

**BFG**

BUNDESFINANZGERICHT

REPUBLIK ÖSTERREICH

GZ. RV/5100847/2011

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Dr. Ri über die Beschwerde des Bf, Adresse, vom 9. Jänner 2011 gegen die Bescheide des Finanzamtes Grieskirchen Wels (belangte Behörde) vom 20. Dezember 2010 betreffend Einheitswert und Grundsteuermessbetrag des Grundbesitzes EZ 01, KG K, Grundstück Nr. 4 tw., EW-AZ 54/000-2-0000, Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG, zum 1. Jänner 2008 zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

Sachverhalt

Der Beschwerdeführer (im Folgenden als Bf. bezeichnet) war Alleineigentümer der Liegenschaften EZ 01 und 02, Katastralgemeinde K, Grundbuch G. Zur Liegenschaft EZ 02 gehörten u.a. auch die beschwerdegegenständlichen Grundstücke Nr. 1, 2 und 3.

Der Bf. übergab mit Übergabsvertrag vom 22. Oktober 2012 neben anderen Liegenschaften auch die Liegenschaften EZ 01 und EZ 02 der KG K (A-Gut) je zur Hälfte an seine Tochter T und an seinen Enkelsohn E.

Infolge eines von der Agrarbezirksbehörde durchgeführten Flurbereinigungsverfahrens bestehen die beschwerdegegenständlichen Grundstücke Nr. 1, 2 und 3 nicht mehr. Die gesamte strittige Fläche gehört nunmehr zum Grundstück Nr. 4. Die Liegenschaft EZ 02 wurde zur EZ 01 übertragen, sodass die beschwerdegegenständlichen ehemaligen Grundstücke Nr. 1, 2 und 3 (nunmehr Teil des Grundstückes Nr. 4) zur EZ 01 gehören.

In einem Aktenvermerk vom 17. Dezember 2010 hielt das Finanzamt zum Stichtag 1. Jänner 2008 fest: *„2.672 m² der Parzelle 3, 683 m² der Parzelle 1 und die Parzelle 2 sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Gem als Dorfgebiet gewidmet. Daher sind die angeführten Flächen mit einem Gesamtausmaß von 3.600 m² als eine wirtschaftliche Einheit unter dem Einheitswertaktenzeichen 54/000-2-0000 zu bewerten.“*

Im Grundbuch des BG G ist bei der EZ 01 im A-Blatt die Ausnahme vom Aufschließungsbeitrag (§ 27 oö. ROG) hinsichtlich Grundstück Nr. 4 ersichtlich gemacht.

Das Finanzamt Grieskirchen Wels nahm mit **Bescheid** vom 20. Dezember 2010 zum 1.1.2008 eine Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG vor und bewertete die im Aktenvermerk vom 17.12.2010 beschriebene Fläche von insgesamt 3.600 m² (2.672 m² der Parzelle 3, 683 m² der Parzelle 1 und 245 m² der Parzelle 2 als unbebautes Grundstück. Es stellte den Einheitswert in Höhe von 12.400 Euro und den gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert in Höhe von 16.700 Euro fest.

In der Bescheidebegründung wurde u.a. ausgeführt, dass die Fortschreibung erforderlich war, weil durch Neuabgrenzung der wirtschaftlichen Einheit Änderungen durchzuführen waren.

Mit **Bescheid** vom gleichen Tag nahm das Finanzamt betreffend Grundsteuer eine Nachveranlagung vor und stellte den Grundsteuermessbetrag zum 1. Jänner 2008 in Höhe von 29,75 Euro fest.

Gegen den Einheitswertbescheid vom 20. Dezember 2010 (Nachfeststellung) und den Grundsteuermessbescheid (Nachveranlagung) erhob der Bf. fristgerecht **Berufung**.

In der Begründung führte er aus, dass es sich bei den beschwerdegegenständlichen Grundstücken um keine Bauparzellen, sondern um landwirtschaftlich genutzte Flächen handle. Es sei auch keine Neuabgrenzung der wirtschaftlichen Einheit erfolgt.

Die Gemeinde Gem habe bereits mit Bescheid vom 5.11.2011 aufgrund der Lage der Grundstücke außerhalb eines geschlossenen bebauten Gebietes sowie der Beratungsergebnisse des Planungsausschusses vom 10.4.2001 dem Antrag auf Ausnahme der Aufschließungsbeiträge stattgegeben, weil es sich nicht um unbebaute Baugrundstücke, sondern um landwirtschaftlich genutzte Flächen handle. Außerdem sei für die strittigen Grundstücke eine Bausperre bis 1.1.2012 angeordnet worden. Diese sei im Grundbuchsamt ersichtlich.

Mit **Berufungsvorentscheidung** vom 10. Juni 2011 wies das Finanzamt Grieskirchen Wels die Berufung als unbegründet ab.

In der Begründung wurde ausgeführt:

„Der gegenständliche Grundstücksteil ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Gem als Dorfgebiet erfasst. Er befindet sich südwestlich eines Siedlungsgebietes und grenzt im Norden an eine bebaute Liegenschaft. An der Ostseite befindet sich ein Kanalstrang. Entlang der Westseite verläuft eine wasserführende Straße, im Süden wird der Grundstücksteil ebenfalls von einer Verkehrsfläche begrenzt. Es ist somit festzustellen, dass dieser sowohl Baulandwidmung aufweist, als auch infrastrukturell als erschlossen anzusehen ist.

Gemäß § 52 (2) BewG sind land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen dem Grundvermögen zuzuordnen, wenn nach ihrer Lage und den sonstigen Verhältnissen, insbesondere mit Rücksicht auf die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten, anzunehmen ist, dass sie in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden, z.B. wenn sie hienach als Bauland, Industrieland oder Land für Verkehrs zwecke anzusehen sind.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kommt es bei der Zuordnung zum Grundvermögen lediglich auf eine objektive Betrachtungsweise an, also ob aus dem Gesamtbild der Verhältnisse anzunehmen ist, dass das landwirtschaftlich genutzte Grundstück in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen wird. Auf die Absicht des Grundeigentümers, das Bauland auch als solches zu nutzen, kommt es dabei nicht an.

Das Wesen des § 52 (2) BewG besteht ja u. a. auch darin, die potentielle wirtschaftliche Kraft des Grundstückseigentümers zu erfassen, weshalb eine objektive Werterhöhung des Grundstückes nicht deshalb unberücksichtigt bleiben darf, weil der Grundeigentümer nicht beabsichtigt, diese auch zu auszunützen.

Gerade die in der Berufung eingewendete Bausperre bis zum 1.1.2012 ist Ausfluss dessen, dass der Grundeigentümer das Bauland als solches nicht zu nutzen gedenkt und deshalb eine Ausnahmegenehmigung von den ansonsten fällig gewordenen Aufschließungsbeiträgen erwirkt hat. Die Anwendung des § 52 (2) BewG setzt eine landwirtschaftliche Nutzung geradezu voraus. Dass eine nachhaltig landwirtschaftliche Nutzung vorliegt, wurde auch nicht in Zweifel gezogen. Ganz im Gegenteil, es wurde sogar aus diesem Grund eine Befreiung der Liegenschaft von der Bodenwertabgabe gem. § 3 Abs. 2 lit. d BWAG aus gesprochen. Auch wurden wegen der Größe der Grundstücke Abschläge vom Zonenpreis berücksichtigt.“

Mit Eingabe vom 3. Juli 2011 beantragte der Bf. die Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

Ergänzend brachte er vor, dass er am 26.6.2011 einen neuerlichen Antrag auf Ausnahme von Aufschließungsbeiträgen eingebracht habe, nachdem die bisherige Ausnahme bis 1.1.2012 befristet war. Im Falle der Stattgebung werde wiederum eine 10-jährige Bausperre über die strittigen Grundstücke verhängt. Seitens der Gemeinde sei in einem Vorgespräch bereits eine positive Erledigung signalisiert worden. Da das beantragte 10-jährige Bauverbot bis 1.1.2022 über den 9-jährigen Hauptfeststellungszeitraum hinaus wirke, könne von keiner Nutzungsänderung in absehbarer Zeit ausgegangen werden.

Dem Vorlageantrag legte der Bf. folgende Unterlagen bei:

- Antrag auf Ausnahme von Aufschließungsbeiträgen vom 26.6.2011
- Bescheid vom 5.11.2001 über die Stattgabe des Antrages auf Ausnahme von Aufschließungsbeiträgen vom 20.3.2001 und den Beschluss des Bezirksgerichtes G vom 17.12.2001 über die Ersichtlichmachung der Ausnahme von Aufschließungsbeiträgen.

Mit Vorlagebericht vom 5. Juli 2011 legte das Finanzamt Grieskirchen Wels die Berufung dem Unabhängigen Finanzsenat als Abgabenbehörde zweiter Instanz zur Entscheidung vor.

Da die Berufung am 31. Dezember 2013 noch unerledigt war, war sie vom Bundesfinanzgericht als Beschwerde im Sinne des Art. 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen.

Beweiswürdigung

Die Beweiswürdigung erfolgte aufgrund der vom Finanzamt vorgelegten Akten sowie des Vorbringens des Bf.

Das Bundesfinanzgericht nahm Einsicht in das aktuelle Orthofoto und in den digitalen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Gem.

Auf dem aktuellen Orthofoto ist erkennbar, dass die beschwerdegegenständliche Grundstücksfläche zwischen den Häusern Straße 30 im Süden und Straße 34 im Norden liegt. Im Westen ist der Grundstücksteil durch die Straße und im Osten durch den als Acker genutzten Teil des Grundstückes Nr. 4 begrenzt. Der westliche Teil des Grundstückes Nr. 4 (strittige Fläche) wird als Grünland (Wiese mit Bäumen) genutzt.

Aus dem Flächenwidmungsplan ist ersichtlich, dass eine Fläche entlang der Straße von der Bahn bis zum Haus Straße 34 als Dorfgebiet gewidmet ist.

Rechtslage

Gemäß § 30 Abs. 1 Z. 1. BewG 1955 (Bewertungsgesetz 1955) gehören zum landwirtschaftlichen Vermögen alle Teile (insbesondere Grund und Boden, Gebäude, stehende und umlaufende Betriebsmittel, Nebenbetriebe und Sonder- und Obstkulturen) einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dient (landwirtschaftlicher Betrieb).

Gemäß § 52 Abs. 1 BewG 1955 gehört zum Grundvermögen nicht Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört. Allerdings sind nach § 52 Abs. 2 BewG land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen dem Grundvermögen zuzurechnen, wenn nach ihrer Lage und den sonstigen Verhältnissen, insbesondere mit Rücksicht auf die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten, anzunehmen ist, dass sie in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden, z. B. wenn sie hienach als Bauland, Industrieland oder als Land für Verkehrszwecke anzusehen sind.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes rechtfertigt die Widmung eines Grundstückes als Bauland für sich allein noch nicht, ein landwirtschaftlich

genutztes Grundstück ohne weiteres dem Grundvermögen zuzurechnen. Ist jedoch auf Grund hinzutretender objektiver Umstände - insbesondere betreffend die örtliche Lage und Aufschließung des Grundstückes, die bauliche Entwicklung in der Umgebung sowie die zum Bewertungsstichtag gegebene und für die Zukunft zu erwartende Marktlage - aus dem Gesamtbild der Verhältnisse anzunehmen, dass das landwirtschaftlich genutzte Grundstück in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen wird, so rechtfertigt dies, ohne dass es dabei auf die Absicht des Grundeigentümers ankommt, die Zuordnung des Grundstückes zum Grundvermögen. Ein aus objektiven Umständen sich ergebender Wahrscheinlichkeitsschluss für eine Verbauung in absehbarer Zeit ist insbesondere bei einer Flächenwidmung als Bauland, bei einer Aufschließung durch Strom, Wasser und Kanal führende öffentliche Straßen und auf Grund der baulichen Entwicklung angrenzender Grundstück gerechtfertigt (s. VwGH 26.4.2007, ZI. 2006/14/0032, VwGH 18.11.2003, ZI. 2000/14/0189 u.a.).

Gemäß § 21 Abs.1 Oö. ROG 1994 (Oö. Raumordnungsgesetz 1994) dürfen als Bauland nur Flächen vorgesehen werden, die sich auf Grund der natürlichen und der infrastrukturellen Voraussetzungen für die Bebauung eignen. Sie müssen dem Baulandbedarf der Gemeinde entsprechen, den die Gemeinde für einen Planungszeitraum von fünf Jahren erwartet.

Gemäß § 27 Abs.1 Oö. ROG1994 hat die Gemeinde mit Bescheid einmalig eine Ausnahme vom Aufschließungsbeitrag zu erteilen, wenn

1. dies der Grundstückseigentümer binnen vier Wochen nach Zustellung der Vorschreibung beantragt,
2. dem Interessen einer geordneten Siedlungsentwicklung, insbesondere solche, die im örtlichen Entwicklungskonzept zum Ausdruck kommen, nicht entgegenstehen und
3. das Grundstück keine Baulücke darstellt.

Gemäß § 27 Abs.3 Oö. ROG 1994 hat die Erteilung der Ausnahmegewilligung die Wirkung, dass

1. der Vorschreibungsbescheid außer Kraft tritt,
2. innerhalb einer Frist von zehn Jahren ab Rechtskraft des Bewilligungsbescheids in Bezug auf das Grundstück keine weiteren Vorschreibungsbescheide im Sinn des § 25 Abs. 1 erlassen werden dürfen,
3. auf dem Grundstück vor Ablauf dieser Frist weder bewilligungs- noch anzeigepflichtige Bauvorhaben errichtet werden dürfen; die Ausnahmegewilligung gilt in diesem Zeitraum als Abweisungsgrund im Sinn des § 30 Abs. 6 der Oö. Bauordnung 1994, sowie
4. der Abgabeananspruch nach Ablauf der Frist von zehn Jahren neu entsteht.

Gemäß § 27 Abs. 5 Oö. ROG kann die Ausnahmegewilligung nach Abs. 1 und das damit verbundene Verbot der Errichtung von bewilligungs- und anzeigepflichtigen Bauvorhaben gemäß Abs. 3 Z 3 vor Ablauf der Frist über Antrag mit Bescheid aufgehoben werden, wenn gleichzeitig die Aufschließungsbeiträge gemäß § 26 und die Erhaltungsbeiträge gemäß § 28, die ohne Erteilung der Ausnahme für das betroffene Grundstück bzw. den

betroffenen Grundstücksteil insgesamt angefallen wären, sowie ein Betrag von 2 Euro je m² des betroffenen Grundstücks bzw. Grundstücksteils vorgeschrieben werden.

Erwägungen

Aufgrund des festgestellten Sachverhaltes steht fest, dass der strittige Teil des Grundstückes Nr. 4 im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Gem als Bauland "Dorfgebiet" erfasst ist.

Die strittige Grundstücksfläche befindet sich zwischen den Häusern Straße 30 im Süden und Straße 34 im Norden. In der Berufungsvorentscheidung hat das Finanzamt darauf hingewiesen, dass sich an der Ostseite ein Kanalstrang befindet und entlang der Westseite eine wasserführende Straße verläuft. Der Bf. ist diesen Feststellungen des Finanzamtes in der Berufungsvorentscheidung nicht entgegen getreten.

Der Bf. beruft sich auf den Bescheid der Gemeinde Gem vom 5.11.2001 über die Stattgabe des Antrages auf Ausnahme von Anschließungsbeiträgen. Bei Verhängung einer 10-jährigen Bausperre könne nicht mehr von einer Nutzungsänderung in absehbarer Zeit ausgegangen werden.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kommt es bei der Zuordnung eines Grundstückes zum Grundvermögen nach § 52 Abs. 2 BewG darauf an, dass ein aus objektiven Umständen sich ergebender Wahrscheinlichkeitsschluss für eine Verbauung in absehbarer Zeit gerechtfertigt ist.

Lässt man entsprechend der oben angeführten jüngeren Rechtsprechung des VwGH die subjektiven Motive des Grundeigentümers an der Bebauung oder Nicht-Bebauung eines Grundstückes außer Betracht, so sind bei der Beurteilung der Wahrscheinlichkeit einer möglichen Verbauung des Grundstückes insbesondere die folgende Umstände von Bedeutung:

1. Im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Widmung und örtliches Entwicklungskonzept
2. Anschließungszustand des Grundstückes
3. Nachfrage nach Baugrundstücken (Marktlage)

Alle diese Umstände sind im beschwerdegegenständlichen Fall gegeben. Die strittige Grundstücksfläche des Grundstückes Nr. 4 gehört zu einer Fläche, die im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Dorfgebiet gewidmet ist. Der in der Berufungsvorentscheidung vom Finanzamt beschriebene Anschließungszustand wurde vom Bf. nicht bestritten. Die Nachfrage nach Baugrundstücken (Marktlage) kann aufgrund der Lage der Gemeinde im „Speckgürtel des Ballungsraumes Linz-Wels“ ohne weiteres angenommen werden.

Der Einwendung des Bf., wonach die Bewilligung des Antrages auf Ausnahme von Anschließungsbeiträgen eine 10-jährige Bausperre bewirkt und daher nicht mehr angenommen kann, dass die strittigen Grundstücke in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden, ist zu entgegen:

1. Die Absicht (subjektives Motiv) bei Stellung eines Antrages auf Ausnahme von Aufschließungsbeiträgen ist darauf gerichtet, eben keine Aufschließungsbeiträge zahlen zu müssen. Die Verhängung einer 10-jährigen Bausperre wird lediglich in Kauf genommen, um keine Aufschließungsbeiträge entrichten zu müssen.
2. Nach § 27 Abs. 5 Oö. ROG kann die 10-jährige Bausperre auch wieder aufgehoben werden, wenn gleichzeitig die aufgrund der Ausnahme nicht bezahlten Aufschließungsbeiträge und Erhaltungsbeiträge sowie ein Betrag von 2 Euro je m² des betroffenen Grundstücks bzw. Grundstücksteils vorgeschrieben werden.
3. Die Ausnahme von Aufschließungsbeiträgen und die damit verbundene Verhängung einer 10-jährigen Bausperre ist somit ausschließlich auf die subjektive Absicht des Grundeigentümers zurückzuführen, die strittigen Grundstücke eben in absehbarer Zeit nicht zu bebauen bzw. bebauen zu lassen.

Aufgrund der zur Rechtslage angeführten ständigen Rechtsprechung des VwGH sowie der Bestimmungen des § 27 Oö. ROG war die Schlussfolgerung zulässig, dass die strittigen Grundstücke in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Die belangte Behörde konnte daher zu Recht den strittigen Grundstücksteil dem Grundvermögen zurechnen und als unbebautes Grundstück bewerten.

Aus den angeführten Gründen war die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

Zulässigkeit einer Revision

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Zu der in den beschwerdegegenständlichen Verfahren strittigen Frage, ob der Wahrscheinlichkeitsschluss gerechtfertigt ist, ob ein Grundstück in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werde, gibt es bereits eine umfangreiche Rechtsprechung, die in diesem Erkenntnis berücksichtigt wurde.

Es war deshalb zu entscheiden, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nicht zulässig ist.

Linz, am 4. Juli 2017

