

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter***Ri*** in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch Dr. Kellermair Steuerberatungs GmbH, Simonystraße 44, 4600 Wels, und Gütlbauer Sieghartsleitner Pichlmair Rechtsanwälte, Eisenhowerstraße 27, 4600 Wels, über die Beschwerde vom 29. Jänner 2020 gegen die Einheitswertbescheide zum 01.01.2019 (Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG 1955) des Finanzamtes Grieskirchen Wels vom 26. November 2019 betreffend

-den Grundbesitz (unbebautes Grundstück) EW-AZ ***1*** und

-den Grundbesitz (unbebautes Grundstück) EW-AZ ***2***

zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

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

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Mit Stichtag 01.01.2019 wurden das Grundstück ***1*** mit einer Fläche von 3.842 m² (EW-AZ ***1***) und das Grundstück ***2*** mit einer Fläche von 3.430 m² (EW-AZ ***2***) als Grundvermögen (unbebaute Grundstücke) bewertet.

Mit Feststellungsbescheiden zum 01.01.2019 vom 26.11.2019 nahm das Finanzamt eine Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG vor und stellte den Einheitswert

-für das Grundstück ***1*** (bewertet als unbebautes Grundstück) in Höhe von 9.100 € sowie den gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert in Höhe von 12.200 € und

-für das Grundstück ***2*** (bewertet als unbebautes Grundstück) in Höhe von 8.500 € sowie den gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert in Höhe von 11.400 €

fest. In der Bescheidbegründung wurde ua ausgeführt: *„Da aufgrund der Lage und der sonstigen Verhältnisse, insbesondere mit Rücksicht auf die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten, anzunehmen ist, dass der Grundbesitz in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen wird, waren die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen dem Grundvermögen zuzurechnen (§ 52 Abs. 2 BewG).“*

Gegen diese Einheitswertbescheide zum 01.01.2019 wurde nach erfolgter Fristverlängerung mit Schreiben vom 29.01.2020 fristgerecht Beschwerde erhoben. Die Beschwerde richtete sich gegen die in der Nachfeststellung vorgenommene Änderung der Vermögensart von land- und forstwirtschaftlichem Vermögen auf Grundvermögen. Die steuerliche Vertretung rügte, dass die Abgabenbehörde nicht dargelegt habe, welche Indizien, Anhaltspunkte und sonstigen Gegebenheiten diese „sonstigen Verhältnisse“ begründen würden, die die Annahme rechtfertigen würden, die Grundstücke würden in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen. Auch sei nicht klar, was die Abgabenbehörde unter dem Begriff „in absehbarer Zeit“ verstehe. Es wurde beantragt, dass die Abgabenbehörde im Fall der Verweigerung der beantragten Aufhebung bzw. der beantragten Abänderung der Bescheide die fehlende genaue Begründung für ihre rechtlichen Annahmen nachreichen solle. Zudem wurde ins Treffen geführt, dass der Beschwerdeführer (Bf.) die beiden Liegenschaften nach wie vor landwirtschaftlich benutze. Aufgrund eines zugunsten seines Vaters eingetragenen Belastungs- und Veräußerungsverbotes sei der Bf. alleine schon dadurch gezwungen, die beiden Liegenschaften wie bisher landwirtschaftlich zu nutzen. Unter Berücksichtigung der sonstigen Verhältnisse sei in absehbarer Zeit nicht anzunehmen, dass die beiden Grundstücke anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. In der Beschwerde wurde auch noch eingewendet, dass die Vorgangsweise des Finanzamtes eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes darstelle sowie dem verfassungsmäßig gewährleisteten Recht auf die Unverletzlichkeit des Eigentums widersprochen werde.

Mit Beschwerdeverentscheidungen vom 12.02.2020 wies das Finanzamt die Beschwerde gegen die Einheitswertbescheide zum 01.01.2019 als unbegründet ab.

Hinsichtlich des unter dem EW-AZ ***1*** erfassten Grundstückes wurde zur Begründung ausgeführt:

*Die Parzelle ***1*** ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde ***M*** als Erweiterungsfläche für Bauland Wohngebiet erfasst. Dies erfolgte mit Erstellung des Flächenwidmungsplanes Nr. 2/2002 vom 30.01.2003 auf Antrag des damaligen Liegenschaftseigentümers. Bis dahin war sie als Bauland Wohngebiet gewidmet. Am Grundstück führt im Süden und Westen ein öffentlicher Verkehrsweg entlang. Im Osten und Südwesten grenzt es an Wohnliegenschaften und im Norden an ein öffentliches Gewässer, den*

*Innbach. Nördlich des Innbachs befindet sich eine größere Betriebsliegenschaft. Sowohl im Westen als auch im Osten der Parzelle ***1*** befindet sich Siedlungsgebiet. Es handelt sich also um eine in einem geschlossenen bebauten Gebiet liegende unbebaute Grundfläche, die zur Sicherung der geordneten Bebauung des Gebietes bebaut werden sollte.*

Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Kanal sind im angrenzenden Siedlungsgebiet vorhanden, ebenso eine Straßenanbindung, sodass das Grundstück als infrastrukturell erschlossen anzusehen ist. Durch die Erfassung als Erweiterungsfläche im örtlichen Entwicklungskonzept ist eine Umwidmung aufgrund einer verkürzten Verfahrensdauer innerhalb eines Zeitraumes von wenigen Monaten möglich. Es entspricht den Zielen der Raumordnung, die Bebauung von Grundstücken, welche infrastrukturell derart aufgeschlossen sind, eher zu begünstigen, jedenfalls keinesfalls zu hemmen. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass ein Umwidmungsantrag abgelehnt werden würde. Auch konnten von der Gemeinde keine Bebauungshindernisse vorgebracht werden. Für die Entscheidung der Frage, ob ein Grundstück als Bauland anzusehen ist, ist neben seiner Lage und den besonderen Verhältnissen besonderes Gewicht auf die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten zu legen.

(vgl. VwGH 28.1.1993, 92/16/0120; VwGH 10.9.1971, 842/69). Der Bedarf an Baugrundstücken kann auch aus der baulichen Entwicklung in dem die Grundfläche umfassenden Ortsgebiet erschlossen werden. Ein aktuell ausgedrucktes Orthofoto mit Flugdatum 18.07.2017 zeigt im Vergleich zu einem aus dem Jahr 2010, dass seither sieben Wohnhäuser und vier Reihenhäuser im unmittelbaren Nahbereich errichtet worden sind, sodass nahezu alle als Wohngebiet gewidmeten Grundstücke bebaut sind. Für eine Bebauung in den kommenden Jahren fehlen im gesamten Gemeindegebiet bis auf wenige Ausnahmen die erforderlichen Grundstücke.

*Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Städten Linz und Ried und dem vorhandenen Anschluss an die Autobahn gehört die Gemeinde ***M*** seit vielen Jahren zu den größten Zuzugsgemeinden. Der Baulandbedarf ist mit ca. sieben bis acht Baugrundstücken pro Jahr zu beziffern. Die Erlangung einer Widmung als Bauland Wohngebiet für das gegenständliche Grundstück ist laut Gemeinde deshalb jederzeit gegeben. Dass das gegenständliche Grundstück derzeit landwirtschaftlich genutzt wird und diese Nutzung auch in Zukunft beabsichtigt ist, steht einer Bewertung im Rahmen des Grundvermögens nicht entgegen, auch nicht die Absicht des Grundstückseigentümers von der Möglichkeit der Verwendung für Bauzwecke keinen Gebrauch zu machen. Diese Absicht spiegelt auch die Übernahme gegen das Belastungs- und Veräußerungsverbot wider, zumal es dem Eigentümer freistand, sich den Hälfteanteil gegen dieses Verbot übertragen zu lassen oder eben nicht. Es handelt sich bei einem Belastungs- und Veräußerungsverbot um ein obligatorisches, also ein subjektives, höchst persönliches Recht. Subjektive, in der Person des Grundeigentümers gelegene Momente haben bei der Prüfung, ob § 52 Abs. 2 BewG zum Ansatz kommt, jedoch zurückzutreten. Auch darf eine objektive Werterhöhung des Grundstückes nicht deshalb unberücksichtigt bleiben, weil der Grundstückseigentümer gerade nicht beabsichtigt, sie auch zu nützen (vgl. UFSW RV/1284-W/04 vom 17.10.2007). Ist die Baulandeigenschaft eines noch landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzten Grundstückes nach objektiven Merkmalen feststellbar, dann kann*

die bloße Absicht, das Grundstück nicht durch Verkauf verwerten zu wollen, an der Zurechnung zum Grundvermögen nichts ändern (vgl. VwGH 8.1.1979, 1844/76; VwGH 14.5.1963, 1788/61; VwGH 1.2.1965, 0441/64; VwGH 14.5.1963, 1788/61; VwGH 17.9.1963, 1676/62; VwGH 11.2.1964, 0106/63). Aus den dargestellten Gründen erscheint der Wahrscheinlichkeitsschluss, dass das Grundstück objektiv, vom Bewertungsstichtag aus, gesehen, innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren bebaut sein wird, als gerechtfertigt. Deshalb wurde die Parzelle ***1*** zum Bewertungsstichtag 01.01.2019 dem Grundvermögen zugeordnet und als unbebautes Grundstück nachfestgestellt. Eine Aufhebung des beschwerdegegenständlichen Bescheides war daher nicht möglich.

Hinsichtlich des unter dem EW-AZ ***2*** erfassten Grundstückes wurde zur Begründung ausgeführt:

Die Parzelle ***2*** (Gesamtfläche 4.150 m²) ist im Ausmaß von 720 m² Teil der unter dem EW-AZ ***3*** erfassten wirtschaftlichen Einheit Einfamilienhaus ***M***. Die Restfläche im Ausmaß von 3.430 m² ist im Flächenwidmungsteil des rechtskräftigen Flächenwidmungsplanes der Gemeinde ***M*** mit ca. 480 m² als Bauland Dorfgebiet erfasst, ca. 2.950 m² sind im örtlichen Entwicklungskonzeptteil dessen als Erweiterungsfläche für Betriebsbaugelände vorgesehen. Dies erfolgte mit Erstellung des Flächenwidmungsplanes Nr. 2/2002 vom 30.01.2003 auf Antrag des damaligen Liegenschaftseigentümers. Bis dahin war dieser Teil Betriebsbaugelände gewidmet. Derzeit ist der Flächenwidmungsplan Nr. 3/2014 vom 24.10.2014 in Kraft. Flächenwidmungspläne werden für Planungszeitraum von zehn Jahren erstellt. Der Baulandbedarf der ersten fünf Jahre wird im Flächenwidmungsteil erfasst, jener für die weiteren fünf Jahre im Entwicklungskonzeptteil. Die Erweiterungsfläche für Betriebsbaugelände grenzt im Süden und Westen an Betriebsbaugelände und im Osten an eine öffentliche Straße. An diese Straße anschließend befindet sich im Osten die Betriebsliegenschaft desselben Unternehmers, welcher auch Eigentümer der beiden anderen angrenzenden Baulandflächen ist. Im Norden grenzt sie an das Dorfgebiet, welches hin zur wirtschaftlichen Einheit ***M*** führt. Es handelt sich also um eine in einem geschlossenen bebauten Gebiet liegende unbebaute Grundfläche, die zur Sicherung der geordneten Bebauung des Gebietes bebaut werden sollte. Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Kanal sind vorhanden, ebenso eine Straßenanbindung, sodass das Grundstück als infrastrukturell erschlossen anzusehen ist. Durch die Erfassung als Erweiterungsfläche im örtlichen Entwicklungskonzept ist eine Umwidmung aufgrund einer verkürzten Verfahrensdauer innerhalb eines Zeitraumes von wenigen Monaten möglich. Es entspricht den Zielen der Raumordnung, die Bebauung von Grundstücken, welche infrastrukturell derart aufgeschlossen sind, eher zu begünstigen, jedenfalls keinesfalls zu hemmen. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass ein Umwidmungsantrag abgelehnt werden würde. Auch konnten von der Gemeinde keine Bebauungshindernisse vorgebracht werden. Für die Entscheidung der Frage, ob ein Grundstück als Bauland anzusehen ist, ist neben seiner Lage und den besonderen Verhältnissen besonderes Gewicht auf die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten zu legen (vgl. VwGH 28.1.1993,

92/16/0120; VwGH 10.9.1971, 842/69). Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Städten Linz und Ried und dem vorhandenen Anschluss an die Autobahn gehört die Gemeinde ***M*** einerseits seit vielen Jahren zu den größten Zuzugsgemeinden und es haben sich in den vergangenen Jahren etliche Betriebe dort angesiedelt. Der Bedarf an Betriebsliegenschaften ist mit ca. einer pro Jahr zu beziffern, der Vorrat ist sehr knapp. Die Erlangung einer Widmung als Betriebsbaugebiet für das gegenständliche Grundstück ist laut Gemeinde deshalb jederzeit gegeben. Dass das gegenständliche Grundstück derzeit landwirtschaftlich genutzt wird und diese Nutzung auch in Zukunft beabsichtigt ist, steht einer Bewertung im Rahmen des Grundvermögens nicht entgegen, auch nicht die Absicht des Grundstückseigentümers von der Möglichkeit der Verwendung für Bauzwecke keinen Gebrauch zu machen. Diese Absicht spiegelt auch die Übernahme gegen das Belastungs- und Veräußerungsverbot wider, zumal es dem Eigentümer freistand, sich den Hälfteanteil gegen dieses Verbot übertragen zu lassen oder eben nicht. Es handelt sich bei einem Belastungs- und Veräußerungsverbot um ein obligatorisches, also ein subjektives, höchst persönliches Recht. Subjektive, in der Person des Grundeigentümers gelegene Momente haben bei der Prüfung, ob § 52 Abs. 2 BewG zum Ansatz kommt, jedoch zurückzutreten. Auch darf eine objektive Werterhöhung des Grundstückes nicht deshalb unberücksichtigt bleiben, weil der Grundstückseigentümer gerade nicht beabsichtigt, sie auch zu nützen. Ist die Baulandeigenschaft eines noch landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzten Grundstückes nach objektiven Merkmalen feststellbar, dann kann die bloße Absicht, das Grundstück nicht durch Verkauf verwerten zu wollen, an der Zurechnung zum Grundvermögen nichts ändern. Aus den dargestellten Gründen erscheint der Wahrscheinlichkeitsschluss, dass das Grundstück objektiv, vom Bewertungsstichtag aus, gesehen, innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren bebaut sein wird, als gerechtfertigt. Deshalb wurde sowohl der als Bauland Dorfgebiet gewidmete Teil als auch die im örtlichen Entwicklungskonzept als Erweiterungsfläche für Betriebsbaugebiet erfasste Fläche zum Bewertungsstichtag 01.01.2019 dem Grundvermögen zugeordnet und als unbebautes Grundstück nachfestgestellt. Eine Aufhebung des beschwerdegegenständlichen Bescheides war daher nicht möglich.

Mit Schreiben vom 23.03.2020 stellte der Bf. einen Vorlageantrag und ergänzte zu den Beschwerdevorentscheidungen sein Beschwerdevorbringen wie folgt:

1.) Zur Flächenwidmung beider Grundstücke:

a.) Die belangte Behörde habe bei ihrer Entscheidung die ihr von § 52 Abs. 2 BewG auferlegte Verpflichtung außer Acht gelassen, dass sie bei der Prüfung der Verwertungsmöglichkeiten nicht nur die wirtschaftlichen Gegebenheiten, sondern auch die bestehenden Rechtsvorschriften zu berücksichtigen und zu beachten habe. Die Widmung eines Gebietes als Bauland im Rahmen der örtlichen Raumplanung sei eine Grundvoraussetzung für die Zurechnung eines land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstückes zum Grundvermögen. Diese Widmung allein rechtfertigte eine solche Zuordnung noch nicht. Nur dann, wenn

aufgrund von zur Baulandwidmung zusätzlich hinzutretenden objektiven Umständen, insbesondere betreffend die örtliche Lage und Aufschließung der Liegenschaft, die bauliche Entwicklung der Umgebung sowie die zu erwartende Marktlage anzunehmen sei, dass eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in absehbarer Zeit zu anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken herangezogen werde, würde eine Zuordnung der Liegenschaft zum Grundvermögen gerechtfertigt sein (VwGH vom 26.4.2007, 2006/14/0032; 18.11.2003 2000/14/0189 mwN). Nach ständiger Rechtsprechung war und sei die Flächenwidmung durch die örtliche Raumplanung das maßgebliche Zuordnungskriterium bei der Beurteilung der Frage, ob ein Grundstück als land- und forstwirtschaftliches Grundstück gelte oder zum Grundvermögen gehöre. An diesem Grundsatz sei gerade für die beiden verfahrensgegenständlichen Grundstücke weiterhin festzuhalten. Auch wenn der VwGH in seinem Erkenntnis vom 26.2.2014, 2010/13/0052 angedeutet habe, dass eine „fehlende Flächenwidmung“ nicht zwangsläufig und in allen Fällen apodiktisch eine Zuordnung zum Grundvermögen ausschließe, ändere dies für die vorliegenden Grundstücke nichts. Der dortige Sachverhalt sei nämlich mit den hier in Rede stehenden Grundstücken in keiner Weise vergleichbar. Dem dortigen Erkenntnis sei zugrunde gelegen, dass der Eigentümer das in Rede stehende Grundstück am 13.10.2004 um einen Kaufpreis von 197 € je m² gekauft und dennoch dieses lediglich prekaristisch, also unentgeltlich zum Gebrauch, einem Landwirt zur Bewirtschaftung überlassen habe. Im Regelfall, also wenn derartige außergewöhnliche Verhältnisse nicht vorlägen, habe aber der VwGH bisher in ständiger Rechtsprechung ein tatsächlich landwirtschaftlich genutztes Grundstück stets als solches bewertet, wenn es im Flächenwidmungsplan nur für solche Zwecke gewidmet war. Dabei sei sogar der exakte Zeitpunkt (zum Bewertungsstichtag) der Rechtswirksamkeit einer Widmungsänderung als maßgeblich erachtet worden (VwGH v. 21.1.1991 Zl. 90/15/0077). Mit den angefochtenen Bescheiden sei das Finanzamt von dieser ständigen Rechtsprechung des VwGH abgewichen.

b.) Die belangte Behörde habe bei ihrer Entscheidung gänzlich außer Acht gelassen, dass gemäß Art. 118 Abs. 3 Z 9 B-VG die Besorgung der örtlichen Raumplanung ausschließlich den Gemeinden in deren eigenen Wirkungsbereich überlassen sei. Die Gemeinden haben die Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung frei von Weisungen und unter Ausschluss von Rechtsmitteln zu besorgen (Art. 118 Abs. 4 B-VG). Freilich gäben die Länder aufgrund ihrer Zuständigkeit zur Gesetzgebung (Art. 15 B-VG) den gesetzlichen Rahmen vor. Letztlich bestimme aber die Gemeinde als Raumplanungsbehörde für jedes Grundstück deren konkrete Nutzungsmöglichkeit. Im aktuell gültigen Flächenwidmungsplan sei das Grundstück ***1*** zur Gänze als Grünland für Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen. Dies gelte auch für den weitaus überwiegenden Teil des Grundstückes ***2***, (*gemeint wohl: ***M****) von welchem lediglich ein Teil im Norden als Dorfgebiet iSd § 22 Abs. 2 Oö. ROG 1994 ausgewiesen sei, also als Fläche, die für land- und forstwirtschaftliche oder berufsgärtnerische Betriebe vorgesehen sei. Damit habe die Gemeinde die Nutzungsmöglichkeiten für beide Grundstücke klar festgelegt, nämlich dass diese nur für land- und forstwirtschaftliche Zwecke genutzt werden dürfen. Gemäß § 30 Abs. 5

Oö. ROG 1994 dürfen im Grünland nur solche Bauten und Anlagen errichtet werden, die zur bestimmungsgemäßen Nutzung, nämlich zu land- und forstwirtschaftlichen Zwecken, nötig seien. Jegliche Errichtung von Neubauten zu anderen Zwecken wäre verboten! Damit seien von der zuständigen Raumordnungsbehörde die Verwendungs- und Verwertungsmöglichkeiten festgelegt. Nicht nur der Grundeigentümer sei an diese Anordnungen im Flächenwidmungsplan gebunden, sondern auch die Finanzbehörde, die keinerlei Raumordnungskompetenz habe. Eine verfassungskonforme Auslegung der Bestimmung des § 52 Abs. 2 BewG erfordere daher - zumindest im Regelfall - die zwingende Orientierung an den Normen der Raumordnung.

c.) Schließlich sei auch darauf zu verweisen, dass die bau- und raumordnungsgesetzlichen Vorschriften (§ 25 a iVm § 30 Abs. 6 Z 1, § 35 Abs. 1 Z 2 und § 49 Abs. 6 Oö. BauO, § 40 Abs. 8 Oö. ROG) nicht nur die dem Flächenwidmungsplan widersprechende Ausführung von anzeige- oder bewilligungspflichtigen Bauvorhaben verbieten würden, sondern auch die einem Flächenwidmungsplan widersprechenden Nutzungsänderungen bestehender Bauten oder die Ausführung von nicht bewilligungspflichtigen baulichen Anlagen. Die Baubehörden seien verpflichtet, unter Anwendung der zitierten Normen für die Einhaltung und Herstellung des rechtmäßigen Zustandes zu sorgen, wobei die Erfüllung der diesbezüglichen Anordnungen mit Geldstrafen bis zu 36.000 € bedroht seien (§ 57 Abs. 1 Z 11 und Abs. 2 Oö. BauO). Die Annahme, die Finanzbehörden dürften einer Bewertung eine Verwendungsmöglichkeit zugrunde legen, die gesetzlich verboten und mit Strafe bedroht ist, wäre ein unüberbrückbarer Wertungswiderspruch!

d.) Das Finanzamt verkenne aber auch in anderen Punkten die Bedeutung der Raumordnungsvorschriften. So lege es seiner Entscheidung zugrunde, dass „ein Umwidmungsantrag“ nicht abgelehnt werden würde und ignoriert den Umstand, dass es sich beim Flächenwidmungsplan um eine Verordnung handle, auf deren Erlassung oder Änderung kein subjektives Recht bestehe, sodass ein auf eine solche Änderung gerichteter Antrag iSd § 13 AVG nicht zulässig sei (§ 36 Abs. 3 Oö. ROG). Ebenso verfehlt sei die Annahme, ein Flächenwidmungsplan würde den „Baulandbedarf der ersten fünf Jahre“ erfassen und das Entwicklungskonzept jenen „für die weiteren fünf Jahre“. Vielmehr habe das örtliche Entwicklungskonzept die längerfristigen Ziele und Festlegungen der örtlichen Raumordnung zu enthalten. Keineswegs gebe dieses vor, welche konkreten Änderungen des Flächenwidmungsplanes nach Ablauf von fünf Jahren vorzunehmen wären (§ 18 Abs. 2 und 3 Oö. ROG). Entgegen der Sachverhaltsannahme des Finanzamtes sei keineswegs davon auszugehen, dass bei den gegebenen Voraussetzungen (aktuelle landwirtschaftliche Nutzung sowie Veräußerungs- und Belastungsverbot) der Gemeinderat der Gemeinde ***M*** als Raumordnungsbehörde eine Baulandausweisung vornehmen würde. Vielmehr würde er die bestehende Grünlandwidmung weiterhin aufrechterhalten, was auch bisher der Fall gewesen sei.

2.) Belastungs- und Veräußerungsverbot:

Das Finanzamt habe aber auch die Bedeutung und die Folgen des im Grundbuch einverleibten Belastungs- und Veräußerungsverbot verkannt.

a.) Es treffe zwar zu, dass generell das Belastungs- und Veräußerungsverbot ein höchstpersönliches und nicht verwertbares Recht sei (also nicht der Exekution unterliege). Vorliegendenfalls sei es aber nicht ein bloß obligatorisches Recht, sondern ein solches mit dinglicher Wirkung, das infolge bürgerlicher Eintragung auch gegen Dritte wirke. Solange das Belastungs- und Veräußerungsverbot aufrecht bestehe, sei jede Belastung oder Veräußerung der Liegenschaft ohne die Zustimmung des Berechtigten unmöglich. Auf subjektive Überlegungen des Grundeigentümers komme es dabei nicht an. Die Zustimmung des Verbotsberechtigten stehe in dessen subjektiven Belieben an das der Eigentümer gebunden sei. Soweit dieses Verbot reiche, sei daher die Liegenschaft generell dem Verkehr entzogen. Die Überlegung, welcher Erlös für eine Veräußerung lukriert werden könne, habe daher von vornherein außer Betracht zu bleiben. Es sei auch davon auszugehen, dass die Raumordnungsbehörde keine Baulandausweise vornehme, solange das Belastungs- und Veräußerungsverbot bestehe.

b.) Die belangte Behörde habe überdies außer Acht gelassen, dass es der erklärte Wille des Verbotsberechtigten ***X***, sei, dass die Liegenschaft nicht nur möglichst in alle Zukunft im Familienbesitz erhalten bleibe, sondern dass diese auch zur Gänze landwirtschaftlich genützt und bewirtschaftet werde, wie dies seit jeher der Fall gewesen sei. Dies habe der Rechtsvorgänger - so die Feststellungen der belangten Behörde - bereits im Jahr 2003 im Zuge der Erstellung des Flächenwidmungsplanes Nr. 2 bei der Gemeinde als Raumordnungsbehörde eindeutig deponiert und dokumentiert. Er lege besonderen Wert darauf, dass die kleinen landwirtschaftlichen Betriebe erhalten blieben und nicht deren Nutzflächen einer Verwertung als Bauland zum Opfer fallen würden. Der Rechtsvorgänger habe seine Liegenschaften unter dieser Prämisse übergeben. Wenn diese unter Einschluss des Veräußerungs- und Belastungsverbot übernommen worden seien, so sei damit auch keine Änderung eingetreten. Wären die Liegenschaften nicht übernommen worden, so würde der Verbotsberechtigte selbst weiterhin darauf achten, dass die künftige landwirtschaftliche Nutzung sichergestellt bleibe und die Liegenschaften nicht als Bauland verwertet werden würden. Zum Beweis für diese Umstände werde die Vernehmung des Übergebers ***X***, als Zeuge beantragt.

3.) Tatsächliche landwirtschaftliche Nutzung:

Die belangte Behörde habe in ihrer Beschwerdevorentscheidung völlig außer Acht gelassen, dass die verfahrensgegenständlichen Grundstücke laufend aktiv landwirtschaftlich bewirtschaftet werden:

a.) Das ***2***, derzeit noch mit einem Gebäude bebaut, das sich in einem unbrauchbaren Zustand befinde und daher demnächst abzutragen sei. Die restliche, unbebaute und

rechteckige Fläche im Ausmaß von zumindest 3.500 m² sei aufgrund ihrer Ausformung problemlos landwirtschaftlich zu bewirtschaften. Dies gelte auch für das Grundstück ***1***. Beide Grundstücke seien von der Hofstelle lediglich 1,5 km entfernt und daher leicht erreichbar. Die Grundstücke seien nicht nur als Grünland zu bewirtschaften, sondern eignen sich auch für den Anbau von Feldfrüchten oder Gemüse. Im Hinblick auf die relativ geringe Größe der Stammliegenschaft ***4*** (12,69 ha) komme auch den beiden zusätzlichen Grundstücken eine erhöhte Bedeutung zu, wenn man den landwirtschaftlichen Besitz auch künftig als aktiven Betrieb aufrechterhalten möchte, wie dies vom Rechtsvorgänger vorgegeben worden sei. Auch wenn die Bewirtschaftungsmaßnahmen derzeit auf Grund von gesundheitlichen Einschränkungen überwiegend nicht vom Bf. persönlich, sondern von einem Pächter verrichtet werden, ändere dies nichts an der Aufrechterhaltung des bäuerlichen Betriebes, den der Bf. als solchen auch wieder an seinen Rechtsnachfolger weitergeben werde. Wenn die belangte Behörde die aktive landwirtschaftliche Bewirtschaftung der verfahrensgegenständlichen Grundstücke nicht zur Kenntnis nehmen möchte, so greife sie in die verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf die Freiheit des Eigentums, des Liegenschaftsverkehrs und in die Erwerbsfreiheit ein.

b.) Eine Bewertung als Grundvermögen würde auch dem anerkannten staatlichen Interesse an der Aufrechterhaltung einer wirtschaftlich gesunden und leistungsfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft zuwiderlaufen. Gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Zustände infolge des Ausbruchs einer Seuche zeige sich, dass die heimische Landwirtschaft als systemrelevant gelte, weil durch sie ein möglichst hoher Grad an Eigenversorgung der Republik sichergestellt werden solle.

4.) Zusammenfassend sei festzustellen, dass die beiden Grundstücke derzeit im Flächenwidmungsplan der Gemeinde ***M*** als Grünland für Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen seien und auch in den nächsten Jahren und Jahrzehnten nicht als Bauland ausgewiesen werden würden. Die Grundstücke werden auch aktiv landwirtschaftlich genutzt und gehören daher zum landwirtschaftlichen Vermögen. Es sei ständige Rechtsprechung, dass Grundstücke, deren Flächenwidmung lediglich eine landwirtschaftliche Nutzung erlaube, jedenfalls dann zum landwirtschaftlichen Vermögen zählen, wenn sie auch tatsächlich der landwirtschaftlichen Nutzung dienen würden.

Es werde der Antrag gestellt, dem Vorlageantrag und der Beschwerde Folge zu geben, die Beschwerdevorentscheidung und den angefochtenen Bescheid aufzuheben bzw. dahingehend abzuändern, dass die Grundstücke ***1*** und ***2*** nicht als Grundvermögen bewertet würden, sondern weiterhin dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzurechnen seien.

Mit Vorlagebericht vom 31.03.2020 legte das Finanzamt die Beschwerde gegen die Einheitswertbescheide zum 01.01.2019 dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vor.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Das Grundstück ***1***, (EW-AZ ***1***) ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde ***M*** im Flächenwidmungsteil als Grünland und im örtlichen Entwicklungskonzept als Erweiterungsfläche für Bauland Wohngebiet erfasst. Dies erfolgte mit Erstellung des Flächenwidmungsplanes Nr. 2/2002 vom 30.01.2003 auf Antrag des damaligen Liegenschaftseigentümers. Bis dahin war das Grundstück als Bauland Wohngebiet gewidmet. Am Grundstück führt im Süden und Westen ein öffentlicher Verkehrsweg entlang. Im Osten und Südwesten grenzt es an Wohnliegenschaften und im Norden an ein öffentliches Gewässer, den Innbach. Nördlich des Innbachs befindet sich eine größere Betriebsliegenschaft. Sowohl im Westen als auch im Osten der Parzelle Nr. ***1*** befindet sich Siedlungsgebiet.

Das Grundstück ***2*** (EW-AZ ***2*** - Gesamtfläche 4.150 m²) ist im Ausmaß von 720 m² Teil der unter dem EW-AZ ***3*** erfassten wirtschaftlichen Einheit "Einfamilienhaus ***M***". Die Restfläche im Ausmaß von 3.430 m² ist im Flächenwidmungsteil des rechtskräftigen Flächenwidmungsplanes der Gemeinde ***M*** mit ca. 2.950 m² als Grünland und mit ca. 480 m² als Bauland Dorfgebiet erfasst. Im örtlichen Entwicklungskonzept sind ca. 2.950 m² als Erweiterungsfläche für Betriebsbaugelände vorgesehen. Dies erfolgte mit Erstellung des Flächenwidmungsplanes Nr. 2/2002 vom 30.01.2003 auf Antrag des damaligen Liegenschaftseigentümers. Bis dahin war dieser Teil als Betriebsbaugelände gewidmet. Das Grundstück grenzt im Süden und Westen an Betriebsbaugelände und im Osten an eine öffentliche Straße.

Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Kanal sind für alle zwei Liegenschaften in der näheren Umgebung vorhanden.

Bei beiden Grundstücken ist zugunsten des Übergebers (Rechtsvorgänger) ein Belastungs- und Veräußerungsverbot eingetragen. Beide Grundstücke werden laufend landwirtschaftlich bewirtschaftet.

2. Beweiswürdigung

Der Sachverhalt geht aus den vorgelegten Akten der Abgabenbehörde und den eingereichten Unterlagen des Bf. hervor.

3. Rechtslage

Für wirtschaftliche Einheiten (Untereinheiten), für die ein Einheitswert festzustellen ist, wird gemäß [§ 22 Abs. 1 BewG 1955](#) der Einheitswert nachträglich festgestellt (Nachfeststellung), wenn

Z 1 nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt die wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) neu gegründet wird;

Z 2 für eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) der Grund für die Befreiung einer Steuer wegfällt.

Gemäß [§ 30 Abs. 1 Z 1 BewG 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).

Nach [§ 52 Abs. 1 BewG 1955](#) gehört zum Grundvermögen nicht Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört. Allerdings sind nach [§ 52 Abs. 2 BewG 1955](#) 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, zB wenn sie hienach als Bauland, Industrieland oder als Land für Verkehrszwecke anzusehen sind.

Gemäß [§ 36 Abs. 1 Oö. Raumordnungsgesetz 1994](#) (Oö. ROG 1994) sind

Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne nach

Z 1 bei Änderung der maßgeblichen Rechtslage oder

Z 2 wenn es das Gemeinwohl erfordert,
zu ändern.

Abs. 2 normiert, dass Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne geändert werden können, wenn

Z 1 öffentliche Interessen, die nach diesem Landesgesetz bei der Erlassung von solchen Plänen zu berücksichtigen sind, insbesondere Interessen einer ökologischen Energienutzung, dafür sprechen oder

Z 2 diese Änderung den Planungszielen der Gemeinde nicht widerspricht und Interessen Dritter nicht verletzt werden.

Langen bei der Gemeinde Anregungen auf Änderung eines Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes ein, hat gemäß § 36 Abs. 3 der Gemeinderat binnen sechs Monaten zu entscheiden, ob die Voraussetzungen zu Änderungen gemäß Abs. 1 oder 2 gegeben sind.

Liegen die Voraussetzungen vor, ist das Verfahren zur Änderung des Planes einzuleiten.

4. Erwägungen

In der Beschwerde wird die Richtigkeit der Zurechnung der im Sachverhalt angeführten Grundstücke zum Grundvermögen bekämpft. Begehrt wird deren Zuordnung zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen.

Wie der VwGH in seinem Erkenntnis vom 15.02.1985, 82/17/0079 erkannt hat, setzt die Anwendung des § 52 Abs. 2 BewG die landwirtschaftliche Nutzung der betreffenden Grundstücke geradezu voraus. Die landwirtschaftliche Nutzung der Grundstücke wird vom Bundesfinanzgericht nicht in Abrede gestellt. Auch der erklärte subjektive Wille des Übergebers und Rechtsvorgängers, dass die Liegenschaften nicht nur möglichst in alle Zukunft im Familienbesitz erhalten blieben, sondern dass diese auch zur Gänze landwirtschaftlich genützt und bewirtschaftet werden, wie dies seit jeher der Fall gewesen ist, wird nicht in Zweifel gezogen. Daher erübrigt sich nach Ansicht des Bundesfinanzgerichtes auch die beantragte Zeugeneinvernahme.

Der VwGH hat die Bestimmung des § 52 Abs. 2 BewG in ständiger Rechtsprechung dahingehend ausgelegt, dass es bei der Beurteilung der Frage, ob ein Grundstück dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen oder dem Grundvermögen zuzurechnen ist, in erster Linie auf die objektiven Merkmale anzukommen hat, denen gegenüber subjektive, nur in der Person des jeweiligen Grundstückseigentümers gelegene Momente zurückzutreten haben. Dies gilt insbesondere dann, wenn es sich, wie im Streitfall nach Ansicht des Bundesfinanzgerichtes zweifelsfrei um Baulücken in sonst schon bebautem Ortsgebiet handelt (vgl. VwGH 21.01.1991, [90/15/0077](#) mwN).

Die Auffassung der rechtlichen Vertretung, dass grundsätzlich nur als Bauland gewidmete Grundstücke für eine Anwendung des § 52 Abs. 2 BewG in Betracht kämen, vermag das Bundesfinanzgericht nicht teilen, weil das Gesetz eine derartige Einschränkung nicht kennt. Diese Annahme ist auch aus der Rechtsprechung zur Baulücke nicht ableitbar (vgl. VwGH 26.02.2014, [2010/13/0052](#)).

Zu den Beschwerdeausführungen, wonach die Abgabenhörde in ihrer Entscheidung die Bedeutung der Raumordnungsvorschriften verkannte, stellt das Bundesfinanzgericht fest:

Mit der Verankerung des örtlichen Entwicklungskonzeptes im Oö. ROG 1994 wurde die Zielvorstellung längerfristiger Plansicherheit auf der Ebene der Gemeinden gestärkt.

Das örtliche Entwicklungskonzept ist Grundlage und Bestandteil der Flächenwidmungsplanung und hat die längerfristigen Ziele und Festlegungen der örtlichen Raumordnung festzulegen. Es ist auf einen Planungszeitraum von zehn Jahren auszulegen.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine bestimmte Flächenwidmung. Der Gemeinderat muss sich aber innerhalb von sechs Monaten mit einer solchen Anregung des Grundbesitzers befassen. Die Änderung eines Bebauungsplanes im Bereich einer einzelnen Parzelle ist grundsätzlich möglich. Die Änderung muss aber die Voraussetzungen des § 36 Abs. 1, oder Abs. 2 Oö. ROG 1994 erfüllen. Das bedeutet im Wesentlichen, dass

- für die Änderung sachliche Überlegungen (öffentliche Interessen) sprechen müssen,

- diese Änderung den Planungszielen der Gemeinde nicht widersprechen darf und
- Interessen Dritter nicht verletzt werden dürfen.

Das Finanzamt hat in den Beschwerdeentscheidungen festgehalten, dass nach einer Anfrage bei der zuständigen Gemeinde die Erlangung einer Widmung als Wohngebiet bzw. Betriebsbaugebiet für die gegenständlichen Grundstücke grundsätzlich gegeben sind. Das Vorliegen von eventuellen Bebauungshindernissen wurde von der Gemeinde verneint. Durch die Erfassung als Erweiterungsflächen im örtlichen Entwicklungskonzept ist nach Ansicht des Bundesfinanzgerichtes davon auszugehen, dass für eine Änderung ein öffentliches Interesse vorliegt, die Änderung den Planungszielen der Gemeinde nicht widerspricht und auch Interessen Dritter nicht verletzt werden. Es entspricht nämlich den Zielen der Raumordnung, die Bebauung von Grundstücken, welche infrastrukturell derart aufgeschlossen sind, eher zu begünstigen, jedenfalls keinesfalls zu hemmen.

Im gegenständlichen Fall vermag das Bundesfinanzgericht nicht erkennen, dass die Auslegung des § 52 Abs. 2 BewG im Widerspruch zu den Normen des Oö. ROG 1994 steht.

Nach der Rechtsprechung des VwGH 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. Im Streitfall liegen eine Reihe solcher objektiven Merkmale vor, die nach der gefestigten Judikatur des VwGH für eine Zurechnung zum Grundvermögen sprechen:

- Beide Grundstücke liegen im verbauten Ortsgebiet. Das Grundstück ***1***, ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde ***M*** im örtlichen Entwicklungskonzept als Erweiterungsfläche für Bauland Wohngebiet erfasst. Das Grundstück ***2*** ist im Ausmaß von 3.430 m² im Flächenwidmungsteil des rechtskräftigen Flächenwidmungsplanes der Gemeinde ***M*** mit ca. 480 m² als Bauland Dorfgebiet erfasst. Im örtlichen Entwicklungskonzept sind ca. 2.950 m² als Erweiterungsfläche für Betriebsbaugebiet vorgesehen. Die Flächen sind eben, trocken und jederzeit ohne Schwierigkeiten bebaubar. Die Grundstücke befinden sich im Siedlungsgebiet bzw. sind von Firmen bzw. Betrieben umschlossen.
- Es sind Zufahrtsmöglichkeiten und Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Kanal in der näheren Umgebung vorhanden.
- Die bauliche Entwicklung in der Umgebung ist sehr rege. Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Städten Linz, Wels und Ried und dem vorhandenen Anschluss an die Autobahn gehört die Gemeinde ***M*** seit vielen Jahren zu den großen Zuzugsgemeinden. Für eine Bebauung in den kommenden Jahren fehlen im gesamten Gemeindegebiet bis auf wenige Ausnahmen die erforderlichen Grundstücke.

In den vergangenen Jahren haben sich in ***M*** mehrere Betriebe angesiedelt. Da der Vorrat an solchen Liegenschaften knapp ist, ist auch eine entsprechende Nachfrage vorhanden.

Wenn der Bf. immer wieder betont, dass keinerlei Absicht bestehe, diese Grundstücke anders als landwirtschaftlich zu nutzen, so handelt es sich hierbei nach Ansicht des Bundesfinanzgerichtes um subjektive Momente, welchen gegenüber den objektiven Merkmalen nur eine untergeordnete Bedeutung zukommen. Die Rechtsprechung steht einhellig auf dem Standpunkt, dass es nicht entscheidend ist, wie der Eigentümer sein Grundstück nutzt, sondern einzig und allein, wie er es nutzen könnte. Durch die Bewertung soll nämlich die potenzielle wirtschaftliche Kraft des Eigentümers erfasst werden, weshalb eine objektive Werterhöhung des Grundbesitzes als Folge der Lage im bebauten Gebiet nicht deshalb außer Betracht bleiben darf, weil der Grundstückseigentümer keine Absicht hat, sie auszunützen (vgl. VwGH 21.01.1991, [90/15/0077](#) mwN). In gleicher Weise hat auch der Verfassungsgerichtshof ausgesprochen, dass es denkmöglich ist, dass eine Grundstücksfläche, welche nach den Bauvorschriften als Bauland gewidmet und tatsächlich bebaubar ist, als Bauland qualifiziert wird, selbst wenn sie der Eigentümer nicht als Bauland nützt (vgl. VfGH 30.11.1973, B 248/73). Diese Auffassung entspricht den allgemeinen Grundsätzen des steuerlichen Bewertungsrechtes, dass die einzeln zu besteuernenden Objekte gewissermaßen nach den in ihnen schlummernden wirtschaftlichen Möglichkeiten zu bewerten sind. In diesem Zusammenhang stellt das Bundesfinanzgericht fest, dass die Grundsteuer eine Objektsteuer ist, in deren Mittelpunkt das Grundstück und nicht die persönlichen Verhältnisse eines Steuerpflichtigen stehen.

Die Erklärungen des Bf., warum keine Absicht bestehe, die beschwerdegegenständlichen Grundstücke anders als landwirtschaftlich zu nutzen, sind nicht entscheidend. Für das Bundesfinanzgericht steht außer Streit, dass der Bf. durch keine Vorschrift gehindert ist, die in Beschwerde gezogenen Grundstücke ihrem Wert entsprechend, zu nutzen. Nicht maßgebend ist in diesem Zusammenhang die Ausweisung als landwirtschaftlich genutzte Flächen im Grundbuch.

Entgegen der Ansicht des Bf. hat ein im Grundbuch eingetragenes Belastungs- und Veräußerungsverbot keine Bedeutung für eine Zurechnung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen zum Grundvermögen iSd § 52 Abs. 2 BewG.

Ist die Baulandeigenschaft eines land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstückes nach objektiven Merkmalen feststellbar, dann kann die bloße Absicht, das Grundstück nicht zu verwerten, an der Zurechnung zum Grundvermögen nichts ändern (vgl. VwGH 08.01.1979, [1844/76](#)). Nach der Rechtsprechung haben subjektive, nur in der Person des jeweiligen Grundstückseigentümers gelegene Momente zurückzutreten. Dies gilt nach Ansicht des Bundesfinanzgerichtes zweifelsohne auch dann, wenn der subjektive Wille das Grundstück nicht zu veräußern, nicht den Grundstückseigentümer betrifft, sondern den Berechtigten aus dem eingetragenen Belastungs- und Veräußerungsverbot. Dass über eine Liegenschaft nur

nach vorheriger Zustimmung durch den Verbotsberechtigten verfügt werden darf, ist ausschließlich ein subjektiver Gesichtspunkt, welchem gegenüber den objektiven Faktoren nur eine nachrangige Bedeutung zukommt.

Stellt das zu bewertende Grundstück eine Baulücke in einem sonst besiedelten bzw. bebauten Gebiet dar, so handelt es sich überhaupt um den typischen Anwendungsfall der Vorschrift des § 52 Abs. 2 BewG. Nach der Rechtsprechung ist selbst bloßes Rohbauland als Bauland iSd § 52 Abs. 2 BewG anzusehen, wenn an der späteren endgültigen Verwertung des Grundstückes als Bauland kein begründeter Zweifel besteht, auch wenn für diese Verwertung noch kein naher Zeitpunkt abzusehen ist (vgl. VwGH 26.04.1993, [91/15/0025](#); VwGH 30.06.1994, [91/15/0089](#)). Nach der ständigen Rechtsprechung des VwGH ist folglich der Begriff „in absehbarer Zeit“ keineswegs als kurzfristiger zeitlicher Horizont auszulegen.

Für das Bundesfinanzgericht steht zweifelsfrei fest, dass im örtlichen Entwicklungskonzept erfasste Flächen in gleicher Weise zu behandeln sind. Sieht das örtliche Entwicklungskonzept einer Gemeinde Erweiterungsflächen für Wohngebiete und Betriebsbaugebiete vor, so darf sie das nur dann, wenn sie mit den längerfristigen Zielen und Festlegungen der örtlichen Raumplanung in Einklang stehen. Eine fehlende Flächenwidmung steht einer Auseinandersetzung mit der Frage, ob die in Rede stehenden Grundstücke auf Grund ihrer Lage oder sonstigen Verhältnisse in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden, nicht entgegen.

Zusammengefasst kann festgehalten werden: Betrachtet man im Streitfall neben der Ausweisung im örtlichen Entwicklungskonzept als Erweiterungsfläche für Bauland Wohngebiet und Betriebsbaugebiet, die örtliche Lage und Aufschließung der Liegenschaften, die bauliche Entwicklung in der Umgebung, sowie die zum Bewertungsstichtag (01.01.2019) gegebene und für die Zukunft zu erwartende Marktlage, rechtfertigt dies, jedenfalls die Zuordnung der beschwerdegegenständlichen Grundstücke zum Grundvermögen.

Für das Bundesfinanzgericht ist § 52 Abs. 2 BewG verfassungskonform. Dass die Anwendung des § 52 Abs. 2 BewG auf die streitgegenständlichen Grundstücksflächen verfassungsmäßig gewährleisteten Rechten des Bf. widerspricht bzw. diese verletzt, wird vom Bundesfinanzgericht in Abrede gestellt.

5. Zur Unzulässigkeit der 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 VwGH abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des VwGH nicht einheitlich beantwortet wird.

Im gegenständlichen Fall ergeben sich die Rechtsfolgen aus dem Gesetz sowie aus der umfangreichen Rechtsprechung des VwGH, von der in diesem Erkenntnis nicht abgewichen wurde. Diese schlichte Rechtsanwendung berührt keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung. Eine Revision ist daher nicht zulässig.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Linz, am 21. September 2020