



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAAT

---

Außenstelle Wien  
Senat 21

GZ. RV/0293-W/02

## **Beerufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw. gegen den Bescheid vom 12. November 1997 des Finanzamtes Mödling betreffend Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 1997 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### **Hinweis**

Diese Berufungsentscheidung wirkt gegenüber allen Beteiligten (§ 186 BAO). Mit der Zustellung dieser Bescheid ausfertigung 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**

An dem Grundstück wurden Zu- und Umbauten vorgenommen, welche ab dem Jahr 1996 benützungsfertig waren. Mit Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 1997 vom 12. November 1997 wurde vom Finanzamt Mödling eine Artfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z. 2 BewG vorgenommen und der Einheitswert mit S 559.000,--, erhöht mit S 754.000,--, festgestellt. Durch die Zu- und Umbauten hat sich auch die Art des Bewertungsgegenstandes geändert, nämlich von bisher Einfamilienhaus auf nunmehr Mietwohngrundstück.

In der gegen diesen Bescheid rechtzeitig eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass nach § 53 Abs. 6 und 7 BewG bei der Ermittlung des Gebäudewertes der Neuherstellungswert entsprechend dem Alter der Gebäude oder des Gebäudeteiles im Hauptfeststellungszeitpunkt durch einen Abschlag für technische Abnützung zu ermäßigen sei und dieser Abschlag jährlich 1,3 v.H. betrage. Der Abschlag für technische Abnützung sei für alle Gebäudeteile und im vollen Umfang zu berücksichtigen. Eine Nichtberücksichtigung führe zu einer unterschiedlichen Bewertung vergleichbarer bebauter Grundstücke und würde dadurch die verfassungsmäßig garantierte Gleichheit vor dem Gesetz verletzt werden.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 25. Februar 1998 wurde die Berufung unter Hinweis auf die §§ 23 und 53 Abs. 6 BewG als unbegründet abgewiesen. In dem daraufhin eingebrachten Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz wurde nichts Neues vorgebracht.

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

Strittig ist im gegenständlichen Fall, in welchem Ausmaß der Abschlag für technische Abnützung vorzunehmen ist.

Die Gebäudebewertung gemäß § 53 Abs. 3 bis 6 im Zusammenhang mit § 53a BewG stellt im wesentlichen eine Bewertung nach der Bauweise und Ausstattung des Gebäudes mit einer pauschalen Berücksichtigung des Alters dar. Bei Mietwohngrundstücken 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 Abnützung vorzunehmen. Dieser Abschlag für technische Abnützung beträgt bei Mietwohngrundstücken jährlich 1,3 %, jedoch insgesamt höchstens 70 %.

Liegen die Voraussetzungen des § 21 BewG für eine neue Feststellung eines Einheitswertes auf einen bestimmten Fortschreibungszeitpunkt vor, dann ist der Einheitswert auf diesen Zeitpunkt neu zu ermitteln. Dass die Voraussetzungen für eine neue Feststellung des Einheitswertes vorliegen, wird von der Bw. nicht bestritten.

Nach § 23 BewG sind (unter anderem) bei Fortschreibungen (mögen sie nun Art- oder Wertfortschreibungen sein) der tatsächliche Zustand vom Fortschreibungszeitpunkt und die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt maßgeblich. Auf den gegenständlichen Fall übertragen bedeutet dieses, dass für die Bewertung der Zustand des Grundstückes vom 1. Jänner 1997 (Fortschreibungszeitpunkt) und die Wertverhältnisse vom 1. Jänner 1973 (letzter Hauptfeststellungszeitpunkt) maßgeblich sind. Für die Höhe der Absetzung für technische Abnutzung ist hier das Alter des Gebäudes oder des Gebäude Teiles zum 1. Jänner 1973 (letzter Hauptfeststellungszeitpunkt) maßgeblich. Ein Abschlag für Abnutzung für einen Zeitraum nach dem 1. Jänner 1973 ist im Bewertungsgesetz nicht vorgesehen und würde nicht der Gleichmäßigkeit der Besteuerung entsprechen, da für bebaute Grundstücke, bei denen es zu einer Fortschreibung kommt, es zu einem höheren Abschlag für Abnutzung kommen würde als bei jenen bebauten Grundstücken, bei denen die Voraussetzungen für eine Fortschreibung nicht gegeben sind. Gerade eine Erledigung im Sinne der Bw. würde gegen den Grundsatz der Gleichmäßigkeit verstößen.

Festgehalten wird noch, dass die Kürzung gemäß § 53 Abs. 7 BewG vom Bodenwert und vom Gebäudewert bei der Berechnung des Einheitswertes in der Höhe von 25 v.H. vorgenommen wurde. Eine weitere Kürzung ist im Bewertungsgesetz nicht vorgesehen.

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

Wien, 24. September 2003