



## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., gegen den Bescheid des FA vom 18. Dezember 2000 betreffend Feststellung des Einheitswertes zum 1. Jänner 2000 (Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955), EW-AZ XY, entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben und der angefochtene Bescheid abgeändert wie folgt:

Für den gegenständlichen Grundbesitz wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2000 mit Euro 5.886,50 (das entspricht S 81.000,00) und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert mit Euro 7.921,34 (das entspricht S 109.000,00) festgestellt.

### Entscheidungsgründe

Mit Feststellungsbescheid vom 18. Dezember 2000 wurde im Zuge einer Wertfortschreibung gemäß § 21. Abs. 1 Z. 1 BewG 1955 der Einheitswert für das Einfamilienhaus in der Katastralgemeinde S. mit der Adresse T-Gasse 16 mit S 142.000,00, erhöht S 191.000,00 festgestellt. Anlass für die Wertfortschreibung war ein im Erdgeschoss des Hauses errichteter Zubau.

Der berufungsgegenständliche Bescheid erging an die Berufungswerberin (Bw.) als Baurechtsberechtigte.

Entsprechend der vom Nutzungsberechtigten vorgelegten Einheitswerterklärung wurde dafür ein Abschlag für Einfamilienhäuser von 30 v.H. gewährt.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung bringt die Bw. vor, dass sie als Gemeinnützige Bauvereinigung dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegen. Darin sei

---

eine Überlassung zum Kostendeckungsprinzip gemäß § 13 Abs. 1 WGG zwingend vorgeschrieben. Die Bw. unterliege daher der Mietzinsbeschränkung des WGG.

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

Der Gegenstand der Berufung betrifft somit einerseits die Frage der Anwendung der Kürzungsbestimmungen des § 53 Abs. 7 BewG untereinander als auch die Frage des Anwendungsbereiches der lit. a des § 53 Abs. 7 BewG.

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

a) bei bebauten Grundstücken, soweit ein durch gesetzliche Vorschriften beschränkter Mietzins entrichtet wird, entsprechend dem Anteil der von der Mietzinsbeschränkung betroffenen nutzbaren Flächen an der gesamten nutzbaren Fläche (Abs. 5), bei einem Anteil von

100 v. H. bis 80 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche 60. v. H.,  
weniger als 80 v. H. bis 60 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche 55 v. H.,  
weniger als 60 v. H. bis 50 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche 50 v. H.,  
weniger als 50 v. H. bis 40 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche 45 v. H.,  
weniger als 40 v. H. bis 30 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche 40 v. H.,  
weniger als 30 v. H. bis 20 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche 35 v. H.,  
weniger als 20 v. H. bis 10 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche 30 v. H.,  
weniger als 10 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche 25 v. H.;

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

- b) bei Einfamilienhäusern und sonstigen bebauten Grundstücken gemäß § 33 Abs. 2 30 v. H.  
c) .....  
d) .....

---

Strittig ist somit die Frage, ob im Berufungsfall eine Kürzung nach lit. a für Mietzinsbeschränkungen oder lit. b .für Einfamilienhäuser anzuwenden ist.

Für die Gewährung des Abschlages gemäß § 53 Abs. 7 lit a BewG kommt es allein darauf an, ob ein durch gesetzliche Vorschriften beschränkter Mietzins entrichtet wird. Der Abschlag wird dann entsprechend dem Anteil der von der Mietzinsbeschränkung betroffenen nutzbaren Flächen an der gesamten nutzbaren Fläche bestimmt.

Laut § 5 zweiter Absatz des von der Bw. vorgelegten Miet – Nutzungsvertrag vom 7. 3. 1993 wird der Mietzins des berufungsgegenständlichen Siedlungshauses Nr. 13 in T-Gasse 16 nach § 14 Abs. 1 WGG unter Berücksichtigung der Entgeltsrichtlinienverordnung vom 12.12.1979 in der jeweils geltenden Fassung berechnet und kann diesen Vorschriften entsprechend verändert werden, wenn sich die der Berechnung des Entgelts zugrunde liegenden Beträge ändern, wobei die nach den genannten Bestimmungen jeweils zulässigen Sätze als vereinbart gelten.

Die Berechnungsgrundlage für den Mietzins ist somit der § 14 Abs. 1 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) in der Fassung BGBl. I 36/2000. Da nach den Vorschriften des § 14 Abs. 1 WGG, BGBl. Nr. 139/1979, die Berechnung des Entgeltes nach dem Kostendeckungsprinzip bestimmt wird, ist der gegenständliche Mietzins als ein durch gesetzliche Vorschriften beschränkter Mietzins zu beurteilen.

Auch der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 3. März 1976, Zl. 0022/75 zu dieser Frage dezidiert ausgesprochen, dass der in Häusern gemeinnütziger Wohnungsunternehmungen zu entrichtende Mietzins als ein durch gesetzliche Vorschriften beschränkter Mietzins iSd § 53 Abs. 7 lit a BewG zu qualifizieren ist.

Ebenso wird auf die Ausführungen des Verfassungsgerichtshofs in seinem Erkenntnis vom 24. März 1977, Zl. B 296/74 verwiesen.

Im Zuge der Bewertungsgesetznovelle 1972 sind für die lit. a die Beschränkungen der Kürzungsbestimmung auf Mietwohngrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke weggefallen. Seither ist die Kürzungsbestimmung der lit. a für alle bebauten Grundstücke anwendbar und zwar ohne Rücksicht darauf, wann das Gebäude errichtet wurde.

Liegen, wie im Berufungsfall zwei mögliche Kürzungen vor, so schließt eine Kürzung die andere aus. Dabei hat jedoch jeweils die höhere Kürzung zur Anwendung zu gelangen (siehe Twaroch/Frühwald/Wittmann, Kommentar zum Bewertungsgesetz, Ausführungen zu § 53 Abs.7, Seite 274 f.).

Der Berufung war daher statzugeben und ein Abschlag von 60 v.H. entsprechend den Bestimmungen des § 53 Abs. 7 lit a BewG zu gewähren.

Es ergibt sich nunmehr folgende Berechnung des Einheitswertes:

Gebäudewert (Summe)	S	126.435,00
Bodenwert	S	77.250,00
	S	203.685,00
Kürzung gem. § 53 Abs. 7 lit a BewG 60 v.H.	S	122.211,00
	S	81.474,00
Einheitswert (abgerundet gem. § 25 BewG)	<b>S</b>	<b>81.000,00</b>
das entspricht Euro	€	5.886,50
gemäß Abgabenänderungsgesetz 1982 um 35 % erhöhter Einheitswert	<b>S</b>	<b>109.000,00</b>
das entspricht Euro	€	7.921,34

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 23. Jänner 2006