



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des D und der HS, vom 3. Jänner 2008 gegen den Bescheid des Finanzamtes St. Veit Wolfsberg vom 19. Dezember 2007 betreffend Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2002 (Wertfortschreibung [§ 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955](#)), Grundbesitz (sonstiges bebautes Grundstück), L, entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Aktenkundig ist eine Mitteilung über Neubauten und bauliche Veränderungen (Bew 9) betreffend die Errichtung eines Wochenendhauses für die Berufungswerber (Bw.) vom 11. September 1992.

Am 5. November 2007 erließ das Finanzamt einen Vorhalt betreffend die o.a. Liegenschaft. Dabei wurde um Übermittlung der Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes (BG 30), eines Bauplanes und eines Lageplanes gebeten.

Die Bw. teilten am 6. Dezember 2007 mit, dass das Haus seit dem damaligen Bau (gemeint: 1982) nicht mehr verändert worden sei, sondern nur durch das fortschreitende Alter im Wert gemindert wurde. Hinsichtlich des Einheitswertes sei jedes Jahr die Grundsteuer errichtet worden.

Das Finanzamt erließ am 19. Dezember 2007 den Wertfortschreibungsbescheid zum 1. Jänner 2002 und setzte den Einheitswert mit 19.100 € (erhöht: 25.700 €) fest. Begründend führte es aus: Die Fortschreibung war erforderlich, weil ein Neubau errichtet wurde. Die Ermittlung des Gebäudewertes erfolgte unter Berücksichtigung der von der Gemeinde mitgeteilten Daten. Die Bewertung zum Feststellungsstichtag erfolgte unter Bedachtnahme auf die Verjährungsbestimmungen der abgeleiteten Abgaben. Aufgrund der Angaben der Gemeinde wurde eine mittlere Bauausführung unterstellt. Für die Übergröße des Grundstückes wurde eine Abstufung vorgenommen.

Dagegen erhoben die Bw. fristgerecht Berufung. Im Einzelnen wurde ausgeführt, dass die Fenster beim Haus aus Holz und - wie die Fassade - sanierungsbedürftig sei. Es werde gegen die Höhe der Bemessung Einspruch erhoben, da sich der Wert des Hauses zwischenzeitlich stark verringert habe. Es werde ersucht, die Bemessung auf dem alten Stand zu belassen, da die neue Höhe keine Berechtigung habe.

Das Finanzamt forderte am 28. Jänner 2008 von den Bw. die ausgefüllte Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes (BG 30) an.

Am 19. Februar 2008 langte die Erklärung ein. Nachstehende Merkmale wurden bekannt gegeben:

Vorhandene Anschlüsse: Wasser, Strom

Angaben über das Gebäude: Massiv, Stahl- oder Stahlbetonskelett

Dach: Faserzement gewellt; Fassade: Edelputz; Decken: Massiv; Fenster: Einfachfenster – Holz; Türen: Füllungstüren; Boden- und Wandfliesen: geringfügig; Fußböden: günstiger Klebeparkett; Wasser und Toiletten: in den Wohnungen; Badezimmer: Dusche/WC zusammen, sehr klein; Anteil besonderer Räume: keine; weitere Merkmale: E-Heizung; unter Anmerkungen ergänzten die Bw: Fenster porös und zugig, Fassade brüchig, Isolierung fehlt, veraltete Bauweise.

Am 5. März 2008 erfolgte ein Telefonat zwischen dem Finanzamt und der Gemeinde La. Dieser teilte mit, dass das Gebäude schon seit ca. 20 Jahren fertiggestellt sei und es auch immer wieder als Ferienwohnung vermietet worden sei. Der Bauzustand des Gebäudes habe durch das fortschreitende Alter sehr gelitten, eine mittlere Bauklasseneinstufung erscheine auf alle Fälle gerechtfertigt.

Am 18. März 2008 erließ das Finanzamt eine abweisende Berufungsvorentscheidung. Begründend wurde ausgeführt, dass das gegenständliche Gebäude zwar bereits seit Jahren bezugsfertig war, aber einheitswertmäßig noch nicht erfasst war. Der gegenwärtige

Bauzustand des Gebäudes wurde insofern bereits berücksichtigt, als ohnehin eine niedrige Bauklasse unterstellt wurde. Eine Abschreibung für Abnutzung ist im Bewertungsgesetz nicht vorgesehen und konnte daher auch nicht berücksichtigt werden.

Der Einheitswert wurde folgendermaßen berechnet:

Baujahr	Fläche	Bauklasse	€/m ³ o. m ²	Afa	Restwert	Gebäudewert
2001	KG 87,7	13.3	18,1682	1,3	100,00	1.593,35
2001	EG KG = WG 242,1	11,23	27,6157	1,3	100,00	6.688,52
2001	EG 242,2	11,23	27,6157	1,3	100,00	6.688,52
2001	NG Garage 87,7	11,33	18,1682	1,3	100,00	1.593,35
2001	DG 189,0	11,23	27,6157	1,3	100,00	5.219,36
Gebäudewert:						21.783,10
Bodenwert:	2.185 m ²	Je	1.8168 €		3.969,70	
Beb.Fläche:	149 m ²					
Wert bis zum 10-fachen der beb. Fläche						2.707,03
Davon 25 % Kürzung nach § 53 Abs. 2 BewG						676,7580
						23.813,3740
Davon 25 % Kürzung gemäß § 53 Abs. 7 lit. d BewG						5.953,3435
						17.860,0305
Bodenwert der das Zehnfache der beb. Fläche übersteigenden Fläche						1.262,6760
Einheitswert						19.122,7065
Einheitswert ger.						19.100 €

Gegen die Berufungsvorentscheidung erhoben die Bw. fristgerecht Einspruch. Im Einzelnen führten sie aus, dass das Gebäude fehlgeplant und seit Jahren leerstehend sei. Es sei stark reparaturbedürftig. Überdies werde nicht anerkannt, dass aufgrund des Feststellungsbescheides seitens der Gemeinde Forderungen bis 2001 rückwirkend erhoben worden seien. Sie hätten die bis 2008 vorgeschriebene Grundsteuer immer bezahlt. Es gebe also keine Rückstände. Eine so hohe Bewertung sei fern jeder Realität und es werde um angemessene Bewertung gebeten.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß [§ 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955](#) wird der Einheitswert neu festgestellt, wenn der gemäß § 25 abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt,

a) bei den wirtschaftlichen Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens sowie bei den Betriebsgrundstücken, die losgelöst von ihrer Zugehörigkeit zu einem Betriebsvermögen einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb bilden würden (§ 60 Abs. 1 Z. 2), entweder um mehr als ein Zwanzigstel, mindestens aber um 200 Euro oder um mehr als 3.650 Euro,

b) bei den übrigen wirtschaftlichen Einheiten und Untereinheiten des Grundbesitzes entweder um mehr als ein Zehntel, mindestens aber um 400 Euro oder um mehr als 7.300 Euro von dem zum letzten Feststellungszeitpunkt festgestellten Einheitswert abweicht (Wertfortschreibung) oder ...

Bei Fortschreibungen und bei Nachfeststellungen der Einheitswerte für Grundbesitz sind gemäß § 23 BewG der tatsächliche Zustand des Grundbesitzes vom Fortschreibungszeitpunkt oder vom Nachfeststellungszeitpunkt und die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt zu Grunde zulegen.

Nach VwGH 22.3.2010, 2010/15/0004, hat das Finanzamt von amtswegen eine Fortschreibung des Einheitswertes vorzunehmen, wenn es zu einer entsprechenden Änderung der Wertverhältnisse gekommen ist. Wertfortschreibungen dienen dazu, bestimmte Wertschwankungen der wirtschaftlichen Einheit im Hauptfeststellungszeitraum zu berücksichtigen, sowie gegebenenfalls fehlerhafte Bewertungen zu berichtigen (VwGH 17.2.1992, 90/15/0155).

Die für die Einheitswertermittlung maßgebenden Berechnungsgrundlagen im Hauptfeststellungszeitpunkt - insbesondere der Bodenwert, die Baukosten, der Altersabschlag für technische Abnutzung etc. - gelten für den gesamten Hauptfeststellungszeitraum. Wertänderungen sind daher nur zu berücksichtigen, wenn sie auf eine Änderung der tatsächlichen Zustände (Bestand, innere und äußere Verkehrslage, Geschäftslage,...) zurückzuführen sind (vergleiche z.B. Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar zu Bewertungsgesetz § 23).

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. 3 BewG ist der Gebäudewert vorbehaltlich der Bestimmungen der Abs. 4 und 5 aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, der sich je nach der 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.

Gemäß Abs. 6 leg. cit. ist bei der Ermittlung des Gebäudewertes der Neuherstellungswert (Abs. 3 bis 5) entsprechend dem Alter der Gebäude oder der Gebäudeteile im Hauptfeststellungszeitpunkt durch einen Abschlag für technische Abnutzung zu ermäßigen.

§ 53a BewG regelt die Durchschnittspreise. Demnach sind die bei der Ermittlung des Gebäudewertes gemäß § 53 Abs. 3 bis 5 zu unterstellenden Durchschnittspreise in der Anlage festgesetzt. Die Anlage ist ein Bestandteil dieses Bundesgesetzes.

Bauklasse und Ausstattung ergeben sich aus den Angaben in der Abgabenerklärung. Der sich aus den Ausstattungsmerkmalen ergebenden Ausführung sind jeweils in der Anlage entsprechende Durchschnittspreise je Kubikmeter umbauten Raumes zugeordnet.

Den Bw. wurde vom Finanzamt ein Formular „BG 30“ zugesendet, welches diese ausgefüllt retourniert haben. Demnach ist das Gebäude unter der Kategorie „mittlerer Ausführung“ einzustufen. Das Finanzamt ging von dieser Einstufung sowohl im Erstbescheid wie auch in der Berufungsvorentscheidung aus. Das Finanzamt setzte das Kellergeschoss nach Punkt 13.3 mit einem Kubikmeterpreis von € 18,1682 (mittlere Ausführung), das Erdgeschoß und das Dachgeschoss nach Punkt 11.23 („Einfamilienhäuser und einfamilienhausartige Gebäude“) mit einem Kubikmeterpreis von € 27,6157 und das Nebengebäude (Garage) mit einem Kubikmeterpreis von € 18,1682 an.

Die Bw. wenden die Sanierungsbedürftigkeit des Hauses ein. Der Wert des Hauses habe sich zwischenzeitlich stark verringert, es stehe leer und sei grundsätzlich fehlgeplant. Das Vorbringen geht ins Leere. Die Alterung eines Gebäudes während eines Hauptfeststellungszeitraumes ist nicht zu berücksichtigen. Der Verwaltungsgerichtshof hat in dem Erkenntnis vom 5. März 1990, Zl. 89/15/0022, ausgesprochen, dass die Gebäudebewertung gemäß § 53 Abs. 3 bis 6 im Zusammenhalt mit § 53a BewG im Wesentlichen eine Bewertung nach der Bauweise und Ausstattung des Gebäudes mit einer pauschalen Berücksichtigung des Alters darstellt und dass bei dieser Bewertung nicht einmal für eine Berücksichtigung des Umstandes, dass ein Gebäude nicht mehr benutzungsfähig ist, Raum bleibt.

Wenn die Bw. sich gegen die rückwirkende Erhebung der Grundsteuer aussprechen, ist folgendes zu bemerken:

Nach § 12 GrStG ist Besteuerungsgrundlage der für den Veranlagungszeitpunkt maßgebende Einheitswert des Steuergegenstandes.

Einheitswertbescheide sind für wirtschaftliche (Unter-) Einheiten nur zu erlassen, wenn und soweit dies für die Geltendmachung von Abgabenansprüchen von Bedeutung ist. Sie sind somit zB nicht zu erlassen, wenn die Festsetzung abgeleiteter Abgaben wegen Eintritts der Bemessungsverjährung ([§ 207 BAO](#)) nicht mehr zulässig ist.

§ 28 b GrStG besagt, dass das Recht, die Grundsteuer festzusetzen nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen der Verjährung unterliegt.

Die Verjährungsfrist beträgt fünf Jahre, im Falle der Hinterziehung zehn Jahre (Abs. 2).

Die Verjährung beginnt mit Ablauf des Jahres, in dem der Abgabenanspruch entstanden ist (Abs. 3).

Bei der Grundsteuer handelt es sich um eine vom Einheitswert abgeleitete Abgabe. Da die Verjährungsfrist für die Grundsteuer fünf Jahre beginnend mit Ablauf des Jahres, in dem der Abgabenanspruch entstanden ist, verjährt, rechtfertigt der mit 19. Dezember 2007 erlassene Einheitswertbescheid zum 1.01.2002 auch die rückwirkenden Grundsteuerforderungen durch die Gemeinde. Daher gehen die Einwendungen der Bw. ins Leere.

Es war spruchgemäß zu entscheiden.

Klagenfurt am Wörthersee, am 11. November 2011