



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw. gegen den Bescheid vom 9. September 1998 des Finanzamtes für den 2. und 20. Bezirk betreffend Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 1995 – Zurechnungsfortschreibung entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben und die Zurechnung für den Grundbesitz 1 zum 1. Jänner 1995 wie folgt abgeändert:

Name	Anteil	Anteil in S	Anteil in €	
Partei 1	462/1.145	305.903,--	22.230,84	3
Bw.	337/1.145	0,00	0,00	2
Partei 2	62/1.145	41.052,--	2.983,37	
Partei 3	33/1.145	21.850,--	1.587,90	
Partei 4	44/1.145	29.134,--	2.117,25	3
Partei 5	51/1.145	33.769,--	2.454,09	
Partei 6	108/1.145	71.510,--	5.196,83	
Partei 7	48/1.145	31.782,--	2.309,69	2

Die mit 2 oder 3 gekennzeichneten Miteigentümer sind am gegenständlichen Eigentumswechsel beteiligt.

Die Anteile der mit 3 gekennzeichneten Miteigentümer sind Betriebsgrundstücke.

Die Anteile in S bzw. in € wurden vom erhöhten Einheitswert in der Höhe von S 535.000,-- (entspricht € 38.879,97) berechnet.

Hinweis

Diese Berufungsentscheidung wirkt gegenüber allen Beteiligten (§ 186 BAO). Mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung 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.

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 Kaufvertrag vom 21. Februar bzw. 3. März 1994 hat die Bw. von der E. H. noch zu schaffende Liegenschaftsanteile, welche als Mindestanteil zur Wohnungseigentumsbegründung an den geplanten Dachbodenwohnungen erforderlich sind, erworben. Vertragsgrundlage war die dem Vertrag als integrierender Bestandteil angeschlossene Entwurfplanung für die Errichtung von 8 Wohnungen.

Am 28. November bzw. 19. Dezember 1994 wurde zwischen denselben Vertragspartnern und den übrigen Wohnungseigentümern ein Nachtrag zum Kaufvertrag und Wohnungseigentumsbegründungsvertrag errichtet. In diesem Vertrag wurden die von der Bw. in dem Kaufvertrag erworbenen Anteile mit 337/1145 Anteilen an der Liegenschaft 1 konkretisiert. Mit diesen Anteilen soll Wohnungseigentum an den Wohnungen top Nr. 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 und

25 verbunden werden. Es haben sämtliche Parteien ihre ausdrückliche Einwilligung abgegeben, dass bei den Anteilen der Bw. das Wohnungseigentum an den Wohnungen W 18, W 19, W 20, W 21, W 22, W 23, W 24 und W 25 einverleibt werde.

Mit Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 1995 vom 9. September 1998 wurde vom Finanzamt für den 2. und 20. Bezirk in Wien eine Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG vorgenommen. Der Einheitswert für den Anteil der Bw. an dem Grundstück 1 wurde mit S 157.462,-- festgestellt.

Gegen diesen Bescheid wurde von der Bw. eine Berufung eingebracht, in welcher vorgebracht wird, dass die insgesamt 337/1145 Anteile der Bw. am gegenständlichen Mietwohngrundstück auf Grund einer bewilligten Planung resultieren, welche Basis für ein Parifizierungsgutachten war. Die bewilligte Planung wurde in der Praxis nicht ausgeführt. Da die parifizierten zusätzlichen Wohnungen nicht geschaffen wurden, habe eine Bewertung dieser Anteile mit null zu erfolgen.

Über Aufforderung wurde von der Bw. am 8. März 1999 bekanntgegeben, dass mit dem Dachbodenausbau von ihr noch nicht begonnen worden sei und von ihr auch nicht mehr begonnen werde.

Über die Berufung wurde erwogen:

Zu einer Zurechnungsfortschreibung kommt es, wenn sich die Eigentumsverhältnisse an der wirtschaftlichen Einheit ändern. Mit dem Kaufvertrag vom 21. Februar bzw. 3. März 1994 hat die Bw. Anteile an dem Grundbesitz 1 erworben, weshalb es zu einer Zurechnungsfortschreibung zum 1. Jänner 1995 gekommen ist. Mit den erworbenen Liegenschaftsanteilen ist Wohnungseigentum an den Wohnungen 18 bis 25 verbunden.

Das Miteigentum ist nicht ein nach Befugnissen geteiltes, sondern die Sache und alle Befugnisse ungeteilt umfassendes und gemeinschaftlich zu gleichen Rechten (nämlich Bruchteilen, Quoten) ausgeübtes Eigentum. Inhalt des Miteigentums sind nicht nur das Recht am Anteil und die Mitwirkungsrechte betreffs der Sache selbst, sondern auch die Befugnisse aus einer allfälligen Benützungsregelung (Zuweisung gewisser Teile an einzelne Miteigentümer) durch Vereinbarung oder Richterspruch. Dritten gegenüber stützt sich der Miteigentümer insoweit also nicht etwa auf eine schuldrechtliche Vereinbarung, sondern auf das damit gestaltete Eigentumsrecht. Beim Wohnungseigentum ist das Miteigentum an der Liegenschaft mit dem dinglichen Recht der ausschließlichen Nutzung und Verfügung über selbstständige Wohnungen verbunden.

Das Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und darüber allein zu verfügen. Das Wohnungseigentum ist seiner Konstruktion nach die untrennbare Verbindung eines ideellen Miteigentumsanteiles an der Liegenschaft mit einem servitutsähnlichen Nutzungsrecht an einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt. Das Wohnungseigentum gewährt einerseits das Recht, über seinen Miteigentumsanteil wie jeder andere Miteigentümer frei zu verfügen, also auch dingliche Rechte am Anteil zu begründen, andererseits das Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen.

Taugliche Objekte zur Begründung selbstständigen Wohnungseigentums sind auch erst zu errichtende selbstständige Wohnungen. So wurden im gegenständlichen Fall von der Bw. jene Miteigentumsanteile an dem Grundbesitz 1 erworben, welche für die Begründung des Wohnungseigentums an den erst zu errichtenden Dachbodenwohnungen mit den Nummern 18 bis 25 notwendig sind. Mit den erworbenen Anteilen hat die Bw. lediglich ein Nutzungsrecht an dem noch nicht ausgebauten Dachboden erworben. Den Gegenstand des Wohnungseigentums bildet hier der noch nicht ausgebauten Dachboden.

Die übrigen Wohnungseigentumsobjekte – die dafür erforderlichen Mindestanteile stehen nicht im Eigentum der Bw. – bilden die gesamte nutzbare Fläche dieser Liegenschaft. Ein Nutzungsrecht an diesen Wohnungseigentumsobjekten steht der Bw. nicht zu. Auch kann die Bw. über die weiteren Wohnungseigentumsobjekte nicht wie ein Eigentümer verfügen.

Verfügen kann die Bw. nur über den noch nicht ausgebauten Dachboden. Bei der Berechnung des Einheitswertes blieb jedoch der nicht ausgebauten Dachboden unberücksichtigt, da dieser nicht zur nutzbaren Fläche zählt. Gegenstand des Wohnungseigentums, welches mit den Anteilen der Bw. an der Liegenschaft verbunden ist, ist der unausgebaute Dachboden. Für dieses Wohnungseigentumsobjekt hat die Zurechnung des anteiligen Einheitswertes zu erfolgen. Da es sich bei dem Wohnungseigentumsobjekt der Bw. um den unausgebauten Dachboden handelt, ist der Einheitswert für den Anteil der Bw. mit null anzusetzen (der Dachboden zählt nicht zur nutzbaren Fläche). Zum Stichtag der Zurechnung war der Einheitswert des Grundbesitzes 1 nur auf die nicht im Eigentum der Bw. befindlichen Anteile aufzuteilen.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, 10. März 2004