



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Wien
Senat 21

GZ. RV/3394-W/02

Bescheid

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der R, vertreten durch -, gegen den Bescheid des Finanzamtes A vom 23. Jänner 2002, --, betreffend Feststellung des Einheitswertes zum 1. Jänner 2002 (Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955) entschieden:

Der angefochtene Bescheid vom 23. Jänner 2002 und die Berufungsvorentscheidung vom 18. März 2002 werden gemäß § 289 Abs. 1 der Bundesabgabenordnung (BAO), BGBl Nr. 1961/194 idgF, unter Zurückverweisung der Sache an die Abgabenbehörde erster Instanz aufgehoben.

Begründung

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt x vom 23. April 1997 wurde für gegenständliche Liegenschaft die Baubewilligung für bauliche Änderungen inklusive Dachgeschoßausbau erteilt. Laut Anfragenbeantwortung vom 15. Juni 2001 erfolgte die bauliche Fertigstellung im Jahr 2001. Auf Basis der Angaben in der Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke (BG 30) vom 5. Juli 2001 erließ das Finanzamt den berufungsgegenständlichen Feststellungsbescheid, womit eine Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 Bewertungsgesetz 1955 (BewG) vorgenommen wurde.

Die Bescheidbegründung lautete: *"Die Fortschreibung war erforderlich, weil das Dachgeschoss ausgebaut wurde. Die Fortschreibung war erforderlich, weil bauliche Veränderungen vorgenommen wurden bzw. Änderungen in der baulichen Ausführung eingetreten sind."*

Fristgerecht wurde Berufung eingebracht. Die Berufungswerberin (Bw.) brachte vor, durch den Dachbodenausbau sei lediglich eine Vergrößerung der Gesamtnutzfläche um 17,59 % erfolgt. Mit dem gegenständlichen Einheitswertbescheid sei eine Anhebung des Einheitswertes um 130,56 % erfolgt! Selbst unter Bedachtnahme auf den Einbau einer Liftanlage habe die Liegenschaft keine Wertsteigerung um 130,56 % erfahren. Um Prüfung der Berechnung werde ersucht.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 18. März 2002 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen.

Anlässlich der Bewertung des bebauten Grundstückes EZ y KG z sei bei der Berechnung des Einheitswertes zum Hauptfeststellungszeitpunkt (1. 1. 1974) die Mindestbewertung gemäß § 53 Abs. 11 BewG durchgeführt worden.

Dadurch seien als Einheitswert des bebauten Grundstückes, da sich gemäß Abs. 1 bis 9 ein geringerer Wert ergeben hätte, sieben Zehntel des Wertes, mit dem der Grund und Boden gemäß Abs. 2 zu bewerten gewesen wäre, angesetzt worden.

Nach der Durchführung von baulichen Änderungen und dem Dachgeschoßausbau sei eine Neuberechnung des Einheitswertes nach den Vorschriften des § 53 Abs. 1 bis 9 BewG "Sachwertmethode", wobei vom Bodenwert und vom Gebäudewert ausgegangen werde, durchgeführt worden.

Für die Berechnung der Wertfortschreibung zum 1. 1. 2002 sei gemäß § 53 Abs. 1 BewG von Bodenwert und Gebäudewert auszugehen. Eine prozentuelle Berechnung des Einheitswertes sei somit nicht erfolgt.

Im Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz rügt die Bw. Mangelhaftigkeit des Verfahrens sowie mangelnde Begründung des bekämpften Feststellungsbescheides zum 1. Jänner 2002 vom 23. 1. 2002.

Der Einheitswertberechnung werde ein Bodenwert von Euro 109,0093/m² zu Grunde gelegt, ohne näher auszuführen, auf welche Weise der Preis ermittelt worden sei. Gemäß § 53 Abs. 2 BewG sei als Bodenwert der Wert maßgebend, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück gemäß § 55 zu bewerten wäre. Dabei seien insbesondere die Lage und die Form des Grundstückes sowie alle anderen den gemeinen Wert von unbebauten Grundstücken beeinflussenden Umstände zu berücksichtigen. Gemäß § 55 Abs. 1 BewG sei der gemeine Wert heranzuziehen.

Von welchen Erwägungen sich die Behörde 1. Instanz habe leiten lassen, sei dem gegenständlichen Feststellungsbescheid nicht zu entnehmen. Jedenfalls scheine der zu Grunde gelegte Quadratmeterpreis wesentlich überhöht.

Weiters werde unrichtige rechtliche Beurteilung insofern geltend gemacht, als von der Behörde erster Instanz lediglich eine Kürzung gemäß § 53 Abs. 7 lit. d BewG in Höhe von 25 % vorgenommen worden sei, obwohl es sich bei der gegenständlichen Liegenschaft um ein bebautes Grundstück handle und Mietverhältnisse vorliegen würden, welche dem Mietrechtsgesetz 1981 unterliegen und für welche ein gesetzlich beschränkter Mietzins entrichtet würde, so dass bei richtiger rechtlicher Beurteilung eine Kürzung gemäß § 53 Abs. 7 lit. a BewG hätte vorgenommen werden müssen

Insofern dieser Umstand nicht berücksichtigt worden sei, liege auch Mangelhaftigkeit des Ermittlungsverfahrens und Verletzung des Parteiengenhörs vor, weil die Abgabenbehörde erster Instanz verabsäumt habe, eine entsprechende Anfrage betreffend die Nutzungsverhältnisse des Gebäudes an die Berufungswerberin zu richten.

Schließlich werde die Festsetzung eines um 35% erhöhten Einheitswertes gemäß Art. II AbgÄG 1982 gerügt.

Es werde beantragt, nach Durchführung eines neuerlichen Ermittlungsverfahrens, den Einheitswert neu zu bemessen, in eventu, die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an die Behörde erster Instanz zurückzuverweisen.

Mit 1. Jänner 2003 ist die Zuständigkeit zur Entscheidung über die gegenständliche Berufung auf den unabhängigen Finanzsenat übergegangen.

Zu den vorgebrachten Einwendungen ist folgendes zu sagen:

Gemäß § 53 Abs. 7 BewG 1955 (BewG) ist zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Ertragsfähigkeit bebauter Grundstücke 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.

Gemäß § 53 Abs. 7 lit. a BewG beträgt das Ausmaß der Kürzung 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.

Aus dem Wortlaut der Bestimmung ergibt sich, dass für das Ausmaß des Abschlages gemäß § 53 Abs. 7 lit. a BewG maßgeblich ist, ob zum Bewertungsstichtag tatsächlich ein durch gesetzliche Vorschriften beschränkter Mietzins entrichtet wird und kommt es nicht darauf an, ob im Falle der Vermietung eines Mietobjektes die Höhe des Mietzinses gesetzlichen Beschränkungen unterliegen würde.

Für Objekte, die ungenutzt sind und für die aus diesem Grunde kein Mietzins, also auch kein durch gesetzliche Bestimmungen beschränkter Mietzins entrichtet wird, ist kein Sonderabschlag zu gewähren.

Es wäre in vorliegendem Fall daher zu ermitteln gewesen, ob und in welchem Ausmaß die Voraussetzungen für die beantragte Kürzung vorliegen, das heißt, ob tatsächlich ein durch gesetzliche Vorschriften beschränkter Mietzins entrichtet wird, sowie ob Objekte darunter fallen, die eigengenutzt oder ungenutzt sind oder unentgeltlich überlassen werden und für welche aus diesem Grund kein Mietzins entrichtet wird.

Weiters ist der Bw. insofern zu folgen, als nicht ersichtlich ist, auf Grund welcher Erwägungen das Finanzamt den Bodenwert ermittelt hat.

Gemäß § 115 Abs. 1 BAO haben die Abgabenbehörden von Amts wegen die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse zu ermitteln, die für die Abgabepflicht und die Erhebung der Abgaben wesentlich sind (vgl. Ritz, BAO-HB, 228).

Da die durchzuführenden Ermittlungen einen anders lautenden Bescheid nach sich ziehen können, die Sache somit nicht entscheidungsreif ist, war der angefochtene Bescheid (unter Einbeziehung der Berufungsvorentscheidung) gemäß § 289 Abs. 1 BAO unter Zurückverweisung der Sache an die Abgabenbehörde erster Instanz aufzuheben.

Im Hinblick auf den Umfang der vorzunehmenden Verfahrensergänzungen war der Aufhebung der Vorrang vor der Fortsetzung der zweitinstanzlichen Ermittlungen zu geben.

Wien, am 7. April 2005