



Berufungsentscheidung

| | |
|---|---|
| Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der E. -, gegen den | |
| 1. | Feststellungsbescheid (Artfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 2 BewG 1955) zum 1. Jänner 2000 |
| 2. | Grundsteuermessbescheid (Fortschreibungsveranlagung gemäß § 21 Abs. 1 GrStG 1955) zum 1. Jänner 2000 |
| des Finanzamtes A vom 16. Mai 2000, -- entschieden: | |
| Der Berufung wird teilweise Folge gegeben. | |
| Die angefochtenen Bescheide werden gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt: | |
| 1. | Für den gegenständlichen Grundbesitz wird auf Grund des Bewertungsgesetzes 1955 idgF festgestellt: Art des Steuergegenstandes: Einfamilienhaus Für den gegenständlichen Grundbesitz wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2000 mit Euro 41.060,15 (das entspricht S 565.000,00) und der gemäß Abgabenänderungsgesetz 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert mit Euro 55.376,70 (das entspricht S 762.000,00) festgestellt. |
| 2. | Für den gegenständlichen Grundbesitz und die im maßgeblichen Feststellungsbescheid angeführten Eigentümer wird auf Grund des Grundsteuergesetzes 1955 idgF der Grundsteuermessbetrag mit Euro 98,04 (das entspricht S 1.349,00) festgesetzt. |
| Im Übrigen wird die Berufung als unbegründet abgewiesen. | |

Entscheidungsgründe

Laut Bescheid der Magistratsabteilung a, Baupolizei, vom 27. November 1995, wurde die Bewilligung zur Errichtung eines hofseitigen Zubaus (Keller, Erdgeschoß und 1. Stock), sowie

einer Aufstockung in Massivbauweise erteilt. Die Beheizung der Aufenthaltsräume sollte mittels ölbefeuerter Zentralheizung erfolgen. Im Keller sollten Lagerräume geschaffen werden. Mit Bescheid vom 6. Dezember 1999 wurde die Benützungsbewilligung erteilt.

Die Liegenschaft war bisher als Einfamilienhaus bewertet worden.

Nach durchgeföhrtem Ermittlungsverfahren erließ das im Bewertungszeitpunkt für die Einheitsbewertung zuständige Finanzamt am 16. Mai 2000 einen Artfortschreibungsbescheid mit Wirkung zum 1. Jänner 2000, welcher auch eine Werterhöhung beinhaltete und änderte den Steuergegenstand in "Mietwohngrundstück" ab.

Fristgerecht wurde Berufung eingebracht.

Die Berufungswerberin (Bw.) brachte im erstinstanzlichen Rechtsmittelverfahren vor, es handle sich nicht um ein Mietwohngrundstück sondern nach wie vor um ein Einfamilienhaus. Der Durchschnittspreis für das gesamte Erdgeschoß sei zu hoch angesetzt. Das zuletzt 1975 erweiterte Erdgeschoß habe seitdem keine nennenswerten Renovierungsarbeiten erfahren. Böden und Sanitäranlagen seien nicht verbessert worden. Instand gesetzt worden sei im Zuge des Umbaus lediglich die Außenfassade in Form einer Wärmeisolierung. Die ebenfalls im Zuge des Umbaus neu eingebauten Metallfenster entsprächen vom Standard den 1975 eingebauten.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 12. Februar 2002 gab das Finanzamt dem Berufungsbegehren teilweise statt und änderte die Grundstücksart wieder auf "Einfamilienhaus" ab, was wiederum mit einer Erhöhung des Einheitswertes verbunden war.

Die Einstufung in eine mittlere bis gute Ausführung (Bauklasse 11.23/24 zuzüglich eines Heizungszuschlages von 5%) ergäbe sich aus der Abgabenerklärung und der darin angeführten Ausstattungsmerkmale, sowie der Überprüfung des Bauplanes. Die wesentlichen Bestandteile des Gebäudes hätten sich seit der letzten Wertfortschreibung zum 1. 1. 1976 aufgrund vorhandener Fertigteildecken, eines Eternitdaches mit Wärmeisolierung, Metallfenster mit Isolierverglasung, Boden- und Wandfliesen, zweier Badezimmer und der Zentralheizung in der Ausführung geändert.

Im Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz bringt die Bw. vor, sie hätte bis Ende 1999 vierteljährlich Grundsteuer in Höhe von S 538,75 bezahlt. Seit 1.1.2000 bezahle sie an Grundsteuer vierteljährlich S 1.576,25. Nur weil das Gebäude aufgestockt worden sei, könne das doch nicht soviel mehr sein. Dies sei unerklärbar und nicht verständlich.

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

Über die Berufung wurde erwogen:

Wie die Ermittlungen des Finanzamtes ergeben haben, bewohnt die Bw. ein Gebäude, in dem zwei Familien wohnen, wobei eine Familie das Erdgeschoß und die zweite Familie das Obergeschoß bewohnt. Das Haus besitzt einen gemeinsamen Eingang und eine gemeinsame Treppe in das obere Geschoß, die von der ebenerdigen Wohneinheit nicht abgetrennt ist.

Die Wasser- und Abwasserversorgung und ebenso die Zentralheizungsanlage werden gemeinsam genutzt. Zusätzlich verbindet noch eine Wendeltreppe alle Geschoße des Hauses, die von jedem Hausbewohner benutzt wird. Im Keller befinden sich die Vorratshaltung und die Freizeiträume der beiden Familien.

Nach Ansicht der Bw. handelt es sich auf Grund dieser Gegebenheiten nicht um ein Gebäude mit zwei Wohnungen, das als Mietwohngrundstück zu bewerten ist, sondern um ein Gebäude, welches als Einfamilienhaus zu bewerten ist. Dem Antrag, die Einstufung des Gebäudes als Einfamilienhaus beizubehalten wurde in der Berufungsvereinscheidung entsprochen, da die Bw. im Berufungsverfahren glaubhaft gemacht hat, dass das Gebäude als Einfamilienhaus einzustufen ist.

Die Ermittlung des Einheitswertes anlässlich der Aufstockung im Jahre 1999 erfolgte auf Grund der Abgabenerklärung (BG 30) der Berufungswerberin, welche - unter Berücksichtigung des Altbestandes - Ausstattungsmerkmale zwischen gut und sehr gut ergeben hat.

Das nunmehr zuständige Finanzamt X hat in seiner Stellungnahme ausgeführt, aus dem vorliegenden Bauplan sei ersichtlich, dass das Obergeschoss über keinen separaten Eingang verfüge und nur durch Benützung des Erdgeschosses erreicht werden könne. Es handle sich daher nach der baulichen Gestaltung um ein Einfamilienhaus. Die Einstufung des Gebäudes habe somit in der Bauklasse 11 (Anm. Anlage zu § 53a BewG; Einfamilienhäuser und einfamilienhausartige Gebäude) – Massiv (Anm.: Anlage zu § 53a BewG; 11.2 Massivgebäude, Stahl- oder Stahlbetonskelettgebäude) zu erfolgen. Bei der Beurteilung der Güte der Ausführung sei zu berücksichtigen, dass sich eine bestimmte Ausführungsstufe eines Gebäudes(-teiles) gegenüber einer anderen Ausführungsstufe nicht zwangsläufig auch in sämtlichen Einzelmerkmalen des Gebäudes(-teiles) unterscheiden müsse. Eine endgültige Zuordnung der Merkmale zu einer Ausführungsstufe könne daher nur durch das gegenseitige In-Beziehung-Setzen aller Merkmale unter gleichzeitiger Gewichtung ihrer Bedeutung erfolgen. Auf Grund der angeführten Ausführungsmerkmale erscheine unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte eine Zuordnung zwischen mittel und gut als gerechtfertigt.

Dem Finanzamt ist zuzustimmen.

Das gegenständliche Gebäude ist nach den glaubhaften Ausführungen der Bw., der Stellungnahme des Finanzamtes und entsprechend dem Erscheinungsbild des Hauses als Einfamilienhaus einzustufen. Beweis erhoben wurde u. a. durch Einsichtnahme in den Bauakt.

Bei der Bewertung bebauter Grundstücke ist gemäß § 53 Abs. 1 BewG vom Bodenwert und vom Gebäudewert auszugehen. Als Bodenwert ist nach Abs. 2 dieser 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 beeinflussenden Umstände zu berücksichtigen. Der Wert jener Fläche, die das Zehnfache der bebauten Fläche nicht übersteigt, ist um 25. v. H. zu kürzen.

Gemäß Abs. 3 leg. cit. ist der Gebäudewert vorbehaltlich der Bestimmungen der Abs. 4 und 5 aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, der sich je nach der Bauweise und Ausstattung der Gebäude oder der Gebäudeteile bei Unterstellung von Durchschnittspreisen (§ 53a BewG) 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.

Gemäß § 53a leg. cit. sind die bei der Ermittlung des Gebäudewertes gemäß § 53 Abs. 3 bis 5 zu unterstellenden Durchschnittspreise in der Anlage festgesetzt; die Anlage ist ein Bestandteil dieses Bundesgesetzes. Sie enthält die Bauklasseneinteilung und Durchschnittspreise je Kubikmeter umbauten Raumes oder je Quadratmeter nutzbarer Fläche.

Bauklasse und Ausstattung ergeben sich aus den Angaben in der Abgabenerklärung. Der sich aus den Ausstattungsmerkmalen ergebenden Ausführung sind jeweils in der Anlage entsprechende Durchschnittspreise je Kubikmeter umbauten Raumes zugeordnet.

Gemäß § 53 Abs. 7 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. Die Kürzung beträgt bei Einfamilienhäusern im Sinne der lit. b 30 Prozent.

Insgesamt sind bebaute Grundstücke nach den grundsätzlichen Regeln der Abs. 1 bis 9 des § 53 BewG zu bewerten. Auf Grund der unterschiedlichen Bewertungsvorschriften für die Grundstückshauptgruppen "Mietwohngrundstück" (Bewertung nach der nutzbaren Fläche) und "Einfamilienhaus" (Bewertung nach dem umbauten Raum) sowie unterschiedlicher Kürzungsvorschriften ergibt sich eine abweichende Bewertung, je nachdem ob die Liegenschaft als "Mietwohngrundstück" oder als "Einfamilienhaus" bewertet wird.

Hinsichtlich des Einwandes, die Bw. habe bis Ende 1999 an Grundsteuer vierteljährlich S 538,75 bezahlt, seit 1. 1. 2000 bezahle sie vierteljährlich S 1.576,25, also um 1.037,50 mehr wie früher, dies könne sich doch nicht aus der Aufstockung des Gebäudes allein ergeben ist folgendes zu sagen:

Gemäß § 19 Z 2 Grundsteuergesetz 1955 (GrStG) idgF. beträgt die Steuermesszahl bei Grundstücken (§ 1 Abs. 2 Z. 2) allgemein 2 vom Tausend; diese Steuermesszahl ermäßigt sich

- a) bei Einfamilienhäusern für die ersten angefangenen oder vollen 3.650 Euro (50.000 Schilling) des Einheitswertes auf 0.5 vom Tausend, für die folgenden angefangenen oder vollen 7.300 Euro (100.000 Schilling) des Einheitswertes auf 1 vom Tausend.

Die genaue Berechnung des Grundsteuermessbetrages kann der Berufungsvereinstscheidung entnommen werden.

Der Berufung wird demzufolge teilweise stattgegeben und der Bewertungsgegenstand als Einfamilienhaus qualifiziert. Die Bewertung ist im Sinne der Berufungsvereinstscheidung vorzunehmen und wird hinsichtlich der Berechnung auf die Begründung in der Berufungsvereinstscheidung (Beiblatt) verwiesen.

Wien, am 6. April 2006