



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen der Bw., vom 6. Februar 2008 gegen den unter EWAZ 2/5 erlassenen Bescheid des Finanzamtes X. vom 24. Jänner 2008 betreffend Feststellung des Einheitswertes des Grundvermögens ab 1. Jänner 2007 und gegen den unter EWAZ 2/3 erlassenen Bescheid des Finanzamtes X. vom 24. Jänner 2008 betreffend Feststellung des Einheitswertes des Grundvermögens ab 1. Jänner 2007 entschieden:

Den Berufungen wird Folge gegeben.

Zu EWAZ 2/5 wird der Einheitswert ab 1. Jänner 2007 mit 164.600 Euro festgestellt.
Der gemäß Art. II des Abgabenänderungsgesetzes 1982, BGBl. Nr. 570/1982 erhöhte Einheitswert beträgt 222.200 Euro.

Zu EWAZ 2/3 wird der Einheitswert ab 1. Jänner 2007 zu EWAZ 2/3 mit 40.900 Euro festgestellt.

Der gemäß Art. II des Abgabenänderungsgesetzes 1982, BGBl. Nr. 570/1982 erhöhte Einheitswert beträgt 55.200 Euro.

Die Berechnungen der Einheitswerte sind den als Beilage angeschlossenen Berechnungsblättern zu entnehmen.

Entscheidungsgründe

Die Bw. ist eine Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft und Eigentümerin der Liegenschaften EZ 1, und EZ 2 beide KG 6..H.

Auf diesen Liegenschaften wurden ein Seniorenpflegewohnheim, Räume für ein Cafe und für Hauskrankenpflege (EZ 1, EWAZ 2/5) und ein Seniorenwohnhaus (EZ 2, EWAZ 2/3) errichtet.

Die Bw. nahm für die Errichtung dieser Gebäude Förderungsmittel des Landes Steiermark in Anspruch.

Diese Liegenschaften wurden am 1. September 2006 an die Mieter übergeben.

In der Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke zu EZ 1 gab die Bw. die gesamte nutzbare Fläche des Seniorenpflegewohnheimes mit 2.637,23 m² an.

In der Erklärung zu EZ 2 gab die Bw. die gesamte nutzbare Fläche des Seniorenwohnhauses mit 666,03 m² an.

Zum 1. Jänner 2007 wurde der Einheitswert für die wirtschaftliche Einheit EZ 1 Betriebsgrundstück, bewertet als Geschäftsgrundstück unter EW-AZ 2/5 mit 308.600 Euro, erhöht um 35% gemäß AbgÄG 1982 mit 416.000 Euro festgestellt.

Die Berechnung des Einheitswertes ging für die EZ 1 von einem Gebäudewert von 379.606,44 Euro und einem Bodenwert für 5.867 m² von 42.637,24 Euro aus. Die bebaute Fläche betrug 1.452 m², vom gesamten Bodenwert erfolgte gemäß § 53 Abs. 2 BewG eine Kürzung von 25% (10.659,3122 Euro). Der Wert von 411.584,3769 wurde gemäß § 53 Abs. 7 lit. d BewG um 25% (102.896,0942 Euro) gekürzt. Daraus ergab sich ein Wert von 308.600 Euro; erhöht um 35% gemäß AbgÄG 1982 betrug der Wert 416.600 Euro.

Für die wirtschaftliche Einheit EZ 2, Betriebsgrundstück, bewertet als Mietwohngrundstück wurde der Einheitswert zum 1. Jänner 2007 unter EW-AZ 2/3 mit 76.700 Euro, erhöht um 35% gemäß AbgÄG 1982: 103.500 Euro festgestellt.

Die Berechnung des Einheitswertes ging für die EZ 2 von einem Gebäudewert von 91.077,94 Euro und einem Bodenwert für 2.056 m² von 14941,56 Euro aus. Die bebaute Fläche betrug 398 m², vom gesamten Bodenwert erfolgte gemäß § 53 Abs. 2 BewG eine Kürzung von 25% (3.735,3922 Euro). Der Wert von 102.284,1166 Euro wurde gemäß § 53 Abs. 7 lit. d BewG um 25% (25.571,0291 Euro) gekürzt. Daraus ergab sich ein Wert von 76.700 Euro; erhöht um 35% gemäß AbgÄG 1982 betrug der Wert 103.500 Euro.

In den Berufungen wandte die Bw. ein, bei den gegenständlichen Wohnhäusern handle es sich um Mietwohngrundstücke, wofür nur ein durch gesetzliche Vorschriften beschränkter Mietzins entrichtet werde.

Gemäß Förderungszusicherung des Landes Steiermark vom 18. November 2004 könne nur ein Entgelt nach landesgesetzlichen Wohnbauförderungsgrundsätzen verrechnet werden.

Die Bw. beantragte für beide Einheitswertbescheide eine Kürzung gemäß § 53 Abs. 7 lit. a Bewertungsgesetz 1955 um 60%.

Sie legte durch das Land Steiermark an sie übermittelte Förderungszusicherungen, aus welchen die Verpflichtung zur Berechnung eines beschränkten Mietzinses bei sonstiger sofortiger Rückzahlungsverpflichtung der Fördermittel, sowie an sie gerichtete Endabrechnungen vor.

Für das Seniorenpflegewohnhaus erfolgte die Förderung für eine Nutzfläche von 2.400 m², für das Seniorenwohnhaus für eine Nutzfläche von 598,71 m².

Aus den vorgelegten Mietverträgen ist ersichtlich, dass sowohl hinsichtlich des Seniorenpflegewohnhauses als auch hinsichtlich der Wohnungen im Seniorenwohnhaus das monatliche Entgelt (Miete) im Sinne der Bestimmungen der §§ 13 und 14 WGG in Verbindung mit den Bestimmungen des Stmk. WFG 1993 samt den Durchführungsverordnungen, insbesondere der Durchführungsverordnung zum Stmk. WFG 1993 (§ 7 Abs. 9 bis 12) sowie der Entgeltrichtlinienverordnung 1994 in der jeweils geltenden Fassung vereinbart wurde.

Aus den Mietverträgen und den vorgelegten Zinslisten geht hervor, dass zum Bewertungsstichtag das Seniorenpflegewohnhaus im Gesamten an einen Betreiber des Seniorenpflegewohnheimes vermietet, das Seniorenwohnhaus ebenfalls vermietet war und für diese Liegenschaften durch gesetzliche Vorschriften beschränkte Mietzinse entrichtet wurden.

Über die Berufung wurde erwogen:

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

Gemäß § 53 Abs. 2 BewG ist als Bodenwert der Wert maßgebend, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück gemäß §§ 55 BewG 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.

Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Ertragsfähigkeit bebauter Grundstücke ist die gemäß Abs. 1 bis 6 ermittelte Summe aus dem Bodenwert und dem Gebäudewert gemäß § 53 Abs. 7 BewG 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

a) bei bebauten Grundstücken, soweit ein durch gesetzliche Vorschriften beschränkter Mietzins entrichtet wird, entsprechend dem Anteil der von der Mietzinsbeschränkung betroffenen nutzbaren Flächen an der gesamten nutzbaren Fläche (Abs. 5), bei einem Anteil von

100 v. H. bis 80 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche 60. v. H.,
weniger als 80 v. H. bis 60 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche 55 v. H.,
weniger als 60 v. H. bis 50 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche 50 v. H.,
weniger als 50 v. H. bis 40 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche 45 v. H.,
weniger als 40 v. H. bis 30 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche 40 v. H.,
weniger als 30 v. H. bis 20 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche 35 v. H.,
weniger als 20 v. H. bis 10 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche 30 v. H.,
weniger als 10 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche 25 v. H.;

bei der Ermittlung des Anteiles der von der Mietzinsbeschränkung betroffenen nutzbaren Fläche sind die Wohnräume mit ihrer tatsächlichen nutzbaren Fläche, die gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Räume jedoch nur mit ihrer halben nutzbaren Fläche anzusetzen;

Aus dem Verhältnis der von einer Mietzinsbeschränkung betroffenen nutzbaren Flächen an der gesamten nutzbaren Fläche ergibt sich bei den berufungsgegenständlichen Grundstücken ein der Mietzinsbeschränkung unterliegender Anteil von rund 90%.

Gemäß § 53 Abs. 7 lit a BewG war daher eine Kürzung in Höhe von 60 v. H. vorzunehmen. Da das Zehnfache der bebauten Fläche in beiden Fällen wesentlich höher als die gesamte (Grund-)Fläche ist, hatte sich diese Kürzung auf den gesamten Bodenwert zu erstrecken.

Den Berufungen war daher Folge zu geben.

Beilage: 2 Berechnungsblätter betreffend 2/5 und 2/3

Graz, am 13. Mai 2009