

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache der BF gegen den Bescheid des Finanzamtes Baden Mödling betreffend Feststellungsbescheid (Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 BewG zum 1. Jänner 1999) vom 27. Juli 2004, EW-AZ zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Für den im Spruch angeführten Grundbesitz wird festgestellt:

Der Einheitswert zum 1. Jänner 1999 beträgt S 93.000,-- das entspricht Euro 6.758,57.

Der gem. AbgÄG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert beträgt S 125.000,-- das entspricht Euro 9.084,10.

Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

Am 26. Juli 2004 langte beim Finanzamt Baden eine Mitteilung der Gemeinde über eine bauliche Veränderung (Einbau einer Ölfeuerungsanlage) hinsichtlich des Grundstückes X ein. Dieses Bauvorhaben war bereits am 2. September 1976 baupolizeilich genehmigt worden.

Mit Feststellungsbescheid vom 27. Juli 2004 nahm das Finanzamt eine Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 BewG zum 1. Jänner 1999 vor und es wurde der Einheitswert in Höhe von € 7.049,26 (das entspricht S 97.000,-) festgestellt, daraus ergab sich der gemäß AbgÄG um 35% erhöhte Einheitswert in Höhe von € 9.447,47 (das entspricht S 130.000,-). Begründet wurde die Fortschreibung damit, dass ein Zubau errichtet wurde. Dem Bescheid war die Berechnung des Einheitswertes als Beilage angeschlossen.

Der Bescheid erging an die Beschwerdeführerin (Bf) als Grundeigentümerin.

Dagegen er hob die Bf das Rechtsmittel der Berufung und brachte vor, dass sich die Liegenschaft nicht mehr in ihrem Eigentum befindet.

Diese Berufung wurde mit der Begründung, dass sich die Liegenschaft zum Stichtag 1.1.1999 im Eigentum der Bf befunden habe und der Verkauf der Liegenschaft erst am 20. Jänner 2004 erfolgt sei mit Bescheid vom 7. September 2004 zurückgewiesen.

Die dagegen mit Schriftsatz vom 7. Oktober 2004 erhobene Berufung führte u.a. aus:

„..... *Die Zurückweisung meiner Berufung vom 11.8.2004 ist*

unberechtigt, da

Zum Inhalt des Feststellungsbescheides v. 27.7.2004, erlaube ich mir noch folgendes zu bemerken:

Der Feststellungsbescheid zum 1.1.1999 enthält nachstehende Unrichtigkeiten, sodass eine Wertfortschreibung nicht gerechtfertigt ist.

Gebäude teil	Baujahr	Länge m	Breite m	Höhe m
Keller	1940	4,1	3,0	2,1
Keller	1940	1,1	1,2	2,1
Keller	1976	2,7	2,7	2,3
Keller	wurde	nicht	ausgeführt	
Erdgesch.	1940	7,75	7,7	2,6
Erdgesch.	1976	6,0	3,0	2,6
Mansarde	1940	4,4	4,2	2,15
Nebengeb.	1957	7,5	3,5	2,5

Hervorzuheben ist, dass neben Abweichungen in den Maßangaben, bei Zeile drei und sechs das Baujahr richtigerweise 1976 und bei Zeile acht richtigerweise 1957, lautet.

Die Berechnung des jeweiligen Restwertes ist für mich nicht nachvollziehbar, da bei der Berechnung des jeweiligen Restwertes von der Benutzung des jew. Gebäudeteiles auszugehen ist, das wäre beim Keller und Mansarde das Jahr 1940 (auch Erdgeschoß), Keller u. Erdgesch. 1976, Nebengebäude das Jahr 1957

Da die oben genannten baulichen Veränderungen bereits vor dem Feststellungsbescheid zum 1.1.1983 liegen, der in Rechtskraft erwachsen ist, wurde eine Wertfortschreibung bereits zu diesem Zeitpunkt vorgenommen. Ich beantrage daher sowohl den Feststellungsbescheid zum 1.1.1999 v. 27.7.2004, als auch den Zurückweisungsbescheid v. 7.9.2004 aufzuheben.“

In der Folge wurde der Zurückweisungsbescheid vom unabhängigen Finanzsenat aufgehoben und das Finanzamt entschied mit Berufungsvorentscheidung vom 3. November 2009 neu über die Berufung gegen den Feststellungsbescheid vom 27. Juli 2004 betreffend Wertfortschreibung zum 1.1.1999 und wies diese im Wesentlichen mit

der Begründung ab, dass sich die Liegenschaft zum Bewertungsstichtag 1.1.1999 im Eigentum der Bf befunden habe.

Nun beantragte, nachdem die Bf zwischenzeitig verstorben war, die Verlassenschaft nach MP vertreten durch den Verlassenschaftskurator die Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde II. Instanz.

Da die gegenständliche Berufung am 31. Dezember 2013 beim unabhängigen Finanzsenat anhängig war ist die Zuständigkeit zur Entscheidung gemäß § 323 Abs. 38 BAO auf das Bundesfinanzgericht übergegangen. Es ist die Rechtssache somit als Beschwerde im Sinne des Art 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen.

Das Bundesfinanzgericht hat Einsicht genommen in den Bewertungsakt des Finanzamtes Baden EW-AZ und folgende Feststellungen getroffen:

Für das verfahrensgegenständliche Grundstück wurde im Juni 1973 von den damaligen Eigentümern FP und MP eine Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke abgegeben.

Hier wurde der Keller Bj 1940 mit einer Länge von 5,7m, einer Breite von 3,8m und 2m Raumhöhe angegeben, das Wohngebäude Bj 1940 mit 3m Raumhöhe und bebauter Fläche von 61m² und die Mansarde Bj 1940 mit einer Länge von 4,6m einer Breite von 4,4m und einer Raumhöhe von 2,5m.

Mit Bescheid vom 9. Juli 1974 wurde auf Grund dieser Erklärung der Einheitswert zum 1.1.1973 mit Wirksamkeit zum 1.1.1974 mit insgesamt S 38.000,- (das entspricht € 2.761,57) festgestellt.

In der Folge wurde dieser - zum 1.1.1973 festgestellte Einheitswert - mehrmals auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen erhöht; zuletzt mit Bescheid vom 16. März 1983 zum 1.1.1983 um 35% auf Grund des AbgÄG 1982.

Im Jahr 2004 erlangte das Finanzamt Baden Kenntnis davon, dass im Jahr 1976 bauliche Veränderungen am Grundstück stattgefunden hatten. Diese baulichen Veränderungen bestanden im Erdgeschoß in der Errichtung einer Veranda und eines Bades, sowie im Keller in der Errichtung eines Tankraumes und eines Heizraumes. Die Gemeinde hatte den Einbau einer Ölfeuerungsanlage am 2.9.2976 baupolizeilich genehmigt. Im Protokoll über die Bauverhandlung vom 2. September 1976 war ausgeführt:

„Der Lokalaugenschein hat ergeben:

Die Bewilligungswerber haben an der Westseite ihres Objektes mit Errichtung eines Zubaus begonnen. Dieser Zubau besitzt von den Grundgrenzen einen Mindestabstand von 5 m. Der Zubau beinhaltet. Im Kellergeschoß: 1 Öllagerraum, im Erdgeschoß 1 Veranda und 1 Bad. Im Kellergeschoß wurden durch Herstellung von Zwischenwänden 1 Vorraum, 1 Heizraum und 1 Kellerraum im Althausteil geschaffen. Die lichte Raumhöhe wird 2,20 m im Kellergeschoß und 2,60 im Erdgeschoß betragen.

Elektrisches Licht wird eingeleitet.....

Die Beheizung erfolgt mit Warmwasserradiatoren.

Trinkwasserleitung wird aus Ortswasserleitung bezogen.

..... “
Diese baulichen Veränderungen hatten bei der Bewertung des Grundstücks noch keine Berücksichtigung gefunden, da diese dem Finanzamt noch nicht bekannt waren.

Auf dem Grundstück ist laut Bauplan ein L-förmiges Nebengebäude ausgeführt, was auch eine Luftbilddaufnahme des BEV-Bundes- Eich- und Vermessungsamt bestätigt.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

Gemäß §21 Abs.1 Z1 lit.b Bewertungsgesetz 1955 (BewG) wird der Einheitswert neu festgestellt, wenn der gemäß § 25 abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, 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). Gesetzliche Voraussetzung für die Erlassung eines Feststellungsbescheides zum 1. Jänner 1999 im Wege einer Wertfortschreibung ist also, dass der nach dem Bewertungsgesetz ermittelte Wert von dem zum 1. Jänner 1983 festgestellten Einheitswert um mehr als ein Zehntel abweicht.

Gemäß Abs.4 leg.cit. sind allen Fortschreibungen einschließlich der Fortschreibungen auf Grund einer Änderung der steuerlichen Zurechnung des Bewertungsgegenstandes (Zurechnungsfortschreibung) die Verhältnisse bei Beginn des Kalenderjahres zugrunde zu legen, das auf die Änderung folgt (Fortschreibungszeitpunkt).

Gemäß § 53 Abs. 3 BewG ist der Gebäudewert vorbehaltlich der Bestimmungen der Abs. 4 und 5 aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, der sich je nach Bauweise und Ausstattung der Gebäude oder der Gebäudeteile bei Unterstellung von Durchschnittspreisen 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.

§53 Abs.6 BewG lautet:

"Bei der Ermittlung des Gebäudewertes ist der Neuherstellungswert (Abs. 3 bis 5) entsprechend dem Alter der Gebäude oder der Gebäudeteile im Hauptfeststellungszeitpunkt durch einen Abschlag für technische Abnützung zu ermäßigen. Als Alter des Gebäudes oder des Gebäudeteiles gilt der Zeitraum vom Beginn des Kalenderjahres, in dem das Gebäude oder der Gebäudeteil benutzungsfertig wurde, bis zum Hauptfeststellungszeitpunkt.

Benutzungsfertig ist ein Gebäude oder Gebäudeteil mit jenem Tag, mit dem die Behörde die Benützung für zulässig erklärt hat. Als benutzungsfertig im Sinne dieses Gesetzes gilt ein Gebäude oder Gebäudeteil auch mit der ersten tatsächlichen Benützung oder Vermietung....."

Die bei der Ermittlung des Gebäudewertes gemäß § 53 Abs. 3 bis 5 zu unterstellenden Durchschnittspreise sind in der Anlage festgesetzt; die Anlage ist ein Bestandteil dieses Bundesgesetzes (§53a BewG).

Nach Punkt 13.2 der Anlage zu § 53a BewG 1955 (in der hier anzuwendenden Fassung) sind für Keller und Kellergeschoße einfacher Ausführung S 190,- /m³ und bei guter Ausführung (Bauklasse 13.3) S 250,-/m³ als Durchschnittspreis je Kubikmeter umbauten Raumes gesetzlich festgesetzt.

Nach Punkt 11.23 der Anlage zu § 53a BewG 1955 sind für Einfamilienhäuser/Massivgebäude mittlere Ausführung S 380,- /m³ als Durchschnittspreis je Kubikmeter umbauten Raumes und bei guter Ausführung (Bauklasse 11.24) S 500,-/m³ gesetzlich festgesetzt.

Nach Punkt 3.3 ist für Nebengebäude mittlerer Ausführung S 250,- /m³ als Durchschnittspreis je Kubikmeter umbauten Raumes gesetzlich festgesetzt.

Nach Punkt 16. der Anlage zu § 53a BewG 1955 ist innerhalb der Bauklassen 1, 3, 4, 6-13 und 15 ein entsprechender Zwischenwert anzusetzen, wenn eine eindeutige Einstufung nicht möglich ist.

Nach Punkt 18.3 der Anlage sind die Durchschnittspreise bei als Teil des Grundstückes zu betrachtenden Zentralheizungen um 3 bis 6 v.H. zu erhöhen.

Im gegenständlichen Fall ist unbestritten, dass zum Einen bauliche Veränderungen stattgefunden haben und zum Anderen, dass das baulich umgestaltete Objekt viele Jahre bevor dem Finanzamt diese bauliche Änderung bekannt wurde, benützungsfertig war.

Diese baulichen Veränderungen hatten bei der Bewertung des Grundstücks noch keine Berücksichtigung gefunden, da dem Finanzamt diese Veränderungen noch nicht bekannt waren. Diese Veränderungen führten zu einer maßgeblichen Verbesserung des Hauses durch Anschluss an die Ortswasserleitung, Installierung elektrischen Lichtes, Einbau einer Zentralheizung, was wiederum zu einer Erhöhung der Durchschnittspreise lt. Punkt 18.3. der Anlage führte und zu einer höheren Einstufe innerhalb der Bauklassen.

Wenn das Finanzamt auf Grund der besseren Ausstattung des Gebäudes nunmehr zu einer Einstufung des Kellers zwischen einfach und mittel gelangte und bezüglich des Erdgeschosses und der Mansarde zu einer Einstufung zwischen mittel und gut, so vermag dem Finanzamt diesbezüglich nicht entgegen getreten zu werden.

Da nach den Berechnungen des Finanzamtes der neu ermittelte Einheitswert um mehr als ein Zehntel von dem zuletzt festgestellten abwich (§21 BewG) war dieser neu festzustellen.

Da die Einstufung des berufungsgegenständlichen Gebäudes als Einfamilienhaus nicht strittig ist, hat die Bewertung nach dem umbauten Raum zu erfolgen. Unter umbauten Raum ist der von Wänden umschlossene innere nutzbare Raum zuzüglich des Raumes zu verstehen, den die Umwandlung einnimmt. Die Länge und die Breite des Gebäudes sind

demnach von Außenkante zu Außenkante zu messen (s. Twaroch/ Wittmann/ Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz, Anm. zu § 53 Abs. 3).

Über Vorhalt des Bundesfinanzgerichtes teilte das Finanzamt mit:

„Bei der Berechnung des Einheitswertes bebauter Grundstücke wurden vom Finanzamt bei der Wertfortschreibung zum 1.1.1999 vom 27.7.2004 folgende Maße angesetzt (siehe Bl. 24):

- 1.) Keller (Bj. 1940): $5,7 \times 3,8 \times \text{Höhe } 2,2m$
- 2.) Keller (Bj. 1940): $1,5 \times 0,7 \times \text{Höhe } 2,2m$
- 3.) Keller (Bj. 1998): $4,7 \times 3,0 \times \text{Höhe } 2,55m$
- 4.) Keller (Bj. 1998): $1,3 \times 1,77 \times \text{Höhe } 2,55m$
- 5.) Erdgeschoß (Bj. 1940): $7,75 \times 7,7 \times \text{Höhe } 3m$
- 6.) Erdgeschoß (Bj. 1998): $6,0 \times 3,0 \times \text{Höhe } 2,85m$
- 7.) Mansarde (Bj. 1940): $4,6 \times 4,4 \times 2,5m$
- 8.) Nebengebäude (Bj. 1973): $7,5 \times 3,5 \times 3m$

Aufgrund der Angaben „der Berufungswerberin mit Berufung v. 7.10.2004 (Bl. 32) und den vorliegenden Bauplänen wird folgende Berechnung vorgeschlagen:

- 1.) Keller (Bj. 1940): $5,7 \times 3,8 \times \text{Höhe } 2,2m$
- 2.) Keller (Bj. 1940): $1,5 \times 0,7 \times \text{Höhe } 2,2m$
- 3.) Keller (Bj. 1976): $3,0 \times 3,0 \times \text{Höhe } 2,3m$ _
- 4.) Erdgeschoß (Bj. 1940): $7,75 \times 7,7 \times \text{Höhe } 3m$
- 5.) Erdgeschoß (Bj. 1976): $6,0 \times 3,0 \times \text{Höhe } 3m$
- 6.) Mansarde (Bj. 1940): $4,6 \times 4,4 \times \text{Höhe } 2,5$ (wie BG 30 v. 22.6.1973=Bl. 7)
- 7.) Nebengebäude (Bj. 1957): $7,4 \times 3,5 \times \text{Höhe } 2,9$
- 8.) Nebengebäude (Bj. 1957): $2,8 \times 2,2 \times \text{Höhe } 3m$ “

bei gleichbleibender Bauklasseneinstufung und vermindert um den Abschlag für technische Abnutzung (§53 Abs.6 BewG).

Diesen letzten Angaben des Finanzamtes vermag sich das Bundesfinanzgericht anzuschließen, da diese bereits zum Teil mit den früheren Angaben (1973) der Bf. - vor allem in Bezug auf die Raumhöhe - übereinstimmen und zum anderen aus den vorliegenden Bauplänen ersichtlich sind. Bei den unter 7.) und 8.) angeführten Nebengebäuden handelt es sich real um ein L-förmiges Gebäude, das offensichtlich aus rein rechnerischer Sicht in 2 Rechtecke aufgegliedert wurde. Für die

Einheitswertberechnung ist der umbaute Raum maßgebend und nicht das Innenausmaß eines Gebäudes.

Der Einheitswert berechnet sich daher wie folgt:

Baujahr Beschreibung	m3	Bauklasse Zu/Ab. %	AfA% / Jahr (zwischen Baujahr und Haupt feststellungs- zeitpunkt 1973	Durch- schnitts preis lt Anlage + 5% Erhöhung Schilling	Rest wert in %	Gebäudewert in Schilling
Keller 1940	47,65	13.2/3+5%	1,3	231,--	57,1	6.285,--
Keller 1940	2,31	13.2/3+5%	1,3	231,--	57,1	305,--
Keller 1976	20,70	13.2/3+5%	1,3	231,--	100	4.782,--
EG 1940	179,02	11.23/24+5%	1,3	462,--	57,1	47.226,--
EG 1976	54,00	11.23/24+5%	1,3	462,--	100	24.948,--
Mansarde 1940	50,60	11.23/24+5%	1,3	462,--	57,1	13.348,--
Neben gebäude 1957	75,11	11.3	1,3	250,--	79,2	14.872,--
Neben gebäude 1957	18,48	11.3	1,3	250,--	79,2	3.659,--
Gebäudewert						115.425,--
+ Bodenwert	unver	ändert	wie Bescheid			18.600,--
Kürzung	gem.	§ 57 Abs.7	lit. b	30%		40.207,--
Einheitswert						93.818,--
Einheitswert		gerundet	gemäß	§ 25	BewG	93.000,--
			Das	entspricht		Euro 6.758,57
Einheitswert	erhöht	um 35%	S 32.550,-			125.550,--
Einheitswert		gerundet	gemäß	§ 25	BewG	125.000,--
			Das	entspricht		Euro 9.084,10

Insgesamt war die Beschwerde dem Grunde nach abzuweisen und es war spruchgemäß zu entscheiden.

Zulässigkeit einer Revision

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Gegen diese Entscheidung ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG eine Revision nicht zulässig, da dem Erkenntnis keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zukommt.

Wien, am 14. November 2017