



GZ. RV/2110-W/02

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw. gegen den

1. Feststellungsbescheid (Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955)

zum 1. Jänner 1998 und

2. Grundsteuermessbescheid (Fortschreibungsveranlagung gemäß § 21 Abs. 1 GrStG)

zum 1. Jänner 1998 des Finanzamtes Baden vom 9. März 2000 entschieden:

Den Berufungen wird teilweise Folge gegeben.

Die angefochtenen Bescheide werden gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

1. Für den gegenständlichen Grundbesitz wird der Einheitswert zum 1. Jänner 1998 mit 9.302,12 Euro (das entspricht S 128.000,00) und der gemäß Abgabenänderungsgesetz 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert mit 12.499,73 Euro (das entspricht S 172.000,00) festgestellt.
2. Für den gegenständlichen Grundbesitz und den im maßgeblichen Feststellungsbescheid angeführten Eigentümer wird auf Grund des Grundsteuergesetzes 1955 in der geltenden Fassung der Grundsteuermeßbetrag festgesetzt mit 12,28 Euro (das entspricht S 169,00).

### 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.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

### **Entscheidungsgründe**

Mit dem angefochtenen Bescheid hat das Finanzamt den Einheitswert zum 1.1.1998 für das berufungsgegenständliche Grundstück (Einfamilienhaus) im Wege der Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 BewG mit dem gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert von S 178.000,- festgestellt. Gleichzeitig wurde der Grundsteuermessbescheid zum 1.1.1998 (Fortschreibungsveranlagung) erlassen. Begründet wurde die Fortschreibung damit, dass bauliche Veränderungen vorgenommen wurden bzw. Änderungen in der baulichen Ausführung eingetreten seien.

Fristgerecht wurde Berufung eingebracht.

Der Bw bringt vor, die äußere Breite sei mit 8,5 m falsch angenommen worden. Richtig betrage sie 8 m.

Bei der letzten Hauptfeststellung sei ein Bauklassendurchschnittspreis von ATS 325,- (11.22/23) errechnet worden. Obwohl am Gebäude keinerlei Änderungen vorgenommen worden seien, sei ein Durchschnittspreis von ATS 440,- (11.23/24) und zusätzlich, völlig unverständlich, ein Zuschlag für überdurchschnittliche Verwendung hochwertiger Materialien bzw. aufwendige Ausstattung verrechnet worden. Dass in einem Gebäude mit einer bebauten Fläche von 70m<sup>2</sup> kein Schwimmbad existieren könne, sei offensichtlich und aus den Bauplänen leicht zu erkennen.

Der Dachboden sei nicht nutzbar ausgestattet. Die Verkleidung der Dachunterseite mit Brandschutzplatten sei auf Grund einer Feuerbeschau notwendig um einen am Dachboden aufgestellten 200 Liter Haushaltstank, der den Ölofen im Erdgeschoss versorge, belassen zu können. Der Fußboden bestehe aus staubfreiem Betonestrich. Da der Dachbodenraum im

Sinne des Bewertungsgesetzes nicht genutzt werden könne, sei eine Bewertung nicht vorgesehen.

Gemäß § 23 BewG 1955 seien bei der Berechnung des nicht erhöhten Einheitswertes die Wertverhältnisse zum 1.1.1973 (Hauptfeststellungszeitpunkt) maßgeblich. Der Bodenwert betrage daher richtig ATS 50/m<sup>2</sup>.

Im Zuge des Berufungsverfahrens stellte das Finanzamt an Hand eines Lokalaugenscheines fest, dass das Außenmaß des Wohnhauses 8 m mal 8,75 m beträgt. Das Dachgeschoss ist brandhemmend verkleidet und wird als Abstellraum genützt. Die Einstufung erfolgte laut Erklärung.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 11. Jänner 2001 wurde der Berufung hinsichtlich des Gebäudemaaßes statt gegeben. Die Bauklasseneinstufung des Gebäudes sei laut Angaben in der Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke gemäß § 53a BewG 1955 erfolgt. Der Zuschlag von 5% sei für die vorhandene Zentralheizung festgesetzt worden. Laut Außendienst sei festgestellt worden, dass das Dachgeschoss als Abstellraum genützt werde und deshalb in die Bewertung einzubeziehen sei. Bei der Berechnung des Bodenwertes seien die Wertverhältnisse zum Hauptfeststellungszeitpunkt berücksichtigt worden.

Gegen die Berufungsvorentscheidung wurde der Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz eingebracht.

Ergänzend wurde vorgebracht, der Dachboden sei nur über eine schmale, steile, leiterähnliche Stiege zu erreichen. Es existiere nur ein kleines, ca. 50 cm hohes Fenster und an den Stirnseiten 2 ca. 15x15 cm große Lüftungsöffnungen. Der Fußboden bestehe aus nicht staubfreiem Beton. Die Verkleidung der Dachunterseite mit Brandschutzplatten sei nur auf Grund einer Feuerbeschau notwendig um einen am Dachboden befindlichen Haushaltsöltank belassen zu können.

Laut Einheitswertbescheid zum 1.1.1973 betrage der Bodenwert ATS 50/m<sup>2</sup>. In der Berufungsvorentscheidung sei angeführt worden, dass bei der Berechnung des Bodenwertes die Wertverhältnisse zum Hauptfeststellungszeitpunkt berücksichtigt worden seien. Der weit höhere Bodenwert sei daher unverständlich.

Mit 1.1.2003 ist die Zuständigkeit zur Erledigung über die Berufung auf den unabhängigen Finanzsenat übergegangen.

Im Vorhalteverfahren vor der h.o. Behörde wurde das Berufsbegehren aufrecht erhalten. Ergänzend wurde vorgebracht, die Einbauten im Dachgeschoss dienten lediglich der Erfüllung

der von der Baupolizei vorgeschriebenen Brandschutzmaßnahmen. Der Prozentsatz für den Einbau einer Zentralheizungsanlage sei zu hoch und da das Verhältnis Gebäudewert zu Bodenwert zu Gunsten des Gebäudewertes auf Grund der Berechnungsmodalitäten bei Ansatz einer höheren Bauklasse, Vergrößerung etc. offensichtlich zu keiner Wertfortschreibung geführt hätte, habe die Behörde einen Wert gewählt, welcher offensichtlich zu einer Wertfortschreibung führe und könne nicht, wie angeführt, als eine Berichtigung des irrtümlich angesetzten m2-Preises gesehen werden.

Beweis wurde unter anderem erhoben durch Einsichtnahme in den Bauakt.

Dem Bauakt ist zu entnehmen, dass ein 200 Liter Haushaltsöltank in einer Blechwanne am Dachboden aufgestellt war und von diesem der Ölofen versorgt wurde. Der Dachbodenaufgang wurde in Form einer steilen Holzstiege ausgeführt und rechts von dieser Stiege wurde mit Hartfaserplatten ein Schlafraum abgeteilt. Die ausgeführten Abänderungen konnten nicht genehmigt werden, da sie der NÖ Bauordnung widersprachen. Bewilligt wurde jedoch ein Dachgeschossausbau in brandhemmender Bauweise für Lagerräume oder Abstellräume.

Anlässlich der Bauverhandlung wurde festgestellt, dass beabsichtigt sei, im Dachboden Abstellräume mittels Brandschutzplatten F30 abzuteilen. In diesen Abstellräumen werde auch der Haushaltsöltank innerhalb einer unbrennbaren Wanne aufgestellt verbleiben. Die Abstellräume seien über eine Nebenstiege erreichbar.

Mit Bescheid vom 9.9.1997 wurde die Benützungsbewilligung erteilt. Eine Endbeschau wurde nicht durchgeführt.

In diesem Bauzustand wurde das Dachgeschoss auch anlässlich des Lokalaugenscheines des Finanzamtes vorgefunden, wobei festgestellt wurde, dass das Dachgeschoss als Abstellraum genützt wird.

### ***Über die Berufung wurde erwogen:***

Bei der Bewertung von bebauten Grundstücken ist gemäß § 53 Abs. 1 BewG vom Bodenwert und vom Gebäudewert auszugehen. 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.

Laut Kaufpreissammlung lagen die m<sup>2</sup>-Preise zum 1. 1. 1973 von vergleichbaren Liegenschaften zwischen S 80,-/m<sup>2</sup> und S 120/m<sup>2</sup>. Dem Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 1973 wurde irrtümlich ein m<sup>2</sup>-Preis von S 50,- zu Grunde gelegt, was im angefochtenen Bescheid korrigiert wurde. Fortschreibungen im Sinn des § 21 BewG können auch zur Beseitigung von Unrichtigkeiten, Fehlbeurteilungen und unrichtigen Tatsachen- und Werturteilen vorgenommen werden, allerdings gegenüber früheren rechtskräftigen Feststellungsbescheiden nur auf spätere Stichtage (VwGH 25. 2. 2003, 99/14/0101).

Im Zuge der Wertfortschreibung konnten daher die der Feststellung irrtümlich zugrunde gelegten Werte aus der Kaufpreissammlung durch die richtigen Werte ersetzt und der Bodenwert berichtigt werden.

Der Bodenwert wurde somit korrekt ermittelt.

Der Gebäudewert ist an Hand von Durchschnittspreisen (§ 53a) aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, der sich je nach der 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. Als Höhe der Gebäude oder Gebäudeteile ist bei unterkellerten Gebäuden die Entfernung vom Fußboden des Kellergeschosses bis zum Dachboden (bei Flachdächern bis zur oberen Dachfläche) und bei nicht unterkellerten Gebäuden die Entfernung von der Erdoberfläche bis zum Dachboden (bei Flachdächern bis zur oberen Dachfläche) anzunehmen. Ist die Erdoberfläche geneigt, sodass das Gebäude nicht auf allen Seiten die gleiche Höhe aufweist, dann wird eine durchschnittliche Höhe anzunehmen sein.

Die äußere Breite wurde ursprünglich falsch mit 8,5 m angenommen. Auf Grund eines Lokalaugenscheines des Finanzamtes wurde eine äußere Breite von 8 m ermittelt. Für die Bauklasseneinstufung wurde ein Durchschnittswert, mittlere bis gute Ausführung (Bauklasse 11.23/24), gemäß der Anlage zu § 53 a BewG ermittelt. Die Wertsteigerung beruht im Prinzip auf der seit der Hauptfeststellung erfolgten Umstellung von Ofenheizung auf Zentralheizung. Daraus resultiert auch der Zuschlag von 5 %. Dieser hat zwingend gemäß Punkt 18.3 der Anlage bei "als Teil des Grundstückes zu betrachtenden Zentralheizungen" zu erfolgen und beträgt 3 bis 6 %. Er wurde als Mittelwert mit 5 % angenommen. Der Zuschlag wurde *nicht*, wie der Berufungswerber vermeint, laut Punkt 18.1 für "aufwendige Ausführung", wo der Zuschlag 5 - 25 % beträgt, festgesetzt.

Die Bewertung des Dachbodens erfolgte mit Bauklasse 11.22 als einfache Ausführung.

Aus dem Grundsatz der Kubaturbewertung für Einfamilienhäuser (auf mindestens drei Seiten von Wänden umschlossener innerer nutzbarer Raum) ergibt sich, dass Dachböden beispielsweise durch das Aufstellen von Wänden zu umbautem, innen nutzbarem Raum werden.

Wie sich im Zuge des in vorliegendem Verfahren geführten Erörterungsgespräches ergeben hat, scheint aufgrund der geringen Ausmaße des Hauses sowie der Tatsache, dass sich nur im Erdgeschoss Heizkörper befinden, ein Zuschlag von lediglich 3 % angemessen.

Das ergibt bei einem Durchschnittspreis von S 440,- pro m<sup>3</sup> und einer jährlichen Absetzung für Abnutzung von 1,3 % einen Gebäudewert von S 90.183,- für das Erdgeschoss und bei einem Durchschnittspreis von S 278,- pro m<sup>3</sup> einen Gebäudewert von S 13.900,- für das Dachgeschoss, zusammen sohin S 104.083,-.

Gebäudewert	S	104.083,00
Bodenwert jener Fläche, die das Zehnfache der bebauten Fläche nicht übersteigt:		
700 m2 zu je S 80,-, davon 75%	S	+ 42.000,00
	S	146.083,00
Kürzung gem. § 53 Abs. 7 lit. b BewG 30%	S	43.825,00
	S	102.258,00
Bodenwert der das Zehnfache der bebauten Fläche übersteigenden Fläche		
328 m2 zu je S 80,-	S	26.240,00
ergibt einen Wert von	S	128.498,00
Einheitswert abgerundet gem. § 25 BewG	S	128.000,00
das entspricht	€	<b>9.302,12</b>
gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhter Einheitswert	S	172.000,00
das entspricht Euro	€	<b>12.499,73</b>

Unter einem wurde mit der Berufung gegen den Feststellungsbescheid auch gegen den Grundsteuermessbescheid Berufung erhoben und beantragt, diesen zu berichtigen.

Besteuerungsgrundlage für die Grundsteuer ist der für den Veranlagungszeitpunkt maßgebende Einheitswert des Steuergegenstandes, der nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes festgestellt wurde (§12 GrStG).

Im Falle einer Fortschreibung des Feststellungsbescheides über einen Einheitswert ist der neuen Veranlagung des Steuermessbetrages (Fortschreibungsveranlagung) der Einheitswert zugrunde zu legen, der auf den Fortschreibungszeitpunkt (§ 21 Abs. 4 BewG 1955) festgestellt worden ist. Entsprechendes gilt für die anderen im Fortschreibungsbescheid getroffenen Feststellungen.

Es ergibt sich somit folgende Berechnung des Grundsteuerermessbetrages:

Gemäß § 19 Z 2 lit. a GrStG 1955:

Steuermesszahl	0,5 v. T.	von	50.000,00	25,00	
Steuermesszahl	1,0 v. T.	von	100.000,00	100,00	
Steuermesszahl	2,0 v. T.	von	22.000,00	44,00	169,00
Gerundet gemäß § 18 Abs. 1 GrStG					169,00
Das entspricht Euro					<b>12,28</b>

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, 23. April 2004