

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter R. in der Beschwerdesache Bf., X., vertreten durch Frau B.V., X., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 19. August 2014, EW-AZ x-x-x, betreffend Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2013 (Wert- und Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z. 1 und Abs. 4 BewG) zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid gemäß § 279 Abs. 1 BAO abgeändert wie folgt:

Für den Grundbesitz (Mietwohngrundstück) Einlagezahl 1 der Katastralgemeinde Z. , Grundstücksnummer 1/1 u.a. wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2013 mit € 24.500,-- und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert mit € 33.000,-- festgestellt.

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

Hinweis:

Gemäß § 101 Abs. 3 BAO sind schriftliche Ausfertigungen, die in einem Feststellungsverfahren an eine Personenvereinigung (Personengemeinschaft) ohne eigene Rechtspersönlichkeit gerichtet sind (§ 191 Abs. 1 lit. a und c BAO), einer nach § 81 BAO vertretungsbefugten Person zuzustellen. Mit der Zustellung einer einzigen Ausfertigung an diese Person gilt die Zustellung an alle Mitglieder der Personenvereinigung oder Personengemeinschaft als vollzogen.

## Entscheidungsgründe

Auf den Grundstücken Nr. 1/1 , 1/2 und 1/3 der Einlagezahl 1 der Katastralgemeinde Z. befinden sich drei Einfamilienhäuser mit den Grundstücksadressen W. W/1 , W. W/2 und W. W/3 . Die Gebäude mit den Adressen W. W/1 und W/2 wurden unter dem Aktenzeichen EW-AZ x-x-x erfasst. Der Gebäudewert für diese beiden Gebäude wurde mit S 95.155,-- (umgerechnet mit € 6.915,18) ermittelt. Das Gebäude mit der Adresse W. W/3 wurde als Superädifikat unter dem Aktenzeichen EW-AZ y-x-y erfasst. Hier wurde der Gebäudewert mit S 202.233,-- (umgerechnet mit € 14.696,85) ermittelt.

In Folge der Vereinigung der Liegenschafts- und Bauwerkseigentümer in den Personen Frau B.V. und Herr C.V. erfolgte eine Löschung der wirtschaftlichen Einheit Superädifikat mit dem bisherigen Aktenzeichen EW-AZ y-x-y . Das Gebäude mit der Adresse W. W/3 wurde nunmehr unter dem gegenständlichen Aktenzeichen EW-AZ x-x-x miterfasst.

Das Finanzamt nahm zum 1. Jänner 2013 eine Wert- und Zurechnungsfortschreibung vor und setzte den Einheitswert mit € 26.500,-- erhöht mit € 35.700,-- fest. In der Begründung wurde ausgeführt, dass die Feststellung erforderlich war, weil Eigentümeridentität hinsichtlich des Gebäudes und des Grund und Bodens vorliegt.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Beschwerde wurde vorgebracht, dass ein Gebäude 1780, ein Gebäude 1949 erbaut wurde und ein Haus über 40 Jahre alt ist. Die Zahlen weichen von der seinerzeitigen Ermittlung des Einheitswertes erheblich ab.

Diese Beschwerde wurde vom Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel mit Beschwerdevorentscheidung vom 11. Dezember 2014 als unbegründet abgewiesen. Begründet wurde diese Abweisung damit, dass auf Grund des Schenkungsvertrages sich eine Vereinigung der Liegenschafts- und Bauwerkseigentümer ergab, sodass das Superädifikat in die beschwerdegegenständliche wirtschaftliche Einheit miteinzubeziehen war. Bei der nunmehrigen wirtschaftlichen Einheit handelt es sich um ein gemischt genutztes Grundstück und gemischt genutzte Grundstücke sind mit ihrer nutzbaren Fläche zu bewerten. Hinsichtlich Alter, Ausführungsstufe etc. der Gebäude ergaben sich keine Änderungen. Für gemischt genutzte Grundstücke ist eine Kürzung in der Höhe von 25 v.H. zu berücksichtigen.

In dem gegen diese Erledigung eingebrachten Vorlageantrag wurde vorgebracht, dass die Nutzfläche auf 92,84 m<sup>2</sup> zu korrigieren wäre. Die Bewertung mit der Stufe 15.23/24 ist nicht richtig und ein Zuschlag von 5 % ist nicht gerechtfertigt. Es handelt sich auch nicht um ein gemischt genutztes Grundstück, sondern um ein sonstig bebautes Grundstück.

Dazu wurde ein Plan und eine Berechnung der Nutzfläche beigelegt, wobei bei der Berechnung der im Plan als Gang bezeichnete Raum, der nicht bezeichnete Raum mit den Zugängen zu den beiden Kabinets, Schlafzimmer, Garderobe, Abstellraum und Wohnzimmer, der in der Berechnung auch als Gang bezeichnet wird, und der Abstellraum nicht in die Nutzfläche miteinbezogen wurden. Vom Eingang kommt man laut dem vorgelegten Plan in den als Gang bezeichneten Raum mit den Zugängen zum Wohnzimmer, zur Küche, zum Bad und WC. Beigelegt wurde auch eine Berechnung, nach welcher der Einheitswert € 19.900,-- (erhöht € 26.585,--) betragen würde.

Über Ersuchen des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel wurde bekannt gegeben, dass auf dem Grundstück drei Einfamilienhäuser stehen und alle drei als Wohnsitz dienen. Laut der beigelegten Skizze liegt das Haus Nr. W/1 rechts von der Einfahrt (Wohnsitz von Herrn C.V. ), das Haus mit der Nr. W/2 links von der Einfahrt (Wohnsitz von Frau B.V. ) und bei dem Haus Nr. W/3 handelt es sich um das „Hintergebäude“ (Wohnsitz von E.V. ).

Über einen Vorhalt des Bundesfinanzgerichtes wurde von den Beschwerdeführern bekannt gegeben, dass der Abstellraum als Abstellraum nicht zur Nutzfläche zu zählen ist. Ebenso auch nicht der Gang mit 6,06 m<sup>2</sup>, der als Garderobe oder einer anderen Verwendung ungeeignet ist und auch nicht der zweite Gang mit 9,66 m<sup>2</sup>, der als Waschküche dient. Die Ausführung des Gebäudes wurde mit sehr einfach bis einfach beurteilt. Begründet wurde dieses mit folgender Aufstellung:

*„Außenmauerwerk : 30cm Vollziegelmauerwerk ( altes Format )*

*Dach : Dachpappe*

*Decken : Betonfertigteil*

*Fenster : Holzverbundfenster*

*Türe : Füllungstüren*

*Fliesen : geringfügig*

*Wasser und Toiletten : im Gebäude*

*Bademöglichkeit : im Gebäude*

*Besondere Räume : keine*

*Lift : keiner“*

Ausgehend von der Bauklasse 15.22 und einer Nutzfläche des Gebäudes von 93,27 m<sup>2</sup> wurde von den Beschwerdeführern der Einheitswert mit € 21.300,--, erhöht mit € 28.700,--, berechnet.

### Erwägungen

Nach § 54 Abs. 1 Z. 1 BewG gelten als Mietwohngrundstücke solche Grundstücke, die zu mehr als 80 vom Hundert Wohnzwecken dienen, mit Ausnahme der Einfamilienhäuser. Da das gegenständliche Grundstück zur Gänze und damit zu mehr als 80 % Wohnzwecken dient, sind die Voraussetzungen für die Einordnung in Mietwohngrundstücke gegeben. Bleibt noch zu prüfen, ob noch ein Einfamilienhaus vorliegen könnte. Als Einfamilienhäuser gelten gemäß § 54 Abs. 1 Z. 4 BewG solche Grundstücke, die nach ihrer baulichen Gestaltung nicht mehr als eine Wohnung enthalten. Da sich in den Gebäuden auf dem Grundstück drei Wohnungen befinden, kann es sich bei diesen Gebäuden nicht um ein Einfamilienhaus handeln. Bei diesem Grundstück handelt es sich, da es zu mehr als 80 % (zur Gänze!) Wohnzwecken dient, um ein Mietwohngrundstück.

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

sind, sowie Treppen, Stiegenhäuser, Gänge, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der nutzbaren Fläche nicht einzubeziehen. Dabei sind Stiegenhäuser und Gänge jene Flächen, die nicht in einem Wohnverband liegen. Der Gang ist der Weg vom Stiegenhaus bis zum Wohnungseingang.

Bei der Bewertung des bebauten Grundstückes (Mietwohngrundstück) ist gemäß § 53 Abs. 5 BewG die „nutzbare Fläche“ zu ermitteln. Die Definition der „nutzbaren Fläche“ ergibt sich dabei ausschließlich aus der vorzitierten Gesetzesstelle.

Strittig ist im gegenständlichen Fall die Ermittlung des Gebäudewertes für das bisher in der eigenen wirtschaftlichen Einheit EW-AZ y-x-y bewerteten Gebäudes. Unstrittig ist, dass der Gebäudewert der bisher unter dieser wirtschaftlichen Einheit (EW-AZ x-x-x ) erfassten Gebäude S 95.155,-- (umgerechnet € 6.915,18) beträgt.

Nach dem mit dem Vorlageantrag vorgelegten Plan ergibt sich folgende Nutzfläche:

Bezeichnung laut Plan	Fläche laut Plan
Küche	6,67 m <sup>2</sup>
Bad	4,58 m <sup>2</sup>
WC	1,70 m <sup>2</sup>
Speis	1,20 m <sup>2</sup>
Gang	9,66 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	35,20 m <sup>2</sup>
(nicht bezeichnet)	6,06 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,12 m <sup>2</sup>
Garderobe	4,20 m <sup>2</sup>
Kabinett	12,34 m <sup>2</sup>
Kabinett	13,60 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,77 m <sup>2</sup>
Summe	113,10 m <sup>2</sup>

Alle in diesem Plan eingezeichneten Räume haben eine Höhe von mehr als 150 cm (Höhe der Türen jeweils 1,95 m) und befinden sich in einem abgeschlossenen Wohnungsverband. Zur Wohnnutzfläche zählen auch die Grundflächen jener Räume, denen – wie Abstellräume oder Räumlichkeiten zur Aufbewahrung von Kleidung und Wäsche – die Bedeutung zukomme, den Wohnraum im engeren Sinn zu entlasten (vgl. VwGH 24.5.2007, 2006/17/0160). Räume, welche sich in einem abgeschlossenen Wohnungsverband befinden, sind daher – unabhängig davon, wie sie bezeichnet werden – zur nutzbaren Fläche zu rechnen. Der im Plan als „Gang“ bezeichnete Raum grenzt unmittelbar an den Eingang an und sind von diesem die Küche, das Bad, das WC und das

Wohnzimmer zugänglich. Der weitere, im Plan nicht bezeichnete und im Vorlageantrag als „Gang“ bezeichnete, Raum dient als Zugang zum Abstellraum, zur Garderobe, zu den beiden Kabinetts, zum Schlafzimmer und zum Wohnzimmer. Beide Räume könnten ohne weiteres als Garderobe verwendet werden und entlasten somit den Wohnraum. Diese Räume könnten ohne weiteres als Flur, Vorraum, Diele usw. bezeichnet werden. Nur weil diese Räume als „Gang“ bezeichnet werden, bedeutet das noch nicht, dass diese Räume nicht zur nutzbaren Fläche gehören.

Unter Gänge, die nicht in die nutzbare Fläche einzubeziehen sind, versteht man nicht solche Räume, die sich in einem abgeschlossenen Wohnungsverband befinden und den Wohnraum entlasten. Darunter versteht man nur solche Räume in Mietwohngrundstücken, welche sich außerhalb der abgeschlossenen Wohnungsverbände befinden und die Verbindung zwischen Haustor (Haustür), dem Treppenhaus und den Eingangstüren zu den einzelnen Wohnungen herstellen. Die gegenständlich als „Gang“ bezeichneten Räume stellen auf keinen Fall Verbindungen zwischen dem Haustor und den einzelnen abgeschlossenen Wohnungsverbänden dar, sondern befinden sich in einem abgeschlossenen Wohnungsverband, weshalb diese Räume zu den nutzbaren Flächen zu rechnen sind. Ebenso gehört auch der Abstellraum zur nutzbaren Fläche, da dieser ebenso geeignet ist, den Wohnraum zu entlasten. Er befindet sich ebenfalls im abgeschlossenen Wohnungsverband.

Außerdem entspricht es der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, dass auch Windfänge, die sich in einem abgeschlossenen Wohnungsverband befinden, der Wohnnutzfläche zuzurechnen sind. Unter einem Windfang ist ein Vorräum zu verstehen, dessen Zweck darin besteht, die Wohnräume vor Wind, aufgewirbeltem Laub, Regen, Schnee und Kälte zu schützen (vgl. VwGH 24.4.2007, 2006/17/0160 und die dort zitierte Rechtsprechung). Selbiges muss auch für Räume gelten, wenn sie sich in einem abgeschlossenen Wohnungsverband befinden, auch wenn diese als „Gang“ bezeichnet werden.

Die nutzbare Fläche für dieses Gebäude beträgt laut dem mit dem Vorlageantrag vorgelegten Plan 113,10 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist der Berechnung des Einheitswertes zu Grunde zu legen. Unter dem Aktenzeichen EW-AZ y-x-y erfolgte eine Einordnung dieses Gebäudes in die Bauklassen 11.23/24 (mittlere bis gute Ausführung).

Berücksichtigt man die Angaben in der Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes und auch die Angaben im Schriftsatz vom 19. August 2015 ergibt sich folgendes Bild:

Bau- und Gebäudeteil 1 laut Erklärung [ x ] 2 laut Schriftsatz vom 19.8.2015 [ o ]	sehr einfache	einfache	mittlere	gute	sehr gute
Dach 1 Presskies 2 Dachpappe	o		x		

Fassade	x	x	x		
1 einfacher Putz					
2 Keine Angabe					
Decken				x	x
1 Massiv				o	o
2 Betonfertigteil					
Fenster			x	x	
1 Holzverbund			o	o	
2 Holzverbundfenster					
Türen		x	x		
1 Paneel oder Füllungstüren		o	o		
2 Füllungstüren					
Fußböden					
1 keine Angaben					
2 keine Angaben					
Boden- und Wandfliesen		o			
1 keine Angabe					
2 geringfügig					
Wasser und Toiletten			x		
1 in allen Wohnungen			o		
2 im Gebäude					
Badezimmer				x	
1 in den Wohnungen				o	
2 im Gebäude					

Das Gebäude bewegt sich in der Bandbreite sehr einfache bis sehr gute Ausführung, was schon für eine mittlere Ausführung sprechen würde. Bei Betrachtung der Tabelle fällt auf, dass diese sowohl laut Erklärung als auch laut Schriftsatz vom 19.8.2015 eine Tendenz zur mittleren Ausführung zeigt. Eine Einordnung in die Bauklasse 15.23 (mittlere Ausführung) erscheint daher gerechtfertigt.

Der Einheitswert wurde daher wie folgt berechnet:

Gebäudewert für das strittige Gebäude:

Baujahr	Fläche	Bauklasse	€/m <sup>2</sup>	Zu/Ab	Afa	Restw. %		
1971	113,10	15.23	87,2074	0	1,3	97,4	€	9.606,71
							€	6.915,18
							€	16.521,89
							€	21.695,68

Bodenwert 1.298 m<sup>2</sup> je 16,7147 =

Kürzung gemäß § 53 Abs. 2 BewG 25 %	€	- 5.423,92
Summe	€	32.793,65
Kürzung gemäß § 53 Abs. 7 lit. d BewG 25 %	€	- 8.198,41
	€	24.595,24
Einheitswert gerundet gemäß § 25 BewG	€	24.500,00
+ 35 %	€	8.575,00
Einheitswert erhöht gemäß AbgÄG 1982 gerundet	€	33.000,00

Da es bei der Berechnung des Einheitswertes unter dem Aktenzeichen EW-AZ y-x-y keinen Zuschlag gab unterbleibt auch bei der nunmehrigen Berechnung eine Erhöhung um 5 %.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

### **Zulässigkeit einer Revision**

Gegen diese Entscheidung ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG eine Revision nicht zulässig, weil das Erkenntnis nicht von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht (vgl. VwGH 24.5.2007, 2006/17/0160).

Wien, am 20. Oktober 2015