



GZ. RV/0529-W/02

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Mag. Dr. Johannes Stockert, gegen den Bescheid des Finanzamtes für den 6., 7. und 15. Bezirk in Wien betreffend Feststellung des Einheitswertes zum 1. Jänner 1996 (Wertfortschreibung nach § 21 (1) Z. 1 BewG) entschieden:

Die Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie Folgt:

Für den gegenständlichen Grundbesitz wird der Einheitswert zum 1. Jänner 1996 mit Euro 80.448,83 (das entspricht S 1.107.000,00) und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert mit Euro 108.573,21 (das entspricht S 1.494.000,00) festgestellt.

Im Übrigen wird die Berufung als unbegründet abgewiesen.

Hinsichtlich der Zurechnung des festgestellten Einheitswertes zu den einzelnen Miteigentümern wird auf die Beilage der Berufungsvorentscheidung vom 25. November 1998 verwiesen.

Hinweis

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).

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 1996 (Wertfortschreibung) vom 13 August 1997 stellte das Finanzamt für den 6., 7. und 15. Bezirk den Einheitswert für die Liegenschaft X mit S 1.354.000,00 (das entspricht Euro 98.399,02) und den gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert mit S 1.827.000,00 (das entspricht Euro 132.773,27) fest.

In der gegen den Feststellungsbescheid eingebrachten Berufung wurde einerseits eingewandt, dass nicht nur für das neuausgebaute Dachgeschoss, sondern auch für den Altbestand ein Durchschnittspreis von S 2.000,00/m² angesetzt worden sei. Die Bewertung des Altbestandes sei bisher einem Durchschnittspreis von S 900,00/m² unterlegen und sei die Erhöhung dieses Durchschnittspreises für den Altbestand ohne nähere Begründung erfolgt. Andererseits wurde vorgebracht, dass es sich um ein Gebäude handle, dass schon im Hinblick auf das Baujahr den Mietzinsbeschränkungen des Mietrechtsgesetzes zur Gänze unterliege und wäre daher die Kürzung gemäß § 53 Abs. 7 BewG im Ausmaß von 60 % vorzunehmen gewesen.

Über Vorhalt des Finanzamtes übermittelte die Bw. Erklärungen zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke ("BG 30") gesondert für den Zubau Dachgeschoss und den Altbestand. Weiters teilte die Bw. mit, dass in sämtlichen Objekten Wohnungseigentum begründet worden sei. Allerdings seien im Feststellungszeitpunkt in einzelnen Eigentumswohnungen noch Alt-Hauptmieter wohnhaft gewesen. Mit Schreiben vom 4. Mai 1998 und 5. November 1998 gab die Bw. dazu bekannt, dass zum 1. Jänner 1996 die Wohnungtop Nr. 6 mit einem Ausmaß von ca. 85 m² und die Wohnung top Nr. 12a (13) mit einem Ausmaß von ca. 49 m² vermietet seien und wurden dem Finanzamt die dazu gehörigen Mietverträge vom 25. Jänner 1973 und vom 10. September 1946 vorgelegt.

Mit Berufungsvorentscheidung gab das Finanzamt der Berufung teilweise Folge und änderte den Feststellungsbescheid insofern ab, als der Einheitswert zum 1. Jänner 1996 mit S 1.107.000,00 (das entspricht Euro 80.448,83) und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert mit S 1.494.000,00 (das entspricht Euro 108.573,21) festgestellt wurde. Dabei wurde von einem Gebäudewert von S 871.010,00 und einem Bodenwert

von S 605.700,00 ausgegangen und wurde die Summe aus Gebäude- und Bodenwert von S 1.476.710,00 gemäß § 53 Abs. 7 BewG um 25 % gekürzt.

Im Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz wurde ausdrücklich festgehalten, dass hinsichtlich des Gebäudewertes des Altbestandes bzw. des Dachgeschosses keine Einwendungen erhoben werden. Zur Kürzung gemäß § 53 Abs. 7 BewG wurde abermals vorgebracht, dass es sich um ein Mietwohngrundstück mit einem Gebäude handle, dass aufgrund einer vor dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung errichtet worden sei. Trotz des Umstandes, dass in dem Gebäude Wohnungseigentum begründet worden sei, gelte für die Vermietung die gesetzlichen Zinsbildungsvorschriften des § 16 MRG. Das gesamte Gebäude unterliege nämlich gemäß § 1 Abs. 1 dem Mietrechtsgesetz. Keiner der Ausnahmetatbestände des § 1 Abs. 2 bis 5 MRG liege vor. Die Ertragskraft des Objekts sei daher eingeschränkt, unabhängig davon, ob nun die einzelnen Bestandobjekte zum 1. Jänner 1996 vermietet gewesen seien oder ob eine entsprechende Vermietung erst im Anschluss daran erfolgt sei oder nicht. Ergänzend wurde noch vorgebracht, dass zum 1. Jänner 1996 die Wohnungen top Nr. 6 im Ausmass von 81,66 m², top Nr. 8 im Ausmass von 116,41 m², top Nr. 11 im Ausmass von 117 m², und die Wohnung top Nr. 12a im Ausmass von 49,05 m² vermietet gewesen seien. Die Wohnung top Nr. 9 im Ausmass von 54 m² sei ab 1. Februar 1998 vermietet worden.

Zur Aufforderung des unabhängigen Finanzsenates Mietverträge für die Wohnungen top Nr. 8 und 11 vorzulegen, teilte der Vertreter der Bw. mit Schreiben vom 30. Oktober 2003 mit, dass er über keine Verträge verfüge, die er vorlegen könne. Es sei daher davon auszugehen, dass es sich bei den Mietverhältnissen um solche handle, die den Mietzinsbeschränkungen nicht unterliegen.

Über die Berufung wurde erwogen:

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 eine Wohnung den genannten gesetzlichen Bestimmungen unterliegt.

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

Da die Bw. in ihrem Schreiben vom 30. Oktober 2003 selber davon ausgeht, dass hinsichtlich der Wohnungen top Nr. 8 und Nr. 11 keine Mietverhältnisse vorlagen, die Mietzinsbeschränkungen vorlagen, ist nunmehr klargestellt, dass zum 1. Jänner 1996 nur für die Wohnungen top Nr. 6 und top Nr. 12a (13) im Ausmass von insgesamt rund 134 m² tatsächlich ein durch gesetzliche Vorschriften beschränkter Mietzins entrichtet wurde. Diese Fläche von rund 134 m² stellt im Verhältnis zur gesamten nutzbaren Fläche von 1353 m² 9,9 % dar, weshalb die Kürzung gemäß § 53 Abs. 7 BewG mit 25 % vorzunehmen ist.

Somit ergibt sich nach Kürzung der Summe aus Gebäude- und Bodenwert von S 1.476.710,00 um 25% und Anwendung der Rundungsbestimmung des § 25 BewG (idF vor BGBl. I 59/2001)

zum 1. Jänner 1996 ein Einheitswert von S 1.107.000,00 (entspricht Euro 80.448,83). Da der zuletzt festgestellte Einheitswert zum 1. Jänner 1993 S 634.000,00 betrug, liegen die Voraussetzung für eine Wertfortschreibung iSd § 21 Abs. 1 Z. 1 lit. b BewG vor.

Es war daher der Berufung teilweise Folge zu geben und der angefochtene Bescheid gemäß § 289 Abs. 2 BAO (wie bereits in der Berufungsvorentscheidung) insofern abzuändern als der Einheitswert zum 1. Jänner 1996 mit Euro 80.448,83 (das entspricht S 1.107.000,00) und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert mit Euro 108.573,21 (das entspricht S 1.494.000,00) festgestellt wird.

Wien, 4. November 2003