



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Klagenfurt  
Senat 2

GZ. RV/0246-K/07

## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der G (vormals OEG, St., vertreten durch Mag. Dr. Andreas Kogler, Wirtschaftstreuhänder, 9020 Klagenfurt, Eiskellerstraße 3, vom 24. Juni 2006 gegen den Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 2006 (Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG) des Finanzamtes Spittal Villach vom 7. Juni 2006 betreffend Grundbesitz Betriebsgrundstück (bewertet als Geschäftsgrundstück), S, EZ 5, GrdSt. Nr. 7, EW-AZ 9, JStr., Gemeinde St entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 2006 (Nachfeststellung) wird im Sinne der Berufungsvorentscheidung vom 10. Jänner 2007 abgeändert.

Im Übrigen wird die Berufung als unbegründet abgewiesen.

### Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 10.2.2005 bzw. 25.02.2005 erwarb die Berufungswerberin (Bw.) das (neu gebildete) Grundstück 7 Baufläche (Gebäude) Sonstige (Werksgelände) samt Gebäude und Inventar und Wasseranschluss im Ausmaß von 305 m<sup>2</sup> (vgl. Präambel, Punkt 1.1. und Punkt 2. Kaufgegenstand des Kaufvertrages). Im Punkt 4. des Kaufvertrages „Übernahme und Übergabe“ heißt es:

„4.1. Die HGmbH verkauft und übergibt und die GOEG kauft und übernimmt von Ersterer das durch Vermessung neu entstandene Grundstück 7 Baufläche (Gebäude) Sonstige (Werksgelände) mit dem darauf befindlichen Gebäude mit allen Rechten und Pflichten, mit

welchen die Verkäuferin diesen Kaufgegenstand bisher besessen und benützt hat bzw. zu besitzen und zu benützen berechtigt war in ihr Alleineigentum..."

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Sp, vom 4. Mai 2005, wurden – basierend auf dem Kaufvertrag vom 10.2.2005 bzw. 25.2.2005, der Vermessungsurkunde DI M und des Rangordnungsbeschlusses vom 28.4.2004 – folgende Eintragungen im Grundbuch bewilligt:

1. Teilung des Grundstückes x Sonstige (Werkgelände), KG 0 in dieses und die Grundstücke Nrn. 2, 3 und 7 je KG 4 Steinfeld,
2. im Rang der Anmerkung TZ 6 lastenfreie Abschreibung des Grundstückes 7 KG 4 Steinfeld, hierfür Neueröffnung der EZ 5 GB 4 Steinfeld und darauf Einverleibung des Eigentumsrechtes für die GOEG.

Die Marktgemeinde St setzte mit Verfügung vom 30. Mai 2005 für die auf dem Grundstück Nr. 7 befindliche Betriebsstätte der Firma GOEG die Orientierungsnummer „J-F.“ fest.

Ausgehend von den amtskundigen Daten des Gebäudes (lt. BG 30 *Baujahr*: Erdgeschoß, 1. Obergeschoß und 2. Obergeschoß 1955, Dachgeschoß 1969, *umbauter Raum*: EG, 1 OG: 840,20 m<sup>3</sup>, 2. Obergeschoß 560,10 m<sup>2</sup>, Dachgeschoß 240 m<sup>2</sup>, *Bauklassen* 1,23 – 24 für EG, OG und DG, *Absetzung für Abnutzung*), berechnete das Finanzamt den Gebäudewert mit € 49.440,08. Unter Berücksichtigung der Kürzungsbestimmungen § 53 Abs. 2 und § 53 Abs. 7 lit. d BewG ergab sich ein gerundeter Einheitswert von € 37.900,--. (erhöht: € 51.100,00).

Im Rahmen einer Nachfeststellung stellte das Finanzamt den oben angeführten Einheitswert für das Betriebsgrundstück (bewertet als Geschäftsgrundstück) im Bescheid vom 7. Juni 2006 mit € 37.900 (erhöht: € 51.100) fest. Als Begründung wurde auf die „Neugründung“ der wirtschaftlichen Einheit hingewiesen.

Am 24. Juni 2006 (eingelangt am 27. Juni 2006) erhob die Bw. Berufung. Diese wurde damit begründet, dass das Erdgeschoß, das 1. und 2. Obergeschoß und das Dachgeschoß in die Berechnung des Einheitswertes miteinbezogen worden sei. Sie habe nur 305 m<sup>2</sup> Grund erworben, davon seien 182 m<sup>2</sup> bebaute Fläche im Erdgeschoß (Lagerhalle), der Rest sei Werkgelände (Parkplätze). Es werde um Richtigstellung des Bescheides ersucht.

Aufgrund eines Ergänzungsersuchens des Finanzamtes vom 3. Juli 2006 legte die Bw. die BG 30, den Beschluss des BG Spi vom 5.05.2005, einen Aufnahmeplan und eine Mappendarstellung des DI M sowie Fotos der Liegenschaft vor.

Im Schriftsatz vom 14.08.2006 führte die Bw. ergänzend aus:

„Herr Go hat mehrmals versucht, bei der H Baupläne zu bekommen. Dies ist bisher allerdings noch nicht gelungen. ..  
Nach seinen Angaben handelt es sich um einen äußerst sanierungsbedürftigen Bauzustand;

über das genaue Baujahr kann er ebenfalls keine Auskunft geben. Es müsste dieses allerdings aufgrund des Kaufvertrages aus dem bereits bei der Bewertungsstelle aufliegenden Akt eruierbar sein. ...“

Als Beilagen übermittelte die Bw. die BG 30 (Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Gebäude mit dem Hinweis auf den Vorakt), den Beschluss des BG Spi vom 4.5.2005, den Aufnahmeplan und die Mappendarstellung.

Mit Schriftsatz vom 22.08.2006 übermittelte die Bw. Fotos der Streitliegenschaft.

Im Vorhalt des Finanzamtes vom 13.09.2006 wurde der Bw. dargelegt, dass nach den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes Grundfläche und darauf befindliche Gebäude eine wirtschaftliche Einheit bildeten. Dasselbe gelte nach den Bestimmungen des ABGB und des Grundbuchsrechtes, es sei denn, besondere rechtliche Verhältnisse lägen vor (Gebäude auf fremden Grund). Dies setze aber entsprechende Urkunden (Verträge) voraus. Im Berufungsfall weise das Grundbuch als alleinigen Eigentümer der Grundfläche 751/8 und des darauf befindlichen Gebäudes die Bw. aus. Anderen Personen eingeräumte Nutzungsrechte könnte kein Eigentumsrecht begründen. Gleichzeitig übermittelte das Finanzamt der Bw. den Kaufvertrag vom 10.2.2005 bzw. 25.02.2005, die Mappendarstellung DI M, die Vermessungsurkunde zur Teilung der Grundstücke samt Teilungsausweis, 1 Grundbuchsatz und ersuchte um Stellungnahme bis zum 23. Oktober 2006.

Eine Stellungnahme der Bw. ist nicht aktenkundig.

Am 10. Jänner 2007 erließ das Finanzamt eine teilweise stattgebende Berufsvorentscheidung. Der Einheitswert wurde von bisher € 37.900 (erhöht: € 51.100) auf € 27.300 (erhöht € 36.800) herabgesetzt. Berechnet wurde der Einheitswert wie folgt:

Gebäudeteil	Baujahr	m³	Bauklasse	Durchschnittspris/m³	AfA jährlich	AfA Diff. auf 100 %	Gebäu dewert
Erdgeschoß	1955	840,20	1,22	18,1682	1,3	76,6	11.692,93
1. Obergeschoß	1955	840,20	1,22	18,1682	1,3	76,6	11.692,93
2. Obergeschoß	1955	560,10	1,22	18,1682	1,3	76,6	7.794,82
Dachgeschoß	1969	240,00	1,22	18,1682	1,3	94,8	4.133,63
Gebäu dewert:							35.314,31

Bodenwert jener Fläche, die das Zehnfache der beb. Fläche nicht überst.

305 m² zu je 5,0870 €, davon 75 %	+ 1.163,65
36.477,96	36.477,96

Kürzung gem. § 53 Abs. 7 lit. d BewG 25 %	- 9.119,49
	27.358,47
Grundstücksgröße: 305,00 m <sup>2</sup> bebaute Fläche: 207,00 m <sup>2</sup> ergibt einen Wert von	27.358,47
<b>Einheitswert gerundet:</b>	€
	<b>27.300,00</b>

In der gesonderten Bescheidbegründung führte das Finanzamt weiters aus:

„Hinsichtlich des Punktes „Höhe der Bewertungsansätze“ wird dem Berufungsbegehren stattgegeben, da die Bauweise des Gebäudes tatsächlich sehr einfach ist, weshalb für die Gebäudewertung der Ansatz der Bauklasse 1,22 des Bauklassenkataloges § 53a BewG herangezogen wird. Bisher wurde die (höhere) Bauklasse 1,23/24 der Berechnung zugrunde gelegt.

Zurechnung des Gebäudes auf Grundstück Nummer 7:

Gebäude sind nach den Bestimmungen des BewG und des ABGB wesentliche Bestandteile des Grund und Bodens. Dies bedeutet, dass die Eigentumsverhältnisse des Grund und Bodens grundsätzlich nicht verschieden sein können, außer es liegt ein vertraglich beurkundetes Superädifikat vor. Da diesbezüglich weder in der Vertragsurkunde vom 10.02.2005 noch in der Grundstücksdatenbank unter EZ 5 KG St ein diesbezüglicher Eintrag aufscheint. Besonders wird auf den Wortlaut des Kaufvertrages unter Punkt 4. Übernahme und Übergabe hingewiesen: „Die Hy verkauft und übergibt die GOEG kauft und übernimmt von Ersterer das durch Vermessung neu entstandene Grundstück 7 Baufläche (Gebäude), Sonstige (Werksgelände) mit dem darauf befindlichen Gebäude mit allen Rechten und Pflichten, mit welchen die Verkäuferin diesen Kaufgegenstand bisher besessen und benutzt hat bzw. zu besitzen und zu benützen berechtigt war in ihr Alleineigentum.“ Also ist die Eigentümerin GOEG uneingeschränkte Eigentümerin des Grundstückes 7 KG St samt dem darauf befindlichen Gebäude. Deshalb ist nach den Bestimmungen des BewG und der BAO (§ 24) dieser Grundbesitz mit dem gesamten Gebäude uneingeschränkt und gänzlich der GOEG zuzurechnen und somit von diesem Besitz der Einheitswert zu berechnen. Eine teilweise Nutzung des Gebäudes durch andere Personen oder Firmen hat auf die Eigentumsverhältnisse keinen Einfluss. Vor allem ist die Grundstückseigentümerin aufgrund der Bestimmungen des Kaufvertrages und der Grundbuchseintragungen nicht verpflichtet eine solche Nutzung zu dulden, sodass diese rechtlich freiwillig geduldet wird. Aus diesem Grund ist die Berufung in diesem Punkt abzuweisen.“

Am 18. Jänner 2007 langte der Vorlageantrag beim Finanzamt ein. Die Bw. stellte darin die Vorlage der notariell beglaubigten Vereinbarung, wonach die Firma GOEG ausschließlich Eigentümer des Grundstückes und des darauf befindlichen Erdgeschoßes sei bzw. die

Eigentümerin des 1. und 2. Obergeschoßes und Dachgeschoßes ein Dritter, nämlich die Firma T sei, in den nächsten Tagen in Aussicht. Abschließend beantragte die Bw. die Entscheidung durch den gesamten Berufungssenat nach § 282 BAO und die Abhaltung einer mündlichen Verhandlung gemäß § 284 BAO.

Mit 5. Februar 2008 übermittelte die Bw. den notariell gefertigten Dienstbarkeitsvertrag, AZ: 11 vom 16. März 2007. Dieser wurde abgeschlossen zwischen

- 1.) der im Firmenbuch des Landes- als Handelsgerichtes K unter FN z eingetragenen GOEG, ..vertreten durch den persönlich haftenden und selbständig vertretungsbefugten Gesellschafter, Herrn HWG...einerseits, und
- 2.) der im Firmenbuch des Landes- als Handelsgerichtes Klagenfurt unter FN h h eingetragenen TOEG..., vertreten durch den persönlich haftenden und selbständig vertretungsbefugten Gesellschafter, Herrn GT,,..andererseits.

**Erstens:** Die GOEG ist aufgrund des Kaufvertrages vom 25.2.2005 Eigentümerin der Liegenschaft EZ 5 GB 0, bestehend aus dem einzigen Grundstück 7 Baufläche (Gebäude) KG 0.

Die GEOEG ist aufgrund des Kaufvertrages vom 10.5.2005 Eigentümerin der Liegenschaft EZ 60 GB 4 bestehend aus dem einzigen Grundstück 3 Baufläche (Gebäude)/Sonstige (Werksgelände) KG 0.

Die Vertragsparteien halten einvernehmlich fest, dass die beiden Grundstücke 7 und 3 je KG 0 aneinander grenzen und sich darauf ein Gebäude (eine Werkhalle) befindet. Das Erdgeschoß dieses Gebäudes wird von den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke 7 und 3 gemeinsam genutzt. Die beiden Obergeschoße einschließlich Dachgeschoß dieses Gebäudes wurde aber seinerzeit von der TOEG gekauft und wird daher ausschließlich vom Eigentümer des Grundstückes 3 KG St, somit derzeit von der TOEG genutzt, sodass ein Teil des Erdgeschosses und die beiden Obergeschoße samt Dachgeschoß wirtschaftlich dem Eigentümer des Grundstückes 3 KG 4 Steinfeld zuzurechnen ist, obwohl Teile des Obergeschoßes im grundbürgerlichen Eigentum der GOEG stehen (Überbau).

Gemäß Punkt 5.7. der oben genannten Kaufverträge vom 25.2.2005 bzw. vom 10.5.2005 haben sich die Vertragsparteien als jeweilige Käufer der Grundstücke 7 bzw. 3 je KG 0 verpflichtet, mit dem jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstückes 3 bzw. 7 je KG 0 bezüglich des „wirtschaftlichen Eigentums an den Obergeschoßen samt Dachgeschoß“ und der Erhaltung allfälliger gemeinsamer Teile (z.B. Dach) ein entsprechendes gesondertes Übereinkommen in sinngemäßer Anwendung der Bestimmung des Wohnungseigentumsgesetzes abzuschließen.

Mit diesem Vertrag soll nun einerseits dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes 3 KG 0 ein seinem „wirtschaftlichen Eigentum“ entsprechendes Gebrauchsrecht an den im Erdgeschoß, sowie den beiden Obergeschoßen samt Dachgeschoß des Gebäudes befindlichen und zum Grundstück 7 KG 0 gehörigen Räumlichkeiten eingeräumt werden, und andererseits sollen die gegenseitigen Rechte und Pflichten bezüglich der Erhaltung allfälliger gemeinsamer Teile des Gebäudes schriftlich festgehalten werden.

**Zweitens:** Die GOEG räumt daher für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes 7 KG 0 der TOEG und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum des Grundstückes 3 KG 0 auf die Dauer des Bestehens des Gebäudes auf den beiden Grundstücken 3 und 7 je KG 0 als Dienstbarkeit das Gebrauchs- und Nutzungsrecht am nördlich gelegenen abgeschlossenen Lagerraum im Erdgeschoß sowie sämtlichen Räumlichkeiten im ersten und zweiten Obergeschoß und Dachgeschoß des Gebäudes in der Form ein, dass die GEOEG

berechtigt ist, diese Räumlichkeiten für sich und ihr angrenzendes Grundstück 3 KG 0 zu welchem Zwecke auch immer zu nutzen.

Die GEOEG ist verpflichtet, sämtliche auf dieses Dienstbarkeitsobjekt entfallenden Steuern, öffentlichen Abgaben, Versicherungen, laufenden Instandhaltungskosten sowie sonstigen Betriebskosten und Lasten alleine zu tragen.

Weiters vereinbaren die Vertragsparteien, dass die Tragung der Kosten für die Instandhaltung der Bausubstanz und sonstigen allgemeinen Teile des Gebäudes (z.B. Dach) im Verhältnis 15 % die GOEG und 85 % die GEOEG erfolgt.

Weiters vereinbaren die Vertragsparteien, dass die Gestaltung der Außenfassade, und zwar des Garagentores im Erdgeschoß ausschließlich durch die GOEG und des restlichen Gebäudes ausschließlich durch die GEOEG erfolgt, ohne dass es der Zustimmung des jeweils anderen bedarf. Die GEOEG nimmt diese Rechtseinräumung an.

Dieses Recht ist als Dienstbarkeit grundbürgerlich sicherzustellen.

**Viertens:** Alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist, auf die Erben oder sonstigen Rechtsnachfolger im Eigentum der betroffenen Grundstücke, sei es durch Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolge, entgeltlichen und unentgeltlichen Erwerb über, wobei sich die Vertragsteile verpflichten, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf die genannten Rechtsnachfolger zu überbinden.

..

Die TOEG verpflichtet sich, bei Beendigung des gegenständlichen Gebrauchsrechtes unverzüglich über Verlangen der GOEG eine entsprechende Löschungsbewilligung in grundbuchsfähiger Form zu unterfertigen, wobei die in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten und Gebühren die TOEG zu tragen hat.

**Zehntens:** Die Vertragsparteien räumen sich gegenseitig an den ihnen jeweils gehörenden Grundstücken 7 bzw. 3 je KG 0 das Vorkaufsrecht nach Inhalt der Bestimmungen §§ 1072 ff ABGB in der Form ein, dass Vorkaufberechtigte der jeweilige Eigentümer des Grundstückes 7 bzw. 3 je KG 4 Steinfeld ist.

Die Vertragsparteien kommen überein, dass die Anbietung gemäß § 1075 ABGB an den Vorkaufsberechtigten mittels Intimation nach den Vorschriften der § 83 ff der NO zu erfolgen hat. Die Annahmeerklärung (Einlösungserklärung) des Vorkaufberechtigten ist nur dann rechtswirksam, wenn sie fristgerecht gegenüber dem Notar erfolgt, welcher die Anbietungserklärung aufgenommen bzw. zugestellt hat. Erfolgt keine fristgerechte Annahmeerklärung, gilt die darüber aufzunehmende notarielle Beurkundung als Nachweis für das Erlöschen des Vorkaufsrechtes.

Auf eine grundbürgerliche Sicherstellung dieser Rechte wird einvernehmlich verzichtet.

**Elfens:** Die Vertragsparteien erteilen somit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auch über Ansuchen nur eines Vertragsteiles folgende Grundbuchshandlungen vorgenommen werden können:

Bei der Liegenschaft EZ 5 GB 0 die Einverleibung der Dienstbarkeit des Gebrauchsrechtes nach Inhalt des Punktes Zweitens dieses Vertrages hinsichtlich des Grundstückes 7 KG 0 für das Grundstück 3 KG 0 und die Ersichtlichmachung dieser Dienstbarkeit beim herrschenden Gut.

..

GB, am 16.03.2007, TOEG, GOEG."

---

Mit Faksimile vom 23.09.2010 zog die Bw. den Antrag auf Entscheidung durch den gesamten Berufungssenat und die Abhaltung einer mündlichen Verhandlung zurück.

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

Der Unabhängige Finanzsenat erachtet nachstehenden Sachverhalt als erwiesen:

- Erwerb des durch Vermessung neu entstandenen Grundstückes Nr. 751/8 Baufläche (Gebäude) Sonstige (Werkgelände) samt Gebäude und Inventar und Wasseranschluss mittels Kaufvertrag vom 10.2.2005 bzw. 25.02.2005 durch die Bw. von der Hypo Grund- und Bau-Leasing Gesellschaft m.b.H.
- Beschluss des Bezirksgerichtes Spittal/Drau vom 4. Mai 2005, 2044/05, wonach folgende Eintragung bewilligt wird: 1. Teilung des Grundstückes 751/1 sonstige (Werkgelände) KG 73121 Steinfeld in dieses und in die Grundstücke 751/6, 751/7 und 751/8 je KG 73121 Steinfeld, 2. lastenfreie Abschreibung im Range der Anmerkung TZ 2346/04 des Grundstückes 751/8 KG 73121 und hiefür Neueröffnung der EZ 595 GB 73121 Steinfeld und Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Gotthardt & Ebenberger OEG.
- Vergabe der Orientierungsnummer „Josef Fräß-Ehrfeldstraße 18d“ für die auf dem Grundstück Nr. 751/8 befindliche Betriebsstätte der Bw. am 30. Mai 2005.
- Angaben über das Gebäude (BG 32) aus dem Finanzamts-Vorakt.
- Abschluss des Dienstbarkeitsvertrag, 2/N/2007-34, zwischen der Bw. und der GET-Tschabitscher Vermögensverwaltung OEG am 16. März 2007.  
Regelung über die gemeinsame Nutzung des Erdgeschoßes durch die Bw. und die GET-Tschabitscher Vermögensverwaltung OEG sowie Regelung der alleinige Nutzung der Obergeschoße und des Dachgeschoßes durch die GET-Tschabitscher Vermögensverwaltung OEG.
- Einverleibung der Dienstbarkeit gemäß Punkt Zweitens Dienstbarkeitsvertrag 2007-03-16 für Grundstück Nr. 751/7 im Grundbuch (a 1877/2007 des Bezirksgerichtes Spittal/Drau).
- Rechtsformänderung laut Unternehmensgesetzbuch auf Gotthardt KG mit 1. Jänner 2007.

Der als erwiesen angenommene Sachverhalt basiert auf den vorliegenden Finanzamtsakten EW-AZ 937-2-0021, dem Kaufvertrag vom 10.2.2005 bzw. 25.02.2005, dem Grundbuchs- auszug, dem Dienstbarkeitsvertrag vom 16.03.2007, dem Firmenbuchauszug vom 20.09.2010.

Gemäß § 186 Abs. 1 Bundesabgabenordnung (BAO) sind die Einheitswertbescheide unbeschadet anderer gesetzlicher Anordnungen für wirtschaftliche Einheiten oder Untereinheiten

im Sinne des Bewertungsgesetzes 1955, BGBl Nr. 148, gesondert festzustellen, wenn und soweit diese Feststellung für die Geltendmachung von Abgabenansprüchen von Bedeutung ist.

Nach Abs. 3 leg. cit. sind mit der Feststellung des Einheitswertes Feststellungen über die Art des Gegenstandes der Feststellung und darüber zu verbinden, wem dieser zuzurechnen ist (§ 24). Sind an dem Gegenstand mehrere Personen beteiligt, so ist auch eine Feststellung darüber zu treffen, wie der festgestellte Betrag sich auf die einzelnen Beteiligten verteilt.

Im Spruch von Einheitswertbescheiden ist abzusprechen über

- die Art des Bewertungsgegenstandes (der wirtschaftlichen Einheit bzw. Untereinheit),
- den Stichtag für die Wertermittlung,
- die Höhe des Einheitswertes sowie die Zurechnung.

Nach § 22 Abs. 1 Bewertungsgesetz (BewG) wird für wirtschaftliche Einheiten (Untereinheiten), für die ein Einheitswert festzustellen ist, der Einheitswert nachträglich festgestellt, (Nachfeststellung), wenn nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt

1. die wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) neu gegründet wird,
2. für eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) der Grund für die Befreiung von einer Steuer wegfällt.

Nach Abs. 2 leg. cit. werden der Nachfeststellung die Verhältnisse zugrunde gelegt, die auf den Beginn des Kalenderjahres ermittelt worden sind, das dem maßgebenden Ereignis folgt (Nachfeststellungszeitpunkt).

Die Nachfeststellung ist ihrem Wesen nach eine nachträgliche Hauptfeststellung auf einen anderen Zeitpunkt als den Hauptfeststellungszeitpunkt.

Dem Nachfeststellungszeitpunkt kommt für die Nachfeststellung die gleiche Bedeutung zu, wie dem Hauptfeststellungszeitpunkt für die Hauptfeststellung. Die Beurteilung der für die Bewertung maßgebenden Umstände ist daher grundsätzlich nach den im Nachfeststellungszeitpunkt gegebenen Verhältnissen vorzunehmen. Nachfeststellungszeitpunkt ist der Beginn des Kalenderjahres, das dem maßgeblichen Ereignis folgt.

### **Bewertungsansatz (Bauklasse):**

Die Bw. wendet den äußerst sanierungsbedürftigen Bauzustand der Liegenschaft ein und verweist hinsichtlich des Baujahres auf den bei der Bewertungsstelle aufliegenden (Vor-) Bewertungsakt.

Das Finanzamt gab im Rahmen der Berufungsverfahrensentscheidung diesem Vorbringen statt. Es beurteilte die Bauweise des Gebäudewertes mit „einfach“ und setzte die Bauklasse 1,22

(vorher 1.23/24) des Bauklassenkataloges bzw. der Anlage zu § 53 a BewG an. Somit errechnete sich der Einheitswert zum 1. Jänner 2006 mit € 27.300 (erhöht: € 36.800). Der Unabhängige Finanzsenat schließt sich den Ausführungen des Finanzamtes an und verweist insofern auf die Ausführungen in der Berufungsvorentscheidung vom 10. Jänner 2007. Der Berufung war in diesem Punkt statzugeben.

### **Zurechnung des Gebäudes:**

Nach § 186 BAO ist im Spruch von Einheitswertbescheiden abzusprechen über

- die Art des Bewertungsgegenstandes (wirtschaftliche Einheit bzw. Untereinheit),
- den Stichtag für die Wertermittlung,
- die Höhe des Einheitswertes sowie die
- die Zurechnung (vgl. Ritz, BAO-Kommentar, 3. Auflage, S 514).

Der Spruch ist die Willenserklärung der Behörde, der normative (rechtsfeststellende) Inhalt der Erledigung (vgl. Ritz, BAO-Kommentar, 3. Auflage, S 293 ff).

Der Spruch des angefochtenen Nachfeststellungsbescheid vom 7. Juni 2006 enthält im Sinne der obigen Ausführungen Feststellungen über die Art des Gegenstandes (Grundbesitz, Betriebsgrundstück bewertet als Geschäftsgrundstück), den Stichtag für die Wertermittlung (1. Jänner 2006), die Höhe des Einheitswertes und die Zurechnung.

Der Nachfeststellungszeitpunkt ergibt sich aus § 22 Abs. 2 BewG. Ihm sind jene Verhältnisse zugrunde zulegen, die auf den Beginn des Kalenderjahres ermittelt worden sind, das dem maßgeblichen Ereignis folgt. Die Beurteilung der für die Bewertung maßgebenden Umstände ist daher grundsätzlich nach den im Nachfeststellungszeitpunkt gegebenen Verhältnissen vorzunehmen (vgl. Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar Bewertungsgesetz Band 1, S 147).

Im Berufungsfall war es durch den Erwerb der „neu gebildeten“ wirtschaftlichen Einheit durch die Bw. im Jahr 2005 erforderlich geworden, dass der Einheitswert zum 1. Jänner 2006 (nach-) festgestellt wurde.

Es ist der Abgabenbehörde verwehrt, über die „Sache“ zu entscheiden. Die Änderungsbefugnis ist durch die Sache begrenzt. Sache ist die Angelegenheit, die den Inhalt des Spruches erster Instanz gebildet hat (vgl. VwGH 19.3.2001, 96/17/0441, 20.12.2001, 2001/16/0490, 0516; 26.2.2004, 2002/16/0071).

Die Bw. spricht sich aber gegen die Einbeziehung von Teilen des Erdgeschoßes, des 1. und 2. Obergeschoßes sowie des Dachgeschoßes bei Berechnung des Einheitswertes aus. Sie verweist in diesem Zusammenhang auf den zwischen ihr und der GET-Tschabitscher Vermö-

---

gensverwaltung OEG abgeschlossenen Dienstbarkeitsvertrag, AZ: 2/N/2007-34, vom 16.03.2007 und meint, dass die o.a. Gebäudeteile wirtschaftlich Letzterer zuzurechnen wären. Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden.

Unabhängig von in allfälligen Folgeverfahren zu treffenden Beurteilungen über die wirtschaftliche Zurechnung der Liegenschaft, übersieht die Bw. das wesentliche Faktum der „Stichtagsbezogenheit“ des Nachfeststellungsbescheides. Dem Nachfeststellungsbescheid zum 1. Jänner 2006 dürfen nur jene Verhältnisse zugrunde gelegt werden, die auf den Beginn des Kalenderjahres ermittelt worden sind, das dem maßgebenden Ereignis folgt. Es sind die im Nachfeststellungszeitpunkt gegebenen Verhältnisse zu beurteilen. Für den Berufungsfall bedeutet dies, dass die „Umstände“ des Jahres 2005 (Neubildung der Liegenschaft, Kauf durch die Bw.) maßgebend für die Erlassung des Nachfeststellungsbescheides zum 1. Jänner 2006 waren. Dagegen sind die nach dem Stichtag 1. Jänner 2006 geschehenen Ereignisse oder Umstände für den angefochtenen Bescheid irrelevant und nicht zu beurteilen.

Aus diesem Grunde sind die Vereinbarungen im Dienstbarkeitsvertrag vom 16.03.2007, die ein Gebrauchsrecht an Gebäudeteilen der Bw. der GET-Tschabitscher Vermögensverwaltung OEG einräumen, ohne jede Relevanz für den Nachfeststellungsbescheid zum 1. Jänner 2006.

Durch den käuflichen Erwerb der Streitliegenschaft am 10.2.2005 bzw. 25.2.2005 und der nachfolgenden Intabulation ihres Eigentumsrechtes im Grundbuch war die Streitliegenschaft zum 1. Jänner 2006 ausschließlich der Bw. zuzurechnen.

Die Berufung war insoweit abzuweisen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Klagenfurt am Wörthersee, am 27. September 2010