



## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Dr. Philipp Schindelka, gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Stadt betreffend Abweisung eines Antrages auf Wertfortschreibung (§ 193 BAO) entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### **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 Schreiben vom 28. Jänner 2003 beantragte die Bw., eine Verlassenschaft (vertreten durch einen Notar auf Grund einer kurz vor Bestellung eines Sachwalters und vor dem Tod der Eigentümerin [in der Folge: Vollmachtgeberin] ausgestellten allgemeinen und unbeschränkten Vollmacht), die Wertfortschreibung für ein bebautes Grundstück (die Vollmachtgeberin hatte die Liegenschaft einem Verwandten auf den Todesfall geschenkt, wobei der vertretende Notar

[in der Folge: Vertreter] das Rechtsgeschäft abwickelte). „auf Grund des desolaten Zustandes der Objekte“ und begehrte unter gleichzeitiger Vorlage eines Sachverständigengutachtens („Verkehrswert – Rentabilität“) vom 2. Oktober 2000 „den Durchschnittspreis pro Kubikmeter umbauten Raum auf die geringstmögliche Höhe herabzusetzen“. Die Liegenschaft werde seit mehreren Jahren nicht mehr vermietet und die darauf befindlichen Gebäude seien durch Einbrüche bzw. absichtliche Beschädigungen in einem schlechteren Zustand als zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens.

Der zuletzt festgestellte Einheitswert der Liegenschaft zum 1. Jänner 1987 betrug 4,900.000 S.

Aus dem genannten Gutachten geht unter anderem hervor, dass laut Auftrag primär die wirtschaftlichen Aspekte bei Verwendung der Liegenschaft als Ertragsobjekt untersucht werden sollten. Das Bewertungsobjekt befinde sich bautechnisch größtenteils in einem sehr abgenutzten und teilweise sehr schlechten Bauzustand, lediglich der Bürotrakt „A“ sei grundsätzlich als brauchbar zu bezeichnen. Die Ermittlung des Bauwertes sei auf Quadratmeterbasis erfolgt, wobei im Bürotrakt Nutzflächen in Anlehnung an das WEG (§ 1 Abs. 2) berücksichtigt seien. Der Verkehrswert der Liegenschaft betrage 18,120.000 S.

Das Finanzamt wies den Antrag mit Bescheid vom 11. Februar 2003 (als Bescheidadressat ist irrtümlich der Vertreter der Bw. angeführt) ab und führte zur Begründung aus, die Wertfortschreibung gemäß § 21 BewG setze eine Änderung in den tatsächlichen Verhältnissen zwischen den einzelnen Fortschreibungszeitpunkten voraus, die unmittelbare Ursache für Änderungen der Wertverhältnisse seien (z.B. Vernichtung eines Gebäudes durch Elementarereignisse, Abbruch von Gebäuden oder Teilen, Abverkauf von Grundstücksteilen oder ähnliche Vorgänge würden eine Wertfortschreibung rechtfertigen und nach sich ziehen). Nicht jedoch seien Sachbeschädigungen (geringfügig) – verursacht durch Einbrüche – oder Leerstehung von Gebäuden geeignet eine Wertfortschreibung zu bewirken. Die örtliche Besichtigung habe gezeigt, dass der Gebäudebestand unverändert, wie bei der letzten Wertfortschreibung vom 1.1.1987 festgestellt, existiere. Der Vorplatz werde zur Zeit als Abstellfläche von einer Firma genutzt. Die Neufeststellung des Einheitswertes sei daher „nirgends gerechtfertigt oder begründet“.

Dagegen erhob die Bw. mit Schreiben vom 6. März 2003 Berufung und führt zur Begründung aus, gemäß § 23 BewG seien bei der Fortschreibung der tatsächliche Zustand des Grundbesitzes vom Fortschreibungszeitpunkt zu berücksichtigen. Wenn also auf Grund des tatsächlichen Zustandes Teile eines Gebäudes nicht genutzt werden könnten, seien daher nur

jene Gebäude oder Gebäudeteile einer Einheitsbewertung zu unterwerfen, welche nutzbar oder bezugsfertig seien.

Das Finanzamt legte die Berufung im April 2003 dem Unabhängigen Finanzsenat vor.

Nach Prüfung der Antragslegitimation ersuchte der Unabhängige Finanzsenat die Bw. mit Vorhaltsschreiben vom 21. Mai 2003 die Voraussetzungen für eine Wertfortschreibung mittels (beigelegter) amtlicher Formulare (Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke und Beilage zur Erklärung für Fabrikgrundstücke) glaubhaft zu machen.

Gleichzeitig wies der Unabhängige Finanzsenat darauf hin, dass gemäß § 53a BewG bei der Ermittlung des Gebäudewertes gemäß § 53 Abs. 3 bis 5 die zu unterstellenden Durchschnittspreise in der Anlage zum BewG festgesetzt seien und dass das Sachverständigengutachten nicht geeignet sei, den Einheitswert zu ermitteln.

Mit Schreiben vom 3. Juni 2003 ersuchte die Bw. um Übermittlung der bisherigen Bewertungsunterlagen. Mit Schreiben vom 5. Juni 2003 ersuchte die Bw. um Fristerstreckung von 2 Wochen ab Zusendung bzw. Abholung der Unterlagen. Am 10. Juni 2003 wurde dem Vertreter der Bw. eine Kopie des Einheitswertaktes ausgehändigt.

Mit Schreiben vom 18. Juli 2003 teilte die Bw. mit, das Sachverständigengutachten könne selbstverständlich nicht als Grundlage für die Einheitswertfeststellung herangezogen werden. Es sei lediglich als Beweis für den tatsächlichen Zustand des Gebäudes angesehen worden. Nach Durchsicht und Überprüfung der bisherigen Bewertungsunterlagen werde festgehalten, dass hinsichtlich der "unterstellten" Kubatur keine Differenzen bestünden. Der Antrag auf Wertfortschreibung sei deshalb gestellt worden, weil einerseits basierend auf § 53 Abs. 1 BewG ("Begrenzung der Gesamtabsetzung") und andererseits auf Grund eingeholter Auskünfte die Ansicht vertreten werde, dass Gebäude oder Gebäudeteile, welche auf Grund ihres Bauzustandes nicht genutzt werden könnten, auch nicht Gegenstand einer Bewertung sein könnten. Da die exakte Ermittlung der diesbezüglichen Gebäudeteilwerte sehr zeitaufwendig bzw. kompliziert wäre, werde vorgeschlagen, den bestehenden Gebäudewert zu halbieren, um so einer "halbwegs objektiven Tatsachenfeststellung und der daraus resultierenden Ermittlung des Gebäudewertes gerecht zu werden".

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

Strittig ist, ob für das bebaute Grundstück der Vollmachtgeberin der Einheitswert neu festzustellen ist (Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 lit. b BewG 1955).

Die Bw. begründet ihren Antrag einerseits mit dem desolaten Zustand der Gebäude und andererseits mit der Rechtsansicht, dass Gebäude oder Gebäudeteile, welche auf Grund ihres Bauzustandes nicht genutzt werden können, auch nicht Gegenstand einer Einheitsbewertung sein könnten.

Vorweg ist darauf hinzuweisen, dass sich die Vollmacht der Bw. ausdrücklich auch auf den Sterbefall erstreckt. Der dem hier bekämpften Bescheid zu Grunde liegende Antrag war daher, obwohl erst nach dem Tod der Vollmachtgeberin durch ihren Vertreter gestellt, zulässig (vgl. § 1022 ABGB; OGH 22. März 2002, 1Ob28/02b; vgl. auch Stoll, BAO, 175).

Weiters ist vorweg darauf hinzuweisen, dass der hier bekämpfte Bescheid des Finanzamtes als gegenüber der Bw. erlassen anzusehen ist, obwohl als Bescheidadressat irrtümlich der Vertreter der Bw. angeführt ist. Die Bw. hat durch ihren Vertreter bekundet, dass es unter Berücksichtigung der objektiven Rechtslage und der Begründung des Bescheides für sie nicht zweifelhaft ist, dass das Finanzamt damit eine bescheidmäßige Erledigung ihr gegenüber treffen wollte und getroffen hat. In einem solchen Fall kann nicht von einem (unzulässigen) "Umdeuten", sondern nur von einem (zulässigen und gebotenen) "Deuten" des bloß fehlerhaft bezeichneten Bescheidadressaten gesprochen werden (vgl. VwGH 17. Oktober 2001, 99/13/0002).

In der Sache selbst ist maßgeblich, ob der nach Maßgabe der §§ 52 und 53a BewG 1955 zu ermittelnde Einheitswert vom bisher festgestellten Einheitswert nach Maßgabe des § 21 Abs. 1 Z 1 lit. b BewG 1955 abweicht.

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 ...

Gemäß § 53 Abs. 1 BewG 1955 ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken (Grundstücke, deren Bebauung abgeschlossen ist, und Grundstücke, die sich zum Feststellungszeitpunkt im Zustand der Bebauung befinden), ist vom Bodenwert (Abs. 2) und

vom Gebäudewert (Abs. 3 bis 6) auszugehen. Gemäß Abs. 3 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 Umwandung einnimmt. Gemäß Abs. 4 ist bei offenen Hallen (Überdachungen, Flugdächer), das sind von höchstens zwei Seiten durch Wände umschlossene Räume, ist der Gebäudewert aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, der sich je nach der Bauweise und Höhe bei Unterstellung von Durchschnittspreisen je Quadratmeter der überdachten Fläche ergibt. Gemäß Abs. 5 ist bei Mietwohngrundstücken und bei gemischtgenutzten Grundstücken der Gebäudewert aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, der sich je nach der Bauweise und Ausstattung der Gebäude oder der Gebäudeteile 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. Gemäß Abs. 6 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 jährlich a) allgemein 1.3 v. H., b) bei Gebäuden, die der gewerblichen Beherbergung dienen 2.0 v. H., c) bei Lagerhäusern und Kühlhäusern 2.0 v. H., d) bei Fabriksgebäuden, Werkstatteengebäuden, Garagen, Lagerhäusern und Kühlhäusern, die Teile der wirtschaftlichen Einheit eines Fabriksgrundstückes sind, weiters bei offenen Hallen, soweit sie nicht unter lit. e oder f fallen

2.5 v. H., e) bei leichter oder behelfsmäßiger Bauweise 3.0 v. H., f) bei einfachen Holzgebäuden oder offenen Hallen in Holzkonstruktion 5.0 v. H. des Neuherstellungswertes. Bei noch benützbaaren Gebäuden oder Gebäudeteilen darf der Abschlag in den Fällen gemäß lit. a und b nicht mehr als 70 v. H., in den Fällen gemäß lit. c bis f nicht mehr als 80 v. H. betragen. Gemäß Abs. 7 ist zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Ertragsfähigkeit bebauter Grundstücke die gemäß Abs. 1 bis 6 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) bei Schlössern, Burgen und Klöstern 50 v. H., d) bei allen übrigen bebauten Grundstücken 25. v. H.. Übersteigt die gesamte bebaute Fläche einer wirtschaftlichen Einheit das Ausmaß von 2.000 m<sup>2</sup>, so ist gemäß Abs. 8 der gemäß Abs. 1 bis 7 ermittelte Wert bei einer bebauten Fläche von mehr als 2.000 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> um 4 v. H., mehr als 5.000 m<sup>2</sup> bis 10.000 m<sup>2</sup> um 7 v. H., mehr als 10.000 m<sup>2</sup> bis 20.000 m<sup>2</sup> um 10 v. H., mehr als 20.000 m<sup>2</sup> bis 30.000 m<sup>2</sup> um 14 v. H. und mehr als 30.000 m<sup>2</sup> 20 v. H., zu kürzen. Bei bebauten Grundstücken, deren gemeiner Wert geringer ist als der auf Grund der Bestimmungen der Abs. 1 und 9 ermittelte Wert, ist gemäß Abs. 10 auf Antrag der gemeine Wert zugrunde zu legen. Gemäß Abs. 11 sind mindestens als Einheitswert eines bebauten Grundstückes, wenn sich gemäß Abs. 1 bis 10 ein geringerer Wert ergibt, sieben Zehntel des Wertes anzusetzen, mit dem der Grund und Boden gemäß Abs. 2 zu bewerten ist.

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.

Das Finanzamt hat nach vorangegangenem Augenschein keine Ursachen für Änderungen der Wertverhältnisse festgestellt. Die Bw. hat dies nicht mit Fakten widerlegt und im gesamten Verfahren keine (zahlenmäßigen) Angaben getätigt, die eine Abweichung vom bisher festgestellten Einheitswert von immerhin 4,900.000 S im von § 21 Abs. 1 Z 1 lit. a BewG 1955 geforderten Ausmaß (nämlich um mehr als ein Zehntel) glaubhaft machen würden. Vielmehr hat sich die Bw. auf bloß pauschales Vorbringen beschränkt ("... wird vorgeschlagen, den bestehenden Gebäudewert zu halbieren, um so einer halbwegs objektiven Tatsachenfeststellung und der daraus resultierenden Ermittlung des Gebäudewertes gerecht zu werden..."). Unter Zugrundelegung der Aktenlage, insbesondere des Vorbringens der Bw., vermag der Senat nicht zu erkennen, dass eine Abweichung vom bisher festgestellten Einheitswert im von § 21 Abs. 1 Z 1 lit. a BewG 1955 geforderten Ausmaß eingetreten ist. Die Rechtsansicht, wonach Gebäude, die auf Grund ihres Bauzustandes nicht genutzt werden können, auch nicht Gegenstand einer Einheitsbewertung sein können, lässt sich aus dem BewG nicht ableiten. Wie der Verwaltungsgerichtshof diesbezüglich bereits entschieden hat, stellt die Gebäudebewertung gemäß § 53 Abs. 3 bis 6 im Zusammenhalt mit § 53a BewG im wesentlichen eine Bewertung nach der Bauweise und Ausstattung des Gebäudes mit einer pauschalen Berücksichtigung des Alters dar. Bei dieser Bewertung bleibt für eine Berücksichtigung des Umstandes, dass das Gebäude *praktisch* nicht mehr benutzungsfähig ist, kein Raum. Diesem Umstand kann nur allenfalls bei der Bewertung mit dem gemeinen Wert Rechnung getragen werden (vgl. VwGH 5. März 1990, 89/15/0022). Der gemeine Wert der Liegenschaft betrug aber zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens bereits 18,120.000 S, weshalb auch nicht davon auszugehen war, dass im Hinblick auf § 53 Abs. 10 BewG eine Wertfortschreibung hätte erfolgen müssen.

Die Berufung war daher als unbegründet abzuweisen.

Graz, 29. Juli 2003