



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw. , vertreten durch Dr. Reinhard Hohenberg gegen die Bescheide des Finanzamtes Urfahr betreffend Feststellung des Einheitswertes zum 1. Jänner 2001 (Wert- und Zurechnungsfortschreibung) und Grundsteuermeßbetrag zum 1. Jänner 2001 vom 20. März 2002 entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Für den angeführten Grundbesitz (Mietwohngrundstück, teilweise Betriebsgrundstück) wird zum 1. Jänner 2001 festgestellt:

	Schilling	entspricht Euro
Einheitswert	2.577.000	187.277,89
gem. AbgÄG 1982 um 35% erhöhter Einheitswert	3.478.000	252.752,12
Grundsteuermessbetrag	6.881	500,06

Der festgestellte Einheitswert wird den Miteigentümern wie folgt zugerechnet:

Miteigentümer	Anteile	Anteil vom Einheitswert (in Euro)	Anteil vom erhöhten Einheitswert (in Euro)
Berufungswerberin	4410/5.688	145.199,60	195.966
Dr. H R	184/5.688	6.058,22	8.176,36
St H	184/5.688	6.058,22	8.176,36
Mag. N H	178/11.376	2.930,33	3.954,87
N M	178/11.376	2.930,33	3.954,87
E F	182/11.376	2.996,18	4.043,74
E M	182/11.376	2.996,18	4.043,74

T-R B	174/5.688	5.728,97	7.731,99
Ing. G W	89/5.688	2.930,33	3.954,87
Dipl.Ing. G A	89/5.688	2.930,33	3.954,87
Dr. K H	198/11.376	3.259,58	4.399,24
K G	198/11.376	3.259,58	4.399,24

Die übrigen im angefochtenen Bescheid getroffenen Feststellungen bleiben unverändert.

Hinweis

Diese Berufungsentscheidung wirkt gegenüber allen Beteiligten, die am Gegenstand der Feststellung beteiligt sind (§§ 191 Abs. 3 lit. a BAO). Mit der Zustellung dieser Bescheid ausfertigung 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.

Entscheidungsgründe

Die berufungsgegenständliche Liegenschaft EZ X, KG P, bestehend aus dem Grundstück X/X (Baufläche Gebäude und Baufläche begrünt) im Ausmaß von 5608 m² wurde von der Berufungswerberin im Jahr 1996 erworben. Die sich auf diesem Grundstück befindlichen Häuser U.straße 2, 4, 6, 8 und 10 wurden in den Sechzigerjahren errichtet. Da diese Gebäude aus Mitteln des Wohnhauswiederaufbaufonds errichtet wurden und daher das Mietobjekt nach § 15 Wohnhauswiederaufbaugesetz (WWG) den Bestimmungen des Mietengesetzes unterlag, beantragte die damalige Eigentümerin den Kürzungsbetrag nach § 53 Abs.7 lit a BewG in Höhe von 60%, welcher vom Finanzamt auch gewährt wurde.

Mit Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 1997 wurde der Berufungswerberin der gegenständliche Grundbesitz zugerechnet. Aufgrund des Nutzwertgutachtens vom 22. Dezember 1997 wurde mit Vertrag vom 11. Mai 1998 für die 30 Wohnungen der Häuser U.straße 2, 4, 6, 8 und 10 Wohnungseigentum begründet. Bis zum Stichtag 1. Jänner 2001 hatte die Berufungswerberin 6 Eigentumswohnungen verkauft.

Mit **Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2001** (Wert- und Zurechnungsfortschreibung) vom 20. März 2002 stellte das Finanzamt Urfahr für das berufungsgegenständliche Gebäude den Einheitswert mit S 4.295.000.- (entspricht € 312.129,82) und den gem. AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert mit S 5.798.000.- (entspricht € 421.357,09) fest. In der Begründung wurde festgehalten, dass die Fortschreibung wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung (Änderung der Eigentumsverhältnisse) erforderlich war. Die Feststellung erfolgte, weil unter Bedachtnahme auf durchgeföhrte Erhebungen (Besichtigung, Überprüfung, Bauplan) Änderungen (Berichtigungen) durchzuführen waren. Aus der beigelegten Berechnung war ersichtlich, dass nicht mehr – wie in den Vorjahren - der Kürzungsbetrages nach § 53 Abs.7 lit a BewG in Höhe von 60%, sondern der Kürzungsbetrag nach § 53 Abs.7 lit d in Höhe von 25% gewährt wurde.

Mit **Grundsteuermeßbescheid zum 1. Jänner 2001** vom gleichen Tag wurde der Grundsteuermeßbetrag mit S 11.521 (entspricht € 837,26) festgesetzt.

Gegen diese Bescheide erhab die abgabepflichtige Gesellschaft **Berufung**. Sie beantragte, die angefochtenen Bescheide dergestalt abzuändern, dass bei der Berechnung des Einheitswertes wiederum die Kürzung gemäß § 53 Abs.7 lit a BewG von 60% berücksichtigt werde. Der Vertreter führte aus, dass die sich auf der berufungsgegenständlichen Liegenschaft befindenden Gebäude auf Grund einer am 29.3.1961 erteilten Baubewilligung unter Förderung nach dem WWG (Wohnhauswiederaufbaugesetz) neu errichtet worden seien. Nach Rückzahlung des nach dem WWG gewährten Förderungsdarlehens sei im Jahr 1998 Wohnungseigentum begründet worden. Von den insgesamt 30 Wohneinheiten über insgesamt 2.841,49 m² seien derzeit 22 mit einer Nutzfläche von 2.089,90 an Altmieter unter historisch vereinbarter gesetzlicher Mietzinsbildung vermietet. Von den restlichen 8 Wohneinheiten über 754,59 m² seien 6 verkauft worden und 2 ständen leer. Auch diese Wohnungen unterlägen nach der Rechtsprechung des OGH bei einer allfälligen Neuvermietung den Mietzinsbeschränkungen des MRG. Da somit der Anteil der gesamten nutzbaren Fläche, welcher einer gesetzlichen Mietzinsbildung unterliege, 100 v.H. betrage, habe nach § 53 Abs.7 lit a BewG eine Kürzung von 60% stattzufinden.

Das Finanzamt legte die Berufung ohne Erlassung einer Berufungsverentscheidung der Abgabenbehörde zweiter Instanz zur Entscheidung vor. Im Vorlagebericht wurde ausgeführt, dass bei der Neuberechnung des Kürzungsbetrages nach § 53 Abs.7 BewG dass (bedingt durch den vielfachen Eigentümerwechsel) der Abschluss neuer Mietverträgen unterstellt worden sei. Durch die Begründung von Wohnungseigentum sei die Rückzahlung des nach dem WWG gewährten Förderungsdarlehens erfolgt und eine freie (geänderte) Mietzinsbildung möglich geworden.

Auf **Vorhalt der Rechtsmittelbehörde** legte der Vertreter der Berufungsverberberin 22 Mietverträge, 3 Schreiben der Republik Österreich, Bundesministeriums für Wirtschaftliche Angelegenheiten, betreffend freiwillige Rückzahlung des nach dem WWG gewährten Förderungsdarlehens sowie Zahlungsbelege vor. Dabei wiederholte der Vertreter den Antrag, dass bei der Berechnung des Einheitswertes die Kürzung gemäß § 53 Abs.7 lit a BewG von 60% berücksichtigt werden möge.

Über die Berufung wurde erwogen:

Nach § 53 Abs.7 BewG 1955 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. 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 Fläche 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 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. und

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 Wohnräume mit ihrer tatsächlichen nutzbaren Fläche, die gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Räume jedoch nur mit ihrer halben nutzbaren Fläche anzusetzen;

- b)
- c)
- d) *bei allen übrigen bebauten Grundstücken 25 v.H.*

Strittig ist im berufungsgegenständlichen Fall ausschließlich die Frage, in welchem Ausmaß nach § 53 Abs.7 BewG eine Kürzung der gemäß Abs.1 bis 6 ermittelten Summe aus dem Bodenwert und aus dem Gebäudewert zu erfolgen hat.

Dabei ist zu unterscheiden, ob es sich um vor Rückzahlung des Förderungsdarlehens vermierte Wohnungen, um leer stehende Wohnungen, von den Eigentümern selbst genutzten Wohnungen oder um Wohnungen handelt, welche - erst nach Begründung von Wohnungseigentum - von den (neuen) Wohnungseigentümern vermietet wurden.

Von der Berufungswerberin vor Rückzahlung des Förderungsdarlehens vermietete Wohnungen

Aus den von der Berufungswerberin vorgelegten Unterlagen ergibt sich, dass sämtliche Mietverträge für die 22 vermieteten Wohnungen vor der - am 5.Juli 1996 - erfolgten Rückzahlung des nach dem WWG gewährten Förderungsdarlehens abgeschlossen worden sind. Alle Verträge verweisen hinsichtlich der Mietzinsbildung auf den gesetzlichen Mietzins. Die Annahme des Finanzamtes, wonach infolge des vielfachen Eigentümerwechsel neue Mietverträge abgeschlossen worden seien, erweist sich somit als widerlegt.

Unbestritten ist, dass ein nach § 15 WWG berechneter Mietzins als ein durch gesetzliche Vorschriften beschränkter Mietzins gilt. Auch wenn bei Neuvermietungen (nach Rückzahlung des nach dem WGG gewährten Förderungsdarlehens) eine freie Mietzinsvereinbarung möglich ist, bleibt grundsätzlich bei den Altverträgen (vor Rückzahlung des Förderungsdarlehens abgeschlossenen Mietverträgen) die gesetzliche Mietzinsbeschränkung bestehen. Für die nutzbare Fläche der 22 vermieteten Wohnungen steht daher weiterhin die Kürzung gemäß § 53 Abs.7 lit a BewG zu.

Leer stehende Wohnungen und von den Miteigentümern selbst genutzte Wohnungen

Aus der zitierten Gesetzesstelle ergibt sich klar, dass die beantragte Kürzung nach lit a nur zusteht, wenn ein durch gesetzliche Vorschriften beschränkter Mietzins **entrichtet wird**.

Daraus folgt, dass die Fläche von Wohnungen, bei denen ein Mietzins überhaupt nicht entrichtet wird, nicht zu der von einer Mietzinsbeschränkung betroffenen nutzbaren Fläche zählt. Nach Twaroch/Frühwald/Wittmann, Kommentar zum Bewertungsgesetz, Ausführungen zu § 53 Abs.7, fallen darunter vor allem Objekte, welche eigengenutzt oder ungenutzt sind oder unentgeltlich überlassen werden und für die aus diesem Grunde kein Mietzins, also auch kein durch gesetzliche Vorschriften beschränkter Mietzins entrichtet wird (z.B. Hauseigentümer- oder Eigentumswohnungen). Für die nutzbare Fläche der leer stehenden Wohnungen und der von den Eigentümern selbst genutzten Wohnungen steht daher die Kürzung gemäß § 53 Abs.7 lit a BewG nicht zu.

Von den Wohnungseigentümern vermietete Wohnungen

Die Vermietung der veräußerten Eigentumswohnungen wurde von der Berufungswerberin im Verwaltungsverfahren nicht behauptet. Es ist daher davon auszugehen, dass die betreffenden Wohnungen von den Erwerbern der Eigentumswohnungen selbst genutzt werden. Doch selbst für den Fall, dass sie vermietet würden, ist für die Berufungswerberin nichts gewonnen. Denn die Behauptung, eventuelle Neuvermietungen unterliegen den gesetzlichen Mietzinsbeschränkungen des MRG, widerspricht dem eindeutigen Wortlaut des § 1 Abs.4 Z. 3 MRG. Nach dieser Gesetzesbestimmung sind für Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen, sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist, die Mietzinsbeschränkungen des MRG nicht anwendbar . Nach Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht, 20. Aufl., Anm. 60 zu § 1, kommt es dabei nur darauf an, dass das Wohnungseigentum **vor** Abschluss des Mietvertrages begründet wurde.

Aus den angeführten Gründen war der Berufung teilweise Folge zu geben.

Die Kürzung gemäß § 53 Abs.7 lit a BewG war entsprechend dem Verhältnis der nutzbaren Fälsche der 22 vermieteten Wohnungen (2.841,49 m²) zur nutzbaren Fläche der sechs verkauften und der zwei leer stehenden Wohnungen (754,59 m²) mit 55% zu berücksichtigen.

Linz, 20. März 2003