

## **IM NAMEN DER REPUBLIK**

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache XY, vertreten durch Z, über die Beschwerde gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt A vom 26. Jänner 2016, Steuernummer, betreffend

Feststellungstellungsbescheid zum 01. Jänner 2016 (Art- und Zurechnungsfortschreibung gem. § 21 (1) Z 2 u. (4) BewG) hinsichtlich Grundbesitz (Mietwohngrundstück), a, zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert wie folgt:

Für den gegenständlichen Grundbesitz wird der Einheitswert zum 01. Jänner 2016 mit 100.100,00 Euro und der gemäß Abgabenänderungsgesetz 1982 um 35% erhöhte Einheitswert mit 135.100,00 Euro festgestellt.

Hinsichtlich der Zurechnung des festgestellten Einheitswertes zu den einzelnen Miteigentümern wird auf die Begründung verwiesen.

Mit der Zustellung dieses Erkenntnisses an eine nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person gilt die Zustellung an alle am Gegenstand der Feststellung Beteiligten als vollzogen (§ 101 Abs. 3 BAO).

Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

## **Entscheidungsgründe**

### **1. Sachverhalt**

Das Finanzamt A legte gegenständliche Beschwerde am 2. Juni 2016 mit folgender Sachverhaltsdarstellung vor:

"Sachverhalt: Aufgrund der vorgelegten BG 30 wurde der beschwerdegegenständliche Grundbesitz zum 1.1.2016 (Artfortschreibungsbescheid vom 26. Jänner 2016) als Mietwohngrundstück unter Berücksichtigung einer Nutzfläche von 992,4 m<sup>2</sup> bewertet. Gegen diesen Bescheid wurde mit Schreiben vom 4. Februar 2016 Beschwerde erhoben und beantragt, die Nutzfläche mit 2.269,70 m<sup>2</sup> zum Ansatz zu bringen. Mit Beschwerdevorentscheidung vom 18. März 2016 wurde der Beschwerde stattgegeben.

Mit Schreiben vom 7. April 2016 wurde ein Vorlageantrag gestellt und beantragt die Nutzfläche mit 1.430,28m<sup>2</sup> zu berücksichtigen. Mit Vorhalt vom 19. April 2016 wurde ersucht, eine Nutzflächenaufstellung vorzulegen. Laut Vorhaltsbeantwortung vom 27. April 2016 beträgt die Nutzfläche 1.430,28 m<sup>2</sup>.

Beweismittel: BG 30, Vorhaltsbeantwortung

Stellungnahme: Gem. § 53 Abs. 5 BewG ist bei Mietwohngrundstücken und bei gemischtgenutzten Grundstücken der Gebäudewert aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, der sich je nach der Bauweise und Ausstattung der Gebäude oder der Gebäudeteile bei Unterstellung von Durchschnittspreisen je Quadratmeter der nutzbaren Fläche der Gebäude oder der Gebäudeteile ergibt. Laut Nutzflächenaufstellung beträgt die nutzbare Fläche 1.430,28 m<sup>2</sup>.

## **2. Beweiserhebung**

Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in die elektronisch übermittelten Aktenteile des Einheitswertaktes Steuernummer des Finanzamtes A sowie das glaubhafte Vorbringen des Bf..

## **3. Rechtslage**

Gemäß § 53 Abs. 1 Bewertungsgesetz 1955 (BewG) ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken (Grundstücke, deren Bebauung abgeschlossen und Grundstücke, die sich zum Feststellungszeitpunkt im Zustand der Bebauung befinden), vom Bodenwert (Abs. 2) und vom Gebäudewert (Abs. 3 bis 6) auszugehen.

Als Bodenwert ist gem. Abs. 2 leg. cit. der Wert maßgebend, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück gemäß §§ 55 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.

Bei Mietwohngrundstücken und bei gemischtgenutzten Grundstücken ist der Gebäudewert aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, der sich je nach der Bauweise und Ausstattung der Gebäude oder der Gebäudeteile bei Unterstellung von Durchschnittspreisen je Quadratmeter der nutzbaren Fläche der Gebäude oder der Gebäudeteile ergibt. Nutzbare Fläche ist die Gesamtfläche der insbesondere für Wohnzwecke, für gewerbliche Zwecke oder für öffentliche Zwecke nutzbar ausgestatteten Räume einschließlich der Nebenräume und Wandnischen (Einbauschränke) sowie einschließlich der für die erwähnten Zwecke nutzbar ausgestatteten Keller- und Dachbodenräume; Garagen sind in die nutzbare Fläche einzubeziehen. Die Wandstärke ist bei der Berechnung der nutzbaren Fläche außer Betracht zu lassen. Räume oder Teile von Räumen, die weniger als 150 cm hoch sind, sowie Treppen, Stiegenhäuser, Gänge, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der nutzbaren Fläche nicht einzubeziehen (Abs. 5 leg. cit.).

Gem. Abs. 6 leg. cit. ist bei der Ermittlung des Gebäudewertes der Neuherstellungswert (Abs. 3 bis 5) entsprechend dem Alter der Gebäude oder der Gebäudeteile im Hauptfeststellungszeitpunkt durch einen Abschlag für technische Abnutzung zu ermäßigen. Als Alter des Gebäudes oder des Gebäudeteiles gilt der Zeitraum vom Beginn des Kalenderjahres, in dem das Gebäude oder der Gebäudeteil benutzungsfertig wurde, bis zum Hauptfeststellungszeitpunkt.

Benutzungsfertig ist ein Gebäude oder Gebäudeteil mit jenem Tag, mit dem die Behörde die Benutzung für zulässig erklärt hat. Als benutzungsfertig im Sinne dieses Gesetzes gilt ein Gebäude oder Gebäudeteil auch mit der ersten tatsächlichen Benutzung oder Vermietung. Der Abschlag beträgt jährlich a) allgemein 1,3 v. H..

Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Ertragsfähigkeit bebauter Grundstücke ist 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. Das Ausmaß der Kürzung beträgt gemäß Abs. 7 lit. d bei allen übrigen bebauten Grundstücken 25. v. H..

Gemäß Abgabenänderungsgesetz 1982 (BGBl. Nr. 570/1982) sind diese festgestellten Einheitswerte pauschal um 35 Prozent zu erhöhen.

### 3. Erwägungen

Im vorliegenden Beschwerdeverfahren hat die Vertretung der Miteigentümergeinschaft eingewendet, die Wohnungsnutzflächen seien durch einen programmtechnischen Fehler mit 2.269,70 m<sup>2</sup> angegeben worden. Tatsächlich würden diese jedoch 1.430,28 m<sup>2</sup> betragen.

Mit Ergänzungsersuchen vom 19.04.2016 forderte das Finanzamt die diesbezügliche Nutzflächenaufstellung an, welche mit Fax vom 27.04.2016 überreicht wurde.

Dementsprechend ergibt sich folgende Berechnung:

Fläche	Bauklasse	€/m <sup>2</sup>	Zu/Ab %	Afa %	Restw. %	
1.430,28	15.13/14	61,7719	5,0	1,3	100,0	
Gebäudewert						92.768,66
Bodenwert unverändert						54.330,08
Bebaute Fläche: 1.018 m <sup>2</sup>						
25% Kürzung gem. § 53 Abs. 2 BewG						-13.582,5214
						133.516,2168
25% Kürzung gem. § 53 Abs. 7 lit. d BewG						33.379,0542
						100.137,1626

Einheitswert (gerundet gem. § 25 BewG)

100.100,00

erhöht um 35% gem. AbgÄG 1982 (gerundet gem.

**135.100,00**

§ 25 BewG)

Bei der Berechnung des nicht erhöhten Einheitswertes waren gemäß § 23 BewG 1955 die Wertverhältnisse zum 01.01.1973 (Hauptfeststellungszeitpunkt) maßgeblich. Die Erhöhung des Einheitswertes um 35 % ist auf Grund des Artikels II des AbgÄG 1982 durchzuführen.

Dem Beschwerdebegehren wurde antragsgemäß entsprochen.

Name	Anteil vom Einheitswert	Anteil vom erhöhten Einheitswert	Anteil
b	3.676,59	4.962,11	137/3.730
c	3.676,59	4.962,11	137/3.730
d	4.347,50	5.867,61	162/3.730
e	4.347,50	5.867,61	162/3.730
f	7.406,86	9.996,67	138/1.865
g	4.347,50	5.867,61	162/3.730
h	4.347,50	5.867,61	162/3.730
i	3.676,59	4.962,11	137/3.730
j	3.676,59	4.962,11	137/3.730
k	7.621,55	10.286,43	142/1.865
l	8.748,68	11.807,66	163/1.865
m	3.676,59	4.962,11	137/3.730
n	3.676,59	4.962,11	137/3.730
o	7.299,51	9.851,79	136/1.865
p	3.569,24	4.817,23	133/3.730
q	3.569,24	4.817,23	133/3.730
r	7.782,57	10.503,75	145/1.865
s	4.374,34	5.903,83	163/3.730
t	4.374,34	5.903,83	163/3.730
u	2.952,01	3.984,18	110/3.730
v	2.952,01	3.984,18	110/3.730

**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.

Wien, am 16. März 2017