

immo *aktuell*

Immobilien – Steuern – Recht

Karin Fuhrmann | Johann Höllwerth | Sabine Kanduth-Kristen | Simone Maier-Hülle
Alexandra Patloch-Kofler | Florian Petrikovics | Katharina Pinter | Markus Reithofer
Bernhard Woschnagg | Christian Zenz

Zum Jahresende

Immobilienbezogene Steuertipps

Nachhaltigkeitsberichterstattung

ESRS und Wesentlichkeitsanalyse – ein Überblick

Mietzinswertsicherung

Auslegung im Individualprozess

Quota Litis und Drittfinanzierung

Analyse von OGH-Rechtsprechung und QEG

Praxisinformationen

Blick in die Immobilienbranche

Rechtsprechung von OGH und VwGH samt Anmerkungen

Rechtsprechung Steuerrecht

Sabine Kanduth-Kristen / Andreas Kampitsch

§ 28 Abs 2 EStG

immo aktuell 2024/34

Beurteilungseinheit für die Abgrenzung von Instandhaltung und Instandsetzung

VwGH 26. 9. 2024, Ro 2023/15/0001

Prüfungsmaßstab für die Erhöhung des Nutzungswertes oder die Verlängerung der Nutzungsdauer eines Gebäudes sind im Falle der Vermietung eines Gebäudes der Nutzungswert oder die Nutzungsdauer des jeweiligen Gesamtobjekts als Einkunftsquelle (vgl VwGH 27. 5. 2015, 2012/13/0024, mwN). Umfasst die Einkunftsquelle die Vermietung einer Eigentumswohnung, ist diese der jeweilige Prüfungsmaßstab (vgl Bodis/Hammerl/Weigard in Doralt et al, EStG [23. Lfg, 2022] § 28 Tz 125, mwN). Dies gilt jedenfalls für Erhaltungsmaßnahmen, die unmittelbar dem jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt zuordenbar sind. Für gemeinschaftliche Gebäudeteile (wie insb das Dach) kann hingegen auch diesfalls auf das Verhältnis zum Gesamtgebäude abgestellt werden.

Sachverhalt: Der Revisionswerber ist Eigentümer von insgesamt 39 Eigentumswohnungen, die alle in einer Wohnungseigentumsanlage gelegen sind. In seiner Einkommensteuererklärung 2018 wies er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aus und machte ua Erhaltungsaufwendungen in Höhe von 71.480 € als Werbungskosten geltend, welche mit einem Betrag in Höhe von 61.980 € auf die Sanierung von zwei Eigentumswohnungen entfielen.

Das Finanzamt erließ einen Einkommensteuerbescheid 2018, in dem es den Aufwand in Höhe von 61.980 € als Instandsetzungsaufwand für Wohnzwecken dienende Gebäude qualifizierte, der auf 15 Jahre verteilt in Abzug zu bringen sei.

Der Revisionswerber erhob gegen den Einkommensteuerbescheid 2018 Beschwerde und führte zur Begründung aus, die Aufwendungen iZm der Sanierung der beiden Eigentumswohnungen seien weder als Herstellungs- noch als Instandsetzungsaufwand zu qualifizieren, sondern bloß als Instandhaltungsaufwand. [...] Der VwGH habe im Erkenntnis vom 27. 5. 2015, 2012/13/0024, festgehalten, bei der Sanierung von vier Wohnungseinheiten in einem Gebäude mit insgesamt 26 Wohnungseinheiten könne nicht davon ausgegangen werden, dass sich der Nutzungswert des gesamten Gebäudes wesentlich erhöhe bzw dessen Nutzungsdauer wesentlich verlängere. [...] Im vorliegenden Fall betrage der sanierte Anteil am gesamten Gebäude lediglich 2,3 %, weshalb die Sanierungskosten als sofort abziehbarer Instandhaltungsaufwand zu qualifizieren seien.

Das Finanzamt wies die Beschwerde mit Beschwerdeentscheidung als unbegründet ab, woraufhin der Revisionswerber die Vorlage der Beschwerde an das BFG beantragte.

Das BFG teile den vom Finanzamt vertretenen Standpunkt, wonach als Bezugsgröße für den Gebäudebegriff iSd § 28 Abs 2 EStG die jeweilige Eigentumswohnung als wirtschaftliche Einheit zugrunde zu legen sei, und wies die Beschwerde ab. Eine Revision erklärte das BFG für zulässig, weil über die im Revisionsfall abzuspärende Rechtsfrage in Bezug auf Eigentumswohnungen keine Judikatur des VwGH existiere.

In der gegen dieses Erkenntnis gerichteten ordentlichen Revision wird – wie im Beschwerdeverfahren – der Standpunkt vertreten, dass bei der Abgrenzung zwischen Instandhaltung und Instandsetzung für die Beurteilung der „Wesentlichkeit“ nicht auf den Nutzungswert der Eigentumswohnung, sondern auf den Nutzungswert des Gesamtgebäudes abzustellen sei. Auch der VwGH habe im Erkenntnis vom 27. 5. 2015, 2012/13/0024, ausgeführt, dass sich „die Prüfung der Wesentlichkeit der Erhöhung des Nutzungswertes am Nutzwert des gesamten Objektes zu orientieren“ habe.

Der VwGH wies die Revision als unbegründet ab.

Rechtliche Beurteilung: [...] (15) § 28 Abs 2 EStG enthält Regelungen für Instandhaltungsaufwendungen und für Instandsetzungsaufwendungen. Für Instandhaltungsaufwendungen besteht ein Wahlrecht auf Verteilung auf fünfzehn Jahre, wenn es sich um nicht regelmäßig jährlich anfallende Aufwendungen handelt. Für Instandsetzungsaufwendungen hingegen normiert das Gesetz eine Pflicht zur Verteilung auf fünfzehn Jahre, soweit sich die Instandsetzungen auf Gebäude beziehen, die Wohnzwecken dienen.

(16) In § 28 Abs 2 EStG ist auch eine Definition der Instandsetzungsaufwendungen enthalten. Es sind dies jene Aufwendungen, „die nicht zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten gehören und allein oder zusammen mit Herstellungsaufwand den Nutzungswert des Gebäudes wesentlich erhöhen oder seine Nutzungsdauer wesentlich verlängern“.

(17) Eine Erhöhung des Nutzungswertes iSd § 28 Abs 2 EStG liegt bei einer Gebäudevermietung vor, wenn das Gebäude durch Erzielung höherer Einnahmen besser nutzbar ist, die Erhaltungsmaßnahme wegen höherer Attraktivität des Gebäudes zu kürzerem Leerstehen führt, der Wohnwert für die Mieter verbessert wird oder bei einer gedachten Veräußerung des Objekts mehr erzielt werden könnte (vgl VwGH 20. 12. 2006, 2003/13/0044, mwN). Eine Erhöhung des Nutzungswertes liegt insb vor, wenn wesentliche Teile des Objekts ausgetauscht und modernisiert werden, ohne dass eine Änderung der Wesensart des Objekts und damit Herstellungsaufwand gegeben sind (vgl ErlRV zum EStG 1988, ErlRV 621 BlgNR 17. GP, 80).

(18) Eine Verlängerung der Nutzungsdauer eines der Vermietung dienenden Gebäudes liegt vor, wenn vor der Durchführung der Sanierungsarbeiten die Restnutzungsdauer geringer war. Dabei ist nicht auf die ursprüngliche Nutzungsdauer, sondern auf die aktuelle technische und wirtschaftliche Restnutzungsdauer abzustellen (vgl wiederum VwGH 20. 12. 2006, 2003/13/0044, mwN).

(19) Die Erkenntnisse, in denen sich der VwGH bisher mit dem Vorliegen von Instandsetzungsaufwendungen iSd § 28 Abs 2 EStG befasst hat (VwGH 20. 12. 2006, 2003/13/0044; 28. 10. 2008, 2006/15/0277; 27. 5. 2015, 2012/13/0024), betrafen nicht die Vermietung von Eigentumswohnungen, sondern die Vermietung von (Mietwohn-)Gebäuden. Die Einkunftsquelle war also in der Vermietung des Gesamtgebäudes gelegen.

(20) Prüfungsmaßstab für die Erhöhung des Nutzungswertes oder die Verlängerung der Nutzungsdauer eines Gebäudes sind im Falle der Vermietung eines Gebäudes der Nutzungswert oder die Nutzungsdauer des jeweiligen Gesamtobjekts als Einkunftsquelle (vgl VwGH 27. 5. 2015, 2012/13/0024, mwN).

(21) Umfasst die Einkunftsquelle die Vermietung einer Eigentumswohnung, ist diese der jeweilige Prüfungsmaßstab (vgl *Bodis/Hammer/Weigard in Doralt et al*, EStG [23. Lfg, 2022] § 28 Tz 125, mwN). Dies gilt jedenfalls für Erhaltungsmaßnahmen, die unmittelbar dem jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt zuordenbar sind. Für gemeinschaftliche Gebäudeteile (wie insb das Dach) kann hingegen auch diesfalls auf das Verhältnis zum Gesamtgebäude abgestellt werden.

(22) Bei der Prüfung von Bestandobjekten auf ihre Eigenschaft als Einkunftsquelle im Rahmen von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ist grundsätzlich für jedes Mietobjekt gesondert zu untersuchen, ob es eine Einkunftsquelle bildet. Dies gilt insb für verschiedene, wenn auch in einem Haus gelegene Eigentumswohnungen eines Vermieters, wenn diese an unterschiedliche Personen vermietet sind (vgl VwGH 25. 4. 2019, Ro 2018/13/0006, mwN).

(23) Das BFG stellte – von der Revision unwidersprochen – fest, dass der Revisionswerber an die Mieter der gegenständlichen Eigentumswohnungen keine weiteren Objekte vermietet hat. Es bestehe kein Zusammenhang zwischen der Vermietung der betroffenen und weiteren in der Wohnungseigentumsanlage X gelegenen Eigentumswohnungen; diese Eigentumswohnungen stellten daher jede für sich eine gesonderte Einkunftsquelle dar. Bei dieser Sachlage stößt es auf keine vom VwGH aufzugreifenden Bedenken, wenn das BFG in Bezug auf die in Rede stehenden, der jeweiligen Eigentumswohnung unmittelbar zuordenbaren Erhaltungsmaßnahmen als Bezugsgröße für die wesentliche Erhöhung bzw Verlängerung von Nutzungswert oder Nutzungsdauer die jeweilige

Eigentumswohnung herangezogen hat. Dass sich der Nutzungswert der Eigentumswohnungen durch die durchgeführten Sanierungsarbeiten wesentlich erhöht bzw deren Nutzungsdauer wesentlich verlängert hat, ist – den unstrittigen Feststellungen des BFG zufolge – vom Revisionswerber ausdrücklich bestätigt worden. [...]

Anmerkung

Strittig war im vorliegenden Fall die Beurteilung von Erhaltungsaufwendungen im Rahmen der Vermietung von zwei Eigentumswohnungen zu Wohnzwecken als sofort abzugsfähige Instandhaltungsaufwendungen oder als gem § 28 Abs 2 EStG zwingend auf fünfzehn Jahre zu verteilende Instandsetzungsaufwendungen. Gem § 28 Abs 2 EStG sind Instandsetzungsaufwendungen jene Aufwendungen, die nicht zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten gehören und allein oder zusammen mit Herstellungsaufwand den Nutzungswert des Gebäudes wesentlich erhöhen oder seine Nutzungsdauer wesentlich verlängern. Nach der Judikatur des VwGH, auf die im vorliegenden Erkenntnis verwiesen wird, liegt eine wesentliche Erhöhung des Nutzwertes vor, wenn das Gebäude durch Erzielung höherer Einnahmen besser nutzbar ist, die Instandsetzung wegen höherer Attraktivität des Gebäudes zu kürzerem Leerstehen der Wohnungen führt, der Wohnwert für die Mieter verbessert wird oder bei einer gedachten Veräußerung des Objekts mehr erzielt werden könnte (vgl VwGH 20. 12. 2006, 2003/13/0044). Maßgeblich ist dabei der Nutzungswert des Gesamtobjekts als Einkunftsquelle (vgl VwGH 27. 5. 2015, 2012/13/0024). In Rz 6463 EStR wird dies dahingehend präzisiert, dass zumindest eine der in Rz 6469 f EStR angeführten Kategorien von unselbständigen Gebäudeteilen (zB Fenster, Türen, Dachstuhl, Zwischenwände etc) zu mehr als 25 % ausgetauscht wird. Die 25%-Grenze ist dabei nach der Richtlinienmeinung auf jede einzelne Aufwandskategorie in ihrer Gesamtheit zu beziehen.

Eine wesentliche Verlängerung der Nutzungsdauer ist gegeben, wenn vor der Durchführung der Sanierungsarbeiten die Restnutzungsdauer geringer war. Dabei ist nicht auf die ursprüngliche Nutzungsdauer, sondern auf die aktuelle technische und wirtschaftliche Restnutzungsdauer abzustellen (vgl VwGH 20. 12. 2006, 2003/13/0044). Von einer wesentlichen Verlängerung der Nutzungsdauer ist gem Rz 6465 EStR auszugehen, wenn sich die Nutzungsdauer um mehr als 25 % verlängert.

Der Beschwerdeführer machte sofort abzugsfähige Instandhaltungsaufwendungen geltend und argumentierte damit, dass sich durch die Sanierung der beiden Eigentumswohnungen weder der Nutzungswert des Gesamtgebäudes erhöhte noch sich dessen Nutzungsdauer verlängerte. Im Erkenntnis vom 27. 5. 2015, 2012/13/0024, stellte der VwGH in Bezug auf ein im

Miteigentum stehendes, vermietetes Gebäude, in dem einzelne Wohnungen saniert wurden, für die Beurteilung der Wesentlichkeit der Nutzungswerterhöhung auf den Nutzungswert des Gesamtgebäudes (welches die Einkunftsquelle darstellte) ab. Demgegenüber ist die Beurteilungseinheit bei der Vermietung von Eigentumswohnungen an verschiedene Mieter nach dem vorliegenden Erkenntnis des VwGH nicht das Gesamtgebäude, sondern die einzelne, als Einkunftsquelle genutzte Eigentumswohnung. Die Einkunftsquelleneigenschaft von Bestandsobjekten ist für jedes Objekt gesondert zu untersuchen. Die Vermietung von Eigentumswohnungen, die im selben Gebäude gelegen sind, an unterschiedliche Mieter spricht nach Ansicht des VwGH für die Einkunftsquelleneigenschaft der einzelnen Eigentumswohnung.

Für die Frage der Einkunftsquelleneigenschaft wird mE maßgeblich sein, ob es sich bei dem vermieteten Gebäude um ein einheitliches Wirtschaftsgut handelt, das in der Folge einer einheitlichen Absetzung für Abnutzung unterliegt. Eigentumswohnungen werden Gebäuden (mit entsprechendem Anteil an Grund und Boden) gleichgestellt (vgl. *Quantschnigg/Schuch*, Einkommensteuer-Handbuch [1993] § 8 Rz 7.2). Werden aber einzelne Eigentumswohnungen als gesonderte Wirtschaftsgüter betrachtet und auch gesondert der Absetzung für Abnutzung unterzogen, liegt mE hinsichtlich jeder Wohnung im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung Einkunftsquelleneigenschaft vor. Dies muss mE auch gelten, wenn die Vermietung (ohne bauliche Verbindung bzw. Zusammenlegung) an denselben Mieter erfolgt (etwa bei Vermietung von zwei nebeneinanderliegenden Wohnungen an dieselbe Person). Auch bei einer nachfolgenden Veräußerung sind die Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen für jede Eigentumswohnung gesondert zu ermitteln (zur Relevanz der Abgrenzung von Instandsetzung und Instandhaltung im Rahmen der Ermittlung der ImmoEST siehe *Zorn*, VwGH: Instandsetzung oder Instandhaltung, RdW 2024, 787).

Nach dem Erkenntnis des VwGH vom 27. 5. 2015, 2012/13/0024, kommt bestimmten Maßnahmen, die das gesamte Gebäude betreffen – wie etwa der Erneuerung des Dachstuhls – „ohne Zweifel“ das Gewicht einer wesentlichen Erhöhung des Nutzungswertes zu. Im vorliegenden Erkenntnis hält der VwGH fest, dass für gemeinschaftliche Gebäudeteile (wie insb. das Dach) auf das Verhältnis zum Gesamtgebäude abgestellt werden kann. Während bei einer gesamten Dacherneuerung im Sinne des Erkenntnisses vom 27. 5. 2015 von der Wesentlichkeit der Maßnahme ausgegangen werden kann, wird bei einer nur teilweisen Erneuerung auf die Nutzungswerterhöhung bezogen auf das Gesamtgebäude abzustellen sein.

Sabine Kanduth-Kristen

§ 4 Abs 1 GrEStG;
§ 2 Abs 3 Z 3 GrWV

immo aktuell 2024/35

Abgrenzung der einzelnen Gebäudetypen des § 2 Abs 3 Z 3 GrWV

VwGH 24. 10. 2024, Ro 2022/16/0023

[D]ies spricht dafür, dass der Verordnungsgeber [...] die in § 2 Abs 3 Z 3 lit b GrWV [Anmerkung: Fabriksgebäude, Werkstattegebäude und Lagerhäuser] genannten Gebäudetypen jedenfalls unter dieser Bestimmung erfassen wollte, wenn sie Teil der wirtschaftlichen Einheit eines Fabriksgrundstücks sind, unabhängig davon, ob im konkreten Fall die betreffenden Gebäude aufgrund ihrer bautechnischen Beschaffenheit auch als einfachste Gebäude gem § 2 Abs 3 Z 3 lit c GrWV eingestuft werden könnten (vgl. *Bodis in Arnold/Bodis*, GrEStG [18. Lfg, 2022] § 4 Rz 87).

Sachverhalt: Die Revisionswerberin, eine österreichische GmbH, erwarb mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 16. 3. 2017 100 % der Anteile an der grundstücksbesitzenden X-GmbH, weswegen es zu einer Anteilsvereinigung iSd § 1 Abs 3 GrEStG hinsichtlich der im Vermögen der X-GmbH befindlichen Grundstücke kam. Die betreffenden Grundstücke bestanden an zwei bebauten Baurechten, auf denen sich von der X-GmbH betriebene Produktionsstätten (Fabriken) für Baustoffe befanden.

Die Verwirklichung der Anteilsvereinigung wurde dem Finanzamt gegenüber mittels Abgabenerklärung erklärt; in der Folge entspann sich ein Rechtsstreit darüber, wie der Grundstückswert (welcher gem § 4 Abs 1 GrEStG die Bemessungsgrundlage für die Anteilsvereinigung bildet) für die betroffenen Baurechte zu ermitteln wäre. Neben der – mittlerweile entschiedenen – Rechtsfrage (vgl. VwGH 13. 12. 2022, Ro 2019/16/0005), wie bei Ermittlung des Pauschalwertes für Baurechte vor Änderung der GrWV mit BGBl II 2019/291 (die in § 2 Abs 4 GrWV eine explizite Bewertungsbestimmung für Baurechte einführt) vorzugehen sei, war darüber hinaus strittig, ob Teile der Produktionsstätten (sogenannte „Kalthallen“) als einfachste Gebäude iSd § 2 Abs 3 Z 3 lit c GrWV (deren pauschal ermittelter Baukostenfaktor nur mit 25 % anzusetzen wäre) oder als unter § 2 Abs 3 Z 3 lit b GrWV fallende Fabriksgebäude (deren Baukostenfaktor mit 60 % anzusetzen wäre) einzustufen sind, weil sie Teil der wirtschaftlichen Einheit „Fabriksgrundstück“ sind.

Das Finanzamt setzte den Baukostenfaktor (einheitlich) für alle Gebäude mit 60 % an (bewertete folglich auch die Kalthallen als Fabriksgebäude), die Revisionswerberin beantragte davon abweichend für die Kalthallen einen Ansatz als einfachste Gebäude.

Das BFG folgte in dieser Hinsicht dem Ansatz des Finanzamts (änderte den Grunderwerbsteuerbescheid jedoch aus anderen Gründen ab).

Die gegen das Erkenntnis des BFG eingebrachte ordentliche Revision hob der VwGH wegen Rechtswidrigkeit des Inhalts auf; im Hinblick auf die Frage der Einstufung der Kalthallen als Fabriksgebäude folgte er jedoch der Rechtsansicht des BFG.

Rechtliche Beurteilung (bezogen auf die in der Besprechung relevierte Rechtsfrage): [...] Im Begutachtungsentwurf einer GrWV vom 10. 11. 2015 (dort noch als „Grundstückswertverordnung 2016 – GrWV 2016“ bezeichnet) [...] waren [...] (in § 2 Abs 2 Z 4 des Entwurfs) folgende Kategorien vorgesehen:

- „a) allgemein 100 %;
- b) bei Gebäuden, die der gewerblichen Beherbergung dienen, sowie bei Lagerhäusern 71,25 %;
- c) bei Fabriksgebäuden, Werkstattengebäuden und Lagerhäusern, die Teile der wirtschaftlichen Einheit eines Fabriksgrundstückes sind, 60 %;
- d) bei einfachsten Bauten (zB Glashäuser, Ställe, freistehende Garagen, Gerätehäuser, nicht ganzjährig bewohnbare Schrebergartenhäuser oder offene Hallen) sowie bei behelfsmäßiger Bauweise 40 %.“

Diese Kategorisierung war offensichtlich an die Bestimmungen des § 53 Abs 6 BewG 1955 angelehnt, in dem – für Zwecke der Ermittlung des Gebäudewertes bei zum Grundvermögen gem § 51 BewG 1955 gehörenden bebauten Grundstücken – ein je nach Gebäudekategorie unterschiedlich hoher Abschlag für technische Abnutzung definiert ist.

Nach den Erläuterungen zum Begutachtungsentwurf einer GrWV 2016 [...] wurde in diesem Zusammenhang zunächst festgehalten, der Grundstückswert solle „die Lage des Grundstücks (jeweilige Gemeinde, bei bebauten Grundstücken hinsichtlich der Baukosten das jeweilige Bundesland), die Bauweise und Nutzung des Gebäudes, die Nutzfläche bzw Bruttogrundfläche und den Erhaltungszustand des Gebäudes“ berücksichtigen. Weiters wurde zu § 2 Abs 2 Z 3 und 4 GrWV 2016 Folgendes ausgeführt:

„Grundsätzlich soll der volle Baukostenfaktor angesetzt werden. Je nach Bauweise und Nutzung eines Gebäudes (zB Fabriksgebäude, Gebäude, die der gewerblichen Beherbergung dienen) sollen verschieden hohe Ansätze der Baukostenfaktoren vorgesehen werden, um die unterschiedlich lange Gesamtnutzungsdauer der jeweiligen Gebäudeart/-verwendung berücksichtigen zu können. So sieht die Verordnung für Gebäude, die der gewerblichen Beherbergung dienen, einen Ansatz des Baukostenfaktors im Ausmaß von 71,25 % vor. Bei Fabriks- und Werkstattengebäuden sind die Baukosten mit 60 % anzusetzen. Für einfachste Bauten (zB Glashäuser, Ställe, freistehende Garagen und Gerätehäuser, aber auch nicht ganzjährig bewohnbare Schrebergartenhäuser) sowie bei behelfsmäßiger Bauweise sollen 40 % des Baukostenfaktors zum Ansatz kommen.“

Weder die ursprünglich geplante (§ 2 Abs 2 Z 4 GrWV 2016) noch die schlussendlich erlassene (§ 2 Abs 3 Z 3 GrWV) Kategorisierung der jeweiligen Gebäudetypen enthält nähere Definitionen oder Abgrenzungskriterien zwecks Ein-

stufung einer konkreten Baulichkeit in die vorgesehenen Kategorien. Jedenfalls ist aber davon auszugehen, dass die Einstufung unter einer bestimmten Kategorie alleine anhand objektiver Merkmale der betreffenden Baulichkeit zu erfolgen hat und diesbezüglich keinerlei Wahlrechte – des Steuerpflichtigen oder der Abgabenbehörde (vgl demgegenüber § 1 letzter Satz GrWV) – bestehen (vgl Bodis in Arnold/Bodis, GrEStG [18. Lfg, 2022] § 4 Rz 90; ebenso Raab in Pinetz/Schragl/Siller/Stefaner, GrEStG² [2024] § 4 Rz 52).

Gerade das Fehlen von Abgrenzungskriterien ist ein Indiz dafür, dass der Verordnungsgeber davon ausgegangen ist, die jeweils definierten Kategorien würden einander von vornherein gegenseitig ausschließen. Diese Ansicht findet Bestätigung in der Auflistung der Gebäudekategorien, die jeweils ganz spezifische Fallkonstellationen abbilden.

Dementsprechend erfasst die im Revisionsfall gegenständliche Bestimmung des § 2 Abs 3 Z 3 lit b GrWV bestimmte Gebäudetypen (Fabriksgebäude, Werkstattengebäude und Lagerhäuser), die Teile der wirtschaftlichen Einheit eines Fabriksgrundstückes sind. Auffallend ist dabei, dass trotz offensichtlicher Anlehnung an die Bestimmungen des § 53 Abs 6 BewG 1955 die an jener Stelle vorgesehene Abgrenzung der lit d von den lit e und f nicht in die GrWV übernommen wurde. Auch dies spricht dafür, dass der Verordnungsgeber – entgegen der Rechtsansicht der Revisionswerberin – die in § 2 Abs 3 Z 3 lit b GrWV genannten Gebäudetypen jedenfalls unter dieser Bestimmung erfassen wollte, wenn sie Teil der wirtschaftlichen Einheit eines Fabriksgrundstückes sind, unabhängig davon, ob im konkreten Fall die betreffenden Gebäude aufgrund ihrer bautechnischen Beschaffenheit auch als einfachste Gebäude gem § 2 Abs 3 Z 3 lit c GrWV eingestuft werden könnten (vgl Bodis in Arnold/Bodis, GrEStG [18. Lfg, 2022] § 4 Rz 87).

Dass die revisionsgegenständlichen Gebäude Teile der wirtschaftlichen Einheit eines Fabriksgrundstückes seien, wird von der Revisionswerberin ebenso wenig bestritten wie, dass es sich dabei um in § 2 Abs 3 Z 3 lit b GrWV genannte, somit um Fabriksgebäude, Werkstattengebäude bzw Lagerhäuser handle. [...]

Im Ergebnis ist daher dem BFG insoweit nicht entgegenzutreten, wenn es den Baukostenfaktor der verfahrensgegenständlichen Gebäude gem § 2 Abs 3 Z 3 lit b GrWV mit 60 % angesetzt hat. [...]

Anmerkung

Das Erkenntnis des VwGH bringt Klarheit hinsichtlich der Frage, wie Gebäude, die zwar ihrer Bauart nach „einfachste Gebäude“ iSd § 2 Abs 3 Z 3 lit c GrWV darstellen, ihrem Wesen aber als „Fabriksgebäude, Werkstattengebäude und La-

gerhäuser“ (§ 2 Abs 3 Z 3 lit b GrWV) Teil der wirtschaftlichen Einheit eines Fabriksgrundstücks sind, bei der Ermittlung des Gebäudewertes im Rahmen des Pauschalwertmodells (§ 2 GrWV) zu behandeln sind (vgl ausführlich zu den Grundsätzen der Kategorisierung wie vom VwGH zitiert *Bodis* in *Arnold/Bodis*, GrEStG [18. Lfg, 2022] § 4 Rz 85 ff, 103 ff): Die Abgrenzung kann im Einzelnen, wie der vorliegende Fall zeigt, diffizil ausfallen. Einerseits ist zu prüfen, ob ein in der Aufzählung des § 2 Abs 3 Z 3 lit b GrWV genanntes Gebäude vorliegt. Andererseits besteht eine (formale) Bindung an den Einheitswertbescheid (Ist das betreffende Grundstück bewertungsrechtlich Teil einer wirtschaftlichen Einheit „Fabriksgrundstück“ oder nicht?). Sind diese beiden Voraus-

setzungen gegeben, kommt es nach dem VwGH auf die konkrete Bauart (einfachstes Gebäude) nicht an, und die Bewertung hat als Fabriksgebäude gem § 2 Abs 3 lit b GrWV zu erfolgen (hinsichtlich dieses Aspekts weicht der VwGH jedoch von der Kommentierung von *Bodis* (in *Arnold/Bodis*, GrEStG [18. Lfg, 2022] § 4 Rz 107) ab, der die Frage, „ob beispielsweise ein Fabriksgebäude als Teil der wirtschaftlichen Einheit eines Fabriksgrundstücks unter die Kategorie gem § 2 Abs 3 Z 3 lit c GrWV fällt, wenn es ‚einfachster Bauart‘ ist“, mangels entgegenstehenden Wortlauts und aufgrund der herausgearbeiteten Grundsätze der Kategorisierung bejaht).

Andreas Kampitsch

Veranstaltungshinweis

Update Grundbuch

Grundbuchsanträge, Urkundenhinterlegungsverfahren, Überprüfungslisten, Spezialfälle – inkl. Neuerungen 2024

Bei dem Webinar erhalten die Teilnehmer:innen neben der Übersicht über alle Grundbuch-ERV-Anträge eine umfassende Einführung in die Welt der strukturierten Grundbuchsgesuche (Eigentumsrecht, Pfandrecht, Löschungen, sonstige Begehren usw). Es werden die in der Praxis häufig vorkommenden Mängel besprochen, Lösungsvorschläge erörtert und Sie erhalten konkrete Umsetzungstipps. Zudem werden neben den Anleitungen für die Erstellung von korrekten Grundbucheingaben auch Überprüfungslisten zur Verfügung gestellt und die relevante Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs behandelt. Ergänzend beleuchtet der Vortragende die jüngsten Änderungen durch das Wohnbaupaket 2024 (temporäre Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf) sowie die Grundbuchs-Novelle 2024 (Beschränkung der Einsicht in die Urkundensammlung zum Schutz des Privat- und Familienlebens).

Inhalt:

- Der elektronische Grundbuchsantrag – Fragen zur Antragstellung und zum Grundbuchsrecht, inklusive Überblick zu Rel. 24.3 (Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf gemäß § 25a-c GGG)
- Detaillierte Erörterung von Eigentumsrechtsbegehren, Löschanträgen uam.
- Der elektronische Antrag im UH-Verfahren
- Häufige Mängel im Antrag
- Überprüfungslisten – Erfordernisse
- Grundbuchs-Novelle 2024: Hinweis auf §§ 6b und c GUG (Beschränkung der Einsicht und Aufnahme von Urkunden in die Urkundensammlung)
- OGH-Entscheidungen

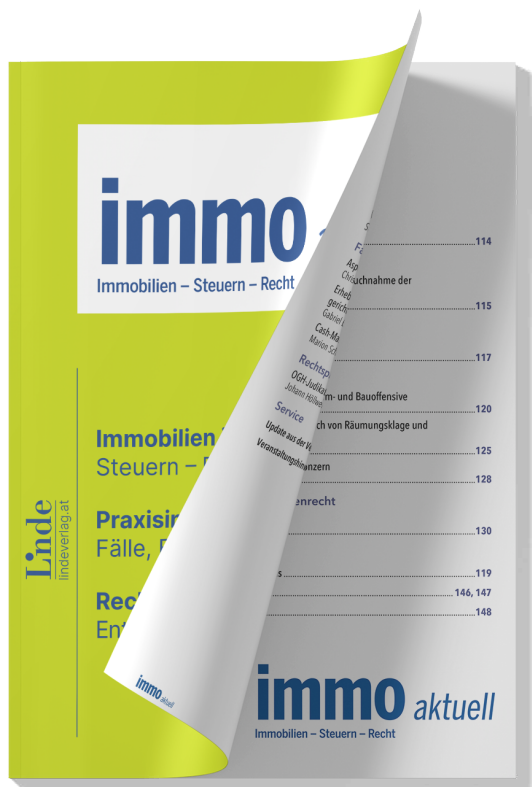
Webinare – so funktioniert's:

Mit den Live-Webinaren des Linde Campus ist Weiterbildung so einfach wie noch nie: Mit nur einem „Klick“ sind Sie mit dem virtuellen Meetingraum verbunden und können jederzeit per Chatfunktion mit dem Vortragenden kommunizieren. Sie erhalten vorab den Zugangslink sowie die Vortragsunterlagen und absolvieren das Webinar bequem über Ihren Bildschirm.

Durch unsere Webinare sind Sie räumlich unabhängig und profitieren von der kompakten Wissensvermittlung!

Termin: Mittwoch, 26. 3. 2025, 15:00 Uhr bis 17:00 Uhr.

Informationen und Anmeldung: <https://shop.lindeverlag.at/seminar/update-grundbuch-3542>.



immo aktuell – Jahresabonnement 2025

Bestellen unter:

- shop.lindeverlag.at/immo-aktuell
- fachzeitschriften@lindeverlag.at



Bitte geben Sie bei Ihrer Bestellung
den Aktionscode V-24 an.

Print & Digital: **€ 309,80** (statt € 387,20)

Preisänderung und Irrtum vorbehalten.
(Preis inkl. MwSt., zzgl. Versandkosten)

Abbestellungen sind nur zum Ende eines Jahrganges möglich und müssen bis spätestens 30. November des Jahres schriftlich erfolgen. Unterbleibt die Abbestellung, so läuft das Abonnement automatisch auf ein Jahr und zu den jeweils gültigen Abopreisen weiter.

Weitere Informationen zur Zeitschrift
und alle Abo-Varianten finden Sie unter
shop.lindeverlag.at/immo-aktuell