

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch Ri in der Beschwerdesache BF, gegen den Bescheid des FA X vom 08.08.2013, betreffend Einheitswertbescheid (Wertfortschreibung) zum 1. Jänner 2008 zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird teilweise Folge gegeben.

Der Einheitswert für den Grundbesitz MW mit Euro 44.600 festgestellt.

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

## Entscheidungsgründe

Der Beschwerdeführer (Bf) ist Eigentümer der gegenständlichen Liegenschaft, welche ein Gesamtfläche von 2.481 m<sup>2</sup> umfasst.

Durch die Gemeinde, in welchem sich die Liegenschaft befindet, wurde an das Finanzamt im Juli 2007 ein Dachbodenausbau gemeldet.

Durch den Bf wurde zum 1. Jänner 2008 eine Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes eingebracht.

Die darin gemachten Angaben hat das Finanzamt nach der beim Gemeindeamt eingeholten Auskunft berichtigt. Der Einheitswert zum 1.Jänner 2008 wurde unter Berücksichtigung der gemäß AbgÄG 1982 vorzunehmenden Erhöhung um 35 % mit 46.900 Euro festgestellt.

Der Bf brachte im Rechtsmittel vor, ihm scheine die Bewertung für den Dachgeschossausbau (Mansarde) im Jahr 1994 und 2007 zu hoch.

Da er seine Bedenken zur Bewertung bereits am 19. August 2013 erfolglos beim zuständigen Finanzreferenten dargelegt habe, wende er sich im Rechtsmittel mit der Bitte um sachliche Überprüfung der Wertigkeit eines Dachgeschosses (schiefe Wände) zu einem Erdgeschoss.

Die Berechnung des Einheitswertes für den Dachgeschossausbau im ca. 30ig-jährigen Wohnhaus sei mit derselben Bauklasse (15,24) und demselben Preis pro m<sup>2</sup> (130,8111) sowie Zuschlägen wie für das Erdgeschoss durchgeführt.

Bei allen anderen Abgaben, wie z.B. Wasserleitungsbeitrag oder Kanalisationsbeitrag sei das Dachgeschoss mit der Hälfte des für das Erdgeschoss angesetzten Wertes bewertet worden. Daher würde er auch eine Berechnung des Einheitswertes mit der Hälfte des für das Erdgeschoss angesetzten Wertes als angemessen ansehen.

Der Grundbesitz werde nicht als Mietwohngrundstück kommerziell genutzt, sondern diene ausschließlich für Wohnzwecke seiner Familie: Ehefrau und Bf, zwei Söhne (noch in Ausbildung), zukünftige Schwiegertochter und Enkel.

Vergleiche er die jährliche Grundsteuerabgabe mit seinen in der Nähe liegenden Nachbarn, bezahle er schon heute eine vergleichbar sehr hohe Grundsteuer, welche ihn als Pensionist schwer belaste.

Er bitte, den Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2008 entsprechend herabzusetzen.

Aus dem Akt ist die zum 1. Jänner 1995 durch den Bf erfolgte Einheitswerterklärung vom 12. September 1994 ersichtlich. Darin hat der Bf angegeben, dass Anschlüsse für Wasser, Strom und Kanal vorhanden sind.

Der Punkt Massiv-, Stahl- oder Stahlbetonskelett war angekreuzt. Das Dach war als Betondach angegeben, bei den Fenstern sowohl einfache als auch doppelte. 40 % der Fussböden bestand aus Weichholz, 60% aus Hartholz. Der Putz war einfach. Boden- und Wandfliesen sowie im erforderlichen Ausmaß, Wasser und Toiletten in allen Wohnungen. Die Beheizung erfolgte zentral.

Im Vorhalt vom 2. Dezember 2014 wurde der Bf davon informiert, dass das Vorliegen schiefer Wände nicht bekannt sei. Er wurde gebeten, einen genehmigten Bauplan für den Dachgeschossausbau vorzulegen.

Der Bf legte den angeforderten Bauplan vor. Zusätzlich gab er die Wohnfläche mit voller Raumhöhe von 2,54 m für den Dachausbau 1994 wie folgt bekannt:

Dachausbau 1994		Erweiterung Ausbau 2007	
Wohnraum	13,70 m <sup>2</sup>	Wohnraum	21,36 m <sup>2</sup>
K-Zimmer	5,27 m <sup>2</sup>	Bad	1,14 m <sup>2</sup>
S-Zimmer	4,70 m <sup>2</sup>		
Bad	0,53 m <sup>2</sup>		
Vorraum	10,25 m <sup>2</sup>		
WC	0,00 m <sup>2</sup>		

Die gesamte Wohnfläche mit voller Raumhöhe betrage im Dachgeschoss 56,95 m<sup>2</sup>, im Erdgeschoss 119 m<sup>2</sup>.

Dem Bf wurde eine Stellungnahme des Finanzamtes mit der Wertermittlung bekannt gegeben.

Die Garage, welche gemäß § 53 BewG 1955 einzubeziehen sei, sei seinerzeit mit 20 m<sup>2</sup> angesetzt worden.

Soweit der Plan maßstabsgetreu abgebildet werde, seien dem Gesetz entsprechend die Flächen ab einer Raumhöhe von mehr als 1,50 m richtig ermittelt worden. Eine Einschränkung auf die volle Raumhöhe sei nicht vorzunehmen.

Hinsichtlich der Bauklasse sei für den Ausbau, analog zur ursprünglichen Bewertung von einer guten Ausführung (15,24) ausgegangen worden.

Mit Vorhalt vom 2. Februar 2015 wurde dem Bf die Stellungnahme des Finanzamtes übermittelt und dem Bf mitgeteilt, dass durch das Finanzamt hinsichtlich Erdgeschoss 1986 von einer nutzbaren Fläche von 119 m<sup>2</sup> gegenüber der vom Bf mit 157,5 m<sup>2</sup> angegebenen Fläche ausgegangen worden sei.

Hinsichtlich Dachgeschoss Ausbau 1 sei das Finanzamt von einer nutzbaren Fläche von 66,90 m<sup>2</sup> (Bf 84,7m<sup>2</sup>), Kellergeschoss null (Bf 157,5m<sup>2</sup>), Dachgeschoss Ausbau 2: 35,49m<sup>2</sup> (Bf 42,7 m<sup>2</sup>). Zusätzlich sei durch das Finanzamt für die Garage eine Fläche von 20 m<sup>2</sup> angenommen worden.

Der Bf wurde auf Bestimmungen des BewG 1955 hingewiesen, unter anderem darauf, dass die im Bescheid vom 8. August 2013 erfolgte Feststellung der Art "Mietwohngrundstück" nicht angefochten werden könne, da diese Art bereits im Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 1995 festgestellt worden sei.

Der Bf teilte in der Vorhaltsbeantwortung vom 24. Februar 2015 mit, die Bauausführung sei mit mittel bis gut vorgenommen und die Wohnfläche von 221,4 m<sup>2</sup> durch das Finanzamt korrekt korrigiert und angenommen worden. Er habe leider bei der Einheitswerterklärung für den 1. Jänner 1995 nicht darauf hingewiesen, dass das gesamte Dachgeschoss überwiegend in Holzbauweise mit Gipskartonplatten verkleidet ausgeführt gewesen sei. Diese Bauweise entspreche nicht der Bauweise und Qualität des Erdgeschosses. Bei entsprechend fairer Bewertung (z.B. Holzausführung) würde sich dadurch ein wesentlich geringerer Einheitswert ergeben.

Der Vorhaltsbeantwortung legte der Bf eine am 14. August 2008 unterfertigte Einheitswert-Erklärung sowie sowie 8 Bilder vom Dachgeschoss bei.

Er halte für die Bewertung des Dachgeschosses die Bauklasse 15.14 als angemessen.

Diese Vorhaltsbeantwortung samt Anlagen wurde dem Finanzamt mit der Bitte um Stellungnahme übermittelt.

Das Finanzamt gab dem Bundesfinanzgericht bekannt, dass aufgrund der nunmehr vorgelegten Beweismittel eine Neubewertung des Dachgeschossausbaus mit der Bauklasse 15.14 vertretbar erscheine.

## **Über die Beschwerde wurde erwogen**

§ 53 BewG 1955 regelt die Bewertung bebauter Grundstücke. Dabei ist vom Bodenwert und vom Gebäudewert auszugehen.

Als Bodenwert ist gem Abs. 2 leg.cit der Wert maßgebend, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück gemäß § 55 BewG 1955 zu bewerten wäre. Dabei sind insbesondere die Lage und die Form des Grundstückes sowie alle anderen den gemeinen Wert von unbebauten Grundstücken beeinflussende Umstände zu berücksichtigen.

Der Wert jener Fläche, die das Zehnfache der bebauten Fläche nicht übersteigt, ist um 25. v. H. zu kürzen

Der Gebäudewert ist 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 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.

Die bei der Ermittlung des Gebäudewertes gemäß § 53 Abs.3 bis 5 BewG 1955 zu unterstellenden Durchschnittspreise sind gemäß § 53a BewG 1955 in der Anlage festgesetzt; die Anlage ist ein Bestandteil dieses Bundesgesetzes.

Gemäß Pt.17 der Anlage ist ein entsprechender Zwischenwert anzusetzen, wenn innerhalb der Bauklassen 1,3,4,6 bis 13 und 15 eine eindeutige Einstufung nicht möglich ist.

Die Durchschnittspreise sind gemäß Pt.18 der Anlage zu erhöhen. Bei als Teil des Grundstückes zu betrachtenden Zentralheizungen um 3 bis 6 %.

Bei Berechnung des Einheitswertes werden angesetzt:

- für die 1985 erbaute Garage mit einer Nutzfläche von 20m<sup>2</sup> in der Bauklasse 15,33 ein Durchschnittspreis von 54,5046 (ergibt 1.090,09 Euro)
- für das 1986 erbaute Erdgeschoss mit einer Nutzfläche von 119m<sup>2</sup> in der Bauklasse 15,24 unter Berücksichtigung eines Zuschlages von 5% ein Durchschnittspreis von 137,3516 (ergibt 16.344,84 Euro),
- für das 1994 errichtete Dachgeschoss mit einer Nutzfläche von 66,9 m<sup>2</sup> in der Bauklasse 15,24 unter Berücksichtigung eines Zuschlages von 5% ein Durchschnittspreis von 137,3516 (ergibt 9.188,82 Euro),
- für den 2007 errichteten Dachgeschoss-Spitzboden mit einer Nutzfläche von 35,5m<sup>2</sup> in der Bauklasse 15,24 unter Berücksichtigung eines Zuschlages von 5% ein Durchschnittspreis von 137,351 (ergibt 2.573,434 Euro).

In Summe ergibt sich daraus ein Wert von 29.197,19 Euro für die Gebäude.

Die bebaute Fläche beträgt 157m<sup>2</sup>.

Zu dieser Summe ist gemäß § 53 Abs. 2 BewG 1955 der um 25% gekürzte Wert jener Fläche, die das Zehnfache der bebauten Fläche (= 1570 m<sup>2</sup>) nicht übersteigt, das sind 7.377,74 Euro hinzu zu rechnen.

Daraus ergibt sich der Betrag von 36.574,93 Euro, welcher gemäß § 53 Abs. 7d um 25% (= 9.143,73 Euro) zu kürzen ist. Zu dem Ergebnis von 27.431,20 Euro ist der Bodenwert von 911 m<sup>2</sup> (2.481- 1570) dazu zu rechnen. Daraus ergibt sich der Wert von 33.139,16 Euro, der gemäß § 25 BewG 1955 abgerundet 33.100 Euro ausmacht.

Daraus ergibt sich unter Anwendung von § 25 BewG 1955 der gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhte Wert von 44.600 Euro .

#### Zulässigkeit einer Revision

Gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes ist gemäß Art. 133 B-VG die Revision (nur) zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. Da diese Voraussetzungen im Beschwerdefall nicht vorliegen, war auszusprechen, dass die Revision unzulässig ist.

Graz, am 28. April 2015