Ausmaß vorhanden sind und die "Fenster" nur zum Teil geöffnet werden können, der Großteil dient der Belichtung (sog. Lichtbänder).

Im Hinblick auf das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes ist eine Einstufung in die Bauklasse 7.23/24 unter Berücksichtigung des Gesamteindruckes vorzunehmen, womit ein

---

Zwischenwert hinsichtlich der betroffenen Bauklassen zum Ansatz kommt. Unter Berücksichtigung einer allgemeinen Tendenz zur "mittleren Ausführung" ergibt sich demnach ein Durchschnittspreis von Euro 27,6156/m<sup>3</sup>.

Dem Finanzamt ist dahingehend zuzustimmen, als das Fehlen von besonderen Räumen, welche in einfachen Zweckbauten üblicherweise nicht vorhanden sind, keine Berücksichtigung finden kann (vgl. Anlage zu § 53a BewG 1955).

Hinsichtlich des Fehlens von Badezimmern kann es zu keinen weiteren Abschlägen kommen, da diese für die Beurteilung von Wohnhäusern und Beherbergungsbetrieben maßgeblich sind, mögen auch andere Märkte solche Annehmlichkeiten für ihre Mitarbeiter vorsehen (das Vorhandensein hätte allenfalls Zuschläge nach 18.1 der Anlage zur Folge). Ebenso kann das Fehlen besonderer Räume, wie Besprechungsräume, Schulungsräume bzw. Räume für die Geschäftsführung nicht zu Abschlägen führen, da diese für die gemeinüblichen Filialen keine Rolle spielen, selbst wenn nach Größe und Umsatzvolumen der Firma XY. insgesamt solche Räumlichkeiten gerechtfertigt erscheinen. Der Gesetzgeber führt in der Überschrift zur Anlage aus: "Sind bei Gebäuden (Gebäudefteilen) einzelne Merkmale üblicherweise nicht vorhanden, sind sie nicht zu beachten."

Nach den Erläuterungen zur Bewertungsgesetznovelle 1972 macht die Verallgemeinerung der Gebäudetypen erforderlich, besondere Merkmale wie zB *Personenaufzüge, Zentralheizung* oder Hochbauten durch Zuschläge zu erfassen (vgl. Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz zu §53).

Gemäß Punkt 18.1 der Anlage sind die Durchschnittspreise bei aufwendiger Ausführung um 5 % bis 25 % zu erhöhen.

Gemäß Punkt 18.3 der Anlage sind die Durchschnittspreise bei als Teil des Grundstückes zu betrachtenden Zentralheizungen um 3 bis 6 Prozent zu erhöhen. Das Gesetz gibt hier einen Rahmen vor, wobei das Finanzamt einen Zuschlag von 5 % vorgenommen hat. Die Berufungswerberin beantragt hingegen einen Zuschlag von lediglich 3% unter Hinweis auf eine Entscheidung der Finanzlandesdirektion aus dem Jahr 2001, wonach in einem ähnlich gelagerten Fall ausgesprochen worden sei, dass mangels Zwischenwänden kein aufwendiges Heizsystem gegeben sei und somit ein Zuschlag von 3% gerechtfertigt erscheine. Weiters seien die Rohre ober Putz verlegt.

Grundsätzlich kann eine Entscheidung im Einzelfall für vorliegendes Verfahren keinen Rechtsanspruch begründen. Nach Ansicht der h. o. Behörde kommt es auf die Güte der Ausführung der Zentralheizungsanlage nicht an, sondern vielmehr darauf, ob und wie viele

Räume beheizbar sind. In den gegenständlichen Fällen können idR alle Räume beheizt werden, womit der Anwendung eines 5%-igen Zuschlages grundsätzlich nichts entgegensteht.

Gemäß Punkt 18.4 der Anlage sind die Durchschnittspreise bei als Teil des Grundstückes zu betrachtenden Klimaanlagen um 8 bis 10 v H zu erhöhen. In den hie von betroffenen Fällen wurde jeweils ein Zuschlag von 8 % angesetzt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat ausgeführt, ist ein Wirtschaftsgut mit einem Gebäude derart verbunden, dass es nicht ohne Verletzung seiner Substanz an einen anderen Ort versetzt werden kann, ist es grundsätzlich als Teil des Gebäudes und als unbeweglich anzusehen. Ist eine Anlage auf Grund ihrer Bauart (wegen ihrer bloß geringen, jederzeit leicht aufhebbaren Verbindung mit dem Gebäude) nach der Verkehrsauflistung als selbständiges Wirtschaftsgut anzusehen, ist sie in der Regel als beweglich, somit nicht als Gebäude zu behandeln (VwGH 13.4.1962, [1639/60](#); VwGH 11.6.1965, 316/65). Allerdings spielt nach herrschender Rechtsauflistung bei typischen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen die rein technische "Beweglichkeit" und Versetzbartigkeit an einen anderen Ort nur eine untergeordnete Rolle. Selbst wenn eine Verlegung ohne Wertminderung und ohne erhebliche Kosten möglich wäre, ist daher z.B. eine eingebaute Etagenheizung nach der Verkehrsauflistung ein typischer Teil des Gebäudes und deshalb als unbeweglich und nicht selbständig bewertbar anzusehen (VwGH 11.6.1965, 316/65; Grabner, ÖStZ 1983, 143ff).

In diesem Sinne wurde weiters z.B. auch schon entschieden, dass

- sanitäre Anlagen (VwGH 26.5.1971, [1551/70](#)),
- eingebaute Elektroinstallationen sowie Gas- und Wasserzuleitungen (VwGH 13.4.1962, [1639/60](#)),
- Zentralheizungen (Etagenheizungen), da sie in der Regel keine gewisse, bei der Veräußerung besonders ins Gewicht fallende Selbständigkeit besitzen (VwGH 7.7.1971, [1553/70](#)),
- Aufzugsanlagen (VwGH 20.5.1970, 248/69),
- Rolltreppen (BFH v. 5.3.1971, III R 90/69, BStBl. II S 455),
- Klimaanlagen (BFH v. 5.3.1971, III R 90/69, BStBl. II S 455), aber auch
- Be- und Entlüftungsanlagen, die nur der Nutzung des Gebäudes (BFH BStBl 1974, 135) bzw. dazu dienen, den Aufenthalt von Menschen in Gebäuden angenehmer zu gestalten zum Gebäude gehören.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis VwGH 23. 2. 1984, Zl. [83/16/0051](#), ergangen zur Grunderwerbsteuer, festgestellt, dass unter "Maschinen und sonstigen Vorrichtungen aller Art" iSd [§ 2 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1955](#) nur solche Gegenstände zu verstehen seien, die typischerweise einem bestimmten Betrieb dienten und eigengesetzlichen Zwecken unterworfen seien. Bei Beheizungsanlagen und Belüftungsanlagen handle es sich nicht um Einrichtungen, denen die Aufgabe der Verwirklichung des spezifischen Betriebszweckes eines Hotelbetriebes bzw. Restaurationsbetriebes zukomme, sondern um Gebäudeausstattungen, wie sie vielfach auch in Geschäftsgebäuden und Bürogebäuden moderner Bauart anzutreffen seien. Derartige Einrichtungen stellten daher keine Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art iSd [§ 2 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1955](#) dar (Hinweis VwGH 19.10.1971, [2174/70](#), VwSlg 4291 F/1971 und VwGH 15.6.1972, [1052/71](#), VwSlg 4403 F/1972).

Gegenständliche Anlage ist für den Betriebsablauf nicht unentbehrlich, vielmehr dient sie der Gebäudenutzung und macht unter Umständen den Aufenthalt von Menschen im Gebäude angenehmer. Selbst wenn einer positiven Einflussnahme auf die dort angebotenen Lebensmittel durch die Herstellung eines günstigen Raumklimas durchaus Berechtigung zukommt, ist das doch nicht der einzige, unmittelbare und ausschließliche Betriebszweck. Der Tatsache, dass im Gebäude Lebensmittel zu Verkauf angeboten werden wird insoweit Rechnung getragen, als für Kühlgut eigene Kühl- und Tiefkühlgeräte zur Verfügung stehen. Dass die VRV-Geräte zwingend zum Einsatz kommen müssen um die Qualität der Lebensmittel zu erhalten kann insoweit nicht angenommen werden, als die überwiegende Anzahl der Filialen derzeit noch mit Zentralheizungsanlagen ausgestattet ist.

Für die Beurteilung der berufungsgegenständlichen Anlage als Gebäudeteil spricht auch, dass eine Verbindung durch Leitungen gewährleistet sein muss. Eine Abtrennung im Verkaufsfall wäre jedenfalls unwirtschaftlich und wird eine Klimaanlage in der Regel mit dem Gebäude mitverkauft.

Der unabhängige Finanzsenat ist unter Bedachtnahme auf die o.a. herrschende Rechtsauffassung zur Ansicht gelangt, dass auch die berufungsgegenständlichen VRV-Anlagen (Klimaanlage zur Heizung- und Kühlung, Be- und Entlüftungsanlage) als Teil des Gebäudes anzusehen sind (vgl. UFS 8. 11 2010, RV/1285-W/10; 23. 5. 2011, RV/0401-W/10).

Die Parkdecks sind im Sinne des [§ 53 Abs. 4 BewG 1955](#) als offene Hallen (Überdachungen, Flugdächer) einzustufen, weshalb der Gebäudewert aus dem Neuherstellungswert abzuleiten ist, der sich je nach der Bauweise und Höhe der Unterstellung von Durchschnittspreisen *je Quadratmeter der überdachten Fläche* ergibt.

Die Parkdecks sind daher gemäß der Anlage zu [§ 53a BewG 1955](#) in die Kategorie 14.2 "Überdachungen mit eigenen Stützen", 14.22 "in Stahl- oder Stahlbetonkonstruktion" mit

---

21,8019 €/m<sup>2</sup> (bei einer Höhe bis zu 4m) bzw. mit 25,4355 €/m<sup>2</sup> (bei einer Höhe bis zu 5m und darüber) einzustufen.

Beantragte Änderungen durch die Amtspartei wurden insoweit berücksichtigt, als sie detailliert vorgebracht worden sind. Ansonsten geht die h. o. Behörde von der Richtigkeit des, vom Finanzamt im Zuge des Ermittlungsverfahrens erhobenen, weder durch das Finanzamt noch durch die Partei widersprochenen Sachverhaltes aus. Die h. o. Behörde schließt sich der Bw insoweit an, als die Einstufung in die Bauklassen 7.24 (gut) bzw. 7.24/25 (gut bis sehr gut) auf Grund des Gesamterscheinungsbildes überhöht erscheint. Die h. o. Behörde hat daher einen adäquaten Mittelwert zum Ansatz gebracht. Die von der Berufungswerberin beantragten Änderungen hinsichtlich der Kubaturen wurden ebenfalls berücksichtigt.

Folgende Berechnungen werden der Bewertung zu Grunde gelegt:

*Mittelwert für Geschäftslokale*

7.23 der Anlage	Mittlere Ausführung	25,4355 €
7.23 der Anlage	Mittlere Ausführung	25,4355 €
7.24 der Anlage	Gute Ausführung	<u>31,9760 €</u>
Zusammen		82,8470 €
ein Drittel	Zwischenwert	<b>27,6156 €</b>

*Mittelwert für Garagengebäude*

3.33 der Anlage	Mittlere Ausführung	18,1682 €
3.33 der Anlage	Mittlere Ausführung	18,1682 €
3.34 der Anlage	Gute Ausführung	<u>21,8019 €</u>
Zusammen		76,3065 €
ein Drittel	Zwischenwert	<b>19,3794 €</b>

Berechnung der berufungsgegenständlichen Fälle im Einzelnen**1. RV/2071-W/06, Steuernummer, Artfortschreibung 1.1.2006,**

a):

Baujahr	Geschoß	m³/m²	Bauklasse	€/m³	Zuschlag	
2005	EG	77,6	7.23/24	27,6156	5%	
				2.142,9705	107,1485	2.250,11
2005	EG	4159,4	7.23/24	27,6156	5%	
				114.864,32	5.743,2163	120.607,53
2005	EG	715,9	7.23/24	27,6156	5%	
				19.770,00	988,5004	20.758,50
2005	EG	284,3	7.23/24	27,6156	5%	
				7.851,1150	392,5557	8.243,67
2005	EG	304,5	7.23/24	27,6156	5%	
				8.408,9502	420,4475	8.829,39
2005	Parkgarage	11.941,2	3.34	21,8019		260.340,84
Gebäudewert						<b>421.030,04</b>
Bodenwert: 3.700 m² je 14,5400 € = 53.798,00						
Bebaute Fläche: 3.170 m²						
Wert bis zum 10-fachen der bebauten Fläche						53.798,00
davon Kürzung gem. §53 Abs. 2 BewG 1955 25%						<u>-13.449,50</u>
						461.378,54
davon Kürzung gem. §53 Abs. 7 lit. d BewG 1955 25%						<u>-115.344,63</u>
						346.033,91
davon Kürzung gem. §53 Abs. 8 BewG 1955 4%						<u>-13.841,35</u>
						332.192,56
Einheitswert						<b>332.100,00</b>
Erhöht um 35% gemäß AbgÄG 1982					116.235,00	<b>448.300,00</b>

Wie dem vorgelegten Plan zu entnehmen ist, dient die gesamte Grundfläche im Ausmaß von 3.700 m² als Tiefgarage/Kundenparkplatz. Die Kubatur für die Parkgarage laut Bescheid mit lediglich 201,9 m³ ist keinesfalls zutreffend. Laut Erklärung beträgt die nutzbare Fläche der Parkgarage 3.317 m² und die Höhe 3,6 m, was eine Kubatur von 11.941,2 m³ ergibt.

Hinsichtlich der Bauklasse wurde der Berufung teilweise entsprochen. An Stelle einer Einstufung in die Bauklassen 7.24/25 wurde eine Einstufung in 7.23/24 vorgenommen und ein Zwischenwert (Berechnung siehe oben) von 27,6156 €/m³ angesetzt. Der Zuschlag für Zentralheizung gemäß Punkt 18.3 der Anlage in Höhe von 5% bleibt unverändert.

**2. RV/2072-W/06, Steuernummer2, Art- und Zurechnungsfortschreibung 1.1.2006,**

b):

Baujahr	Geschoss	m³/m²	Bauklasse	€/m³	Zuschlag	
2005	EG	6.026,3	7.23/24	27,6156	5%	
				166.419,8903	8.320,9945	174.740,88
2005	EG	2.238,9	7.23/24	27,6156	5%	
				61.828,5668	3.091,4283	64.919,99
2005	EG	389,4	7.23/24	27,6156	5%	
				10.753,5146	537,6757	11.291,19
2005	EG	103,6	7.23/24	27,6156	5%	
				2860,9761	143,0488	3.004,02
Gebäudewert						<b>253.956,08</b>
Bodenwert: 7.712 m² (bisher) + 244 m² (neu) = 7.956 m² je 29,0691 € = 231.273,75						
Bebaute Fläche: 1.816 m²						
Wert bis zum 10-fachen der bebauten Fläche						231.273,75
davon Kürzung gem. §53 Abs. 2 BewG 1955 25%						<u>-57.818,43</u>
						427.411,40
davon Kürzung gem. §53 Abs. 7 lit. d BewG 1955 25%						<u>-106.852,85</u>
						320.558,55
Einheitswert						<b>320.500,00</b>
Erhöht um 35% gemäß AbgÄG 1982						112.175,00
						<b>432.600,00</b>

Der Bodenwert weicht insofern vom Bescheid ab, als diesem eine Fläche von 7.712m² laut Erklärung (b-) zu Grunde gelegt wurde. Die Fläche im Ausmaß von 244m², ebenfalls laut Erklärung (b--) wurde bei Bescheiderlassung übersehen und wurde nun miteinbezogen. Hinsichtlich der Bauklasse wurde der Berufung teilweise entsprochen. An Stelle einer Einstufung in die Bauklasse 7.24 wurde eine Einstufung in 7.23/24 vorgenommen und ein Zwischenwert (Berechnung siehe oben) von 27,6156 €/m³ angesetzt. Der Zuschlag für Zentralheizung gemäß Punkt 18.3 der Anlage in Höhe von 5% bleibt unverändert.

### 3. RV/2073-W/06, Steuernummer3, **Wertfortschreibung 1.1.2006**,

c):

Baujahr	Geschoss	m³/m²	Bauklasse	€/m³	Zuschlag	
2005	EG	5.124,4	7.23/24	27,6156	5%	
				141.513,380	7075,6690	148.589,04
2005	EG	833,4	7.23/24	27,6156	5%	
				23.014,8410	1.150,7420	24.165,58
2005	EG	1.509,4	7.23/24	27,6156	5%	

				41.682,9866	2084,1493	43.767,13
2005	EG	64,6	7.23/24	27,6156	5%	
				1.783,9677	89,1983	1.873,16
2005	EG	481,4	7.23/24	27,6156	5%	
				13.294,1498	664,7074	13.958,85
2005	EG	42,7	7.23/24	27,6156	5%	
				1.179,1861	58.9593	1.238,14
2005	Aufbau	155,9	7.23/24	27,6156	5%	
				4.305,2720	215,2636	4.520,53
Gebäudewert						<b>238.112,43</b>
Bodenwert: 4.524 m <sup>2</sup> je 61,7700 € = 279.447,48						
Bebaute Fläche: 1.654 m <sup>2</sup>						
Wert bis zum 10-fachen der bebauten Fläche						279.447,48
davon Kürzung gem. §53 Abs. 2 BewG 1955 25%						-69.861,87
						447.698,04
davon Kürzung gem. §53 Abs. 7 lit. d BewG 1955 25%						-111.924,51
						335.773,53
Einheitswert						<b>335.700,00</b>
Erhöht um 35% gemäß AbgÄG 1982					117.495,00	<b>453.100,00</b>

Hinsichtlich der Bauklasse wurde der Berufung teilweise entsprochen. An Stelle einer Einstufung in die Bauklasse 7.24 wurde eine Einstufung in 7.23/24 vorgenommen und ein Zwischenwert (Berechnung siehe oben) von 27,6156 €/m<sup>3</sup> angesetzt. Der Zuschlag für Zentralheizung gemäß Punkt 18.3 der Anlage in Höhe von 5% bleibt unverändert. Da in vorliegendem Fall die Wertfortschreibungsgrenzen gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 lit. b BewG 1955 nicht mehr erreicht werden, war der angefochtene Bescheid aufzuheben. Mit der Aufhebung tritt der zuletzt rechtskräftig festgestellte Einheitswert wieder in Geltung.

#### 4. RV/2074-W/06, Steuernummer4, **Wertfortschreibung 1.1.2004**,

d):

Baujahr	Geschoss	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Bauklasse	€/m <sup>3</sup>	Zuschlag	
2003	EG	1.839,8	7.23/24	27,6156	5%	
				50.807,1808	2.540,3590	53.347,53
2003	EG	4.086,3	7.23/24	27,6156	5%	
				112.845,6263	5.642,2813	118.487,9076
2003	EG	563,5	7.23/24	27,6156	5%	
				15.561,3906	778,0695	16.339,46

Gebäudewert					<b>188.174,89</b>
Bodenwert: 9.952 m <sup>2</sup> je 43,6037 € = 433.944,02 €					
Bebaute Fläche: 1.380 m <sup>2</sup>					
Wert bis zum 10-fachen der bebauten Fläche					433.944,02
davon Kürzung gem. §53 Abs. 2 BewG 1955 25%					<u>-108.486,00</u>
					513.632,91
davon Kürzung gem. §53 Abs. 7 lit. d BewG 1955 25%					<u>-128.408,22</u>
					385.224,69
Einheitswert					<b>385.200,00</b>
Erhöht um 35% gemäß AbgÄG 1982				134.820,00	<b>520.000,00</b>

Hinsichtlich der Bauklasse wurde der Berufung teilweise entsprochen. Die Einstufung in die Bauklasse 7.23/24 wurde beibehalten, der ermittelte Zwischenwert von 28,7057 €/m<sup>3</sup> wurde auf 27,6156 €/m<sup>3</sup> (Berechnung siehe oben) reduziert. Der Zuschlag für Zentralheizung gemäß Punkt 18.3 der Anlage in Höhe von 5% bleibt unverändert. Der Bescheid gem. § 303 BAO vom 11. Mai 2004 hinsichtlich der Wiederaufnahme des Feststellungsverfahrens ist nicht angefochten und somit nicht Gegenstand des Verfahrens.

**5. RV/2075-W/06, Steuernummer5, *Nachfeststellung 1.1.2004*,**

e):

Baujahr	Geschoss	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Bauklasse	€/m <sup>3</sup>	Zuschlag	
2003	EG	3.329,0	7.23/24	27,6156	5%	
				91.932,3324	4.596,6166	96.528,94
2003	EG	1.803,6	7.23/24	27,6156	5%	
				49.807,4961	2.490,3748	52.297,87
Gebäudewert						<b>148.826,81</b>
davon Kürzung gem. §53 Abs. 7 lit. d BewG 1955 25%						<u>-37.206,70</u>
						111.620,11
Einheitswert						<b>111.600,00</b>
Erhöht um 35% gemäß AbgÄG 1982				39.060,00		<b>150.600,00</b>

Hinsichtlich der Bauklasse wurde der Berufung teilweise entsprochen. An Stelle einer Einstufung in die Bauklasse 7.24 wurde eine Einstufung in 7.23/24 vorgenommen und ein Zwischenwert (Berechnung siehe oben) von 27,6156 €/m<sup>3</sup> angesetzt. Der Zuschlag für Zentralheizung gemäß Punkt 18.3 der Anlage in Höhe von 5% bleibt unverändert.

**6. RV/2076-W/06, Steuernummer6, *Wertfortschreibung 1.1.2006*,**

f.:

Baujahr	Geschoss	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Bauklasse	€/m <sup>3</sup>	Zuschlag	

2005	KG Traforam	348,0	13.4	25,4355		
				8.851,5540		8.851,55
2005	EG	10.289,9	7.23/24	27,6156	5%	
				284.161,7624	14.208.0881	298.369,85
2005	EG	111,3	7.23/24	27,6156	5%	
				3.073,6162	153,6808	3.227,30
2005	EG	1.162,5	7.23/24	27,6156	5%	
				32.103,1350	1.605,1567	33.708,29
2005	NG Parkdeck	869,27	14.22	21,8019		
				18.951,74		18.951,74
2005	NG Parkdeck	1.008,26	14.22	21,8019		
				21.981,98		21.981,98
2005	NG Parkdeck	206,63	14.22	21,8019		
				4.504,93		4.504,93
2005	NG Parkdeck	869,27	14.22	21,8019		
				18.951,74		18.951,74
2005	NG Parkdeck	1008,26	14.22	21,8019		
				21.981,98		21.981,98
2005	NG Parkdeck	141,38	14.22	21,8019		
				3.082,35		3.082,35
Gebäudewert						<b>433.611,71</b>
Bodenwert: 2.591 m <sup>2</sup> je 72,6728 € = 188.295,22						
Bebaute Fläche: 2.327 m <sup>2</sup>						
Wert bis zum 10-fachen der bebauten Fläche						188.295,22
davon Kürzung gem. §53 Abs. 2 BewG 1955 25%						<u>- 47.073,80</u>
						574.833,13
davon Kürzung gem. §53 Abs. 7 lit. d BewG 1955 25%						<u>-143.708,28</u>
						431.124,85
davon Kürzung gem. §53 Abs. 8 BewG 1955 4%						<u>-17.244,99</u>
						413.879,86
Einheitswert						<b>413.800,00</b>
Erhöht um 35% gemäß AbgÄG 1982					144.830,00	<b>558.600,00</b>

Hinsichtlich der Bauklasse wurde der Berufung teilweise entsprochen. An Stelle einer Einstufung in die Bauklasse 7.24 wurde eine Einstufung in 7.23/24 vorgenommen und ein Zwischenwert (Berechnung siehe oben) von 27,6156 €/m<sup>3</sup> angesetzt. Der Zuschlag für Zentralheizung gemäß Punkt 18.3 der Anlage in Höhe von 5% bleibt unverändert. Die

Parkdeckflächen, welche als seitlich offen, extrem einfach und funktionell beeinsprucht wurden, sind in die Bauklasse 14.22 (Überdachungen mit eigenen Stützen in Stahl- oder Stahlbetonkonstruktion bis zu 4m Höhe) einzustufen, womit der Durchschnittspreis von 21,8019 €/m<sup>3</sup> unverändert bleibt (Durchschnittspreis identisch Bauklasse 3.34). Allerdings ist hier bei der Preis je m<sup>2</sup> überdachter Fläche anzusetzen. Eine Einstufung in die Bauklasse 2.12 (Schuppen, massiv) iVm 17.1 kann nicht zur Anwendung kommen, da sich diese Bauklasse nur auf Gebäude erstreckt, die Teile einer wirtschaftlichen Einheit eines Fabriksgrundstückes sind.

**7. RV/2077-W/06, Steuernummer7, Wertfortschreibung 1.1.2005,**

g):

Baujahr	Geschoss	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Bauklasse	€/m <sup>3</sup>	Zuschlag	
2004	EG	4.622,8	7.23/24	27,6156	5%	
				127.661,3957	6.383,0697	134.044,46
2004	EG	2.090,5	7.23/24	27,6156	5%	
				57.730,4118	2.886,5205	60.616,93
2004	EG	766,5	7.23/24	27,6156	5%	
				21.167,3574	1.058,3678	22.225,72
2004	Südl. Vordach	58,6788	14.12	21,8019		
				1.279,3093		1.279,30
2004	Westl. Vordach	76,8978	14.12	21,8019		
				1.676,5181		1.676,51
Gebäu dewert						<b>219.842,92</b>
Bodenwert: 8.854 m <sup>2</sup> je 18,8949 € = 167.295,44						
Bebaute Fläche: 1.309 m <sup>2</sup>						
Wert bis zum 10-fachen der bebauten Fläche						167.295,44
davon Kürzung gem. § 53 Abs. 2 BewG 1955 25%						<u>-41.823,86</u>
						345.314,50
davon Kürzung gem. § 53 Abs. 7 lit. d BewG 1955 25%						<u>-86.328,62</u>
						258.985,88
Einheitswert						<b>258.900,00</b>
Erhöht um 35% gemäß AbgÄG 1982					90.615,00	<b>349.500,00</b>

Hinsichtlich der Bauklasse wurde der Berufung teilweise entsprochen. An Stelle einer Einstufung in die Bauklasse 7.24 wurde eine Einstufung in 7.23/24 vorgenommen und ein Zwischenwert (Berechnung siehe oben) von 27,6156 €/m<sup>3</sup> angesetzt. Der Zuschlag für Zentralheizung gemäß Punkt 18.3 der Anlage in Höhe von 5% bleibt unverändert. Weiters waren das südliche Vordach (Länge 18,28 m, Breite 3,21 m, lt. Plan) und das westliche

Vordach (Länge 21,42 m, Breite 3,59 m, lt. Plan) laut Erhebungen des Finanzamtes in die Bewertung mit einzubeziehen (§53 Abs. 4 BewG 1955) und in die Bauklasse 14.12 (Überdachungen ohne eigene Stützen in Stahl- oder Stahlbetonkonstruktion, über 3m auskragend) einzustufen. Demzufolge ergibt sich ein Preis je  $m^2$  überdachter Fläche von 21,8019 €.

**8. RV/2351-W/06, Steuernummer8, *Nachfeststellung 1.1.2005*,**

h):

Baujahr	Geschoss	$m^3/m^2$	Bauklasse	$\text{€}/m^3$	Zuschlag	
2004	EG Geschäft	6.393,2	7.23/24	27,6156	5%	
				176.552,0539	8.827,6026	185.379,65
2004	NG Tiefgarage	3.734,5	11.34 (wie Baukl. 3.34)	21,8019		
				81.419,1955		81.419,19
2004	EG Büro	1.181,5	7.23/24	27,6156	5%	
				32.627,8314	1.631,3915	34.259,22
Gebäudewert						<b>301.058,06</b>
davon Kürzung gem. § 53 Abs. 7 lit. d BewG 1955 25%						<u>-75.264,51</u>
						225.793,55
Einheitswert						<b>225.700,00</b>
Erhöht um 35% gemäß AbgÄG 1982					78.995,00	<b>304.600,00</b>

Hinsichtlich der Bauklasse wurde der Berufung teilweise entsprochen. An Stelle einer Einstufung in die Bauklasse 7.24 wurde eine Einstufung in 7.23/24 vorgenommen und ein Zwischenwert (Berechnung siehe oben) von 27,6156 €/ $m^3$  angesetzt. Der Zuschlag für Zentralheizung gemäß Punkt 18.3 der Anlage in Höhe von 5% bleibt unverändert. Die Überdachung ist in der Bruttogeschäftsfläche der Tiefgarage bereits enthalten.

**9. RV/2353-W/06, Steuernummer9, *Art- und Zurechnungsfortschreibung 1.1.2006*,**

i):

Tiefgarage (k) Ausfahrt (derzeit 85) ist im EG Erdgeschoss k enthalten.

Tiefgarage (i-) inklusive Einfahrt Tiefgarage, Höhe: 2,32 m: 2.078,72  $m^3$

EG Erdgeschoss (i-): 3.610,50  $m^3$

DG Obergeschoss (i-): 395,20  $m^3$

EG Erdgeschoss (k) Anlieferung Rampe, Höhe 5,90 m: 1.317,43  $m^3$

Baujahr	Geschoss	$m^3/m^2$	Bauklasse	$\text{€}/m^3$	Zuschlag	
	Tiefgarage	2.078,72	11.34 (wie Baukl. 3.34)	21,8019		45.320,05
2005	EG Erdgeschoss	3.610,50	7.23/24	27,6156	5%	

				99.706,12	4.985,30	104.691,42
2005	DG Obergeschoss	395,20	7.23/24	27,6156	5%	
				10.913,69	545,6845	11.459,37
2005	EG Erdgeschoss	1.317,43	11.34	21,8019		
				28.722,48		<u>28.722,48</u>
Gebäudewert						<b>190.193,27</b>
Bodenwert: 1.289 m <sup>2</sup> je 50,8710 € = 65.572,71						
Bebaute Fläche: 1.269 m <sup>2</sup>						
Wert bis zum 10-fachen der bebauten Fläche						65.572,71
davon Kürzung gem. § 53 Abs. 2 BewG 1955 25%						<u>-16.393,17</u>
						239.372,81
davon Kürzung gem. § 53 Abs. 7 lit. d BewG 1955 25%						<u>-59.843,20</u>
						179.529,61
Einheitswert						<b>179.500,00</b>
Erhöht um 35% gemäß AbgÄG 1982					62.825,00	<b>242.300,00</b>

Hinsichtlich der Bauklasse wurde der Berufung teilweise entsprochen. An Stelle einer Einstufung in die Bauklasse 7.24 wurde eine Einstufung in 7.23/24 vorgenommen und ein Zwischenwert (Berechnung siehe oben) von 27,6156 €/m<sup>3</sup> angesetzt. Der Zuschlag für Zentralheizung gemäß Punkt 18.3 der Anlage in Höhe von 5% bleibt – mit Ausnahme der Außenanlagen (Rampe, Anlieferung, Papierpresse) - unverändert. Bisher war der Bewertung irrtümlich die Fläche zu Grunde gelegt worden. Nunmehr wurde die Kubatur in Übereinstimmung mit den Angaben der Berufungswerberin angesetzt.

#### **10. RV/0115-W/07, Steuernummer10, Nachfeststellung 1.1.2005,**

j):

Baujahr	Geschoss	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Bauklasse	€/m <sup>3</sup>	Zuschlag	
2004	EG	4.134,7	7.23/24	27,6156	5%	
				114.182,2213	5.709,1110	119.891,33
2004	EG	1.989,0	7.23/24	27,6156	5%	
				54.927,4284	2.746,3714	57.673,79
2004	EG	380,8	7.23/24	27,6156	5%	
				10.516,0204	525,8010	<u>11.041,82</u>
Gebäudewert						<b>188.606,94</b>
Bodenwert: 7.980 m <sup>2</sup> je 16,7148 € = 133.384,10						
Bebaute Fläche: 1.298 m <sup>2</sup>						

Wert bis zum 10-fachen der bebauten Fläche	133.384,10
davon Kürzung gem. § 53 Abs. 2 BewG 1955 25%	-33.346,02
	288.645,02
davon Kürzung gem. § 53 Abs. 7 lit. d BewG 1955 25%	-72.161,25
	216.483,77
Einheitswert	<b>216.400,00</b>
Erhöht um 35% gemäß AbgÄG 1982	75.740,00
	<b>292.100,00</b>

Hinsichtlich der Bauklasse wurde der Berufung teilweise entsprochen. An Stelle einer Einstufung in die Bauklasse 7.24 wurde eine Einstufung in 7.23/24 vorgenommen und ein Zwischenwert (Berechnung siehe oben) von 27,6156 €/m<sup>3</sup> angesetzt. Der Zuschlag für Zentralheizung gemäß Punkt 18.3 der Anlage in Höhe von 5% bleibt unverändert.

**11. RV/0910-W/07, Steuernummer11, *Nachfeststellung 1.1.2006*,**

k):

Baujahr	Geschoss	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Bauklasse	€/m <sup>3</sup>	Zuschlag	
2005	EG	6.322,5	7.23/24	27,6156	5%	
				174.599,631	8.729,9815	183.329,61
2005	EG	133,7	7.23/24	27,6156	5%	
				3.692,2057	184,6102	3.876,81
2005	EG	132,5	7.23/24	27,6156	5%	
				3.659,067	182,9533	3.842,02
Gebäudewert						<b>191.048,44</b>
davon Kürzung gem. § 53 Abs. 7 lit. d BewG 1955 25%						-47.762,11
						143.286,33
Einheitswert						<b>143.200,00</b>
Erhöht um 35% gemäß AbgÄG 1982				50.120,00		<b>193.300,00</b>

Hinsichtlich der Bauklasse wurde der Berufung teilweise entsprochen. An Stelle einer Einstufung in die Bauklasse 7.24 wurde eine Einstufung in 7.23/24 vorgenommen und ein Zwischenwert (Berechnung siehe oben) von 27,6156 €/m<sup>3</sup> angesetzt. Der Zuschlag für Zentralheizung gemäß Punkt 18.3 der Anlage in Höhe von 5% bleibt unverändert. Hinsichtlich des Bodenwertes war der Berufung statt zu geben. Da es sich um ein Superädifikat handelt, hat der Bodenwert außer Ansatz zu bleiben.

**12. RV/1234-W/07, Steuernummer12, *Artfortschreibung 1.1.2007*,**

l):

Baujahr	Geschoss	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Bauklasse	€/m <sup>3</sup>	Zuschlag	
2006	EG	5.679,2	7.23/24	27,6156	5%	

				156.834,5155	7.841,7257	164.676,24
2006	EG	313,2	7.23/24	27,6156	5%	
				8.649,2059	432,4602	9.081,66
Gebäudewert						<b>173.757,90</b>
Bodenwert: 7.118 m <sup>2</sup> je 3,5256 € = 25.095,22						
Bebaute Fläche: 1.198 m <sup>2</sup>						
Wert bis zum 10-fachen der bebauten Fläche						25.095,22
davon Kürzung gem. § 53 Abs. 2 BewG 1955 25%						<u>-6.273,80</u>
						192.579,32
davon Kürzung gem. § 53 Abs. 7 lit. d BewG 1955 25%						<u>-48.144,83</u>
						144.434,49
Einheitswert						<b>144.400,00</b>
Erhöht um 35% gemäß AbgÄG 1982				50.540,00		<b>194.900,00</b>

Hinsichtlich der Bauklasse wurde der Berufung teilweise entsprochen. An Stelle einer Einstufung in die Bauklasse 7.24 wurde eine Einstufung in 7.23/24 vorgenommen und ein Zwischenwert (Berechnung siehe oben) von 27,6156 €/m<sup>3</sup> angesetzt. Der Zuschlag für Zentralheizung gemäß Punkt 18.3 der Anlage in Höhe von 5% bleibt unverändert.

**13. RV/2543-W/07, Steuernummer13, Wertfortschreibung 1.1.2007,**  
 m):

Baujahr	Geschoss	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Bauklasse	€/m <sup>3</sup>	Zuschlag	
2006	1 Tiefgarage	730,8	3.33/34	19,3794		
				14.162,4655		14.162,46
2006	EG	3.051,8	7.23/24	27,6156	5%	
				84.277,2880	4.213,8644	88.491,15
2006	EG	354,1	7.23/24	27,6156	5%	
				9.778,6839	488,9341	10.267,61
2006	2 Tiefgarage	355,6	3.33/34	19,3794		
				6.891,3146		6.891,31
2006	3 Tiefgarage	2.768,2	3.33/34	19,3794		
				53.646,0550		53.646,05
2006	EG	1.145,6	7.23/24	27,6156	5%	
				31.636,4313	1.581,8215	33.218,25
2006	4 Tiefgarage	108,0	3.33/34	19,3794		
				2.092,9752		2.092,97
2006	EG	498,9	7.23/24	27,6156	5%	
				13.777,4228	688,8711	14.466,29

2006	EG Stiegenhaus	269,2	7.23/24	27,6156	5%	
				7.434,1195	371,7059	7.805,82
2006	5 Tiefgarage	123,2	3.33/34	19,3794		
				2.387,5420		2.387,54
2006	6 Tiefgarage	97,2	3.33/34	19,3794		
				1.883,6776		1.883,67
2006	7 Tiefgarage	231,9	3.33/34	19,3794		
				4.494,0828		4.494,08
2006	8 Tiefgarage	619,2	3.33/34	19,3794		
				11.999,7244		11.999,72
Gebäudewert						<b>251.806,92</b>
Bodenwert: 3.088 m <sup>2</sup> je 50,8710 € 157.089,64						
Bebaute Fläche: 1.061 m <sup>2</sup>						
Wert bis zum 10-fachen der bebauten Fläche						157.089,64
davon Kürzung gem. §53 Abs. 2 BewG 1955 25%						<u>-39.272,41</u>
						369.624,15
davon Kürzung gem. §53 Abs. 7 lit. d BewG 1955 25%						<u>-92.406,03</u>
						277.218,12
Einheitswert						<b>277.200,00</b>
Erhöht um 35% gemäß AbgÄG 1982					97.020,00	<b>374.200,00</b>

Hinsichtlich der Bauklasse wurde der Berufung teilweise entsprochen. An Stelle einer Einstufung in die Bauklasse 7.24 wurde eine Einstufung in 7.23/24 vorgenommen und ein Zwischenwert (Berechnung siehe oben) von 27,6156 €/m<sup>3</sup> angesetzt. Für die Tiefgarage wurde an Stelle einer Einstufung in die Bauklasse 3.34 eine Einstufung in 3.33/34 vorgenommen und ein Zwischenwert (Berechnung siehe oben) von 19,3794 €/m<sup>3</sup> angesetzt. Der Zuschlag für Zentralheizung gemäß Punkt 18.3 der Anlage in Höhe von 5% bleibt unverändert.

#### 14. RV/3292-W/07, Steuernummer 14, Artfortschreibung 1.1.2007,

n):

Baujahr	Geschoss	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Bauklasse	€/m <sup>3</sup>	Zuschlag	
2006	EG	1.880,6	7.23/24	27,6156	5%	
				51.933,8973	2.596,6948	54.530,59
2006	EG	4.052,0	7.23/24	27,6156	5%	
				111.898,4112	5.594,9205	117.493,33
2006	EG	287,1	7.23/24	27,6156	5%	
				7.928,4387	396,4219	<u>8.324,86</u>

Gebäudewert					<b>180.348,78</b>
Bodenwert: 6.557 m <sup>2</sup> je 15,9880 € = 104.833,31					
Bebaute Fläche: 1.285 m <sup>2</sup>					
Wert bis zum 10-fachen der bebauten Fläche					104.833,31
davon Kürzung gem. § 53 Abs. 2 BewG 1955 25%					<u>-26.208,32</u>
					258.973,77
davon Kürzung gem. § 53 Abs. 7 lit. d BewG 1955 25%					<u>-64.743,44</u>
					194.230,33
Einheitswert					<b>194.200,00</b>
Erhöht um 35% gemäß AbgÄG 1982			67.970,00		<b>262.100,00</b>

Hinsichtlich der Bauklasse wurde der Berufung teilweise entsprochen. An Stelle einer Einstufung in die Bauklasse 7.24 wurde eine Einstufung in 7.23/24 vorgenommen und ein Zwischenwert (Berechnung siehe oben) von 27,6156 €/m<sup>3</sup> angesetzt. Der Zuschlag für Zentralheizung gemäß Punkt 18.3 der Anlage in Höhe von 5% bleibt unverändert.

**15. RV/0110-W/08, Steuernummer15, Wertfortschreibung 1.1.2008,**

o):

Baujahr	Geschoss	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Bauklasse	€/m <sup>3</sup>	Zuschlag	
2007	EG	8.028,7	7.23/24	27,6156	5%	
				221.717,3677	11.085,8683	232.803,23
Gebäudewert						<b>232.803,23</b>
Bodenwert: 5.377 m <sup>2</sup> je 15,2613 € = 82.060,01						
Bebaute Fläche: 1.489 m <sup>2</sup>						
Wert bis zum 10-fachen der bebauten Fläche						82.060,01
davon Kürzung gem. § 53 Abs. 2 BewG 1955 25%						<u>-20.515,00</u>
						294.348,24
davon Kürzung gem. § 53 Abs. 7 lit. d BewG 1955 25%						<u>-73.587,06</u>
						220.761,18
Einheitswert						<b>220.700,00</b>
Erhöht um 35% gemäß AbgÄG 1982			77.245,00			<b>297.900,00</b>

Hinsichtlich der Bauklasse wurde der Berufung teilweise entsprochen. An Stelle einer Einstufung in die Bauklasse 7.24 wurde eine Einstufung in 7.23/24 vorgenommen und ein Zwischenwert (Berechnung siehe oben) von 27,6156 €/m<sup>3</sup> angesetzt. Der Zuschlag für Zentralheizung gemäß Punkt 18.3 der Anlage in Höhe von 5% bleibt unverändert.

**16. RV/1537-W/08, Steuernummer16, Wertfortschreibung 1.1.2008,**

p):

Baujahr	Geschoss	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Bauklasse	€/m <sup>3</sup>	Zuschlag	
2007	EG	6.759,3	7.23/24	27,6156	5%	
				186.662,1251	9.333,1062	195.995,23
2007	EG	123,9	7.23/24	27,6156	5%	
				3.421,5728	171,0786	3.592,65
2007	EG	244,3	7.23/24	27,6156	5%	
				6.746,4910	337,3245	7.083,81
Gebäudewert						<b>206.671,69</b>
Bodenwert: 5.764 m <sup>2</sup> je 25,4355 € = 146.610,22						
Bebaute Fläche: 1.549 m <sup>2</sup>						
Wert bis zum 10-fachen der bebauten Fläche						146.610,22
davon Kürzung gem. § 53 Abs. 2 BewG 1955 25%						-36.652,55
						316.629,36
davon Kürzung gem. § 53 Abs. 7 lit. d BewG 1955 25%						-79.157,34
						237.472,02
Einheitswert						<b>237.400,00</b>
Erhöht um 35% gemäß AbgÄG 1982					83.090,00	<b>320.400,00</b>

Hinsichtlich der Bauklasse wurde der Berufung teilweise entsprochen. An Stelle einer Einstufung in die Bauklasse 7.24 wurde eine Einstufung in 7.23/24 vorgenommen und ein Zwischenwert (Berechnung siehe oben) von 27,6156 €/m<sup>3</sup> angesetzt. Der Zuschlag für Zentralheizung gemäß Punkt 18.3 der Anlage in Höhe von 5% bleibt unverändert.

**17. RV/2288-W/08, Steuernummer 17, Nachfeststellung 1.1.2008,**

q):

Baujahr	Geschoss	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Bauklasse	€/m <sup>3</sup>	Zuschlag	
2007	Verkaufsraum	4.322,5	7.23/24	27,6156	5%	
				119.368,431	5.968,4215	125.336,85
2007	Nebenräume	2.145,0	7.23/24	27,6156	5%	
				59.235,4620	2.961,7731	62.197,23
2007	Anlieferung	118,4	7.23/24	27,6156	5%	
				3.269,6870	163,4843	3.433,17
Gebäudewert						<b>190.967,25</b>
davon Kürzung gem. § 53 Abs. 7 lit. d BewG 1955 25%						-47.741,81
						143.225,44
Einheitswert						<b>143.200,00</b>
Erhöht um 35% gemäß AbgÄG 1982					50.120,00	<b>193.300,00</b>

Hinsichtlich der Bauklasse wurde der Berufung teilweise entsprochen. An Stelle einer Einstufung in die Bauklasse 7.24 wurde eine Einstufung in 7.23/24 vorgenommen und ein Zwischenwert (Berechnung siehe oben) von 27,6156 €/m<sup>3</sup> angesetzt. Der Zuschlag für Zentralheizung gemäß Punkt 18.3 der Anlage in Höhe von 5% bleibt unverändert.

**18. RV/1372-W/09, Steuernummer18, Wertfortschreibung 1.1.2009,**

r):

Der Berechnung für das Parkdeck wurden die ergänzenden Angaben aus der mail vom 17.2.2012 zu Grunde gelegt:

Baujahr	Geschoss	m <sup>3</sup>	Höhe	m <sup>2</sup>
2008	Geb.T. 1 OG	75,6 m <sup>3</sup>	4,12	18,3 m <sup>2</sup>
2008	Geb.T. 2 OG	4.208,8 m <sup>3</sup>	4,12	1.021,5 m <sup>2</sup>
2008	Geb.T. 3 OG	1.687,5 m <sup>3</sup>	4,12	409,5 m <sup>2</sup>
2008	Geb.T. 4 OG	991,3 m <sup>3</sup>	4,12	240,6 m <sup>2</sup>
2008	Geb.T. 5 OG	1.064,7 m <sup>3</sup>	4,12	258,4 m <sup>2</sup>
Baujahr	Geschoss	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Bauklasse	€/m <sup>3</sup>
2008	Geb.T. 1 OG	18,3	14.22	25,4355
				465,47
2008	Geb.T. 1 EG	102,6	7.23/24	27,6156
				368,3368
2008	Geb.T. 2 EG	5.543,4	7.23/24	27,6156
				153.084,3170
2008	Geb.T. 2 OG	1.021,5	14.22	25,4355
				25.982,36
2008	Geb.T. 3 OG	409,5	14.22	25,4355
				10.415,84
2008	Geb.T. 3 EG	2.222,5	7.23/24	27,6156
				61.375,67
2008	Geb.T. 4 EG	1.305,7	7.23/24	27,6156
				36.057,6889
2008	Geb.T. 4 OG	240,6	14.22	25,4355
				6.119,78
2008	Geb.T. 5 OG	258,4	14.22	25,4355
				6.572,53
2008	Geb.T. 5 EG	1.402,3	7.23/24	27,6156
				38.725,3558
2008	Geb.T. 6 EG	45,1	7.23/24	27,6156
				1.245,4635
				161,9102
				1.407,37

2008	Geb.T. 7 EG	107,8	7.23/24	27,6156	13%	
				2.976,9616	387,0050	3.363,96
2008	Geb.T. 8 EG	95,5	7.23/24	27,6156	13%	
				2.637,2898	342,8476	2.980,13
2008	Geb.T. 9 EG	11,8	7.23/24	27,6156	13%	
				325,86	42,3623	368,22
2008	Geb.T. 10 EG	55,0	7.23/24	27,6156	13%	
				1.518,858	197,4515	1.716,30
2008	Geb.T. 11 EG	41,9	7.23/24	27,6156	13%	
				1.157,0936	150,4221	1.307,51
Gebäudewert						<b>390.745,75</b>
davon Kürzung gem. §53 Abs. 7 lit. d BewG 1955 25%						-97.686,43
						293.059,32
Einheitswert						<b>293.000,00</b>
Erhöht um 35% gemäß AbgÄG 1982					102.550,00	<b>395.500,00</b>

Hinsichtlich der Bauklasse wurde der Berufung teilweise entsprochen. An Stelle einer Einstufung in die Bauklasse 7.24/25 wurde eine Einstufung in 7.23/24 vorgenommen und ein Zwischenwert (Berechnung siehe oben) von 27,6156 €/m<sup>3</sup> angesetzt. Klimaanlage (VRV-Anlage) und Lift sind laut Bauplan Gebäudebestandteil. Die Zuschläge bleiben unverändert. Die Parkdeckflächen, welche als seitlich offen, extrem einfach und funktionell beeinsprucht wurden, sind in die Bauklasse 14.22 (Überdachungen mit eigenen Stützen in Stahl- oder Stahlbetonkonstruktion bis zu 5m Höhe und darüber) einzustufen, womit sich ein Durchschnittspreis von 25,4355 €/m<sup>3</sup> ergibt. Allerdings ist hier bei der Preis je m<sup>2</sup> überdachter Fläche anzusetzen. Eine Einstufung in die Bauklasse 2.12 (Schuppen, massiv) iVm Punkt 17.1 der Anlage kann nicht zur Anwendung kommen, da sich diese Bauklasse nur auf Gebäude erstreckt, die Teile einer wirtschaftlichen Einheit eines Fabriksgrundstückes sind.

**19. RV/1381-W/09, Steuernummer 19, Nachfeststellung 1.1.2007,**

s):

Baujahr	Geschoss	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Bauklasse	€/m <sup>3</sup>	Zuschlag	
2006	Vordach	55,3	14.12	21,8019		
				1.205,6450		1.205,64
2006	Vordach	66,2	14.12	21,8019		
				1.443,2857		1.443,28
2006	EG Anlieferung	299,8	7.23/24	27,6156	5%	
				8.279,1568	413,9578	8.693,11
2006	KG Traforaum	165,1	13.3	18,1682		

				2.999,5698		2.999,56
2006	KG Traforaum	65,6	13.3	18,1682		
				1.191,8339		1.191,83
2006	EG Verkaufsgeb.	4.297,8	7.23/24	27,6156	5%	
				118.686,3257	5.934,3162	124.620,64
2006	EG Verkaufsgeb	2.071,5	7.23/24	27,6156	5%	
				57.205,7154	2.860,2857	60.066,00
Gebäudewert						<b>200.220,06</b>
davon Kürzung gem. § 53 Abs. 7 lit. d BewG 1955 25%						<u>-50.055,01</u>
						150.165,05
Einheitswert						<b>150.100,00</b>
Erhöht um 35% gemäß AbgÄG 1982					52.535,00	<b>202.600,00</b>

Die Kubatur wurde wie in der Berufungsvorentscheidung berichtet, angenommen. Hinsichtlich der Bauklasse wurde der Berufung teilweise entsprochen. An Stelle einer Einstufung in die Bauklasse 7.24 wurde eine Einstufung in 7.23/24 vorgenommen und ein Zwischenwert (Berechnung siehe oben) von 27,6156 €/m<sup>3</sup> angesetzt. Der Zuschlag für Zentralheizung gemäß Punkt 18.3 der Anlage in Höhe von 5% bleibt unverändert.

#### **20. RV/1499-W/09, Steuernummer20, Wertfortschreibung 1.1.2009,**

t):

Baujahr	Geschoss	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Bauklasse	€/m <sup>3</sup>	Zuschlag	
2008	EG	6.907,0	7.23/24	27,6156	8%	
				190.740,9492	15.259,2759	221.259,50
2008	EG	123,4	7.23/24	27,6156	8%	
				3.407,7650	272,6212	3.680,38
2008	EG	225,8	7.23/24	27,6156	8%	
				6.235,6024	498,8481	<u>6.734,45</u>
Gebäudewert						<b>231.674,33</b>
Bodenwert: 8.839m <sup>2</sup> je 29,0691 € = 256.941,77						
bebaute Fläche: 1.603 m <sup>2</sup>						
Wert bis zum 10-fachen der bebauten Fläche:						256.941,77
davon Kürzung gem. § 53 Abs. 2 BewG 1955 25%						<u>-64.235,44</u>
						424.380,66
davon Kürzung gem. § 53 Abs. 7 lit. d BewG 1955 25%						<u>-106.095,16</u>
						318.285,50
Einheitswert						<b>318.200,00</b>
Erhöht um 35% gemäß AbgÄG 1982					111.370,00	<b>429.500,00</b>

Hinsichtlich der Bauklasse wurde der Berufung teilweise entsprochen. An Stelle einer Einstufung in die Bauklasse 7.24 wurde eine Einstufung in 7.23/24 vorgenommen und ein Zwischenwert (Berechnung siehe oben) von 27,6156 €/m<sup>3</sup> angesetzt. Ein Zuschlag von lediglich 3% kann in vorliegendem Fall nicht angenommen werden, da nicht Punkt 18.3 der Anlage zu § 53a BewG 1955 sondern Punkt 18.4 der Anlage Anwendung zu finden hat. Punkt 18.4 sieht einen Zuschlag für Klimaanlagen in Höhe von 8% bis 10% vor. Der Zuschlag gemäß Punkt 18.4 der Anlage in Höhe von 8% für die Klimaanlage bleibt demnach unverändert.

**21. RV/1790-W/09, Steuernummer21, Nachfeststellung 1.1.2009,**

u):

Baujahr	Geschoss	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Bauklasse	€/m <sup>3</sup>	Zuschlag	
2008	EG	332,7	7.23/24	27,6156	13%	
				9.187,7101	1.194,4023	10.382,11
2008	EG	165,5	7.23/24	27,6156	13%	
				4.570,3818	594,1496	5.164,53
2008	EG	5.434,1	7.23/24	27,6156	13%	
				150.065,9320	19.508,5711	169.574,50
2008	EG	391,6	7.23/24	27,6156	13%	
				10.814,2689	1.405,8549	12.220,12
2008	Flugdach	66,5	14.22	25,4355		
				1.691,4607		1.691,46
2008	Flugdach	33,1	14.22	25,4355		
				841,9150		841,91
2008	Flugdach	1.086,8	14.22	25,4355		
				27.643,3014		27.643,30
2008	Flugdach	78,3	14.22	25,4355		
				1.991,5996		1.991,59
Gebäudewert						<b>229.509,52</b>
davon Kürzung gem. § 53 Abs. 7 lit. d BewG 1955 25%						-57.377,38
						172.132,14
Einheitswert						<b>172.100,00</b>
Erhöht um 35% gemäß AbgÄG 1982					60.235,00	<b>232.300,00</b>

Hinsichtlich der Bauklasse wurde der Berufung teilweise entsprochen. An Stelle einer Einstufung in die Bauklasse 7.24/25 wurde eine Einstufung in 7.23/24 vorgenommen und ein Zwischenwert (Berechnung siehe oben) von 27,6156 €/m<sup>3</sup> angesetzt. Klimaanlage (VRV-Anlage) und Lift sind laut Bauplan Gebäudebestandteil. Die Zuschläge bleiben unverändert.

**22. RV/3410-W/09, Steuernummer22, Wertfortschreibung 1.1.2009,**

V:

Baujahr	Geschoss	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Bauklasse	€/m <sup>3</sup>	Zuschlag	
2008	EG	6.586,2	7.23/24	27,6156	5%	
				181.881,8647	9.094,0932	190.975,95
2008	EG Garage	8.508,9	7.34	14,5346		
				123.673,4579		123.673,45
2008	Vordach	31,0	14.22	21,8019		
				675,8589		675,85
Gebäudewert						<b>315.325,25</b>
davon Kürzung gem. § 53 Abs. 7 lit. d BewG 1955 25%						<u>-78.831,31</u>
						<b>236.493,94</b>
Einheitswert						<b>236.400,00</b>
Erhöht um 35% gemäß AbgÄG 1982					82.740,00	<b>319.100,00</b>

Hinsichtlich der Bauklasse wurde der Berufung teilweise entsprochen. An Stelle einer Einstufung in die Bauklasse 7.24 wurde eine Einstufung in 7.23/24 vorgenommen und ein Zwischenwert (Berechnung siehe oben) von 27,6156 €/m<sup>3</sup> angesetzt. Die Kubatur wurde, wie in dem zum Stichtag 1. Jänner 2009 relevanten Plan ausgewiesen, angenommen.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 9. März 2012