



GZ. RV/0860-W/02

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw. gegen den Bescheid des Finanzamtes für den 12., 13. und 14. Bezirk und Purkersdorf betreffend Feststellung des Einheitswertes zum 1.1.1998 (Wertfortschreibung nach § 21 (1) Z. 1 BewG) entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid wird gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie Folgt:

Für den gegenständlichen Grundbesitz wird der Einheitswert zum 1. Jänner 1998 mit Euro 106.683,72 (das entspricht ÖS 1.468.000,00) und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert mit Euro 143.964,88 (das entspricht ÖS 1.981.000,00) festgestellt.

Rechtsbelehrung

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

Entscheidungsgründe

Mit Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 1998 (Wertfortschreibung) vom 21. Dezember 1998 stellte das Finanzamt für den 12., 13. und 14. Bezirk und Purkersdorf den Einheitswert für die Liegenschaft X mit S 1.355.000,00 (das entspricht Euro 98.471,69) und den gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert mit S 1.829.000,00 (das entspricht Euro 132.918,61) fest.

In der gegen den Feststellungsbescheid eingebrachten Berufung brachte die Berufungswerberin vor, dass ihrer Ansicht nach für die Vornahme einer Neubewertung die gesetzliche Grundlage fehle, da lediglich unwesentliche bauliche Veränderungen auf der Liegenschaft vorgenommen worden seien (Einbau von Dachflächenfenstern, Änderung von Raumwidmungen) und die Vergrößerung der nunmehr in der Einheitswerterklärung angegeben Nutzfläche lediglich auf eine geänderte mietrechtliche Betrachtungsweise der tatsächlich unverändert gebliebenen Kellerflächen zurückzuführen sei. Außerdem werde unrichtigerweise das Vorhandensein von nicht der Mietzinsbeschränkung unterliegenden Flächen angenommen.

Mit Berufungsvorentscheidung änderte das Finanzamt den Feststellungsbescheid insofern ab, als der Einheitswert zum 1. Jänner 1998 mit S 1468.000,00 (das entspricht Euro 106.683,72) und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert mit S 1.981.000,00 (das entspricht Euro 143.964,88) festgestellt wurde.

Mit Vorhalt vom 11. August 2003 brachte der unabhängige Finanzsenat der Bw. zur Kenntnis, dass er auf Grund der bisher vorliegenden Unterlagen (insbesondere dem Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 9. Jänner 1998, den von der Bw. vorgelegten Mietverträgen und der Zinsliste für Jänner 1998 davon ausgeht, dass

- das auf der Liegenschaft X errichtete Gebäude zum 1. Jänner 1998 insgesamt eine nutzbare Fläche von 3.345,86 m² hatte, wovon 853,74 m² für Wohnzwecke und 2.492,12 für gewerbliche Zwecke genutzt waren,
- die Mietobjekte top. Nr. III mit 657,05 m² und top Nr. 5 mit 233,94 am 1. Jänner 1998 leer standen,
- für die Wohnungen top Nr. 2 und 4 mit einem Gesamtausmaß von 599,55 m² sowie für das Kaffee W mit einer nutzbaren Fläche von 430,83 m² ein durch gesetzliche Vorschriften beschränkter Mietzins entrichtet wurde,
- hingegen für die übrigen Wohnungen bzw. gewerblich genutzten Mietobjekte kein durch gesetzliche Vorschriften beschränkter Mietzins entrichtet wurde.

Dazu wurde von der Bw. bis dato keine Stellungnahme abgegeben.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 21 Abs. 1 Z. 1 lit. b BewG (idF vor BGBl. I Nr. 59/2001) wird der Einheitswert neu festgestellt, wenn sich der gemäß § 25 leg. cit. abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, bei den übrigen wirtschaftlichen Einheiten des Grundbesitzes entweder um ein Zehntel, mindestens aber um 5.000,00 S oder um mehr als 100.000,00 S, von dem zum letzten Feststellungszeitpunkt festgestellten Einheitswert abweicht (Wertfortschreibung).

Nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes können Fortschreibungen iSd § 21 BewG auch zur Beseitigung von Unrichtigkeiten, Fehlbeurteilungen, unzutreffenden Tatsachen- und Werturteilen vorgenommen werden und sind die Gründe für die Wertabweichung prinzipiell unbeachtlich (vgl. ua. VwGH 22.4.1999, 97/15/0169 und VwGH 26.6.1989, 88/15/0118).

Es kommt grundsätzlich auf die Ursache und den Zeitpunkt der Entstehung der Wertänderung nicht an. Erforderlich ist, dass im Fortschreibungszeitpunkt eine gemäß § 21 Abs. 1 Z. 1 BewG relevante Wertabweichung vorliegt. Wertabweichungen können sich nicht nur aus Änderungen tatsächlicher Umstände, sondern auch aus geänderter Beurteilung des Sachverhaltes oder geänderter rechtlicher Beurteilung ergeben (vgl. VwGH Ritz, Die Wert-, Art- und Zurechnungsfortschreibung, ÖStZ 1983, 287 ff)

Mit Bescheid vom 15. Oktober 1973 war der Einheitswert der gegenständlichen Liegenschaft mit S 1.087.000,00 festgestellt worden (Hauptfeststellung).

Auf Grund der seit dem Hauptfeststellungszeitpunkt eingetretene Änderung der nutzbaren Fläche des auf der Liegenschaft X errichtenden Gebäudes auf 3.345,86 m² ergibt sich bei ansonsten unveränderten Wertansätzen zum 1. Jänner 1998 ein Gebäudewert von S 1.204.509,00 und durch Hinzurechnung des unveränderten Bodenwertes von S 1.054.500,00 die Summe aus Gebäude- und Bodenwert mit S 2.259.009,00.

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.

Aus dem Wortlaut der Bestimmung ergibt sich, dass für das Ausmaß des Abschlages gemäß § 53 Abs. 7 lit. a BewG maßgeblich ist, ob zum Bewertungsstichtag tatsächlich ein durch gesetzliche Vorschriften beschränkter Mietzins **entrichtet** wird und es nicht darauf ankommt, ob im Falle der Vermietung eines Mietobjektes die Höhe des Mietzinses gesetzlichen Beschränkungen unterliegen würde.

Für Objekte, die ungenutzt sind und für die aus diesem Grunde kein Mietzins, also auch kein durch gesetzliche Bestimmungen beschränkter Mietzins entrichtet wird, ist deshalb kein Sonderabschlag zu gewähren (vgl. Twaroch-Frühwald-Wittmann, Kommentar zum BewG/1, S. 273).

Da die Mietobjekte top Nr. III mit 657,05 m² und top Nr. 5 mit 233,94 m² am 1. Jänner 1998 leer standen, wurde für diese Flächen kein durch gesetzliche Vorschriften beschränkter Mietzins entrichtet.

Zum 1. Jänner 1998 wurde lediglich für die Wohnungen top Nr. 2 und 4 mit einem Gesamtausmaß von 599,55 m² sowie für das Kaffee W mit einer gewerblich genutzten Fläche von 430,83 m² ein durch gesetzliche Vorschriften beschränkter Mietzins entrichtet.

Da bei der Ermittlung des Anteiles der von der Mietzinsbeschränkung betroffenen nutzbaren Fläche die Wohnräume mit ihrer tatsächlichen nutzbaren Fläche, die gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Räume jedoch nur mit ihrer halben nutzbaren Fläche anzusetzen sind, ergibt sich folgende Berechnung:

Wohnflächen mit Mietzinsbeschränkung (top 2 u. 4)	599,55 m ²
Hälfte der gewerblichen Flächen mit Mietzinsbeschränkung (top II)	215,41 m ²
Summe	814,96 m ²

Stellt man diese Summe von 814,96 m² der gesamten nutzbaren Fläche von 3.345,86 m² gegenüber, so ergibt sich zum 1. Jänner 1998 hinsichtlich eines Anteiles von 24 % ein durch gesetzliche Vorschriften beschränkter Mietzins, weshalb die Kürzung gemäß § 53 Abs. 7 lit. a BewG mit 35 % vorzunehmen ist.

Somit ergibt sich nach Kürzung der Summe aus Gebäude- und Bodenwert von S 2.259.009,00 um 35% und Anwendung der Rundungsbestimmung des § 25 BewG (idF vor BGBl. I 59/2001) zum 1. Jänner 1998 ein Einheitswert von S 1.468.356,00. Da der zuletzt festgestellte Einheitswert zum 1. Jänner 1973 S 1.087.000,00 betrug, liegen die Voraussetzung für eine Wertfortschreibung iSd § 21 Abs. 1 Z. 1 lit. b BewG vor.

Es war daher die Berufung gegen den Feststellungsbescheid vom 21. Dezember 1998 als unbegründet abzuweisen und der angefochtene Bescheid gemäß § 289 Abs. 2 BAO insofern abzuändern, als der Einheitswert zum 1. Jänner 1998 mit Euro 106.683,72 (das entspricht ÖS 1.468.000,00) und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert mit Euro 143.964,88 (das entspricht ÖS 1.981.000,00) festgestellt wird.

Wien, 28. Oktober 2003