

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache Bf , vertreten durch Herrn V über die Beschwerde gegen den Bescheid der belangten Behörde FA Baden Mödling vom 2. September 2010, betreffend die Abweisung des Antrages auf Herabsetzung des Einheitswertes EW-AZ zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

### Hinweis

**Dieser Bescheid wirkt für und gegen die gleichen Personen wie der angefochtene Bescheid.**

**Mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung an eine nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person gilt die Zustellung an alle am Gegenstand der Feststellung Beteiligten als vollzogen (§ 101 Abs. 3 BAO).**

### Entscheidungsgründe

Mit Schreiben vom 26. August 2010 beantragte der Beschwerdeführer (Bf) die Herabsetzung des Einheitswertes für das Grundstück Grundstücksadresse A um 50% (d.h. die Halbierung des festgestellten Einheitswertes). In Einem wurde ein Gutachten über den Zustand des Gebäudes zum 15.2.2010 beigelegt.

Mit Bescheid vom 2. September 2010 wies das Finanzamt Baden Mödling den Antrag als unbegründet ab und führte dazu aus:

*„Der Gebäudewert ist aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, der sich je nach der Bauweise und Ausstattung der Gebäude Teile ergibt. In § 53 Abs. 6 bis Abs. 8 BewG sind verschiedene Wertabschläge vorgesehen, die der Berücksichtigung des Gebäudealters und der unterschiedlichen Ertragsfähigkeit bebauter Grundstücke dienen, sowie bei Überschreiten bestimmter Ausmaße der bebauten Fläche zum Tragen kommen.“*

*Darüber hinausgehende Wertabschläge sieht das BewG nicht vor, weshalb die Ansicht, der Erhaltungszustand der Gebäude bzw. die Qualität der Bauführung seien bei Ermittlung des Gebäudewertes unbeachtlich, zutreffend ist.*

*Das ergibt sich auch aus der - einen Bestandteil des BewG 1955 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, nach ihrer Funktionstüchtigkeit oder des Erhaltungszustandes der Gebäudeteile richtet.*

*Mängel, Bauschäden, die durch Reparaturen bzw. Sanierungen zu beheben sind, finden bei der Berechnung des Gebäudewertes keine Berücksichtigung.*

*Hinweis:*

*Es liegen Baubewilligungen, d. Abänderung d. Baubewilligung, d. Benützungsbewilligung zu allen Bauvorhaben vor.*

*Die Gebäudewerte wurden jeweils aufgrund der Angaben des Eigentümers lt. Erklärungen zur Feststellung des Einheitswertes (BG30) und der beigefügten Originalpläne ermittelt. Nach Überprüfung der Berechnungsdaten-Gebäude zu Ihren Angaben im Gutachten (Seiten 5, 6, 7-8) wurde festgestellt, dass die den Feststellungsbescheiden zugrunde liegenden Berechnungsdaten-Gebäude, mit Ihren Angaben übereinstimmen.“*

Fristgerecht wurde dagegen berufen und auf die geminderte Ertragsfähigkeit der Immobilie hingewiesen und beantragt das Gebäudealter zu berücksichtigen.

Die Berufung wurde ohne Erlassung einer Berufungsvorentscheidung dem Unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vorgelegt. In seinem Vorlagebericht an den Unabhängigen Finanzsenat hat das Finanzamt darauf hingewiesen, dass das bewertungsgegenständliche Grundstück mit Kaufvertrag vom 29.6.2007 von den Miteigentümern um den Kaufpreis von € 380.000,- erworben wurde.

Nun war die gegenständliche Berufung am 31. Dezember 2013 beim unabhängigen Finanzsenat anhängig und es ist daher die Zuständigkeit zur Entscheidung gemäß § 323 Abs. 38 BAO auf das Bundesfinanzgericht übergegangen. Es ist die Rechtssache somit als Beschwerde im Sinne des Art 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen.

Das Bundesfinanzgericht hat Einsicht genommen in den Einheitswertakt EW-AZ. Dabei wurde festgestellt, dass das Grundstück zuletzt zum 1.1.1987 als Betriebsgrundstück/Geschäftsgrundstück bewertet worden war. Der Einheitswert war mit S 2.593.000,-- (das entspricht € 188.440,66) festgestellt worden und der zum 1.1.1987 um 35% erhöhte Einheitswert mit S 3.500.000,-- (das entspricht € 254.354,92).

In dem im Akt erliegenden und dem Antrag beigefügten Gutachten war Folgendes ausgeführt:

*„Gutachten:*

*Aufgrund von Untersuchungen, Aktenstudium und der Beschau können folgende Punkte festgemacht werden:*

*Widersprüche in Einreichplänen*

*Bewilligung Aufstockung Elisabethstraße vom 28.6.1984, amtlich korrigiert/ geändert am 29.6.1984 (I) Die Grundstücksgröße beträgt 856m<sup>2</sup>, davon sind 656m<sup>2</sup> oder ca. 77% bebaut. Gemäß Bebauungsplan dürfen 55% der Grundstücksgröße bebaut sein.*

**Baumängel im Lager, ehemaliger Hof:**

*Hofüberdachung generell undicht,  
Nässeeintritt bei Dacheinläufen,  
wiederholte Eintritte von Niederschlagswässern bei Lichtkuppelanschlüssen,  
Einbauleuchten mussten aus Gründen der Sicherheit demontiert werden,  
entgegen den behördlich bewilligten Plänen wurden Dämmungen nicht eingebaut,  
an Wintertagen, Temperaturen nahe des Gefrierpunkts,  
bei Inversion von Temperaturen (außen kalt, innen warm) entsteht aufgrund der großflächigen Wärmebrücken Kondensat, dann „regnet es von der Decke“.*

**Baumängel an Fenstern und Portalen**

*teilweise Einscheibenverglasung,  
teilweise Fensterprofile ohne Dichtungslippen,  
wetterseitig wiederholte Eintritte von Schlagregenwässern,  
an Wintertagen Temperaturen nahe des Gefrierpunkts,  
bei Inversion von Temperaturen (außen kalt, innen warm) entstehen aufgrund der ungedämmten Rahmenprofile großflächig Schwitzwasser bzw. Kondensat, dann „stehen innenseitig im Sockelbereich Pfützen“.*

*teilweise Wandschimmel an ungedämmten Stürzen und Laibungen von Fensterportalen.*

**Baumängel und Bauschäden an sanitärer Einrichtung**

*Sanitäre Installationen sind veraltet und unzuverlässig  
Gebrauchsuntauglich aufgrund von Korrosion und Undichtigkeiten.  
WC-Schalen und Waschbecken größtenteils demontiert.*

**Baumängel und Bauschäden an Haustechnik**

*Haustechnik veraltet und unzuverlässig  
Gebrauchsuntauglich aufgrund von Korrosion und Undichtigkeiten  
Pumpenausfall führt zu Überschwemmungen durch Brunnenwasser  
Umluft- Deckenheizungen sind undicht.*

**Baumängel und Bauschäden an Haustechnik- Heizung/Verteiler**

*Gasheizung samt Haustechnik schadhaft, veraltet und unzuverlässig  
Kostenintensive Warmwasseraufbereitung mit altem E-Boiler  
Verteilerpumpen defekt, schadhaft und teilweise demontiert  
Korrosion und Undichtigkeiten.*

**Baumängel bei Aufzug und Anlieferung**

*Der Aufzug ist nicht in Verwendung und müsste mit erheblichem Kostenaufwand umgebaut bzw. verbessert werden, damit er den geltenden Bestimmungen entspricht.  
Selbst wenn der Aufzug funktionieren würde, wäre der Weg der Anlieferung voller Hindernisse und Stufen.*

Waren können wegen der unterschiedlichen Niveaus und der Stufen nicht zeit- und Kräftesparend mittels Ameise und Palette verbracht werden sondern müssen einzeln und händisch (bis in das Obergeschoß) getragen werden.

#### **Lager, Keller und Abstellraum im 1. Stock:**

Abmauerungen gegenüber dem nicht angemieteten Gebäudeteil aus Gasbetonsteinen bzw. gedämmten Ständerwänden können den Wärmeabfluss aus dem Mietobjekt nicht wirkungsvoll verhindern.

#### **Verkaufsfläche West, Erdgeschoß**

Trotz intensiver Beheizung kann am Tag der Besuch (nachmittags) die Innenraumtemperatur mit Mühe auf +13°C gehalten werden.

#### **Baumängel**

Probleme mit den unzähligen Wärmebrücken, den verschiedenen Fußbodenniveaus und Stufen, dem Heizungssystem, den Elektroverteilern, den feuchten Kelleraußenwänden, Drainage— Entwässerungen, fehlende Rinnenheizungen, ungenügende Regenwasserabläufe, fehlende Regenwasserversickerung, fehlende Raumentlüftungen, bauphysikalische Mängel, Konstruktionsmängel, ungenügende Hochzüge bei Dachabdichtungen.

#### **Bauschäden**

Beschädigte Lichtkuppeln, Abnützungen an Fenstern und Türen, die beschädigten Blitzfangleitungen, die Schäden in den Nassräumen, Verschimmelungen und diverse Risse im Inneren.

#### **Ist der Wärmeschutz gewährleistet?**

Nein, eine thermische Gebäudesanierung wurde nicht vorgenommen. Fußböden, Außenwand- und Deckenbauteile wurden ohne entsprechende Dämmung errichtet. Selbst mit erhöhtem Brennstoffbedarf kann ein behagliches Arbeitsklima nicht erreicht werden. Die Oberflächentemperaturen an der Innenseite von Außenbauteilen sind mangels Wärmeschutz zu niedrig.

Es kommt im Inneren der ausgekühlten Bauteile zu Kondensatbildung (Pilzbefall, Korrosion). Eine konstante Raumtemperatur kann nicht gehalten werden.

#### **Ist die Zentralheizung ausreichend dimensioniert?**

Nein, die beheizten Räume weisen gemäß Önorm B8135 zu hohe Wärmeverluste auf, der Heizwärmebedarf gemäß Önorm EN 832 wird durch die - nur teilweise betriebsbereite - Gas-Zentralheizung nicht gedeckt. Ein Notkaminanschluß ist nicht vorhanden, die Möglichkeit des „Zuheizens“ mit einem Ofen ist nicht gegeben.

#### **Zusammenfassung**

Für die erfolgten Zu- und Umbauten, Veränderungen liegen baubehördliche Bewilligungen vor. Das Dach der flexiblen Hofüberdachung wurde lt. Angabe ohne Wärmedämmung ausgeführt. Die wirtschaftliche Abbruchreife ist für das Objekt gegeben. Mit sehr großem Kostenaufwand könnte das Gebäude insgesamt wärmemedämmtechnisch verbessert werden und die Haustechnik erneuert werden.

Achtung Warnung: da seinerzeit mit dem Bau die bebaute Fläche überschritten wurde, bestünde nun im Nachhinein im Zuge der Herbeiführung von notwendigen

*baubehördlichen Bewilligungen die Gefahr, dass ein Rückbau auf das zulässige Maß bzw. ein Teilabbruch vorgeschrieben bzw. eingefordert wird oder der Konsens untergeht. Die gegenständlichen Mietflächen sind aufgrund des mangelnden Wärmeschutzes und auch aufgrund der Durchfeuchtungen für Lagerungen und für Verkauf wenig bzw. nur bedingt gebrauchstauglich und unbehaglich. Am Tag der Besichtigung konnten nachmittags, bei der Außentemperatur von -4°C, im Verkaufsraum mit großem Heizaufwand 12°C Innentemperatur aufrecht erhalten werden.*

*Brann/Geb.: 3.5.2010"*

## **Erwägungen**

Strittig ist, ob für das verfahrensgegenständliche bebaute Grundstück der Einheitswert im Rahmen einer Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 lit. b BewG 1955 neu festzustellen ist.

Gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955 wird der Einheitswert neu festgestellt, wenn der gemäß § 25 abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, a) bei den wirtschaftlichen Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens sowie bei den Betriebsgrundstücken, die losgelöst von ihrer Zugehörigkeit zu einem Betriebsvermögen einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb bilden würden (§ 60 Abs. 1 Z. 2), entweder um mehr als ein Zwanzigstel, mindestens aber um 200 Euro oder um mehr als 3.650 Euro, b) bei den übrigen wirtschaftlichen Einheiten und Untereinheiten des Grundbesitzes entweder um mehr als ein Zehntel, mindestens aber um 400 Euro oder um mehr als 7.300 Euro von dem zum letzten Feststellungszeitpunkt festgestellten Einheitswert abweicht (Wertfortschreibung) oder ...

Bei Fortschreibungen und bei Nachfeststellungen der Einheitswerte für Grundbesitz sind gemäß § 23 BewG der tatsächliche Zustand des Grundbesitzes vom Fortschreibungszeitpunkt oder vom Nachfeststellungszeitpunkte und die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen. Die für die Einheitswertermittlung maßgebenden Berechnungsgrundlagen im Hauptfeststellungszeitpunkt - insbesondere der Bodenwert, die Baukosten, der Altersabschlag für technische Abnutzung etc.

- gelten somit für den gesamten Hauptfeststellungszeitraum. Fortschreibungen und Nachfeststellungen beim Grundvermögen sind unbirrt nach den Wert (Preis-)verhältnissen vom Hauptfeststellungszeitpunkt durchzuführen. Wertänderungen sind daher nur zu berücksichtigen, wenn sie auf eine Änderung der tatsächlichen Zustände (Bestand, innere und äußere Verkehrslage,...) zurückzuführen sind (vergleiche z.B. Twaroch-Wittmann-Fröhwald, Kommentar zu Bewertungsgesetz § 23).

Für die Bewertung bebauter Grundstücke sind gemäß § 53 Abs. 1 BewG zwei Komponenten maßgebend; so ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken (Grundstücke, deren Bebauung abgeschlossen ist und Grundstücke, die sich zum Feststellungszeitpunkt im Zustand der Bebauung befinden),

- zum einen vom Bodenwert (Abs. 2 leg.cit.) und
- zum anderen vom Gebäudewert (Abs. 3 bis 6 leg.cit.) auszugehen.

Zum Bodenwert:

Als Bodenwert ist nach Abs. 2 der Gesetzesstelle der Wert maßgebend, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück gemäß § 55 leg. cit. zu bewerten wäre. Dabei sind insbesondere die Lage und die Form des Grundstückes sowie alle anderen den gemeinen Wert von unbebauten Grundstücken beeinflussende Umstände zu berücksichtigen. Der Wert jener Fläche, die das Zehnfache der bebauten Fläche nicht übersteigt, ist um 25. v. H. zu kürzen.

Im Beschwerdefall lagen die m<sup>2</sup>-Preise von vergleichbaren Liegenschaften (im unbebauten Zustand) im Jahr 1973 bei rund S 250/m<sup>2</sup>. Sowohl dem Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 1973 als auch dem Einheitswertbescheid zum 1.1.1987 mit dem der Einheitswert zuletzt festgestellt wurde, war dieser Wert zugrundegelegt worden und blieb im Beschwerdeverfahren auch unbestritten.

Zum Gebäudewert:

Gemäß § 53 Abs. 3 leg. cit. 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 der Gebäudeteile ergibt. Umbauter Raum ist der auf mindestens drei Seiten von Wänden umschlossene innere nutzbare Raum zuzüglich des Raumes, den die Umwandlung einnimmt.

Gemäß § 53a BewG 1955 sind die bei der Ermittlung des Gebäudewertes gemäß § 53 Abs. 3 bis 5 zu unterstellenden Durchschnittspreise in der Anlage festgesetzt; die Anlage ist ein Bestandteil dieses Bundesgesetzes. Sie enthält die Bauklasseneinteilung und Durchschnittspreise je Kubikmeter umbauten Raumes oder je Quadratmeter nutzbarer Fläche.

Bauklasse und Ausstattung ergeben sich aus den Angaben in der Abgabenerklärung. Der sich aus den Ausstattungsmerkmalen ergebenden Ausführung sind jeweils in der Anlage entsprechende Durchschnittspreise je Kubikmeter umbauten Raumes zugeordnet.

Im gegenständlichen Verfahren hat der Bf. ein Gutachten betreffend „die vermieteten Flächen im Gebäudebestand der ehemaligen Firma Pokorny“ vorgelegt.

Die im gegenständlichen Verfahren zu bewertenden Gebäude wurden bereits im Jahr 1979 errichtet und im Jahr 1984/1985/1986 (laut Erklärung des damaligen Eigentümers) aufgestockt. Die Bewertung des Finanzamtes wurde auf Grund der Erklärungen des damaligen Eigentümers durchgeführt und der zuletzt zum 1.1.1987 festgestellte Einheitswert betrug S 2.593.000,-- (das entspricht € 188.440,66) und der zum 1.1.1987 um 35% erhöhte Einheitswert mit S 3.500.000,-- (das entspricht € 254.354,92). Die zuletzt im Mai 1992 abgegebene Erklärung des Eigentümers auf Grund einer im Jahr 1988 errichteten Überdachung im Eingangs- und Zugangsbereich führte zu keiner Erhöhung des Einheitswertes, da die bewertungsrechtlich relevanten Wertgrenzen durch die bauliche Maßnahme nicht überschritten waren.

Nun zeigen die im Jahr 2010 im Gutachten aufgeführten Mängel ausschließlich Mängel auf, die zum einen auf das Alter und zum anderen auf die entsprechende Abnutzung

des Gebäudes zurückzuführen sind. Auch vermag aus der Aussage im Gutachten „Die wirtschaftliche Abbruchreife ist für das Objekt gegeben“ für das gegenständlichen Verfahren nichts gewonnen werden. Vielmehr wird in Einem die Feststellung getroffen das Gebäude könne (wenn auch kostenintensiv) insgesamt wärmedämmtechnisch verbessert werden und die Haustechnik erneuert werden.

Damit zeigt das Vorbringen des Bf insgesamt auch keinen Sachverhalt auf, der ein weiteres Ermittlungsverfahren der Behörde indiziert hätte, da allein die Alterung des Gebäudes während des Hauptfeststellungszeitraumes nicht zu einer Wertfortschreibung führt.

So hat der Verwaltungsgerichtshof auch in seinem Erkenntnis vom 5. März 1990, ZI. 89/15/0022 ausgesprochen, dass die Gebäudebewertung gemäß § 53 Abs 3 bis 6 im Zusammenhang mit § 53a BewG im Wesentlichen eine Bewertung nach der Bauweise und Ausstattung des Gebäudes mit einer pauschalen Berücksichtigung des Alters darstellt und dass bei dieser Bewertung nicht einmal für eine Berücksichtigung des Umstandes, dass ein Gebäude nicht mehr benutzungsfähig ist, Raum bleibt. Der Verwaltungsgerichtshof hat weiter ausgeführt, dass diesem Umstand allenfalls bei der Bewertung mit dem gemeinen Wert (§ 53 Abs. 10 BewG) Rechnung getragen werden könne.

Dass der gemeine Wert der Liegenschaft jedoch unter dem festgestellten Einheitswert liegt, hat der Bf. nicht behauptet.

Die Beschwerde war daher als unbegründet abzuweisen.

### **Zulässigkeit einer Revision**

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Gegen diese Entscheidung ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG eine Revision nicht zulässig, da die getroffene Entscheidung nicht von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht (vgl. VwGH 5. 3. 1990, 89/15/0022).

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 2. Jänner 2018

