



GZ. RV/2833-W/02

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw. gegen den Einheitswertbescheid des Finanzamtes für den 21. und 22. Bezirk in Wien vom 16. Mai 2001 betreffend Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 Z 1 BewG 1955 zum 1. Jänner 2001 entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

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

Für den gegenständlichen Grundbesitz wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2001 mit Euro 402.171,46 (das entspricht S 5,534.000,00) und der gemäß Abgabenänderungsgesetz 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert mit Euro 542.866,07 (das entspricht S 7,470.000,00) festgestellt.

Der Zusatz im Bescheidspruch unter Punkt 1. "Gemäß § 293 BAO berichtiger" entfällt.

Im übrigen wird die Berufung 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 dem angefochtenen Feststellungsbescheid vom 16. Mai 2001 (Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 Z 1 BewG) wurde der Einheitswert für den gegenständlichen Grundbesitz (Betriebsgrundstück, bewertet als Mietwohngrundstück) zum 1. Jänner 2001 mit S 5,749.000,00, erhöht S 7,761.000,00 festgestellt. Auf der berufungsgegenständlichen Liegenschaft war eine Wohnhausanlage in Massivbauweise samt Tiefgarage errichtet worden. Das Gebäude wurde auf fremdem Grund und Boden errichtet. Der Bodenwert blieb daher außer Ansatz. Die Bewertung des Gebäudes erfolgte auf Grund der Angaben der von der Berufungswerberin (Bw.) eingereichten Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke.

Fristgerecht wurde Berufung eingebracht. Vorgebracht wurde, bei der Bewertung des Objektes sei für die Wohnungen ein Quadratmeterpreis von S 2.300,00 errechnet worden. Wie aus beiliegender Baubeschreibung in Kopie ersichtlich sei, würde der tatsächliche Preis pro Quadratmeter aber um S 241,00 niedriger liegen. Mit Berufungsvorentscheidung vom 20. Juni 2001 wurde der Berufung teilweise stattgegeben und der Quadratmeterpreis auf S 2.200,00 reduziert.

Am 31. Juli 2001 langte beim Finanzamt der Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz ein. Vorgebracht wird, im angefochtenen Bescheid sei ein m²-Preis von S 2.200,00 festgesetzt worden. Aufgrund der beigelegten Baubeschreibung und der Bewertung laut Bewertungsgesetz 1955 – Anlage zu § 53a - würde sich ein m²-Preis von S 1.989,00 ergeben.

Mit 1. Jänner 2003 ist die Zuständigkeit zur Entscheidung über die Berufung auf den unabhängigen Finanzsenat übergegangen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 60 Abs. 1 Z 1 BewG ist Betriebsgrundstück im Sinne dieses Bundesgesetzes der zu einem gewerbliche Betrieb gehörige Grundbesitz, soweit er, losgelöst von seiner Zugehörigkeit zu dem gewerblichen Betrieb, zum Grundvermögen gehören würde.

Gemäß Abs. 4 leg. cit. sind Betriebsgrundstücke im Sinne des Abs. 1 Z 1 leg. cit. wie Grundvermögen zu bewerten.

Gemäß § 53 Abs. 1 BewG ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken (Grundstücke, deren Bebauung abgeschlossen ist, und Grundstücke, die sich zum Feststellungszeitpunkt im Zustand der Bebauung befinden), vom Bodenwert (Abs. 2) und vom Gebäudewert (Abs. 3 bis 6) auszugehen.

Bodenwert kam aufgrund der Tatsache, dass das Gebäude auf fremdem Grund und Boden errichtet wurde, keiner zum Ansatz.

Gemäß § 53 Abs. 5 leg. cit. 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 leg. cit. 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.

§ 53a BewG regelt die Durchschnittspreise. Demnach 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.

Der Bw. wurde vom Finanzamt ein Formular „BG 30“ zugesendet, welches diese ausgefüllt retourniert hat. Demnach bewegt sich das Gebäude zwischen guter und sehr guter Ausstattung. Das Finanzamt setzte nach Punkt „15. Mietwohngrundstücke und gemischtgenutzte Grundstücke“ der Anlage eine Einstufung von 15.24 bis 15.25 für gute bis sehr gute Ausführung und einen Quadratmeterpreis von 2300,-S inklusive gemäß Punkt 18.3 der Anlage vorgesehenen Zuschlag von 5 % für als Teil des Grundstückes zu betrachtende Zentralheizungen fest. Die Loggien wurden mit 15.24/25 und einem Mittelwert von S 2.100,-- angesetzt. Die Garagen in die Bauklasse 15.33/34 (Nebengebäude) gereiht und mit einem m²-Preis von S 850,-- bewertet.

Gemäß Punkt 16. der Anlage ist es möglich, wenn eine eindeutige Einstufung in die Bauklassen unter Punkt 15. nicht möglich ist, einen entsprechenden Zwischenwert anzusetzen.

Mit Berufungsvorentscheidung reduzierte das Finanzamt den Quadratmeterpreis indem statt S 2.300,-- pro m² für die Wohnungen ein m²-Preis von S 2.100,-- als Mittelwert festgesetzt

wurde, was einer Einstufung in die Bauklasse 15.24/25 entspricht, wodurch sich zuzüglich des Zuschlages für Zentralheizung (5 % von 2.100,--) ein m²-Preis von S 2.200,-- ergibt.

Dieser Wertansatz erscheint aufgrund der Angaben in der Erklärung angemessen.

Die Ermittlung des Neuherstellungswertes gemäß § 53 Abs. 6 BewG erfolgt in der Weise, dass je nach Bauweise und Ausstattung der Gebäude oder Gebäudeteile Durchschnittspreise je m² unterstellt werden. Die Durchschnittspreise sind in der Anlage zu § 53 a BewG gesetzlich festgelegt. Dabei ist jedes *Gebäude* und jeder *Gebäudeteil* in eine der dort vorgesehenen Bauklassen einzureihen.

Auch bei Mietwohngrundstücken und bei gemischtgenutzten Grundstücken ist wegen des Wortlautes „Gebäude oder Gebäudeteile“ die Möglichkeit gegeben, einzelne Gebäudeteile, die hinsichtlich ihrer Bauweise und Ausstattung von den übrigen Gebäudeteilen abweichen, unter Anwendung verschiedener Durchschnittspreise je Quadratmeter zu bewerten. Dies kann z. B. erforderlich sein, wenn sich in einem Gebäude Geschäftslokale befinden, die wesentlich besser ausgestattet sind als die übrigen Gebäudeteile. Auch in die nutzbare Fläche einzubeziehende Nebentrakte oder freistehende Nebengebäude, die wesentlich anders ausgestattet sind, werden gelegentlich mit anderen Durchschnittspreisen als das zugehörige Hauptgebäude zu bewerten sein (vgl. Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz zu § 53).

Eine weitere Unterteilung ist im Bewertungsgesetz nicht vorgesehen. Ein Gebäude ist grundsätzlich als Ganzes zu betrachten und das Erscheinungsbild hinsichtlich der Ausstattungsmerkmale als Ganzes der Bewertung zu unterziehen.

Die „Merkmale für die Beurteilung der baulichen Ausführung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles“ ergeben ein *Gesamtbild* des Gebäudes, welches in die Einreihung in eine bestimmte Bauklasse mündet. Ist innerhalb der Bauklassen eine eindeutige Einstufung nicht möglich, so ist ein entsprechender Zwischenwert anzusetzen (Punkt 16. der Anlage). Die Einreihung jedes einzelnen „Gebäudemerkmales“ in eine eigene Bauklasse, wie dies die Bw. in ihrer Berechnung vorgenommen hat, widerspricht dem, der Anlage zugrunde liegenden System.

Der Zusatz im Bescheidspruch unter Punkt 1. "Gemäß § 293 BAO berichtiger" hat zu entfallen. Da *an die Berufungswerberin* bisher kein Bescheid ergangen ist, kann somit auch kein "berichtiger" Bescheid ergehen.

Der als solcher bezeichnete Bescheid enthält jedoch alle erforderlichen Merkmale (§ 93 BAO) und ist daher als "Erstbescheid" zu betrachten.

Hinsichtlich der fehlerhaften Zustellung an die Bw. "zH S-AG" ist zu sagen, dass der Bescheid der Bw. offensichtlich zugekommen ist, da sie fristgerecht im eigenen Namen Berufung eingebracht hat.

§ 7 Zustellgesetz bestimmt, dass, falls im Verfahren der Zustellung Mängel unterlaufen, die Zustellung als in dem Zeitpunkt dennoch als bewirkt gilt, in dem das Dokument dem Empfänger tatsächlich zugekommen ist (Heilung von Zustellmängeln).

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, 18. Mai 2004