



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Wien
Senat 21

GZ. RV/2424-W/10

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw, vom 20. Jänner 2010 gegen den Bescheid des Finanzamtes Amstetten Melk Scheibbs vom 1. Jänner 2010 betreffend Feststellung des Einheitswertes des Grundvermögens zum 1. Jänner 2010 (Artfortschreibung), EW-AZ entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

Für den gegenständlichen Grundbesitz wird

der Einheitswert zum 1. Jänner 2010 mit € 15.100,00 und

der gemäß Abgabenänderungsgesetz 1982 um 35% erhöhte Einheitswert mit € 20.300,00 festgestellt.

Entscheidungsgründe

Mit Schreiben vom 10. August 2009 teilte die Stadtgemeinde Melk (Baubehörde) dem Finanzamt Amstetten, Melk, Scheibbs mit, dass die Fertigstellung des bewilligten Vorhabens „Errichtung eines Wohnhauses mit Carport“ ordnungsgemäß angezeigt wurde, wobei darauf hingewiesen wurde, dass das Carport später errichtet wird. Beigelegt waren ein Lageplan, sowie ein Einreichplan in Kopie.

Mit dem angefochtenen Bescheid stellte das Finanzamt den Einheitswert zum 1.1.2010 mit € 13.900,- fest und den gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten mit € 18.700,-

In der Bescheidbegründung hielt das Finanzamt fest, dass die Fortschreibung erforderlich war, da ein Neubau errichtet wurde. Hinsichtlich der Berechnung des Einheitswertes wurde auf die Beilage verwiesen.

Gegen diesen Feststellungsbescheid erhab der Bw. fristgerecht Berufung. Er wendete ein, dass die in der Berechnung für Keller, Erdgeschoß und Dachgeschoß angeführten Flächen nicht den Tatsachen entsprechen und beantragte die Neuberechnung.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 30. März 2010 erhöhte das Finanzamt den Einheitswert auf € 15.700,- (daraus errechnete sich der gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert mit € 21.100,-).

Als Anhang zur Berufungsvorentscheidung wurde dem Bw. eine Liste der bewerteten Flächen übermittelt.

Hierin wurde angeführt: "In dieser wirtschaftlichen Einheit EW-AZ sind folgende

Grundstücksflächen im angeführten Ausmaß bewertet:

„Grundstück Nr. x, Ausmaß 2.061m²"

In der Folge stellte der Bw. den Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde II. Instanz. Er begehrte sinngemäß die Reduzierung des ursprünglich festgestellten Einheitswertes und legte die Berechnung der Kubatur durch die Fertigteilhausfirma vor. Weiters hielt der Bw. fest, dass die Liegenschaft ein Flächenmaß von lediglich 1.000m² aufweise und nicht 2.061m² groß sei.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 53 BewG Abs. 1 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.

A) Berechnung des Bodenwertes

Gemäß § 53 Abs. 2 BewG ist als Bodenwert der Wert maßgebend, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück gemäß § 55 zu bewerten wäre. Als Bodenwert ist der gemeine Wert auf Basis der Wertverhältnisse zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Jänner 1973 anzusetzen und es ist dabei der Wert jener Fläche, die das Zehnfache der bebauten Fläche nicht übersteigt, um 25 v.H. zu kürzen.

Als Baulandpreis wurde vom Finanzamt ein Wert von € 4,3604 pro m² angenommen. Dieser

Wert wurde auch nicht in Streit gezogen. Das Finanzamt ist bei der Berechnung des Einheitswertes auch richtiger Weise von einer Grundstücksfläche von 1000 m² ausgegangen (wie in der Berechnungstabelle, die als Beilage zur Berufungsvorentscheidung ergangen ist, zu ersehen ist). Ein Irrtum ist jedoch im Beiblatt zur Berufungsvorentscheidung unterlaufen, in dem das Ausmaß des Grundstückes mit 2061m² angeführt ist. Dieses Beiblatt verfolgt grundsätzlich nur informative Zwecke und bildet keine Grundlage für die Feststellung des Einheitswertes.

Der Bodenwert wurde daher richtig ermittelt.

B) Berechnung des Gebäudewertes

Gemäß § 53 Abs. 3 BewG ist der Gebäudewert vorbehaltlich der Bestimmungen der Abs. 4 und 5 aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, der sich je nach Bauweise und Ausstattung der Gebäude oder der Gebäudeteile bei Unterstellung von Durchschnittspreisen je Kubikmeter des umbauten Raumes der Gebäude oder der Gebäudeteile ergibt. Umbauter Raum ist der auf mindestens drei Seiten von Wänden umschlossene innere nutzbare Raum zuzüglich des Raumes, den die Umwandlung einnimmt. Die Länge und die Breite des Gebäudes sind demnach von Außenkante zu Außenkante zu messen. Als Höhe der Gebäude oder Gebäudeteile ist bei unterkellerten Gebäuden die Entfernung vom Fußboden des Kellergeschosses bis zum Dachboden (bei Flachdächern bis zur oberen Dachfläche) anzunehmen. Ist die Erdoberfläche geneigt, sodass das Gebäude nicht auf allen Seiten die gleiche Höhe aufweist, wird eine durchschnittliche Höhe anzunehmen sein.

Lässt sich die Höhe eines Gebäudes oder Gebäudeteiles nicht aus den Plänen feststellen und kann sie auch nicht außen gemessen werden, dann ergibt sich die Höhe eines Gebäudes auch aus der Summe der innen gemessenen Höhen der einzelnen Geschosse zuzüglich einer durchschnittlichen Deckenstärke von 30 cm für jedes Geschoß (Twaroch/ Wittmann/ Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz, Anm. zu § 53 Abs. 3).

Nun berechnete das Finanzamt in der Berufungsvorentscheidung den umbauten Raum (von Außenkante zu Außenkante) nach dem im Bewertungsakt vorhandenen Bauplan. Es legte der Berechnung folgende Ausmaße zu Grunde:

Geschoß	Ausmaße gerundet	Ausmaße gerundet	Raumhöhe	Kubatur (gerundet auf 2 Kommastellen)
Keller	10,4 m x	6,4 m x	2,8 m	186,37 m ³
	4,0 m x	3,8 m x	2,8 m	42,56 m ³
	4,0 m x	2,9 m x	2,8 m	32,48 m ³

Erdgeschoß	8,1 m x	6,6 m x	2,9 m	155,03 m3
	8,1 m x	2,9 m x	2,9 m	68,12 m3
	4,1 m x	1,0 m x	2,9 m	11,89 m3
	3,3 m x	2,5 m x	2,9 m	23,93 m3
Dachgeschoß	8,1 m x	6,6 m x	2,3 m	122,96 m3
	8,1 m x	3,9 m x	2,3 m	72,66 m3

In der vom Bw. vorgelegten Aufstellung wurde die Kubatur der einzelnen Räume ermittelt. Es wurde bei dieser Berechnung das Ausmaß, das Zwischenwände und Decken einnehmen nicht angesetzt. Damit aber konnte diese Berechnung der Feststellung des Einheitswertes nicht dienlich sein.

Die Berechnung des Finanzamtes berücksichtigte hingegen allein die Außenmaße des Gebäudes, was sich grundsätzlich als richtig erweist. Nicht abschließend geklärt war allerdings, inwieweit die vom Finanzamt angesetzte Raumhöhe (insbesondere im Dachgeschoß) den tatsächlichen Gegebenheiten entsprach.

In seiner Stellungnahme zum Vorhalt des unabhängigen Finanzsenates führte der Bw. aus, dass er der Ermittlung der Ausmaße seitens der Behörde, soweit sie Keller und Erdgeschoss betreffe nichts entgegen zu halten habe, jedoch sei die Kubatur im Dachgeschoss nicht richtig berechnet worden. Dies deshalb, da die Wände bei einer Kniestockshöhe von 120 cm beginnen und schlussendlich in einer Raumhöhe von 250 cm enden. Unter Berücksichtigung einer Deckenhöhe von 26,8 cm ergäbe sich eine durchschnittliche Höhe von 1,98m gerundet 2 m und nicht wie angegeben 2,3 m. ($\text{Kniestockshöhe} + \text{Raumhöhe} + \text{Deckendicke})/2 = \text{durchschnittliche Raumhöhe}$.

Diesem Vorbringen des Bw. kommt Berechtigung zu, weshalb im Dachgeschoss von einer durchschnittlichen Raumhöhe von 2 m auszugehen ist.

Demzufolge errechnet sich der Einheitswert wie folgt:

Geschoß	Ausmaße gerundet	Ausmaße gerundet	Raum- höhe	Kubatur (ger. auf 2 Kommast.)	Bauklasse/ € pro m3 (unverändert)	Zu- schlag% (unverändert)	
Keller	10,4 m x	6,4 m x	2,8 m	186,37 m3	13.2		2.572,39

					13,8078		
	4,0 m x	3,8 m x	2,8 m	42,56 m3	13.2 13,8078		586,83
	4,0 m x	2,9 m x	2,8 m	32,48 m3	13.2 13,8078		447,37
EG	8,1 m x	6,6 m x	2,9 m	155,03 m3	11.23/24 31,9760	5	5.204,09
	8,1 m x	2,9 m x	2,9 m	68,12 m3	11.23/24 31,9760	5	2.286,43
	4,1 m x	1,0 m x	2,9 m	11,89 m3	11.23/24 31,9760	5	396,17
	3,3 m x	2,5 m x	2,9 m	23,93 m3	11.23/24 31,9760	5	802,43
DG	8,1 m x	6,6 m x	2,0 m	106,92 m3	11.23/24 31,9760	5	3.589,81
	8,1 m x	3,9 m x	2,0 m	63,18 m3	11.23/24 31,9760	5	2.121,25
Gebäudewert				18.006,77			
Bodenwert jener Fläche, die das Zehnfache der bebauten Fläche nicht übersteigt:				3.880,75			
Kürzung gem. § 53 Abs. 2 BewG 25%				970,19			
				20.916,33			
Kürzung gem. § 53 Abs. 7 lit. b BewG 30%				6.275,00			
				14.642,33			
Bodenwert der das Zehnfache der bebauten Fläche übersteigenden Fläche				479,64			
ergibt einen Wert von				15.121,97			

Einheitswert abgerundet gem. § 25 BewG	15.100,00
gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhter Einheitswert	20.300,00

Auf Grund der obigen Ausführungen konnte dem Vorbringen des Bw. nur teilweise entsprochen werden und es war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 6. März 2012