



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Innsbruck
Senat 3

GZ. RV/0487-I/04

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vom 5. Mai 2004 gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck vom 8. April 2004 betreffend Einheitswert des Grundvermögens zum 1. Jänner 2003 (Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 BewG) entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber ist Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 123, Grundstücksnummer 12/3, in der Katastralgemeinde B., die er im Erbwege nach seinem im Jahr 2002 verstorbenen Bruder erworben hat.

In dem vom Finanzamt als Wertfortschreibungsantrag behandelten Schreiben vom 14. Dezember 2003 brachte er vor, dass der in Höhe von 696.000 S festgestellte Einheitswert für die als Mietwohngrundstück bewertete wirtschaftliche Einheit zu hoch sei. Die von der Berechnung des Einheitswertes umfasste Garage sei nämlich bisher nicht errichtet worden. Weiters dienten 149 Quadratmeter der Grundstücksfläche als Zufahrtsstraße, welche wertlos sei und wegen der damit verbundenen Dienstbarkeiten nur eine Belastung für das gesamte Objekt darstelle. Direkt an der südlichen Grundstücksgrenze sei ein Hotel errichtet worden und sei hierfür auch ein Teil der Grundflächen des Berufungswerbers "in Anspruch genommen" worden – wie viele Quadratmeter, sei dem Berufungswerber allerdings (noch) nicht bekannt. Das Wohngebäude, ein "ungepflegter Altbau", müsse ständig saniert und in Stand gehalten werden. Der "derzeitige Quadratmeterpreis" beliefe sich auf höchstens 1.400 S. Der Erblasser habe das Grundstück im Jahr 1968 um 165 S pro Quadratmeter erworben und dieses "auf die einfachste Weise" bebaut. Der Einheitswert sei daher entsprechend herabzusetzen.

Das Finanzamt führte ein Ermittlungsverfahren durch und richtete an den Berufungswerber das Ergänzungsersuchen vom 19. März 2004, mit welchem dieser zur Abgabe einer Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke (BG 30) aufgefordert wurde. In der diesbezüglichen Erklärung vom 29. März 2004 gab der Berufungswerber unter Punkt 6 an, dass das Gebäude im Jahr 1972 errichtet worden sei. Das "Wohnhaus" sei "unverändert" geblieben und verfüge über eine nutzbare Fläche von 270 Quadratmetern. Laut Punkt 7.1 der Erklärung dienten 200 Quadratmeter Wohnzwecken und seien zwei Wohnungen vorhanden. Darüber hinaus enthält die Erklärung noch Angaben zur Grundstücksgröße (946 m²) sowie zur Bauweise und Bauausführung des Gebäudes (Pkt. 2.1 u.3.1ff).

Mit dem angefochtenen Bescheid sprach das Finanzamt über den Wertfortschreibungsantrag in der Weise ab, dass es die Liegenschaft wie bisher als Mietwohngrundstück ansah, den Einheitswert hiefür zum Stichtag 1. Jänner 2003 in Höhe von 32.800 € feststellte und gleichzeitig gemäß Art. II AbgÄG 1982, BGBl. 1982/570, auf 44.200 € erhöhte. Aus der Bescheidbegründung und dem angeschlossenen Berechnungsblatt geht hervor, dass die (nicht errichtete) Garage bei der Einheitswertermittlung außer Ansatz gelassen wurde. Der Gebäudewert für die Wohnungen wurde anhand der sich aus den Angaben des Berufungswerbers ergebenden Bauklassen bzw. Durchschnittspreise pro Quadratmeter Nutzfläche unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzfläche von 290,94 Quadratmetern neu ermittelt. Der Bodenwert für die Zufahrtsstraße wurde nicht gekürzt, weil das Finanzamt den Standpunkt vertrat, dass der Wertminderung durch die Servitutsbelastungen eine Werterhöhung durch entsprechende Servitutsberechtigungen des Berufungswerbers gegenüberstehe. Der Frage, ob für die baubehördlich bewilligte Errichtung des Hotels auf dem Nachbargrundstück ein Teil der Grundstücksfläche des Berufungswerbers in Anspruch genommen wurde, maß das Finanzamt keine Bedeutung bei. Vielmehr vertrat es die Auffassung, dass eine allfällige Verletzung des Eigentumsrechtes des Berufungswerbers auf dem Zivilrechtsweg zu klären und auf den Bodenwert ohne Einfluss sei. Für die sich an den Wertverhältnissen des Jahres 1973 orientierende Ermittlung des Bodenwertes in Höhe von 18,17 € (250 S) seien folgende Vergleichspreise pro Quadratmeter herangezogen worden: Gp. 1: 250 S (1971); Gp. 2: 300 S (1973); Gp. 3: 400 S (1973).

In der dagegen fristgerecht erhobenen Berufung wurde im Wesentlichen eingewendet, dass die nutzbare Fläche bisher nur 270 Quadratmeter betragen und die Gemeinde B. ihre gegenteiligen Angaben nicht begründet habe. Aufgrund der ursprünglich in die Berechnung des Einheitswertes einbezogenen Garage seien Steuern zu Unrecht erhoben worden. Der vom Finanzamt herangezogene Durchschnittspreis je Quadratmeter Nutzfläche (102,55 €) zuzüglich eines Aufschlages von 5 Prozent sei "im Vergleich zu Osttirol" noch wesentlich zu hoch. Die Summe aus dem Boden- und Gebäudewert sei nicht um den in § 53 Abs. 7 lit. d BewG angeführten Hundertsatz (25 %), sondern gemäß lit. b um 30 % zu kürzen. Der Ermittlung des Bodenwertes sei der tatsächliche Kaufpreis für das Grundstück laut Kaufvertrag vom

30. Juli 1968 zugrunde zu legen (156.927 S). Dabei sei der "wertlose Straßengrund", der ohnehin abgetreten werden könnte, auszuscheiden. Das Gebäude sei 1969 errichtet worden. Scheinbar habe der Bruder des Berufungswerbers dort schon im Jahr 1970 gewohnt. Der Berufungswerber beantrage nachträglich eine Grundsteuerbefreiung für zwanzig Jahre, jedenfalls aber eine Bewertung "auf das Minimum".

Das Finanzamt gab der Berufung mit Berufungsvorentscheidung vom 26. Juli 2004 keine Folge. Begründend führte es dazu aus:

"...Die Gemeinde B. hat dem Finanzamt Innsbruck eine Bauplankopie des Gebäudes K.1 in B. zugesandt (eingelangt am 13. Dezember 2002), woraus eine Gesamtnutzfläche von 290,74 m² entnommen wurde (EG: 96,31 m², OG: 96,31 m², DG: 98,12 m²). Diese Nutzfläche wurde mit einem Durchschnittspreis je Quadratmeter nutzbarer Fläche (102,55 €) multipliziert. Die Ermittlung der Bauklasse wurde aufgrund Ihrer Angaben im Formular BG 30 vorgenommen. Diese Werte sind in der Anlage zu § 53 a im Bewertungsgesetz 1955 aufgelistet.

Der so ermittelte m²-Preis ist bei Vorhandensein einer Zentralheizung um 3 bis 6 Prozent zu erhöhen (vom Finanzamt Innsbruck werden generell 5 Prozent als Zuschlag für eine Zentralheizung angesetzt). Im Antrag vom 14. Dezember 2003 haben Sie mitgeteilt, dass die Garage im Ausmaß von 16,5 m² Nutzfläche nicht errichtet wurde und somit wurde diese vom Finanzamt Innsbruck im Bescheid vom 8. April 2004 auch nicht mehr angesetzt.

Die Bewertung dieser Liegenschaft wurde aufgrund gesetzlicher Vorschriften vorgenommen und nicht wie von Ihnen gewünscht auf Vergleichswerten mit Osttirol.

Eine Kürzung nach § 53 Abs. 7 BewG 1955 (Anm.: gemeint lit. b) kann in Ihrem Fall nicht vorgenommen werden, weil es sich beim Gebäude K.1 nicht um ein Einfamilienhaus (als Einfamilienhaus gelten solche Grundstücke, die nach ihrer baulichen Gestaltung nicht mehr als eine Hauptwohnung enthalten) handelt, sondern um ein Mietwohngrundstück (das sind Grundstücke, die zu mehr als 80 % der nutzbaren Fläche Wohnzwecken dienen, mit Ausnahme der Einfamilienhäuser). Für solche Mietwohngrundstücke sieht das Gesetz gem. § 53 Abs. 7 lit. d BewG 1955 eine Kürzung in Höhe von 25 % vor.

Für den Ansatz des Bodenwertes ist es nicht maßgeblich, seit wann Ihr Bruder im Gebäude gewohnt hat bzw. wie viel für das Grundstück im Jahr 1968 bezahlt wurde. Als Bodenwert sind die Wertverhältnisse aus dem Jahr 1973 (Hauptfeststellungszeitpunkt) anzusetzen. Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke wurden Ihnen bereits im Bescheid vom 8. April 2004 mitgeteilt.

Der Bodenwert für die Zufahrt im Ausmaß von 149 m² bleibt aufrecht. Tatsache ist, dass Sie das Durchfahrtsrecht auf Gp. a,b,c,d besitzen, ob Sie davon Gebrauch machen, ist nicht relevant.

Abschließend darf noch bemerkt werden, dass die Grundsteuer nicht vom Finanzamt, sondern von der Gemeinde vorgeschrieben wird und somit eine Grundsteuerbefreiung auch nur von der Gemeinde B. gewährt werden kann..."

Im Vorlageantrag vom 28. August 2004 wurde ergänzend vorgebracht, dass im Dachgeschoss nicht 98,12 Quadratmeter, sondern nur 57,54 Quadratmeter Wohnzwecken dienen. Die übrigen Räume mit einer Fläche von 18,13 Quadratmetern, 14,03 Quadratmetern und 8,42 Quadratmetern (insgesamt 40,58 m²) seien Abstellräume und nicht bewohnbar ausgestattet. An Wohnraum seien somit nur 250,16 Quadratmeter vorhanden (EG: 96,31 m², OG: 96,31 m², DG: 57,54 m²). Weiters sei das Baujahr des Gebäudes nicht das Jahr 1972, sondern das Jahr 1969.

Über die Berufung wurde erwogen:

Bei der Bewertung bebauter Gebäude ist gemäß § 53 Abs. 1 BewG vom Bodenwert und vom Gebäudewert auszugehen. Als Bodenwert ist nach Abs. 2 dieser Gesetzesstelle der Wert maßgebend, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück gemäß § 55 leg. cit. zu bewerten wäre. Der Gebäudewert ist an Hand von Durchschnittspreisen (§ 53a) aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, wie dies die Vorschriften des § 53 Abs. 3 bis 6 BewG vorsehen. Gemäß § 53 Abs. 7 BewG ist zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Ertragsfähigkeit bebauter Grundstücke die gemäß Abs. 1 bis 6 ermittelte Summe aus dem Bodenwert und aus dem Gebäudewert bei Mietwohngrundstücken im Sinne der lit. d um 25 Prozent zu kürzen. Insgesamt sind bebaute Grundstücke nach den grundsätzlichen Regeln der Abs. 1 bis 9 des § 53 BewG zu bewerten. Eine solche Bewertung liegt dem in Berufung gezogenen Feststellungsbescheid zu Grunde.

(1) Der Berufungswerber meint zu Unrecht, dass als Bodenwert der von seinem Rechtsvorgänger im Jahr 1968 entrichtete Kaufpreis für das Grundstück heranzuziehen sei. Vielmehr ergibt sich aus § 53 Abs. 2 in Verbindung mit § 55 BewG, dass für den Bodenwert der gemeine Wert maßgebend ist. Dieser wird nach § 10 Abs. 2 BewG durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen. Nach der Rechtsprechung stellt der gemeine Wert eine fiktive Größe dar, die auf einer Preisschätzung beruht (VwGH 15. 9. 1993, 91/13/0125). Zutreffende Vergleichspreise gemäß § 10 Abs. 2 BewG liegen dann vor, wenn die Wertfaktoren des zu bewertenden Grundstückes und des Vergleichsgrundstückes in den wesentlichen preisbestimmenden Merkmalen übereinstimmen, wozu insbesondere Größe, Form, Lage und Beschaffenheit eines Grundstückes gehören (VwGH 17. 2. 1992, 90/15/0155). Der Berufungswerber hat gegen die vom Finanzamt herangezogenen – ihm mit dem angefochtenen Bescheid zur Kenntnis gebrachten – Vergleichspreise keine Einwendungen erhoben. Die Vergleichspreise entsprechen den hiefür geforderten Kriterien, weil sich die-

se auf vergleichbare Grundstücke in vergleichbarer Lage und Beschaffenheit beziehen. Die Vergleichsgrundstücke weisen Flächen von 935 m², 749 m² bzw. 798 m² auf; sie sind als Bauland gewidmet und in der Nähe des streitgegenständlichen Grundstückes im Ortsgebiet von B. gelegen. Auch der zeitliche Abstand zwischen den jeweiligen Verkäufen und dem Feststellungszeitpunkt ist so beschaffen, dass ein tauglicher Vergleichsmaßstab vorliegt. Der Bodenwert wurde somit korrekt ermittelt. Für eine Wertermittlung, wie sie dem Berufungswerber vorschwebt, besteht keine Rechtsgrundlage.

(2) Wie dem im Akt befindlichen Lageplan zu entnehmen ist, handelt es sich bei der vom Berufungswerber ins Treffen geführten Teilfläche im Ausmaß von 149 Quadratmetern um einen Verbindungsweg, der sowohl dem Grundstück des Berufungswerbers als auch den dahinter liegenden sechs Parzellen als Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche (Landesstraße) dient. Weiters besteht für die Eigentümer der betreffenden Parzellen eine Dienstbarkeit zur Haltung von Versorgungsleitungen. Andererseits besteht aber auch zu Gunsten des Berufungswerbers eine Dienstbarkeit des Weges und der Leitung über die Grundstücke a,b,c,d. Somit sind nicht nur Anschlüsse für Wasser, Kanal und Strom etc. sichergestellt, sondern besteht auch eine Anbindung des streitgegenständlichen Grundstückes an den nördlich der Landesstraße verlaufenden Weg. Es mag zwar zutreffen, dass Grunddienstbarkeiten zu einer Wertminderung des dienenden Grundstückes führen. Auf der anderen Seite erhöht sich aber der Wert des herrschenden Grundstückes entsprechend. Da die Liegenschaft des Berufungswerbers hinsichtlich der Wege- und Leitungsrechte sowohl dienendes als auch herrschendes Grundstück der angeführten Nachbarparzellen ist, erscheint der Ansatz eines geringeren Bodenwertes für den Zufahrtsweg nicht gerechtfertigt. Vielmehr ist dem Finanzamt beizupflichten, dass die durch die Grunddienstbarkeit bedingte Wertminderung als dienendes Grundstück durch die mit seiner Stellung als herrschendes Grundstück einhergehende Wert-erhöhung ausgeglichen wird.

(3) Dem sinngemäßen Einwand, im Zuge der Bauführung auf der Nachbarparzelle sei die südliche Grundstücksgrenze missachtet worden, ist dem Finanzamt folgend zu entgegnen, dass eine allfällige Verletzung des Eigentumsrechtes des Berufungswerbers durch eine widerrechtliche Bebauung des benachbarten Grundstückes nicht Gegenstand eines Verfahrens zur Feststellung des Einheitswertes sein kann, sondern im Zivilrechtsweg zu klären wäre.

(4) Nach § 53 Abs. 3 BewG ist der Gebäudewert aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, der sich je nach der Bauweise und Ausstattung der Gebäudeteile ergibt. In Abs 6 bis Abs 8 dieser Gesetzesstelle sind verschiedene Wertabschläge vorgesehen, die der Berücksichtigung des Gebäudeteilalters und der unterschiedlichen Ertragsfähigkeit bebauter Grundstücke dienen sowie bei Überschreiten bestimmter Ausmaße der bebauten Fläche zum Tragen kommen. Weitergehende Wertabschläge sieht das Bewertungsgesetz nicht vor. Hieraus ergibt sich nach der Rechtsprechung, dass der Erhaltungszustand der Gebäudeteile bzw. die

Qualität der Bauausführung bei der Ermittlung des Gebäudewertes unbeachtlich sind. Dies folgt auch aus der einen Bestandteil des Bewertungsgesetzes bildenden Anlage zu § 53a BewG, wonach sich die Zuordnung in eine Ausführungsstufe nach den abstrakten Qualitätsmerkmalen der Baubestandteile und nicht nach der tatsächlichen Güte ihrer Verarbeitung und nach ihrer Funktionstüchtigkeit richtet (VwGH 14. 11 1988, 87/15/0064). Vom Berufungswerber gegebenenfalls vorzunehmende Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten bleiben daher bei der Ermittlung des Gebäudewertes außer Betracht.

(5) Was die weiteren Einwendungen gegen die Ermittlung des Gebäudewertes betrifft, so sind Hinweise auf niedrigere Einheitswerte anderer wirtschaftlicher Einheiten von vornherein ungeeignet, die anhand der eigenen Angaben des Berufungswerbers in der Erklärung BG 30 vorgenommene Einstufung in die Bauklassen der Anlage zu § 53a BewG in Zweifel zu ziehen. Der Zuschlag von 5 % zu dem sich aus der Bauklassenzuordnung ergebenden durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 102,55 € resultiert daraus, dass das Gebäude mit einer Zentralheizung ausgestattet ist. Dieser Zuschlag hat zwingend gemäß Pkt. 18.3 der Anlage zu § 53a BewG bei als Teil des Grundstückes zu betrachtenden Zentralheizungen zu erfolgen. Mangels gegenteiliger Anhaltspunkte erscheint die Heranziehung eines Mittelwertes von 5 % als sachgerecht.

(6) Gemäß § 53 Abs. 5 zweiter Satz BewG ist unter der nutzbaren Fläche 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 zu verstehen. Der Berufungswerber bestreitet letztlich nicht mehr, dass die in den Einreichplänen ausgewiesene Gebäudenutzfläche 290,74 Quadratmeter beträgt. Er meint lediglich, dass von dieser Fläche eine Teilfläche von 40,58 Quadratmetern für drei nicht für Wohnzwecke ausgestattete, sondern als Abstellräume dienende Räume im Dachgeschoss in Abzug zu bringen sei. Dieses Vorbringen besteht ebenfalls nicht zu Recht, geht doch aus dem Bauakt der Gemeinde B. hervor, dass das gesamte Dachgeschoss bereits im Jahr 1976 (wenn auch ohne Baugenehmigung) ausgebaut worden ist. Weiters ist festzustellen, dass der Berufungswerber im Jahr 2002 um eine nachträgliche Baubewilligung für das schon seinerzeit ausgebaut Dachgeschoss angesucht hat, welche ihm mit Bescheid vom 6. Dezember 2002 erteilt wurde. Aus dem sowohl vom Berufungswerber als auch vom Planverfasser unterfertigten Baugesuch in Verbindung mit den Planunterlagen ergibt sich eindeutig, dass das Dachgeschoss aus einer 98,12 Quadratmeter großen Fünfstück-Wohnung zuzüglich Küche und Bad besteht, die zur Gänze Wohnzwecken dient. Eine Verminderung der Gebäudenutzfläche kommt daher nicht in Betracht.

(7) Dem vom Berufungswerber begehrten Abschlag nach § 53 Abs. 7 lit. b BewG steht entgegen, dass das Gebäude kein Einfamilienhaus darstellt, sondern als Mietwohngrundstück anzusehen ist. Die Kürzung nach lit. d dieser Gesetzesstelle erfolgte daher zu Recht.

(8) Nach § 53 Abs. 6 BewG ist bei der Ermittlung des Gebäudewertes der Neuherstellungswert (Abs. 3 bis 5) entsprechend dem Alter der Gebäude oder der Gebäudeteile im Hauptfeststellungszeitpunkt durch einen Abschlag für technische Abnutzung zu ermäßigen. Als Alter des Gebäudes oder des Gebäudeteiles gilt der Zeitraum vom Beginn des Kalenderjahres, in dem das Gebäude oder der Gebäudeteil benutzungsfertig wurde, bis zum Hauptfeststellungszeitpunkt. Benutzungsfertig ist ein Gebäude oder Gebäudeteil mit jenem Tag, mit dem die Behörde die Benützung für zulässig erklärt hat. Als benutzungsfertig im Sinne dieses Gesetzes gilt ein Gebäude oder Gebäudeteil auch mit der ersten tatsächlichen Benützung oder Vermietung. Der Abschlag beträgt nach lit. a) jährlich allgemein 1,3 Prozent vom Neuherstellungswert.

Die Benützungsbewilligung für das Gebäude (ausgenommen das Dachgeschoss) wurde am 12. März 1976 erteilt. Weiters ist der Mitteilung der Gemeinde B. über Neubauten und bauliche Veränderungen vom 20. Mai 1972 zu entnehmen, dass der Neubau ab 1. Juni 1972 bezugsfertig war. Das nach Ansicht des Berufungswerbers maßgebliche Baujahr 1969 bezieht sich offensichtlich auf das Jahr der Erteilung der Baubewilligung mit Bescheid vom 19. August 1969, das allerdings nach der Aktenlage nicht als jenes Jahr angesehen werden kann, in dem das Gebäude benutzungsfertig im hier maßgeblichen Sinn geworden ist. Die vom Finanzamt berücksichtigte Absetzung für Abnutzung entsprechend dem Gebäudealter im Hauptfeststellungszeitpunkt (1,3 Prozent) erfährt daher ebenfalls keine Änderung.

Somit war wie im Spruch angeführt zu entscheiden.

Innsbruck, am 26. April 2005