

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache BF, über die Beschwerde gegen den Einheitswertbescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 30. August 2010, betreffend Feststellungsbescheid (Artfortschreibung gem. § 21 Abs. 1 Z 2 BewG 1955 zum 1. Jänner 2010), EW-AZ - zu Recht erkannt:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Für den Grundbesitz Betriebsgrundstück (§§ 59 und 60 BewG 1955) – Mietwohngrundstück 1A wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2010 mit 928.700,00 Euro und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert mit 1.253.700,00 Euro festgestellt.

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

## Entscheidungsgründe

Auf Grund der Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke vom 14.12.2009 hat das Finanzamt mit Feststellungsbescheid vom 30. August 2010 eine Artfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 2 BewG 1955 (BewG) zum 1. Jänner 2010 vorgenommen, welche auch eine Werterhöhung mit sich brachte. Der Einheitswert wurde zum 1. Jänner 2010 mit 1.741.300,00 Euro und der gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert mit 2.350.700,00 Euro festgestellt.

Fristgerecht wurde Berufung eingebracht und ersucht eine Kürzung gemäß § 53 Abs. 7 BewG in Höhe von 60% vorzunehmen, da sich bei der Ermittlung des Anteils der von der Mietzinsbeschränkung betroffenen Fläche ein Anteil von 84,33% an begünstigten Flächen ergebe.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 30.3.2011 gab das Finanzamt dem Begehr teilweise statt. Statt einer Kürzung in Höhe von 60% nahm das Finanzamt jedoch nur eine Kürzung in Höhe von 55% vor.

Fristgerecht wurde seitens der Bf die Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde II. Instanz gefordert.

Nun war die gegenständliche Berufung am 31. Dezember 2013 beim unabhängigen Finanzsenat anhängig und es ist daher 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 Einheitswertakt x.

### **Über die Beschwerde wurde erwogen:**

Gemäß § 21 Abs. 1 Z 2 BewG wird der Einheitswert neu festgestellt, wenn die Art des Bewertungsgegenstandes von der zuletzt im Einheitswertbescheid festgestellten Art abweicht (Artfortschreibung). Ändert sich die Art, so ist eine Artfortschreibung unabhängig von irgendwelchen Wertgrenzen zulässig; hiebei wird im Spruch nicht nur die neue Art, sondern idR auch ein neuer Wert festgestellt (vgl. "Die Wert- Art- und Zurechnungsfortschreibung", Dr. Christoph Ritz, 1983, Orac).

§ 53 Abs. 1 Z 7 BewG lautet:

"(7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Ertragsfähigkeit bebauter Grundstücke ist 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; dies gilt nicht für Geschäftsgrundstücke, auf denen sich ein Fabriksbetrieb befindet. 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 Flächen 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 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.,  
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 die Wohnräume mit ihrer tatsächlichen nutzbaren Fläche, die gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Räume jedoch nur mit ihrer halben nutzbaren Fläche anzusetzen;

- b) .....
- c) .....

d) ....."

Im gegenständlichen Fall steht außer Streit, dass eine Kürzung im Sinne des § 53 Abs. 7 vorzunehmen ist, zu klären bleibt lediglich ob im Ausmaß von 60% oder 55%.

Die Bf hat eine Aufstellung der Flächen vorgelegt, die auch das Finanzamt der Berechnung für die Kürzung des Einheitswertes zu Grunde gelegt hat.

Nun sind bei der Ermittlung des Anteiles der von der Mietzinsbeschränkung betroffenen nutzbaren Fläche, die Wohnräume mit ihrer tatsächlichen nutzbaren Fläche, die gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Räume jedoch nur mit ihrer halben nutzbaren Fläche anzusetzen.

Damit ergibt sich folgende Berechnung:

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| Gesamte nutzbare Fläche                                  | 18.316,80    |
| Wohnnutzfläche                                           | 13.352,90    |
| Gewerbl. gen. Fläche                                     | 4.963,90     |
| Gewerbl. gen. Fläche zur Hälfte                          | 2.481,95     |
| Nach § 53 Abs. 7 lit. a BewG zu berücksichtigende Fläche | 15.834,85    |
| d. s. 84,33 %, ergibt Kürzung um 60 %                    |              |
| Gebäudewert wie bisher                                   | 2.256.300,51 |
| Bodenwert wie bisher                                     | 216.348,08   |
| Kürzung gem. § 53 (2) BewG 25 %                          | 54.087,02    |
|                                                          | 2.418.561,57 |
| Kürzung gem. § 53 Abs. 7 lit. a BewG 60%                 | 1.451.136,94 |
|                                                          | 967.424,63   |
| Davon 4% Kürzung gem. § 53 Abs. 8 BewG                   | 38.696,99    |
|                                                          | 928.727,64   |
| Einheitswert                                             | 928.700,00   |
| Erhöht um 35 % gem. AbgÄG 1982                           | 1.253.745,00 |

Die Kürzung gemäß § 53 Abs. 7 lit. a BewG war, wie die obige Berechnung zeigt mit 60 % durchzuführen.

### 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. Diese Voraussetzungen treffen im Beschwerdefall nicht zu, da das Erkenntnis nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil die Rechtslage auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen eindeutig ist.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 18. Juli 2017