



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen des WT, G, vertreten durch CONFIDA Hermagor, WirtschaftstreuhandGesellschaftm.b.H Steuerberatungsgesellschaft, 9620 Hermagor, Gösseringlände 7, vom 15. Juli 2009 gegen

1. den Feststellungsbescheid des Finanzamtes Spittal Villach vom 10. Juni 2009 (Wertfortschreibung zum 1. Jänner 2005) betreffend den Grundbesitz (gemischt genutztes Grundstück) S. Grundstücksnummern 1 u. a., und
2. den Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2005 entschieden:

1. Der Berufung gegen den Wertfortschreibungsbescheid zum 1. Jänner 2005 wird teilweise Folge gegeben. Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Der Einheitswert wird wie folgt festgestellt:

Einheitswert	€ 53.400,--
gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhter Einheitswert	€ 72.000,--

Auf die Berechnungen in der Begründung sei verwiesen.

2. Die Berufung gegen den Grundsteuermessbescheid wird abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber (Bw.) ist Alleineigentümer des gemischt genutzten Grundbesitzes, in 2 u.a.

Beim Finanzamt langten am 30. Juni 2008 zwei Bauvollendungsmeldungen, "Sanierung des Wohnhauses in S." (lt. Baubescheid vom 3.06.2003) sowie Umbaumaßnahmen beim Garagentrakt (Fertigstellung 26.2.1998), ein. Eine Mitteilung über die Errichtung der Garage ist seit 4. Dezember 1998 aktenkundig; das Finanzamt erfasste die Garage – mangels steuerlicher Auswirkungen – nicht.

Über Aufforderung des Finanzamtes übermittelte der Bw. am 1. August 2008 die ausgefüllte Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke zum 1. Jänner 2005 ("BG 30").

Im Einzelnen gab der Bw. an: Gesamtgröße 7.141 m², davon bebaut: 249 m², teilweise Bauland, vorhandene Anschlüsse: Wasser, Strom, Kanal.

Angaben über das Gebäude: Bauweise: Hauptgebäude: Massiv, Stahl- oder Stahlbetonskelett, Nebengebäude: Massiv, Stahl- oder Stahlbetonskelett;

Baumerkmale nach Anlage zu [§ 53a Bewertungsgesetz 1955](#):

Dach: Hauptgebäude: Blech, bes. Wärmeisolierung, Nebengebäude: einfache Ziegel;

Fassade: Hauptgebäude: Edelputz, Wärmeisolierung, Nebengebäude: Rohbau;

Decken: Hauptgebäude: Massiv, Nebengebäude: Holzbalken, Massiv;

Fenster: Hauptgebäude: Kunststofffenster, Isolierverglasung (Wärmeschutz);

Türen: Hauptgebäude: furniert oder lackiert, Nebengebäude: Metalltüren;

Boden- und Wandfliesen: Hauptgebäude: im erforderlichen Ausmaß;

Fußböden: Hauptgebäude: Linoleum, Spannteppich, Parkett, Nebengebäude: Naturstein;

Wasser und Toiletten: Hauptgebäude: in den Wohnungen;

Badezimmer: Hauptgebäude: in der überwiegenden Anzahl der Wohnungen;

weitere Merkmale: Hauptgebäude: Zentralheizung, andere zusätzliche Heizsysteme;

Kachelofen, Sauna.

Der Bw. legte der BG 30 einen Bauplan bei.

Im Schriftsatz vom 30. Juli 2008 führte der Bw. aus, dass sich an der Größe des Wohnhauses nichts geändert habe, dass lediglich 1997/1998 anstelle einer überdachten Pergola eine Garage im Ausmaß von 40 m² errichtet worden sei.

Der beiliegenden Baubeschreibung des Architekten DI ist zu entnehmen:

"1. Erneuerung der alten Holz- bzw. Alufenster durch neue Kunststofffenster.

2. Bestehende Fassadenverkleidungen aus Holz abbrechen und fachgerecht entsorgen. Auf diese Flächen wird ein neuer, mit den Anschlussflächen bündiger Vollwärmeschutz aufgebracht.

3. Auf anderen, geputzten Fassadenflächen erhalten aus Energiespargründen einen zusätzlichen Vollwärmeschutz (+5 cm EPS-F).

4. Die Endbeschichtung des VWS-Systems erfolgt mit einem Silikonharzputz, (Farbe und Körnung an das Ortsbild anpassen).

5. Das Eingangsportal zur Ordination wird mit einer Alu/Stahl-Glaskonstruktion ausgeführt. Das Betonsteinpflaster

vor diesem Eingang wird abgebrochen und durch ein Natursteinpflaster ersetzt. Über dem Ordinationseingang wird ein ca. 1,40 m² ausragendes Naturglasvordach montiert.

6. Die bestehende, mit Bitumendachschindeln eingedeckte Dachfläche des nördlichen Wohntraktes wird mit dem restlichen Objekt in Farbe und Struktur angepasst, d.h. mit PREFA-Dachplatten neu eingedeckt.

7. Die Vordachuntersichten werden mit einem neuen, deckenden Anstrich versehen.

8. Im Vorbereich unter dem südseitigen Wintergarten werden zur Warmwasseraufbereitung freistehende Sonnenkollektoren ausgeführt."

Mit Bescheid vom 10. Juni 2009 führte das Finanzamt zum 1. Jänner 2005 eine Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 BewG durch und bewertete den gegenständlichen Grundbesitz als gemischt genutztes Grundstück. Den Einheitswert hiefür stellte das Finanzamt mit € 56.700 (erhöht: € 76.500) fest. In der Bescheidebegründung wurde ausgeführt, dass die Wertfortschreibung wegen der baulichen Veränderungen vorgenommen wurde. Aufgrund der Sanierung im Jahr 2003/2004 und den vom Pflichtigen in der Erklärung angegebenen Gebäudemerkmalen sei es zu einer Erhöhung der Bauklasse gekommen. Die überdachte Fläche sei zu einem Garagentrakt umgebaut worden.

Der Einheitswert wurde wie folgt berechnet:

Baujahr	Gebäudeteil	Fläche	Bauklasse	€/m ² oder m ³	Zu/Ab %	Afa	Restwert	
1998	NG/Garage	40,2	15.33	54,5046		1,3	100	2.191,08
1983	UE/überdachte Fläche	37,8	14.22	14,5346		1,3	100	549,40
1983	DG/Wohnung 2	70,6	15.24	130,8111	5	1,3	100	9.697,02
1983	DG/Wohnung 2	47,6	15.24	130,8111	5	1,3	100	6.537,93
1976	EG Ordination	58,6	15,24	130,8111	5	1,3	100	8.048,80
1959	KG Garage	14,3	15,23	87,2074		1,3	81,8	1.020,09
1959	EG Wohnung 1	49,9	15,24	130,8111	5,0	1,3	81,8	5.606,44
1959	EG Ordination	55	15.24	130,8111	5	1,3	81,8	6.179,45
1959	DG +Wohnung 1	155,5	15.24	130,8111	5	1,3	81,8	17.470,98

Gebäudewert 57.301,19

Bodenwert: 7.141 m² je 2,331 € 16.667,80

Bebaute Fläche: 280 m² Wert bis zum 10-fachen d. beb. Fläche: 6.535,4800

davon 25 % Kürzung gemäß § 53 Abs. 2 BewG -1.633,8700

62.202,8000

davon 25 % Kürzung gemäß § 53 Abs. 7 lit. d BewG -15.550,7000

	46.652,1000
Bodenwert der das Zehnfache der beb. Fläche übersteigenden Fläche	10.132,3281
Einheitswert	56.784,4281
Einheitswert ger.	56.700
Erhöht um 35 % gemäß AbgÄG 1982	76.500

In der Berufung vom 15. Juli 2009 wendet der Bw. ein, dass eine Bauklassenveränderung nicht stattgefunden habe, weil der Vollwärmeschutz nur dort ergänzt worden sei, wo eine wärmeisolierende Holzverkleidung bereits vorhanden gewesen sei und ein einheitliches Erscheinungsbild hergestellt werden sollte. Bei den dargelegten Flächenverhältnissen lägen Doppelzählungen vor und die überdachten Flächen seien keine geschaffenen Nutzflächen, sondern bauliche Maßnahmen zum Fassadenschutz.

Gleichzeitig brachte der Bw. Berufung gegen den Grundsteuermessbescheid zum 1.1.2005 ein.

Im Ergänzungsersuchen vom 30.10.2009 ersuchte das Finanzamt - unter Fristsetzung bis 20.11.2009 - um Bekanntgabe der nutzbaren Geschoßflächen und der zugehörigen Baujahre. Lt. der Baubeschreibung DIM und der Erklärung des Bw. BG 30 habe das Finanzamt die Bauklasse von mittel/gut auf gut angehoben. Sollte dies nicht zutreffen, werde ersucht entsprechende Beweismittel vorzulegen.

In der Berufungsvorentscheidung vom 8. Jänner 2010 wies das Finanzamt die Berufung als unbegründet ab. Begründet wurde dies mit der nicht erfolgten Vorhaltsbeantwortung sowie der Baubeschreibung des Architekten und der vom Bw. abgegebenen Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke (BG 30).

Der Bw. beantragte am 17.2.2010 die Vorlage der Berufung gegen den Feststellungsbescheid sowie gegen den Grundsteuermessbescheid zum 1.1.2005. Im Einzelnen führte er aus:

"1. Betreffend die überdachte Fläche (Baujahr 1989) mit einem Wert von 37,8 liegt unseres Erachtens keine bewertbare Fläche nach Bewertungsgesetz vor. Dies ist lediglich der unter Teil des normalen Hausdaches, das mit Panzerglas zum Fassadenschutz ausgestattet wurde und in den bereits bewerteten Flächen enthalten ist.

2. Weiters hat die Behörde die Bewertung des Bodenwertes ohne Berücksichtigung der tatsächlichen Widmung vorgenommen. Aus den uns und auch der Behörde vorliegenden Flächenausweis von DIR vom 8.3.1983 ergibt sich ein tatsächliches und echtes Bauland von 1.750 m². Der Restanteil auf 7.141 m² ist Grünland oder bestenfalls Bauerwartungsland. Aufgrund dieses Sachverhaltes bitten wir die Fläche von 1.750 m² mit Euro 3,00 und für die

Restfläche von 5.391 m² ist die Bewertung unter Zugrundelegung eines landwirtschaftlichen Wertes für Wiesen zwischen Euro 0,15 und 0,20 vorstellbar.

3. Betreffend der Veränderung der Bauklasse verweisen wir auf unseren Punkt 1 der Berufung vom 15.7.2009 und halten fest, dass sich dadurch keine Bauklassenverbesserung, sondern lediglich ein einheitliches Erscheinungsbild ergeben hat."

Das Finanzamt ermittelte bei der Gemeinde SG die Widmung lt. Flächenwidmungsplan. Im e-mail vom 24.2.2010 gab die Gemeinde Folgendes bekannt:

"Im Anhang befindet sich ein Planauszug aus dem digitalen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Stefan. Die braune Fläche ist als Bauland-Dorfgebiet und die beige Fläche als Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche gewidmet.

Die Parzellen 958 und 959/1 und 962 sind vollflächig als Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche gewidmet.

Die Parzellen 959/2 und 960 sind vollflächig als Bauland-Dorfgebiet gewidmet.

Die Parzelle 961 ist zu ca. 70 – 75 % als Bauland-Dorfgebiet gewidmet, der Rest ist als Grünland gewidmet."

Der Unabhängige Finanzsenat forderte vom zuständigen Bodenschätzer des Finanzamtes die Grünlandpreise der KS an. Im e-mail vom 4. Oktober 2013 wurden folgende Grünlandpreise für die KS bekannt gegeben:

Kaufpreise KGS. (Grünland)

Jahr	GrdSt.Nr.	€/m ²
2002	1063	1,23
2006	946/1	22,86
2008	1109	4,95
2009	542	2,00
2010	550	2,00
2011	198/2	3,19
2012	903	1.66
Bodenwert 1.1.1973		
958		2,9069
959/1		2,9069
960		2,9069
961		2,1802
962		0,7267

Der Unabhängige Finanzsenat forderte die steuerliche Vertretung wiederholt auf, Fotos des Gebäudes zu übermitteln.

Am 23.10.2013 wurde die Sach- und Rechtslage mit der steuerlichen Vertretung, MW, erörtert.

Am 29.10.2013 erfolgte ein Lokalaugenschein an Ort und Stelle. In Anwesenheit der Ehegattin des Bw. wurden Fotos vom Gebäude gefertigt.

Am selben Tag wurde bei der Gemeinde SST. erhoben, dass die landwirtschaftlichen Grünlandpreise für die Gemeinde SST. zwischen € 2,20 (Wiese) und € 3,00 – € 5,00 (Acker) liegen.

Über die Berufung wurde erwogen:

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 ...

Strittig ist die Frage, ob die Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 BewG zu recht vorgenommen wurde oder nicht.

Bauklassenveränderung:

Der Bw. wendet sich gegen eine Bauklassenerhöhung. Er meint, eine Bauklassenveränderung habe nicht stattgefunden, vielmehr sei durch die Sanierung lediglich das einheitliche Erscheinungsbild hergestellt worden. Der Ansicht kann nicht gefolgt werden.

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.

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.

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 (siehe beiliegende Kopie "Anlage zu § 53a BewG, Merkmale für die Beurteilung der baulichen Ausführung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles).

Dem Bw. wurde vom Finanzamt ein Formular "BG 30" zugesendet, welches dieser ausgefüllt retourniert hat. Demnach wurde die überdachte Fläche mit der Bauklasse 14.22 (Überdachungen mit eigenen Stützen in Stahl- oder Stahlbetonkonstruktion) bewertet. Die Garage wurde mit der Bauklasse 15.33 (Nebengebäude, Garagen,) mittlere Ausführung bewertet. Das restliche Gebäude bewegt sich zwischen mittlerer und guter Ausführung. Das Finanzamt setzte überwiegend die Bauklasse 15.24 (gute Ausführung) mit einem Durchschnittspreis von 130,8111/m² an.

Der Unabhängige Finanzsenat erachtet den Wertansatz – insbesondere im Hinblick auf die vom Bw. in der BG 30 gemachten Ausführungen, die Baubeschreibung des DI und den in der Anlage zu § 53a geforderten Merkmalen – jedenfalls als gerechtfertigt. Dem Vorbringen, dass lediglich ein einheitliches Erscheinungsbild des Gebäudes hergestellt wurde, konnte nicht gefolgt werden.

Überdachte Fläche:

Der Bw. meint, dass die überdachte Fläche von 37,8 m² nicht zu bewerten sei, da diese lediglich den unteren Teil eines normalen Hausdaches darstelle, das mit Panzerglas zum Fassadenschutz ausgestattet worden sei. Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden.

Zur nutzbaren Fläche gehören Tür- und Fensternischen sowie Räume, über denen sich ein mindestens 150 cm hoher Luftraum befindet. Dies gilt für Mansarden, Räume, die sich unter Stiegenaufgängen befinden. Nicht nur Wohnräume auch Nebenräume, Wandnischen

(Einbauschränke) sind in die nutzbare Fläche einzubeziehen (vgl. Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar Bewertungsgesetz, § 53, S 268).

Im Berufungsfall konnte durch den Lokalaugenschein am 29. Oktober 2013 geklärt werden, dass die überdachte Fläche jedenfalls die o.a. Voraussetzungen erfüllt. Wie aus den Photos ersichtlich ist, dient die überdachte Fläche – ähnlich einer Garage - als Lagerfläche für diverse Gerätschaften, Blumen etc. (s. Bilder)

Bodenwert:

Der Bw. wendet ein, dass der Bodenwert ohne Berücksichtigung der tatsächlichen Widmung vorgenommen worden sei. Dieser Einwand ist insoweit berechtigt.

Das Finanzamt hat bei der Gemeinde SST. die Widmung der Flächen erhoben. Tatsächlich sind die Parzellen 958 (675 m²), 959/1 (913 m²) und 962 (989 m²) vollflächig als Grünland ausgewiesen und für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen.

Die Parzellen 959/2 (1.742 m²) und 960 (160 m²) sind vollflächig als Bauland-Dorfgebiet gewidmet.

Die Parzelle 961 (2.662 m²) ist zu 70 bis 75 % als Bauland-Dorfgebiet sowie der Rest als Grünland gewidmet.

Die Widmungen der Streitliegenschaft wurden anlässlich des Lokalaugenscheins am 29. Oktober 2013 durch die Referentin bei der Gemeinde noch einmal verifiziert. Dabei wurden die im e-mail bekannt gegebenen und dem Flächenwidmungsplan 2003 übereinstimmenden Widmungen noch einmal bestätigt.

Erhebungen der Bodenschätzung, die anlässlich einer Erörterung dem steuerlichen Vertreter am 23. Oktober 2013 sowie anlässlich des Lokalaugenscheins der Ehefrau des Bw. zur Kenntnis gebracht wurden, ergaben folgende Werte:

Kaufpreise KGS. (für Grünland):

Jahr	GrdStNr.	€/m ²
2002	1063	1,23
2006	946/1	22,86 (Kauf d. Gemeinde für Altersheim)
2008	1109	4,95
2009	542	2,00
2010	550	2,00
2011	198/2	3,19
2012	903	1,66

Bodenwert zum 01.01.1973		
	958, 959/1, 960, 959/2	2,9069
	961	2,1802
	962	0,7267

Nach den Erhebungen sind die GrdSt. Nr.1 mit 1.742 m², 2. mit 160 m² und 75 % von 3 mit 1.997 m² als Bauland gewidmet. Hiefür kommt ein Bodenwert von 2,9069 zum Ansatz. Die GrdSt. Nr. 4 mit 675 m², 5 mit 913 m², 6 mit 989 m² und 25 % von 961 m² (665 m²) sind als Grünland gewidmet. Sie werden mit 0,7267 €/m² bewertet.

Somit ergibt sich folgender Wert:

Gebäudewert (wie bisher)	€ 57.301,1900
Bodenwert jener Fläche, die das Zehnfache der bebauten Fläche nicht übersteigt: (lt. Erkl. beträgt die beb. Fläche 249 m ²) 2490 m ² zu je 2,9069 €, davon 75 %	+ 5.428,6357
	62.729,8257
Kürzung gem. § 53 Abs. 7 lit. d BewG 25 v.H.	- 15.682,4564
	47.047,3693
Bodenwert der das Zehnfache der bebauten Fläche übersteigenden Fläche 1.409 m ² à 2,9069 € 3.242 m ² à 0,7267 €	+ 6.451,7835
ergibt einen Wert von	53.499,1528
Einheitswert gerundet (§ 25 BewG):	€ 53.400

Der Bw. geht vom Flächenausweis von IR vom 8.3.1983 aus und wendet ein, dass 1.750 m² "echtes Bauland" sei. Der Rest auf die 7.141 m² sei Grünland und umzuwidmendes Bauerwartungsland. Der Bw. ersuchte die Fläche von 1.750 m² mit € 3,00 und die Restfläche von 5.391 m² mit landwirtschaftliche Werten von 0,15 – 0,20 € zu bewerten. Dem Vorbringen, dass 5.391 m² als landwirtschaftliche Flächen zu bewerten seien, kann angesichts des 2003 neu erstellen Flächenwidmungsplanes der Gemeinde SST. nicht gefolgt werden. Und auch das Vorbringen, wonach die landwirtschaftlichen Flächen mit 0,15 – 0,20 € angesetzt werden sollten, kann nicht gefolgt werden. Wie oben ausgeführt ergeben sich die repräsentativen Werte für die landwirtschaftlichen Flächen aus den Ausführungen der Bodenschätzung.

Der Berufung war insoweit teilweise stattzugeben.

Grundsteuermessbescheid

Soweit der Bw. eine Berufung gegen den Grundsteuermessbescheid eingebracht hat, ist auf die Bestimmung des [§ 192 BAO](#) zu verweisen.

Die Berufung gegen den Grundsteuermessbescheid war gemäß [§ 252 Abs. 1 BAO](#) abzuweisen, weil der Grundsteuermessbescheid nicht mit der Begründung angefochten werden kann, dass die im Wertfortschreibungsbescheid getroffenen Feststellungen unzutreffend seien.

Klagenfurt am Wörthersee, am 6. November 2013

Anlagen:

- 1 Planauszug aus KAGIS
- 1 Anlage zu § 53a BewG
- 3 Bilder