

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter R. in der Beschwerdesache Bf., vertreten durch Dr. NN., über die Beschwerde vom 15. Juli 2015 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 7. Juli 2015, Erfassungsnummer zzz, betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

## Entscheidungsgründe

Mit Schenkungsvertrag vom 21. November 2013 übertrug Herr NN die Hälfte seines Anteils an dem Superädifikat auf der EZ ZZZ, KG XXX an seine Gattin, die nunmehrige Beschwerdeführerin (Bf.), Frau Bf..

Auf diese Übertragung gelangte zunächst antragsgemäß und ungeprüft die Befreiung gemäß § 3 Abs. 1 Z 7 GrEStG 1987 zur Anwendung.

Die Marktgemeinde XX gab auf Anfrage dem Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (FAG) mit Schreiben vom 9. Juni 2015 bekannt, dass das verfahrensgegenständliche Einfamilienhaus über eine bewilligte Nutzfläche von insgesamt 329,15 m<sup>2</sup> verfüge. Davon betrage die Nutzfläche des Dachbodens 87,90 m<sup>2</sup> und jene der Garagen insgesamt 78,81 m<sup>2</sup>.

Mit dem nunmehr angefochtenen Abgabenbescheid gemäß § 201 BAO vom 7. Juli 2015, Erfassungsnummer zzz, setzte das FAG der Bf. die Grunderwerbsteuer in der Höhe von € 627,89 fest. Laut Auskunft der Marktgemeinde XX betrage die Wohnnutzfläche mehr als 150 m<sup>2</sup>. Die Befreiung des § 3 Abs. 1 Z 7 GrEStG sei daher nicht zu gewähren.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die mit Schreiben vom 15. Juli 2015 eingebrachte als Berufung bezeichnete Beschwerde. Die Bf. bringt dazu vor, die erwähnte Auskunft der Marktgemeinde sei fehlerhaft. Tatsächlich betrage die Nutzfläche weniger als 150 m<sup>2</sup>, die angesprochene Befreiung sei daher zu gewähren. Gleichzeitig kündigt die Bf. eine entsprechende Bestätigung durch die Marktgemeinde an.

Mit Schreiben vom 14. Juli 2015 gab die Marktgemeinde XX bekannt, dass die tatsächliche Wohnfläche nur 107,38 m<sup>2</sup> betrage. Beim Dachgeschoss handle es sich

nur um einen Dachboden, der nicht für Wohnzwecke geeignet sei. Dieser sei mittels Brandschutztüren im Stiegenhaus vom restlichen Haus getrennt.

Das FAG forderte die Bf. daraufhin mit Schreiben vom 23. Juli 2015 auf, zum Beweis für die Richtigkeit ihrer Angaben eine Kopie des Bauplanes und des Ausbauplanes vorzulegen.

Die Bf. legte diese Pläne nicht vor und reichte in Absprache mit dem FAG stattdessen einige Beweisfotos nach. Diesen Fotos ist zu entnehmen, dass der Dachboden wohnlich eingerichtet ist und hobbymäßig genutzt wird.

Mit Beschwerdevorentscheidung vom 18. August 2015 wies das FAG die Beschwerde als unbegründet ab. In der Begründung verweist das Finanzamt auf seine Ansicht, wonach Dachbodenräume dann nicht zur Wohnnutzfläche zählen, wenn sie auf Grund ihrer Ausstattung nicht für Wohnzwecke geeignet seien. Es komme nicht auf die tatsächliche Verwendung eines Raumes an sondern vielmehr auf seine Ausstattung für Wohnzwecke (VwGH 24.1.2001, 2000/16/0009). Durch die Ausstattung des Dachbodens mit u.a. Fenster, Beleuchtung, Holzboden, Teppich und Bildern sei dieser für Wohnzwecke geeignet. Eine der Voraussetzungen für die Anwendung der Begünstigung des § 3 Abs. 1 Z 7 GrEStG, nämlich eine Wohnnutzfläche von höchstens 150 m<sup>2</sup>, werde dadurch nicht erfüllt.

Die Bf. stellte daraufhin mit Schriftsatz vom 2. September 2015 den Vorlageantrag ohne in der Sache Neues vorzutragen.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

Die Bestimmungen des § 201 BAO lauten:

(1) Ordnen die Abgabenvorschriften die Selbstberechnung einer Abgabe durch den Abgabepflichtigen an oder gestatten sie dies, so kann nach Maßgabe des Abs. 2 und muss nach Maßgabe des Abs. 3 auf Antrag des Abgabepflichtigen oder von Amts wegen eine erstmalige Festsetzung der Abgabe mit Abgabenbescheid erfolgen, wenn der Abgabepflichtige, obwohl er dazu verpflichtet ist, keinen selbst berechneten Betrag der Abgabenbehörde bekannt gibt oder wenn sich die bekanntgegebene Selbstberechnung als nicht richtig erweist.

(2) Die Festsetzung kann erfolgen,

1. von Amts wegen innerhalb eines Jahres ab Bekanntgabe des selbstberechneten Betrages,
2. wenn der Antrag auf Festsetzung spätestens ein Jahr ab Bekanntgabe des selbstberechneten Betrages eingebracht ist,
3. wenn kein selbstberechneter Betrag bekannt gegeben wird oder wenn bei sinngemäßer Anwendung des § 303 die Voraussetzungen für eine Wiederaufnahme des Verfahrens vorliegen würden,

(Anm.: Z 4 aufgehoben durch BGBl. I Nr. 20/2009)

5. wenn bei sinngemäßer Anwendung des § 293b oder des § 295a die Voraussetzungen für eine Abänderung vorliegen würden.

(3) Die Festsetzung hat zu erfolgen,

1. wenn der Antrag auf Festsetzung binnen einer Frist von einem Monat ab Bekanntgabe des selbst berechneten Betrages eingebbracht ist,

(Anm.: Z 2 aufgehoben durch BGBl. I Nr. 70/2013)

3. wenn bei sinngemäßer Anwendung des § 295 die Voraussetzungen für eine Änderung vorliegen würden.

(4) Innerhalb derselben Abgabenart kann die Festsetzung mehrerer Abgaben desselben Kalenderjahres (Wirtschaftsjahres) in einem Bescheid zusammengefasst erfolgen.

Nach den Bestimmungen des § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 unterliegt ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, soweit sich der Rechtsvorgang auf inländische Grundstücke bezieht, der Grunderwerbsteuer.

Gemäß § 3 Abs. 1 Z 7 erster Satz Grunderwerbsteuergesetz 1987 in der damals geltenden Fassung sind von der Besteuerung ausgenommen Erwerbe eines Grundstückes unter Lebenden durch den Ehegatten oder eingetragenen Partner unmittelbar zum Zwecke der gleichteiligen Anschaffung oder Errichtung einer Wohnstätte mit höchstens 150 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses der Ehegatten oder eingetragenen Partner, wenn die Steuer nach § 4 Abs. 2 Z 1 zu berechnen ist.

Strittig ist im vorliegenden Fall ausschließlich die Frage, welche Nutzfläche das verfahrensgegenständliche Einfamilienhaus aufweist. Während das Finanzamt die Ansicht vertritt, die Nutzfläche betrage mehr als 150 m<sup>2</sup>, meint die Bf. es sei von einer Nutzfläche von nur 107,38 m<sup>2</sup> auszugehen.

Unbestritten ist, dass die Nutzfläche des Einfamilienhauses ohne Garage, Dachboden und Keller 107,38 m<sup>2</sup> und jene des Dachbodens 87,90 m<sup>2</sup> beträgt, woraus sich eine Gesamtnutzfläche von 195,28 m<sup>2</sup> ergibt, wenn man die Dachbodenfläche miteinbezieht.

Streitentscheidend ist somit, ob der in Rede stehende Dachboden zur Wohnnutzfläche zählt.

Die Bf. meint, dies sei nicht der Fall. Sie stützt ihre Argumentation ausschließlich auf das o.a. Schreiben der Marktgemeinde XX, wonach die tatsächliche Wohnnutzfläche nur 107,38 m<sup>2</sup> betrage. Damit kann die Bf. aber nicht überzeugen.

Denn nach ständiger Rechtsprechung sind Dachboden- und Kellerräume, die ihrer Ausstattung nach für Wohnzwecke geeignet sind und - wie etwa bei einem Einfamilienhaus - nur von einer Familie oder deren Gästen oder Mietern benutzt werden, bei der Wohnnutzfläche zu berücksichtigen (VwGH 24.1.2013, 2010/16/0091).

Bei der Anwendung der Begünstigung des § 3 Abs. 1 Z 7 GrEStG kommt es nicht auf die Bezeichnung eines Raumes im Bauplan an, sondern vielmehr auf die tatsächliche Ausstattung der Räumlichkeiten in dem Zeitpunkt, in dem die Abgabenschuld entstanden ist oder wäre (VwGH 21.3.2012, 2009/16/0323).

Die von der Bf. vorgelegten Fotos vermitteln den Eindruck, dass der Dachboden wohnlich eingerichtet ist. Die Wände weisen einen Feinputz und eine helle Bemalung auf, die Decken sind verkleidet und die Räume sind (u.a. mit Schreibtisch und Schreibtischsessel) möbliert. Eine überdimensionale dekorative Hängeuhr ist vorhanden.

Die Bf. tritt den Feststellungen des FAG in der Beschwerdevorentscheidung, wonach dieser Dachboden aufgrund seiner Ausstattung mit Fenster, Beleuchtung, Holzboden, Teppichen und Bildern für Wohnzwecke geeignet ist, mit keinem Wort entgegen.

In ihrer Mail vom 29. Juli 2015 bestätigt sie die Verwendung des Dachbodens als Hobbyraum.

Dem Umstand, dass im Dachboden verschiedene der Ausübung des Hobbys dienende Utensilien gelagert werden (Werkzeuge, Tische, Modelleisenbahn etc.) kommt für die Beurteilung ob er für Wohnzwecke geeignet ist, keine Bedeutung zu, weil eine solche Lagerung den Wohnraum im Erdgeschoß des Hauses zu entlasten vermag. Räume, die zur Entlastung des Wohnraumes im engeren Sinn dienen (Räume zur Aufbewahrung von Gegenständen) zählen aber nach ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung zur Nutzfläche iSd GrEStG (siehe nochmals VwGH 24.1.2013, 2010/16/0091).

Der Verwaltungsgerichtshof hatte in einem ähnlich gelagerten Fall die Frage zu klären, ob bestimmte Kellerräume für Wohnzwecke geeignet sind und hat dazu festgestellt: „War der im Kellergeschoß gelegene Raum mit einem Kellerfenster und Lichtquellen ausgestattet, wiesen Wände und Decke des Raumes einen Feinputz und weiße Bemalung auf und bestand der Fußboden aus Bodenfliesen mit entsprechendem Wandabschluss, so war der Raum seiner Ausstattung nach für Wohnzwecke geeignet“ (VwGH 19.3.2003, 2002/16/0208). Es spricht daher auch aus dieser Sicht alles dafür, den ähnlich ausgestatteten gegenständlichen Dachboden zur Nutzfläche hinzuzurechnen.

Es ist daher von einer Gesamtnutzfläche von 195,28 m<sup>2</sup> auszugehen. Die Voraussetzungen für die von der Bf. begehrte Steuerbefreiung gemäß § 3 Abs. 1 Z 7 GrEStG liegen somit aufgrund der Überschreitung der dort normierten höchstzulässigen Wohnnutzfläche von 150 m<sup>2</sup> nicht vor.

## **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.

Die vorliegende Entscheidung kann sich auf die im Erkenntnis zitierte höchstgerichtliche Rechtsprechung stützen. Es musste daher der Revisionsausschluss zum Tragen kommen.

Wien, am 5. Dezember 2016