



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Mag. Eva Platz, 1070 Wien, Kirchengasse 19/10, vom 17. Februar 2005 gegen den Bescheid des Finanzamtes Tulln vom 10. Jänner 2005 betreffend Abweisung eines Antrages auf Wertfortschreibung (§ 193 BAO), EWAZ . entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

H.Z. und G.Z. sind Eigentümer des Grundstückes Nr. 1. Es handelt sich dabei um ein bebautes Grundstück für das zum 1.1.1979 ein Einheitswert in Höhe von S 304.000,- (das entspricht € 22.092,54) festgestellt wurde, der zum 1.1.1983 um 35% auf S 410.000,- (das entspricht € 29.795,86) erhöht wurde.

Mit Schriftsatz vom 27. Oktober 2004 stellte der Berufungswerber (Bw.) einen Antrag auf Wertfortschreibung bezüglich dieser Liegenschaft und begehrte die Berücksichtigung der AfA von jährlich 1,3% seit 1979 für das Haus, da dieses mehr als 25 Jahre alt und vom Zustand her nicht mehr mit einem neuen Haus vergleichbar sei. Der Bw. bringt vor, dass es seit der Berechnung des Einheitswertes keinerlei Berücksichtigung einer Afa gegeben habe, was dazu geführt habe, dass das Haus steuerlich genauso behandelt werde wie ein Neubau. Bezuglich des Grundstückes selbst führt der Antrag aus, sei ein Bodenwert von S 120,- (das entspricht € 8,72) zu Grunde gelegt worden, was in etwa dem Verkehrswert zum Zeitpunkt der Hauptfeststellung 1973 entspräche. Die Entwicklung der Grundstückspreise sei in den letzten

Jahren sehr unterschiedlich gewesen. Es gäbe Gegenden, in denen die Preise wesentlich stärker gestiegen seien. Diese Umstände wären nie berücksichtigt worden, weshalb eine Senkung des Bodenwertes um mindestens 30% zur Herstellung der Gleichbehandlung für erforderlich betrachtet werde.

Das Finanzamt wies den Antrag mit Bescheid vom 10. Jänner 2005 ab und führte im Wesentlichen unter Hinweis auf § 53 Abs. 6 begründend aus, dass ein Abschlag für Abnutzung nicht berücksichtigt werden könne, vielmehr gelte als Alter eines Gebäudes oder Gebäudeteiles der Zeitraum vom Beginn des Kalenderjahres, in dem das Gebäude benutzungsfertig werde bis zum Hauptfeststellungszeitpunkt. Die letzte Hauptfeststellung sei zum 1.1.1973 mit Wirksamkeit 1.1.1974 durchgeführt worden. Dasselbe gelte auch für den Bodenwert. Die Werte behalten somit bis zu einer neuerlichen Hauptfeststellung ihre Gültigkeit.

Die dagegen erhobene Berufung führt aus, dass das Finanzamt festzustellen gehabt hätte, ob sich gemäß § 21 BewG der Wert des Grundstückes zumindest um ein Zehntel geändert habe und damit die Voraussetzungen für eine Neubewertung vorlägen. Weiters hätte das Finanzamt verabsäumt gemäß § 23 BewG den tatsächlichen Zustand des Grundbesitzes zum Fortschreibungszeitpunkt zu berücksichtigen. Der Bezug auf die letzte Hauptfeststellung 1.1.1973 mit Wirksamkeit 1.1.1974 sei auch schon deshalb nicht richtig, weil das Gebäude überhaupt erst 1978 fertig gestellt worden war. Der Bw. räumt zwar ein, dass das Gesetz da das verfahrensgegenständliche Haus erst nach der letzten Hauptfeststellung errichtet wurde keinen Abschlag für Abnutzung des Gebäudes vorsehe, das sanierungsbedürftige Haus aber dennoch den Bodenwert der Liegenschaft um mindestens ein Zehntel vermindere, weshalb jedenfalls eine Neubewertung des Grundstückes mit Berücksichtigung des Hauses als Wertminderung für die Liegenschaft hätte durchgeführt werden müssen. Weiters kritisiert die Berufung, dass die Auslegung des BewG wie das Finanzamt sie vorgenommen habe keine Möglichkeit einer Neubewertung außerhalb der Hauptfeststellungszeitpunkte zulasse und die letzte Hauptfeststellung im Jahr 1973 doch mehr als 30 Jahre zurückliege.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 17. Mai 2006 wies das Finanzamt die Berufung als unbegründet ab. und es beantragte der Bw. in der Folge die Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde II. Instanz.

Über die Berufung wurde erwogen:

Strittig ist, ob für das verfahrensgegenständliche bebaute Grundstück der Einheitswert im Rahmen einer Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 lit. b BewG 1955 neu festzustellen ist.

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 ...

Bei Fortschreibungen und bei Nachfeststellungen der Einheitswerte für Grundbesitz sind gemäß § 23 BewG der tatsächliche Zustand des Grundbesitzes vom Fortschreibungszeitpunkt oder vom Nachfeststellungszeitpunkte und die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen.

Die für die Einheitswertermittlung maßgebenden Berechnungsgrundlagen im Hauptfeststellungszeitpunkt – insbesondere der Bodenwert, die Baukosten, der Altersabschlag für technische Abnutzung etc. – gelten somit für den gesamten Hauptfeststellungszeitraum. Wertänderungen sind daher nur zu berücksichtigen, wenn sie auf eine Änderung der tatsächlichen Zustände (Bestand, innere und äußere Verkehrslage, Geschäftslage,...) zurückzuführen sind (vergleiche z.B. Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar zu Bewertungsgesetz § 23).

Für die Bewertung bebauter Grundstücke sind gemäß § 53 Abs. 1 BewG zwei Komponenten maßgebend;
so ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken (Grundstücke, deren Bebauung abgeschlossen ist und Grundstücke, die sich zum Feststellungszeitpunkt im Zustand der Bebauung befinden),

- zum einen vom Bodenwert (Abs. 2 leg.cit.) und
- zum anderen vom Gebäudewert (Abs. 3 bis 6 leg.cit.) auszugehen.

Zum Bodenwert:

Als Bodenwert ist nach Abs. 2 der Gesetzesstelle der Wert maßgebend, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück gemäß § 55 leg. cit. zu bewerten wäre. Dabei sind insbesondere die Lage und die Form des Grundstückes sowie alle anderen den gemeinen Wert von unbebauten Grundstücken beeinflussende Umstände zu berücksichtigen. Der Wert jener Fläche, die das Zehnfache der bebauten Fläche nicht übersteigt, ist um 25. v. H. zu kürzen.

Im Berufungsfall lagen die m²-Preise von vergleichbaren Liegenschaften (im unbebauten Zustand), wie der Bw. dies auch bekräftigte im Jahr 1973 bei rund S 120/m². Schon dem Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 1973 (dem letzten Hauptfeststellungszeitpunkt, in dem die gegenständliche Liegenschaft noch als unbebautes Grundstück bewertet wurde) war dieser Wert zugrundegelegt worden.

Die Rechtsansicht des Bw., wonach Gebäude auf Grund ihres Bauzustandes den Wert der Liegenschaft mindern steht eindeutig im Widerspruch zu den Bestimmungen des BewG. Auch vermag das Vorbringen, dass die Grundstücksspreise in T sich unterschiedlich entwickelt hätten, dem Begehr nicht zum Erfolg zu verhelfen, da die Preisentwicklung für sich kein Kriterium für eine Wertfortschreibung darstellt.

Zum Gebäudewert:

Gemäß § 53 Abs. 3 leg. cit. 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 Durchschnittsspreisen 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 Umwandlung einnimmt.

Gemäß § 53a BewG 1955 sind die bei der Ermittlung des Gebäudewertes gemäß § 53 Abs. 3 bis 5 zu unterstellenden Durchschnittsspreise in der Anlage festgesetzt; die Anlage ist ein Bestandteil dieses Bundesgesetzes. Sie enthält die Bauklasseneinteilung und Durchschnittsspreise je Kubikmeter umbauten Raumes oder je Quadratmeter nutzbarer Fläche.

Bauklasse und Ausstattung ergeben sich aus den Angaben in der Abgabenerklärung. Der sich aus den Ausstattungsmerkmalen ergebenden Ausführung sind jeweils in der Anlage entsprechende Durchschnittsspreise je Kubikmeter umbauten Raumes zugeordnet.

Im gegenständlichen Verfahren hat nun der Bw. lediglich vorgebracht, dass das Haus, das inzwischen mehr als 25 Jahre alt ist, nicht mehr mit einem neuen vergleichbar wäre. Er hat keine Umstände dargelegt, aus denen ersichtlich ist, dass sich die tatsächlichen Zustände derart geändert hätten, dass eine Wertfortschreibung im Sinne des BewG gerechtfertigt wäre.

Damit zeigt das Vorbringen des Bw. auch keinen Sachverhalt auf, der ein weiteres Ermittlungsverfahren der Behörde indiziert hätte, da allein die Alterung des Gebäudes während des Hauptfeststellungszeitraumes nicht zu einer Wertfortschreibung führt.

So hat der Verwaltungsgerichtshof auch in seinem Erkenntnis vom 5. März 1990, ZI. 89/15/0022 ausgesprochen, dass die Gebäudebewertung gemäß § 53 Abs 3 bis 6 im Zusammenhang mit § 53a BewG im Wesentlichen eine Bewertung nach der Bauweise und Ausstattung des Gebäudes mit einer pauschalen Berücksichtigung des Alters darstellt und dass bei dieser Bewertung nicht einmal für eine Berücksichtigung des Umstandes, dass ein Gebäude nicht mehr benutzungsfähig ist, Raum bleibt. Der Verwaltungsgerichtshof hat weiter ausgeführt, dass diesem Umstand allenfalls bei der Bewertung mit dem gemeinen Wert (§ 53 Abs. 10 BewG) Rechnung getragen werden könne.

Dass der gemeine Wert der Liegenschaft jedoch unter dem festgestellten Einheitswert liegt, hat der Bw. nicht behauptet.

Die Berufung war daher als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 3. Juli 2007