

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache des BF vertreten durch V gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 15. April 2009 betreffend

Feststellung des Einheitswertes zum 1. Jänner 2008 (Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955), betreffend Einheitswert des Grundvermögens (Mietwohngrundstück), EW- AZ zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird stattgegeben.

Der angefochtene Bescheid wird gemäß § 279 (1) BAO abgeändert wie folgt:

Für den Grundbesitz (Mietwohngrundstück), wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2008 mit **€ 27.700,--** und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert mit **€ 37.300,--** festgestellt.

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

Entscheidungsgründe

Mit Feststellungsbescheid vom 15. April 2009 wurde im Zuge einer Wertfortschreibung gemäß § 21. Abs. 1 Z. 1 BewG 1955 der Einheitswert für das Mietwohngrundstück X zum 1.1.2008 mit € 51.900,- und erhöht mit € 70.000,- festgestellt.

Auf Grund von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen war dem Finanzamt eine Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke übermittelt worden.

In der Folge hatte das Finanzamt den gegenständlichen Bescheid erlassen und bei der Feststellung des Einheitswertes eine Kürzung gemäß § 53 Abs. 7 lit d BewG in Höhe von 25% vorgenommen.

In der gegen den Bescheid betreffend Feststellung des Einheitswertes zum 1.1.2008 eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass das Objekt 1070 Wien, Kaiserstraße 13 mit Förderungen der Wiener Landesregierung saniert wurde und daher für die Wohnungen ein Entgelt nach der landesgesetzlichen Wohnbauförderung entrichtet werde. Es wurde

daher ersucht den Abschlag nach § 53 Abs. 7 lit. d BewG 1955 in Höhe von 60% für Mietzinsbeschränkungen zu gewähren.

In weiterer Folge wurde eine Zinsliste samt einer Nutzflächenaufstellung für Jänner 2008 übermittelt, sowie die Zusicherung für die Förderung der Wiener Landesregierung.

Das Finanzamt legte die Berufung sodann dem unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vor.

Mit Bescheid vom 7. Dezember 2010 setzt der unabhängige Finanzsenat die Entscheidung über die Berufungen gemäß § 281 BAO bis zur Beendigung von vergleichbaren - beim Verwaltungsgerichtshof zu den Zlen 2010/13/0131, 2010/13/0135 und 2010/13/0136 anhängigen Verfahren - aus.

In seinem Erkenntnis vom 24. September 2014 Zlen 2010/13/0131-6, 2010/13/0135-5 und 2010/13/0136-5 brachte der Verwaltungsgerichtshof - unter Verweis auf Vorjudikatur – zum Ausdruck, dass die nur an den Marktgegebenheiten orientierte Angemessenheitsprüfung des Mietzinses noch keine gesetzliche Beschränkung des Mietzinses im Sinne des § 53 Abs. 7 lit. a BewG darstelle und damit der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs. 1 MRG – nicht als Mietzinsbeschränkung nach § 53 Abs. 7 lit. a BewG anzusehen sei.

Der Gerichtshof stellte jedoch weiters klar, dass der unabhängige Finanzsenat richtigerweise die Regelungen des "Richtwertmietzinses" als eine den Mietzins beschränkende Vorschrift gemäß § 53 Abs. 7 lit. a BewG gesehen hatte.

Nun waren die gegenständliche Berufungen 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 sind die Rechtssachen somit als Beschwerden im Sinne des Art 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen.

Über die Beschwerden wurde erwogen:

Gemäß § 53 Abs. 1 BewG ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken (Grundstücke, deren Bebauung abgeschlossen ist, und Grundstücke, die sich zum Feststellungszeitpunkt im Zustand der Bebauung befinden) vom Bodenwert (Abs. 2) und vom Gebäudewert (Abs. 3 bis 6) auszugehen.

Gemäß § 53 Abs. 7 BewG ist zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Ertragsfähigkeit bebauter Grundstücke die gemäß Abs. 1 bis 6 der genannten Gesetzesstelle 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. und 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) bei Einfamilienhäusern und sonstigen bebauten Grundstücken gemäß § 33 Abs. 2 30 v.H.,

c) bei Schlössern, Burgen und Klöstern 50 v. H.,

d) bei allen übrigen bebauten Grundstücken 25. v. H."

Wie sich schon aus dem Wortlaut des § 53 Abs. 7 lit a BewG ergibt, soll dies dazu dienen, der unterschiedlichen Ertragsfähigkeit bebauter Grundstücke gerecht zu werden. Für das Ausmaß des Abschlages ist daher maßgeblich, ob zum Bewertungsstichtag tatsächlich ein durch gesetzliche Vorschriften beschränkter Mietzins entrichtet wird. Für Objekte, die ungenutzt sind und für die aus diesem Grunde kein Mietzins, also auch kein durch gesetzliche Bestimmungen beschränkter Mietzins entrichtet wird, ist deshalb kein Sonderabschlag zu gewähren (siehe auch Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz, § 53, 273). Das gleiche gilt für eigengenutzte Wohnungen.

Dass es sich bei Kategoriemietzins um gesetzlich beschränkte Mietzinse handelt steht außer Zweifel, hinsichtlich des Richtwermietzinses hat der VwGH nun eindeutig klargestellt, dass auch dieser einen gesetzlich beschränkten Mietzins darstellt.

Nun wurden für das beschwerdegegenständliche Objekt Förderungsmittel des Landes Wien in Anspruch genommen zum Teil für eine Sockelsanierung und zum Teil für den Dachgeschoßausbau und Zubau von vollständigen Wohnungen bei Sockelsanierungen in erneuerungsdringlichen Gebieten (§ 10 Abs. 1 Z. 1 San-VO). Für die Zusicherung dieser Darlehen gelten laut der Zusicherungsbedingungen die Bestimmungen des WWFSG 1989.

Gemäß § 64 Abs. 2 Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz - WWFSG 1989 ist für die Dauer der Förderung nach dem zweiten Hauptstück bei Überlassung eines im Standard angehobenen Mietgegenstandes, der mit wohnungsinnesseitigen Sanierungsmaßnahmen gefördert wurde sowie bei Überlassung einer durch Dachgeschoßausbauten, Auf- und Zubauten neu geschaffenen Wohnung *die Vereinbarung höchstens eines kostendeckenden Mietzinses (Deckungsmiete)*

zulässig. Als Kosten gelten sämtliche Ausgaben, die sich auf Basis der im Prüfbericht, der Zusicherung sowie der Endabrechnung (Schlussprüfbericht) genannten Beträge unter Berücksichtigung von Förderungszuschüssen und Annuitätenzuschüssen für die Tilgung und Verzinsung von Kapitalmarktdarlehen, Landesförderungsdarlehen, die Rückzahlung von gewährten Zuschüssen sowie der Abstattung und Verzinsung von vom Förderungswerber eingesetzten Eigenmittel auf Förderungsdauer ergeben. Im Falle der Vereinbarung einer Deckungsmiete darf als weiterer Hauptmietzinsbestandteil auf Förderungsdauer zur Finanzierung künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (§§ 3, 4 MRG) ein Betrag von höchstens 0,50 Euro je Quadratmeter und Nutzfläche vereinbart werden.

Auch hiebei handelt es sich nach h. o. Ansicht um eine gesetzliche Beschränkung des Mietzinses (vgl. hiezu zB UFS 13. 5. 2009, RV/0139-G/08 sowie UFS 4.4. 2013, RV/1660-W/06).

In gegenständlichem Fall ist entscheidend, für welche Flächen zum 1. Jänner 2008 tatsächlich ein "durch gesetzliche Vorschriften beschränkter Mietzins" entrichtet wurde. Wie aus der Zinsliste hervorgeht, gibt es in dem beschwerdegegenständlichen Objekt 2 Geschäftslokale und 15 Wohnungen. Für alle wird zum Teil Richtwertmietzins, Kategoriemietzins oder auf Grund landesgesetzlicher Vorschriften beschränkter Mietzins verrechnet.

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. Der Berechnung wurden die Angaben der Bf in der Einheitswerterklärung, sowie die Mietzinsliste zu Grunde gelegt.

Es ergibt sich somit auf Grund der von der Bf zum 1.1.2008 vorgelegten Liste folgende Berechnung:

Gesamte Fläche	979,04m ²
Davon Wohnnutzfläche	831,04m ²
Geschäftsfläche zur Hälfte	+74,00m ²
Nach § 53 Abs. 7 lit. a BewG zu berücksichtigende Fläche	905,04m ²
d.s. 92,44% ergibt Kürzung um 60%	
Gebäudewert wie bisher	39.010,3800
Bodenwert wie bisher	40.420,6200
Kürzung gem. § 53 (2) BewG 25 %	-10.105,1574
	69.325,8525
Kürzung gem. § 53 (7) lit. a BewG 60 %	- 41.595,5115

	27.730,3410
Einheitswert	27.700,--
Erhöht um 35 % gem. AbgÄG 1982	37.300,--

Die Kürzung gemäß § 53 Abs. 7 lit. a BewG war u.a. auch entsprechend dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 24.9.2014, Zl. 2010/13/0131ff - so wie vom Bf beantragt - mit 60% durchzuführen.

Zulässigkeit einer Revision

Gegen diese Entscheidung ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG eine Revision nicht zulässig, 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.

Die Lösung der Frage, für welche Mietzinse eine für die Kürzung nach § 53 Abs. 7 lit. a BewG relevante gesetzliche Beschränkung besteht, ergibt sich aus dem jüngst ergangenen Erkenntnis des VwGH vom 24.9.2014, Zl. 2010/13/0131ff.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 9. Februar 2015