

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache der Bf, vertreten durch V gegen den Bescheid des Finanzamtes Baden Mödling betreffend Feststellungsbescheid (Zurechnungs- und Artfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 und § 21 Abs. 1 Z. 2 BewG zum 1. Jänner 2010) vom 11. August 2010, EW-AZ zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

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

Hinweis:

Gemäß § 101 Abs. 3 BAO sind schriftliche Ausfertigungen, die in einem Feststellungsverfahren an eine Personenvereinigung (Personengemeinschaft) ohne eigene Rechtspersönlichkeit gerichtet sind (§ 191 Abs. 1 lit. a und c BAO), einer nach § 81 BAO vertretungsbefugten Person zuzustellen. Mit der Zustellung einer einzigen Ausfertigung an diese Person gilt die Zustellung an alle Mitglieder der Personenvereinigung oder Personengemeinschaft als vollzogen.

Entscheidungsgründe

Auf dem Grundstück A wurden 5 Doppelwohnhäuser und 20 KFZ- Abstellplätze errichtet. Die Bewertung dieses Grundstückes erfolgte unter dem Aktenzeichen EW-AZ als Mietwohngrundstück. Mit Bescheid vom 11. August 2010 nahm das Finanzamt zum 1. Jänner 2010 eine Art- und Zurechnungsfortschreibung vor und setzte den Einheitswert mit € 137.000,--, erhöht mit € 184.900,-- fest.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass die als Berechnungsbasis herangezogene Nutzfläche der Häuser nicht richtig sei. Die Nutzfläche der Häuser betrage nicht 1.136,40m² sondern lediglich 1.087,23m². Nach Ansicht der Bf. gelten - da an der Liegenschaft Wohnungseigentum begründet worden sei - für die Ermittlung der Wohnnutzfläche andere Richtlinien und es würden die Treppenoberflächen in den einzelnen Häusern nicht zur Wohnnutzfläche zählen.

Die Berufung wurde dem Unabhängigen Finanzsenat ohne Erlassung einer Berufungsvorentscheidung vorgelegt.

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.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

Nach § 54 Abs. 1 Z. 1 BewG gelten als Mietwohngrundstücke solche Grundstücke, die zu mehr als 80 von Hundert Wohnzwecken dienen, mit Ausnahme der Einfamilienhäuser.

Der Gebäudewert ist nach § 53 Abs. 5 BewG bei Mietwohngrundstücken und bei gemischt genutzten Grundstücken aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, der sich je nach der Bauweise und Ausstattung der Gebäude 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. Dabei sind Stiegenhäuser und Gänge jene Flächen, die nicht in einem Wohnverband liegen. Der Gang ist der Weg vom Stiegenhaus bis zum Wohnungseingang.

Bei der Bewertung des bebauten Grundstückes (Mietwohngrundstück) ist gemäß § 53 Abs. 5 BewG die „nutzbare Fläche“ zu ermitteln. Die Definition der „nutzbaren Fläche“ ergibt sich dabei ausschließlich aus der vorzitierten Gesetzesstelle.

Zur Wohnnutzfläche zählen nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes auch die Grundflächen jener Räume, denen – wie Abstellräume oder Räumlichkeiten zur Aufbewahrung von Kleidung und Wäsche – die Bedeutung zukomme, den Wohnraum im engeren Sinn zu entlasten (vgl. VwGH 24.5.2007, 2006/17/0160). Räume, welche sich in einem abgeschlossenen Wohnungsverband befinden, sind daher – unabhängig davon, wie sie bezeichnet werden – zur nutzbaren Fläche zu rechnen. Im gegenständlichen Fall wird seitens der Bf. bestritten, dass Flächen im Ausmaß von insgesamt 49,17m² nämlich die „Treppenoberflächen“, die im Wohnungsverband liegen, zur Nutzfläche im Sinne des BewG zählen. Nun münden die Treppen an den Treppenoberflächen und es dienen diese Flächen dazu um die Vorräume und alle weiteren Räume erreichen zu können.

Unter Stiegen, Treppen und Gängen, die nicht in die nutzbare Fläche einzubeziehen sind, versteht man **nicht** solche Räume, die sich in einem abgeschlossenen Wohnungsverband befinden und den Wohnraum entlasten. Darunter versteht man nur solche Räume in Mietwohngrundstücken, welche sich außerhalb der abgeschlossenen Wohnungsverbände befinden und die Verbindung zwischen Haustor (Haustür), dem Treppenhaus und den Eingangstüren zu den einzelnen Wohnungen herstellen. Die gegenständlich strittigen Teile stellen auf keinen Fall Verbindungen zwischen dem Haustor und den einzelnen abgeschlossenen Wohnungsverbänden dar, sondern befinden sich in einem abgeschlossenen Wohnungsverband, weshalb diese Flächen zu den nutzbaren Flächen zu rechnen sind.

Außerdem entspricht es der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, dass selbst Windfänge, die sich in einem abgeschlossenen Wohnungsverband befinden, der Wohnnutzfläche zuzurechnen sind. (vgl. VwGH 24.4.2007, 2006/17/0160 und die dort zitierte Rechtsprechung). Selbiges muss auch für Räume gelten, wenn sie sich in einem abgeschlossenen Wohnungsverband befinden, auch wenn diese als „Treppenoberflächen“ bezeichnet werden.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde für den eingangs angeführten Steuergegenstand ein Einheitswert festgestellt, der nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes 1955 ermittelt wurde. Dabei war keineswegs auf andere Richtlinien einzugehen.

Es mag zwar aus der Sicht der Bf. wünschenswert erscheinen, den Anwendungsbereich des WEG im Wege der Auslegung dahingehend zu erweitern, dass dieses auch bei der Feststellung von Einheitswerten Berücksichtigung fände. Dem Bundesgesetzgeber ist aber nicht verwehrt, dem bewertungsrechtlichen Begriff der "nutzbaren Fläche" einen von anderen Regelungen allenfalls abweichenden Inhalt beizumessen.

Insgesamt war die Beschwerde dem Grunde nach abzuweisen.

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, weil das Erkenntnis nicht von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht (vgl. VwGH 24.4.2007, 2006/17/0160).

Liste der Miteigentümer:

wie im Bescheid vom 11.8.2010

Anhang B:

Liste der bewerteten Flächen:

wie im Bescheid vom 11.8.2010

Wien, am 28. November 2017