

**BFG**

BUNDESFINANZGERICHT

REPUBLIK ÖSTERREICH

GZ. RV/5100885/2013

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Ri in der Beschwerdesache Bf, Adresse, vertreten durch Vertreter, Adresse2, über die Beschwerde vom 22. Juli 2013 gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt Freistadt Rohrbach Urfahr vom 1. Juli 2013, betreffend Einheitswert des Grundbesitzes (unbebautes Grundstück) EZ 000, KG G, Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG zum 1. Jänner 2013, EW-AZ 52/000-6-0000, 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) hat mit Schenkungsvertrag vom 3. Dezember 2012 das unbebaute Grundstück Nr. 1 der KG G im Ausmaß von 2.357 m² erworben. Er ist seither Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 000, KG G.

Mit **Feststellungsbescheid** vom 1. Juli 2013 nahm das Finanzamt Freistadt Rohrbach Urfahr zum 1. Jänner 2013 eine Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG vor. Die Abgabenbehörde stellte den Einheitswert für den beschwerdegegenständlichen Grundbesitz in Höhe von 10.200 Euro und den gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert in Höhe von 13.700 Euro fest.

Der Berechnung des Einheitswertes wurde ein Wert von 4,3603 € je m² (entspricht 60 ATS je m²) zugrunde gelegt.

In der Bescheidbegründung wurde u.a. ausgeführt, dass die Nachfeststellung erforderlich war, weil eine wirtschaftliche Einheit gegründet wurde.

Gegen diesen Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 2013 erhob der Bf. fristgerecht **Berufung**. In der Begründung führte er aus, dass das Grundstück unmittelbar an die Umfahrungsstraße grenze. Die Bebauung der zur privaten Baulandnutzung vererbten Grundfläche sei durch den Bau der Ortsumfahrung G unmöglich gemacht worden. Es sei eine entsprechende Lärmbelästigung und eine natürliche Sichtbehinderung gegeben, welche einen privaten Wohnbau unmöglich mache. Wegen der Angrenzung zur Umfahrungsstraße sei eine notwendige Zufahrt als Voraussetzung für Betriebsbaumöglichkeiten nicht gegeben. Der Bf. ersuchte um gleichbleibende fiskalische Bewertung seines Wiesengrundstückes.

Mit **Berufungsvorentscheidung** vom 26. Juli 2013 wies das Finanzamt Freistadt Rohrbach Urfahr die Berufung als unbegründet ab.

In der Begründung wurde ausgeführt:

"Das Grundstück 1 der Katastralgemeinde G liegt laut Flächenwidmungsplan im Betriebsbaugelände und kann daher jederzeit als solches verwertet werden. Die damit verbundene Werterhöhung bewirkt eine Nachfeststellung als Grundvermögen gemäß § 52 Abs. 2 BewG (Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen sind 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.)"

Mit Eingabe vom 20. August 2013 **beantragte** der Bf. die **Entscheidung** über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

Er wiederholte im Wesentlichen sein Berufungsvorbringen und brachte ergänzend vor, dass das Grundstück durch den Bau der Umfahrungsstraße abgewertet worden sei. Laut Flächenwidmungsplan sei das Grundstück derzeit als Betriebsbaugelände ausgewiesen, obwohl noch keine Zufahrtsstraße für Betriebe gebaut worden sei. Er erhebe daher gegen das Land Oberösterreich Anspruch auf Grundwertminderung. Der ortsübliche Baugrund-

preis betrage 30 Euro pro m², der Preis für einen gewidmeten Betriebsbaugrund liege nur bei 20 Euro pro m².

Mit **Vorlagebericht** vom 12. September 2013 legte das Finanzamt Freistadt Rohrbach Urfahr 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.

Zur ergänzenden Sachverhaltsermittlung wurde vom Bundesfinanzgericht ein Orthofoto aus der digitalen Katastermappe ausgedruckt.

Beweiswürdigung

Die Beweiswürdigung erfolgte aufgrund der vom Finanzamt vorgelegten Akten, des Vorbringens des Bf. sowie des aus der digitalen Katastermappe ausgedruckten Orthofotos.

Auf dem ausgedruckten Orthofoto ist ersichtlich, dass das beschwerdegegenständliche Grundstück Nr. 1 nicht direkt an die Umfahrungsstraße angrenzt, dass aber eine Zufahrtsmöglichkeit über eine Zubringerstraße zur Umfahrungsstraße besteht (T-Straße). Gegenüber dem Grundstück Nr. 1 ist ein Lagerplatz mit einer Lager- bzw. Produktionshalle zu sehen.

Rechtslage

Gemäß § 52 Abs. 1 BewG 1955 (Bewertungsgesetz 1955) gehört zum Grundvermögen nicht Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört.

Nach § 52 Abs. 2 BewG sind allerdings 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 Auf-

schließung durch Strom, Wasser und Kanal führende öffentliche Straßen und auf Grund der baulichen Entwicklung angrenzender Grundstück gerechtfertigt (s. VwGH 26.4.2007, Zl. 2006/14/0032, VwGH 18.11.2003, Zl. 2000/14/0189 u.a.).

Erwägungen

Unbestritten ist, dass das beschwerdegegenständliche Grundstück im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Betriebsbaugebiet gewidmet ist. Unbestritten ist auch, dass das Grundstück an der neu errichteten Umfahrungsstraße des Ortsgebietes von G liegt.

Aus dem vom Bundesfinanzgericht zur ergänzenden Sachverhaltsermittlung aus der digitalen Katastermappe ausgedruckten Orthofoto ist ersichtlich, dass das beschwerdegegenständliche Grundstück Nr. 1 nicht direkt an die Umfahrungsstraße angrenzt, dass aber eine Zufahrtsmöglichkeit über eine Zubringerstraße zur Umfahrungsstraße (T-Straße) besteht. Gegenüber dem Grundstück Nr. 1 ist ein Lagerplatz mit einer Lager- bzw. Produktionshalle zu sehen.

Aufgrund des festgestellten Sachverhaltes ist von einer vollen Aufschließung des gegenständlichen Grundstückes auszugehen. Ebenfalls ist davon auszugehen, dass eine Verwertung als Betriebsbaugebiet in absehbarer Zeit möglich ist. Eine Verwendung des Grundstückes für einen privaten Wohnbau ist im Flächenwidmungsplan nicht vorgesehen und ist für die Zuordnung zum Grundvermögen auch nicht notwendig.

Aufgrund der oben dargestellten Rechtslage war der von der Abgabenbehörde vor genommene Wahrscheinlichkeitschluss für eine Verbauung in absehbarer Zeit jedenfalls zulässig. Die auf dem ausgedruckten Orthofoto ersichtliche Aufschließung durch das öffentliche Straßennetz sowie das bereits gewerblich genutzte Nachbargrundstück (mit Lagerplatz sowie einer Lager- bzw. Produktionshalle) lassen keine andere Schlussfolgerung zu. Auf die Absicht des Grundeigentümers, das Grundstück vorerst nicht dem Flächenwidmungsplan entsprechend verwenden zu wollen, kommt es hingegen nicht an.

Aus den angeführten Gründen war die Beschwerde als unbegründet abzuweisen und der angefochtene Bescheid unverändert zu belassen.

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.

Das Bundesfinanzgericht ist der oben dargestellten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes gefolgt. Es liegen auch sonst keine der genannten Revisionsgründe vor. Es war deshalb zu entscheiden, dass eine Revision nicht zulässig ist.

Linz, am 13. März 2019