



## **Berufungsentscheidung**

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des F, vertreten durch F., gegen den Bescheid des Finanzamtes A vom 21. Mai 2012, Steuernummer, betreffend Abweisung des Artfortschreibungsantrages (§ 21 Abs. 1 Z 2 BewG iVm § 54 Abs. 1 Z 4 BewG) vom 7. Februar 2012, hinsichtlich Einheitswert des Grundvermögens entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### **Entscheidungsgründe**

Mit Bescheid der Gemeinde W vom 25. März 1986 wurde den Berufungswerbern der Aufbau eines Stockwerkes mit eigenem Eingang auf das bereits bestehende Wohngebäude in xy, bewilligt. Die Fertigstellung erfolgte im Jahr 1991.

Mit Bescheid vom 16. September 2005 wurde zum 1. Jänner 2005 eine Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955 vorgenommen und der Einheitswert mit 18.000,00 Euro, erhöht gemäß AbGÄG 1982 mit 24.300,00 Euro, festgestellt und der Grundbesitz als Mietwohngrundstück eingestuft.

Mit Schreiben vom 7. Februar 2012 stellte Herr F, den Antrag auf Neubewertung der Liegenschaft und Einstufung als Einfamilienhaus. Im Zuge der allgemeinen Gebührenerhöhungen bei Abfallwirtschaft, Grundgebühren und sonstigen einheitswertbezogenen Abgaben sehe er sich aus Gründen der weiteren finanziellen

Bewältigung der Abgabenleistungen gezwungen, einen Antrag auf Neubewertung der Liegenschaft zu stellen.

Die Berufungswerber (Bw) führten hie zu aus, das Haus werde nur von einer Familie bewohnt, es werde nur ein Haushalt geführt. Im Haushalt befänden sich die Eltern mit zwei Kindern und der verwitweten Mutter der Gattin mit gemeinsamen Lebensabläufen. Die zweite - aus dem Gebäudeplan ersichtliche - Wohneinheit stelle eindeutig eine „*Einliegerwohnung*“ dar.

Mit dem berufungsgegenständlichen Bescheid wies das Finanzamt den Antrag unter Hinweis auf § 54 Abs. 1 Z 4 BewG ab. In der Erklärung zur Feststellung der Einheitswerte bebauter Grundstücke vom 18. Dezember 1992 seien zwei Wohnungen mit einem Ausmaß von 63 m<sup>2</sup> im Erdgeschoß und 91 m<sup>2</sup> im Obergeschoß angegeben worden. Mit Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2005 vom 16. September 2005 sei eine Neubewertung der Wohnnutzfläche mit 86 m<sup>2</sup> im Erdgeschoß und 118 m<sup>2</sup> im Obergeschoß erfolgt. Eine Einliegerwohnung setze jedoch ein untergeordnetes Ausmaß (weniger als 50 % Wohnfläche) voraus. Auf Grund des Größenverhältnisses sei dies nicht gegeben.

Fristgerecht wurde Berufung eingebracht.

Die Bw führten aus, laut Bescheid seien im Erhebungsjahr 1992 zwei Wohnungen angegeben worden, nämlich das Erdgeschoß mit 66 m<sup>2</sup> und das Obergeschoß mit 98 m<sup>2</sup>. Zu diesem Zeitpunkt sei der Umstand der eigenständigen Lebensführung der Großeltern im Erdgeschoß als zweiter Wohnung als Bewertungskriterium zu Grunde gelegt worden. Nach dem Ableben des Großvaters im Jahre 2011 sei mit der Großmutter eine Lebensgemeinschaft gegründet worden, welche eine gemeinsam benützte Kochstelle im Obergeschoß und auch die gemeinsame Essenseinnahme im Obergeschoß als ständige Einrichtung beinhalte. Die Großmutter lebe im gemeinsamen Familienverband und die vorhandenen Räumlichkeiten würden gemeinsam als Familieneinheit genutzt. Schon der Umstand der aufrechten Pflegeverpflichtung setze dies voraus. Es bestand und bestehe keine Vermietungsabsicht, das bloße Vorhandensein von mehreren Räumlichkeiten, die nur von der Familie genützt würden, stünde einer Eigenschaft als Einfamilienhaus nicht entgegen. Eine aktuelle Nachkontrolle und Vermessung der persönlichen Wohnräume habe für das Erdgeschoß 58,85 m<sup>2</sup> und für das Obergeschoß 118 m<sup>2</sup> ergeben. Laut dieser aktualisierten, den tatsächlichen räumlichen Verhältnissen vor Ort entsprechenden, Maße sei die Wohnung im Erdgeschoß von untergeordneter Bedeutung und stehe mit einem Ausmaß von weniger als 80 % und auch weniger als 50 % zur Hauptwohnung der Bewertung als Einliegerwohnung nichts entgegen.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 8. August 2012 wies das Finanzamt in der Folge die Berufung als unbegründet ab und führte aus wie folgt:

*„Auf Grund der Bauverhandlung vom 17. 3. 1986 wurde ihnen die Baubewilligung zum Aufbau eines Stockwerkes auf das bestehende Wohngebäude bewilligt. Nach Erstattung der Vollendungsanzeige am 3. 10.1991 wurde eine Endbeschau vorgenommen, auf Grund derer die Benützungsbewilligung für diese zweite Wohneinheit erteilt wurde. Für die Einstufung – Beurteilung als Mietwohngrundstück oder Einfamilienhaus – ist es wesentlich, ob mindestens zwei Wohnungen, mit deren Bestand zu rechnen ist, vorhanden sind. Es sind ausschließlich objektive Merkmale wie das Vorhandensein von Bad, WC, Schlafräum und Küche wesentlich. Nicht die steuerliche Auswirkung sondern die tatsächliche Benutzungsmöglichkeit ist entscheidend. Durch den Ausbau des Dachgeschosses – Schaffung einer zweiten Wohneinheit – verlor das Objekt den Charakter als Einfamilienhaus.“*

Im Vorlageantrag führten die Bw aus, die bloße Erweiterung von Wohn- und Abstellräumen in einer Wohneinheit ergebe nicht automatisch die tatsächliche Benützbarkeit zur abgeschlossenen und eigenständigen Lebensführung. Im teilweisen Dachausbau gebe es kein Bad und keine Küche oder benutzbare Kochstelle. Die vorhandenen Räumlichkeiten entsprächen in ihren Eigenschaften der tatsächlichen Benützbarkeit keinesfalls dem vom Gesetzgeber definierten Umfang als Bewertung einer eigenen, abgeschlossenen Wohneinheit. Ganz im Gegenteil würden die Räume nur von „einer Familieneinheit“ (Ehepaar, 2 gemeinsame Kinder, Großmutter) bewohnt. Es bestand und bestehe keinerlei Vermietungsabsicht. Das bloße Vorhandensein von mehreren Räumlichkeiten, die nur von einer Familie genützt würden, stehe der Eigenschaft als Einfamilienhaus nicht entgegen.

Mit Vorhalt vom 28. Jänner 2013 ersuchte das Finanzamt um Übermittlung des vollständig ausgefüllten Vorhaltes BG 30 sowie um Vorlage des Ausbauplanes bzw. einer Planskizze über den erfolgten Ausbau und einer Kopie des Übergabevertrages vom 25. Mai 1987, welchem Ersuchen die Bw nachkamen.

Mit Ersuchen um Ergänzung und Stellungnahme vom 19. Februar 2013 ersuchte das Finanzamt um Aufklärung hinsichtlich der Differenzen in den Flächenangaben laut der vorliegenden Baupläne sowie der Angaben im BG 30. Weiters führte das Finanzamt aus, sollten die Bw der Ansicht sein, dass die vorliegenden Plankopien nicht den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen würden, könne ein Lokalaugenschein vorgenommen werden und ersuchte um Terminvorschläge.

Mit Schreiben vom 23. Februar 2013 lehnte der Bw dies mit dem Bemerken, er habe nicht die geringste Absicht mit einem zuständigen Beamten des Finanzamtes über seine Einschätzung der Einheitswertrelevanten Sichtweisen der Wohnnutzfläche zu streiten, ab.

Der dem Finanzamt vorliegende Plan vom Erdgeschoß sei von der Fa. S lediglich als Basis für den damals geplanten Zubau mit den Außenmaßen aktualisiert worden, die Innenräume seien lediglich mit Symbolcharakter erfasst worden und entsprächen nicht den tatsächlichen Verhältnissen.

Seit dem Tode des Ehegatten der Mutter werde ein Zimmer als Abstellraum verwendet. Des Weiteren enthalte der Summenwert von 125 m<sup>2</sup> im Obergeschoß auch die Fläche von Abstellraum und Gängen, die jedoch nach den gesetzlichen Bestimmungen nicht in die Wohnnutzfläche einzubeziehen seien. Der Bw übermittelte für das Erdgeschoß „eine den aktuellen Verhältnissen entsprechende Planskizze mit Naturmaßabnahmen“.

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

Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in den Einheitswertakt Steuernummer sowie in den Bauakt der Gemeinde W.

§ 54 Abs. 1 BewG 1957 lautet auszugsweise:

*„Die bebauten Grundstücke werden eingeteilt in:*

*1. Mietwohngrundstücke. Als Mietwohngrundstücke gelten solche Grundstücke, die zu mehr als 80 vom Hundert Wohnzwecken dienen, mit Ausnahme der Einfamilienhäuser (Z. 4)....*

*4. Einfamilienhäuser. Als Einfamilienhäuser gelten solche Wohngrundstücke, die nach ihrer baulichen Gestaltung nicht mehr als eine Wohnung enthalten. Dabei sind Wohnungen, die für Hauspersonal bestimmt sind, nicht mitzurechnen. Die Eigenschaft als Einfamilienhaus wird auch dadurch nicht beeinträchtigt, dass durch Abtrennung von Räumen weitere Wohnungen geschaffen werden, wenn mit ihrem dauernden Bestand nicht gerechnet werden kann. Ein Grundstück gilt auch dann als Einfamilienhaus, wenn es teilweise unmittelbar eigenen oder fremden gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dient und dadurch die Eigenart als Einfamilienhaus nach der Verkehrsauffassung nicht wesentlich beeinträchtigt wird....“*

Vorab ist festzustellen, dass es sich hinsichtlich der Pläne um behördlich genehmigte Baupläne handelt, welche der erteilten Baugenehmigung zu Grunde gelegt wurden. Von deren Richtigkeit ist jedenfalls auszugehen. Sie wurden von der Bw. unterschrieben.

Laut Bauakt haben die Berufungswerber mit Schreiben vom 4. Februar 1986 um die Erteilung der Baubewilligung auf dem Grundstück in xy. laut der beiliegenden Baubeschreibung sowie der Einreichpläne ersucht. In der Baubeschreibung vom 31. Jänner 1986, Punkt 19.) Objektbeschreibung, heißt es:

„Das Dach des bestehenden Gebäudes x wird abgetragen. Danach wird nördlich davon der Hang abgegraben und ein Keller aufgemauert. Über beide Objekte wird danach ein Obergeschoß errichtet. *Dieses bildet eine abgeschlossene Wohneinheit, die über die Einfahrt aus zu begehen ist.*“

Mit Bescheid vom 25. März 1986 wurde die Bewilligung „zum Aufbau eines Stockwerkes auf das bestehende Wohngebäude“ erteilt.

Laut Einreichplan vom 25. März 1986 für die „Aufstockung – Zubau“ befinden sich im Obergeschoß folgende Räumlichkeiten:

Küche (10,7), Speis (4,2), Esszimmer (15,7), Kind (11,9), Kind (11,0), Eltern (16,6), Wohnzimmer (21,2), Bad (8,6), WC (2,0), Diele (12,6), Abstellraum (4,2).

Der Einreichplan wurde von den Berufungswerbern als Bauwerber und von K als Grundeigentümer unterschrieben.

Laut Niederschrift über die Bauverhandlung vom 17. März 1986 sollte das Gebäude 1.) *eine Wohnungseinheit im Obergeschoß laut Einreichplan* erhalten und 2.) *die im Erdgeschoß bestehende Wohneinheit* sollte erhalten bleiben.

Mit Übergabsvertrag vom 3. Juni 1987 haben sich die Übergeber der Liegenschaft unter anderem die persönliche Dienstbarkeit des mietzinsfreien Wohnungsrechtes in der im Erdgeschoß des Wohnhauses befindlichen Wohnung ausbedungen.

Punkt Viertens 1) des Übergabsvertrages lautet u.a.:

*„...die persönliche Dienstbarkeit des mietzinsfreien Wohnungsrechtes an der gesamten, im Erdgeschoß des vertragsgegenständlichen Wohnhauses zu y, befindlichen Wohnung, bestehend aus drei Zimmern, Küche, Bad (inklusive WC), Vorraum und Speis im Ausmaß von zirka einhundert (100) Quadratmeter, sowie mit dem Rechte der Mitbenutzung des Hauskellers, des Holzschuppens, des Heizraumes...*

*...festgehalten wird, dass die Übernehmer in Entsprechung des Einreichplanes der Firma S.. vom fünfundzwanzigsten (25.) März (1986) .....einen Zubau zum vorgenannten Wohnhaus zu y., errichten, wozu die Übergeber bereits ausdrücklich zugestimmt haben; weiters verpflichten sich die Übergeber, die Ehegatten K, die Übernehmer, die Ehegatten E, sowie deren Kinder im bisherigen Umfange und zu den bisherigen Bedingungen in der Ausnahmewohnung bis zur Fertigstellung dieses Zubaues, längstens jedoch bis zum einunddreißigsten (31.) Dezember (1993)...wohnen zu lassen...“*

Wie sich aus der Aktenlage ergibt, wurde der Ausbau im Obergeschoß - mit separatem Eingang - ganz offensichtlich errichtet, um zwei Familien ein getrenntes Wohnen zu ermöglichen. Dies führen die Bw auch in ihrer Berufung aus, wonach im Erhebungsjahr 1992 der Umstand der eigenständigen Lebensführung der Großeltern im Erdgeschoß als zweiter Wohnung vorlag. Dass die Bedürfnisse nun nicht mehr gegeben sind ändert aber nichts am Erscheinungsbild des Hauses. Entscheidend beim Einfamilienhaus ist die bauliche Gestaltung.

Sowohl nach dem Bauplan als auch nach der Beschreibung im Übergabsvertrag kann auch im Erdgeschoss von einer vollwertigen Wohnung ausgegangen werden, welche keineswegs von untergeordneter Bedeutung ist, sollte sie doch vorübergehend (bis zur Fertigstellung des Obergeschosses) auch von den Berufungswerbern und deren Kindern bewohnt werden können. Den Begriff der „*Einliegerwohnung*“ kennt das österreichische Bewertungsrecht nicht. Auf die reine m<sup>2</sup>-Anzahl kommt es hinsichtlich der Abgrenzung Einfamilienhaus/Mietwohngrundstück ebensowenig an, wie ob die Räumlichkeiten vermietet oder eigengenutzt werden.

Im gegenständlichen Fall kann auch nicht davon gesprochen werden, dass das Einfamilienhaus lediglich durch Teilung der Hauptwohnung zur Unterbringung von zwei Haushalten hergerichtet worden wäre, geht die bauliche Ausführung doch weit darüber hinaus.

Dem Ersuchen des Finanzamtes um Terminvorschläge zur Vornahme eines Lokalaugenscheines wurde nicht nachgekommen, bzw. in der diesbezüglichen Vorhaltsbeantwortung dezidiert abgelehnt.

Wie die Erhebungen des Finanzamtes ergeben haben, ist Frau K. in y/**1** gemeldet, Herr E. in y/**2**. Das ist neben der baulichen Gestaltung jedenfalls ein weiteres Indiz für das Vorliegen von zwei getrennten Wohnungen.

Nach dem gesamten Erscheinungsbild hat das Finanzamt daher zu Recht eine Einstufung in die Grundstückshauptgruppe Mietwohngrundstück vorgenommen und den Antrag um Artfortschreibung betreffend Einstufung als Einfamilienhaus abgewiesen.

Die Berufung war daher als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 6. November 2013