



## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Dr. Helfried Stockinger, gegen den Bescheid vom 6. August 1997 des Finanzamtes Mödling betreffend Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 1996 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### **Hinweis**

Diese Berufungsentscheidung wirkt gegenüber allen Beteiligten (§ 186 BAO). Mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung an eine nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person gilt die Zustellung an alle am Gegenstand der Feststellung Beteiligten als vollzogen (§ 101 Abs. 3 BAO).

### **Rechtsbelehrung**

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

### **Entscheidungsgründe**

Am Gebäude wurde ein Zubau errichtet, welcher ab dem Jahr 1995 benützt wird. Mit Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 1996 vom 6. August 1997 wurde vom Finanzamt Mödling

eine Artfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z. 2 BewG vorgenommen und der Einheitswert mit S 384.000,--, erhöht mit S 518.000,--, festgestellt. Durch den Zubau hat sich auch die Art des Bewertungsgegenstandes geändert, nämlich von bisher Mietwohngrundstück auf nunmehr gemischtgenutztes Grundstück.

In der gegen diesen Bescheid rechtzeitig eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass der erhöhte Einheitswert bisher mit insgesamt S 261.000,-- (tatsächlich S 276.000,--) festgesetzt worden war und sich durch den Zubau die verbaute Fläche um etwa 33 % erhöht habe, während der nunmehr festgesetzte Einheitswert um nahezu 100 % erhöht worden wäre. Die Erhöhung des Einheitswertes entspreche daher nicht der Erhöhung der nunmehrigen Grundfläche durch den zwischenzeitig vorgenommenen Zubau.

Mit Bescheid vom 3. September 1997 wurden die Bw. aufgefordert, den Mangel (die Berufung enthalte keine genauen Angaben, in welchen Punkten der Einheitswertbescheid beeinsprucht werde) bis zum 10. Oktober 1997 zu beheben. Mit Eingabe vom 9. September 1997 wurde bekanntgegeben, dass gegen die festgesetzte Höhe des Einheitswertes berufen werde.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 26. September 1997 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Begründet wurde diese Abweisung damit, dass die Bewertung des Gebäudes (Altbau und Zubau) auf Grund der Angaben der Bw. in der Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke vom 27. Juni 1997 erfolgt sei. Der Bodenwert sei unverändert geblieben. Der Einheitswert setze sich aus dem Gebäudewert und dem Bodenwert zusammen. Die Begründung, dass die Erhöhung des Einheitswertes nicht im Verhältnis der verbauten Fläche stehe, gehe damit ins Leere.

In dem daraufhin eingebrachten Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz wurde nur vorgebracht, dass der Feststellungsbescheid den Einheitswert unverhältnismäßig hoch hinaufgesetzt habe und eine Berücksichtigung des Zusammenhanges zwischen Alt- und Neubau nicht erfolgt sei.

### ***Über die Berufung wurde erwogen:***

Die Gebäudebewertung gemäß § 53 Abs. 3 bis 6 im Zusammenhalt mit § 53a BewG stellt im wesentlichen eine Bewertung nach der Bauweise und Ausstattung des Gebäudes mit einer pauschalen Berücksichtigung des Alters dar. Bei gemischt genutzten Grundstücken ist der Gebäudewert vom Neuherstellungswert abzuleiten, bei dessen Ermittlung von der nutzbaren Fläche ausgegangen wird. Entsprechend dem Alter des Gebäudes oder des Gebäudeteiles zum Hauptfeststellungszeitpunkt ist vom Neuherstellungswert ein Abschlag für technische

Abnutzung vorzunehmen. Dieser Abschlag für technische Abnutzung beträgt bei gemischt genutzten Grundstücken jährlich 1,3 %, jedoch insgesamt höchstens 70 %.

Für Gebäude oder Gebäudeteile, die hinsichtlich ihres Alters voneinander verschieden sind, ist der Gebäudewert gesondert zu ermitteln, weil dem unterschiedlichen Alter durch einen anderen Abschlag für technische Abnutzung Rechnung zu tragen ist, selbst wenn in Bauweise und Ausstattung kein Unterschied besteht. Laut Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke vom 27. Juni 1997 ist das Baujahr des Gebäudes mit 1900 und das des Zubaus mit 1995 bekanntgegeben. Daraus ergibt sich schon, dass sich der Gebäudewert mehr als verdoppelt, denn der Zubau, welcher flächenmäßig etwa 33 % des ursprünglichen Gebäudes entspricht, ist mit seinem vollen Neuherstellungswert anzusetzen, was bedeutet, dass hier die 33 % voll verbleiben. Beim ursprünglichen Gebäude sind auf Grund des Alters 70 % als Abschlag für technische Abnutzung abzuziehen, so dass für diesen Teil nur mehr 30 % verbleiben. Damit wäre schon erklärt, dass bei gleicher Ausstattung sich der Gebäudewert mehr als verdoppelt.

Auf Grund des Altersunterschiedes können Alt- und Neubau nicht gemeinsam bewertet werden, da sich durch das Alter der Objekte unterschiedliche Abschläge für technische Abnutzung ergeben. Nur bei der Ermittlung des Neuherstellungswertes kann, was hier auch geschehen ist, der selbe Durchschnittswert herangezogen werden, womit ein Zusammenhang zwischen Alt- und Neubau Berücksichtigung fand.

Ein weiterer Grund für eine Erhöhung in diesem Ausmaß ist, dass die Ausstattung verbessert wurde. Ursprünglich war auf dem Gebäude ein Dach aus Eternit oder Blech (laut Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke vom 3. Oktober 1987). Nun besteht das Dach aus einer Ziegelerdeckung mit besonderer Wärmeisolierung. Auch, um ein weiteres Beispiel zu nennen, gab es vorher keine Boden- oder Wandfliesen, jetzt sind Fliesen im erforderlichen Ausmaß vorhanden. Auch bei den Decken, Fenstern und Fußböden wurden Verbesserungen vorgenommen. Durch die Verbesserung der Ausstattung war eine Einreihung des Gebäudes in eine bessere Bauklasse notwendig geworden. Gegen die Einreihung in gerade die Bauklasse, welche der Berechnung des Gebäudewertes zu Grunde gelegt wurde, wurde in der Berufung nichts eingewendet.

Bei der vorherigen Berechnung wurde für die Berechnung des Einheitswertes allgemein ein Durchschnittspreis von S 1.200,--/m<sup>2</sup>, nur für die von einer Mietzinsbeschränkung betroffenen nutzbaren Flächen ein Durchschnittspreis von S 1.000,--/m<sup>2</sup>, angesetzt. Auf Grund der oben angeführten Verbesserungen und des Wegfalles der Mietzinsbeschränkung ist eine Erhöhung des Durchschnittspreises im Allgemeinen auf S 1.525,--/m<sup>2</sup> als nicht überhöht anzusehen.

Alleine die im Dachbereich durchgeführten Verbesserungen würden eine Erhöhung in diesem Ausmaß rechtfertigen.

Es wird noch festgehalten, dass die Bewertung auf Grund der Angaben in der Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke vom 27. Juni 1997 erfolgte.

Dass bei einem Zubau sich der Einheitswert nur in dem Verhältnis ändert, in welchem sich die nutzbare Fläche ändert, wäre nur möglich, wenn die Umbauten zeitnahe mit der Errichtung des ursprünglichen Objektes erfolgen würden, was in der Praxis kaum der Fall sein wird. Aber auch hier würden sich schon geringe Differenzen in den Verhältnissen ergeben. Je später die Umbauten erfolgen, um so höher ist der Wert des neu errichteten Objektes in Relation zu dem Wert des Altbestandes. Dieses ergibt sich aus dem Abschlag für technische Abnutzung, welcher beim Altgebäude wesentlich höher ist als beim Neugebäude, bei dem es nicht zu einem Abschlag für technische Abnutzung in dem Ausmaß kommt wie beim Altbestand oder, so wie hier, noch gar nicht zu einem Abschlag für technische Abnutzung.

Es war daher die Berufung aus den zuvor genannten Gründen abzuweisen und demzufolge spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, 17. September 2003