

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter R. in der Beschwerdesache Mag. A. B. und Miteigentümer vertreten durch Mag. A. B., Adr., über die Beschwerde vom 23. Jänner 2015 gegen den Feststellungsbescheid Einheitswert zum 1. Jänner 2006 der belangten Behörde Finanzamt Bruck Eisenstadt Oberwart vom 07. Jänner 2015, EW-AZ 1-2-1 betreffend Artfortschreibung (§ 21 Abs. 1 Z 2 BewG) zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird teilweise Folge gegeben und der angefochtenen Feststellungsbescheid gemäß § 279 BAO abgeändert wie folgt:

Für den gegenständlichen Grundbesitz (Einfamilienhaus) Adr. - EZ 1 teilw. GrstNr. 2. KG 3 C. wird der Einheitswert mit € 31.600 und der gemäß Abgabenänderungsgesetz 1982 um 35% erhöhte Einheitswert mit € 42.600 festgestellt.

Liste der Miteigentümer:

Miteigentümer	Anteil Einheitswert	Anteil erhöhter Einheitswert
Mag. A. B. 1/2	15.800	21.300
D. E. B. 1/2	15.800	21.300

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

Hinweis:

Gemäß § 101 Abs. 3 BAO sind schriftliche Ausfertigungen, die in einem Feststellungsverfahren an eine Personenvereinigung (Personengemeinschaft) ohne eigene Rechtspersönlichkeit gerichtet sind (§ 191 Abs. 1 lit. a und c BAO), einer nach § 81 BAO vertretungsbefugten Person zuzustellen.

Mit der Zustellung einer einzigen Ausfertigung dieses Erkenntnisse an den nach § 81 BAO vertretungsbefugten Herrn Mag. A. B. gilt die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen.

Entscheidungsgründe

Der an Mag. A. B. und Miteigentümer gerichtete, nunmehr angefochtene Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 2006 wurde vom Finanzamt Bruck Eisenstadt Oberwart entsprechend einer Mitteilung der Marktgemeinde C. erlassen.

Dabei ist das Finanzamt von folgenden Werten ausgegangen:

Baujahr	Kubikmeter umbauten Raumes	Bauklasse	€/m3	Zuschlag	Wert in €
1996	Nebengebäude 120,9 m3	11.33	18,1682		2.196,53
1994	Keller 959,3 m3	13.3	18,1682		17.428,75
1994	Erdgeschoss 1.101,4 m3	11.24	36,3364	5%	42.021,95
Bodenwert: 1.742 m2 je 1,82 = € 3.168,62					

In der dagegen rechtzeitig eingebrachten Berufung machten die Beschwerdeführer (Bf.) geltend, dass dem Finanzamt falsche Daten übermittelt worden seien und beantragten unter Hinweis auf den beigelegten Bauplan eine entsprechende Richtigstellung.

In der stattgebenden Beschwerdevorentscheidung ging das Finanzamt abweichen zum angefochtenen Bescheid von einer Kubatur des Kellers von 687,1 m3, von einer Kubatur des Erdgeschosses von € 788,9 m3 und von einer Grundstücksfläche von 3.392 m2 (GrstNr. 2. 1.741 m2 und GrstNr. 4 1.651 m2) aus.

In dem dagegen eingebrachten Vorlageantrag, meinten die Bf. sinngemäß, dass beim Erdgeschoss die offene Fläche Eingangstür (1,65 m x 3,00 m) abzuziehen sei und sich die Kubatur für das Erdgeschoss mit 723,64 m3 (Fläche 249,53 m2 x 2,9 m Geschosshöhe) ergebe.

Weiters wiesen die Bf. darauf hin, dass der Wert der bebauten Fläche mit 355 m2 falsch sei (richtig seien 305 m2) und dass die Grundstücksfläche wie im angefochtenen Bescheid 1.741 m2 betrage. In der Beschwerdevorentscheidung sei irrtümlich die Fläche für das angrenzende Grundstück 4 in die Bodenwertermittlung einbezogen worden. Dieses werde seit Jahren unter der AZ 2-2-2 bewertet.

Im Vorlagbericht beantragte das Finanzamt, den Rechenfehler zu berichtigen und das Erdgeschoss mit einer Raumhöhe von € 2,90 zu bewerten. Die offene Fläche Eingangstür sei mitzubewerten, da diese von drei Seiten umschlossen sei und das Grundstück 4 sei aus der Berechnung auszuscheiden.

Auf Grund einer tel. Rückfrage ergänzte das Finanzamt gegenüber dem Bundesfinanzgericht den Vorlagebericht mit Email von 16. Oktober 2016 wie folgt:

"Wie aus beiliegendem Plan ersichtlich ist die Höhe des Erdgeschoßes mit 2,9 m anzusetzen (der Ansatz mit 3,1 m von uns ist offensichtlich inkorrekt) !

Die Fläche ist lt Plan im Akt korrekt.

Nachstehend die Schritte der Berechnung.

Berechnung EW B. A. – EWAZ 1-2-1 KG sowie EG

Kellergeschoß

19,35 x 15,75 = 304,7625

abzüglich

$5,15 \times 1,95 = 10,0425$

$6,25 \times 2,70 = 16,8750$

$7,75 \times 3,00 = 23,2500$

ergibt

$254,5 \text{ m}^2 \times \text{Raumhöhe } 2,7 \text{ m}^2 = 687,1 \text{ m}^3$

Erdgeschoß

$19,35 \times 15,75 = 304,7625$

abzüglich

$5,15 \times 1,95 = 10,0425$

$6,25 \times 2,70 = 16,8750$

$7,75 \times 3,00 = 23,2500$

ergibt

$254,5 \text{ m}^2 \times \text{Raumhöhe } 2,9 \text{ m}^2 = 738,0 \text{ m}^3$

....."

Über die Beschwerde wurde erwogen:

§ 53 BewG 1955 "Bewertung von bebauten Grundstücken" lautet auszugsweise:

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

(2) Als Bodenwert ist 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.

(3) 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.

....."

Auf Grund des von den Bf. vorgelegten Planes und den Angaben des Finanzamtes war dem Beschwerdebegehren - abgesehen vom Abzug der offenen Fläche Eingangstür von 4,95 m² von der Fläche des Erdgeschosses - zu folgen, da es sich bei diesem

Eingangsbereich, wie aus dem von den Bf. ins Treffen geführten Bauplan ersichtlich, um einen auf drei Seiten von Wänden umschlossenen inneren nutzbaren Raum handelt.

Demzufolge errechnet sich der Einheitswert wie folgt:

Baujahr	Kubikmeter umbauten Raumes	Bauklasse	€/m³	Zuschlag	Wert in €
1996	Nebengebäude 120,9 m³	11.3/3.33	18,1682		2.196,5354
1994	Keller 687,41 m³	13.3	18,1682		12.489,0024
1994	Erdgeschoss 738,33 m³	11.24	36,3364	5%	28.169,6669
Gebäudewert					42.855,2047
Bodenwert jener Fläche, die das Zehnfache der bebauten Fläche nicht übersteigt: 1.741 m² je € 1,8200					3.168,6200
Kürzung gem. § 53 Abs. 2 BewG 25%					- 792,1550
					45.231,6697
Kürzung gem. § 53 Abs. 7 lit. b BewG 30%					-13.569,5009
					31.662,1688
Einheitswert abgerundet gem. § 25 BewG					31.600
gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhter Einheitswert					42.600

Entsprechend den obigen Ausführungen konnte dem Vorbringen des Bw. nur teilweise entsprochen werden und es war spruchgemäß zu entscheiden.

Zulässigkeit einer Revision

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision 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.

Dass ein auf drei Seiten von Wänden umschlossene innerer nutzbarer Raum zum umbauten Raum gehört, ergibt sich aus der eindeutigen Bestimmung des § 53 Abs. 3 BewG 1955. Im Übrigen waren nur auf Sachverhaltsebene zu behandelnde Tatfragen zu klären.

Wien, am 16. Februar 2017