

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht erkennt durch den Richter Mag. Daniel Philip Pfau in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, über die Beschwerde vom 4. April 2018 gegen die Bescheide des Finanzamtes Hollabrunn Korneuburg Tulln vom 21.03.2018,

1. betreffend Einheitswert des Grundvermögens zu EZ ***1***, Grundstücksnummer ***2***/2 der KG ***3*** (EW-AZ ***4***) und
2. betreffend Grundsteuermessbetrag des unter 1. genannten Grundvermögens,

Steuernummer ***BF1StNr1***, zu Recht:

- I. Die Beschwerde gegen den unter 1. genannten Bescheid (Einheitswertbescheid) wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.
- II. Die Beschwerde gegen den unter 2. genannten Bescheid (Grundsteuermessbescheid) wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.
- III. Die Revision ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

I. Bisheriger Verfahrensgang

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer eines näher genannten Grundvermögens (Grundstücksnummer ***2***/2 im Ausmaß von ca 3.500m²) in der KG ***3***.

Für diese Liegenschaft nahm das Finanzamt infolge einer vom Beschwerdeführer beantragten Wertfortschreibung gem § 21 Abs. 1 Z 1 BewG eine Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG vor, stellte für das beschwerdegegenständliche Grundstück den Einheitswert und den Grundsteuermessbetrag (in Euro) wie folgt fest:

Grundstücks- nummer (GSt)	Einheitswert zum 1. Jänner 2017	erhöhter Einheitswert	Grundsteuermessbetrag
2/2	24.800,--	33.400,--	63,15

In seiner fristgerechten Beschwerde gegen den Einheitswert- sowie Grundsteuermessbescheid rügte der Beschwerdeführer die unrichtige Tatsachenfeststellung, die falsche rechtliche Beurteilung sowie grobe Verfahrensmängel und begehrte die Bewertung und Anerkennung der gegenständlichen Grundflächen als land- und forstwirtschaftliches Grundvermögen. Begründend führte er aus, die Abgabenbehörde habe darzulegen, weshalb die beschwerdegegenständliche Fläche nicht mehr zum landwirtschaftlichen Grundvermögen gehören sollte. Jahrzehntlang seien diese Grundstücke [gemeint das strittige sowie die benachbarten, ebenfalls im Eigentum des Beschwerdeführers stehenden Grundstücke; GSt ***2***/3 und ***5***/4; Beschwerde dazu hg protokolliert zu RV/7105684/2018] nachhaltig landwirtschaftlich genutzt und die Abgabe für land- und forstwirtschaftliche Betriebe regelmäßig gezahlt worden. Diese Grundflächen seien auch regelmäßig im Mehrfachantrag an die Agrarmarkt Austria aufgeschienen und auch Teil für die Bemessungsgrundlage der landwirtschaftlichen Sozialversicherung. Es liege auch eine landwirtschaftliche Betriebsnummer vor. Eine Neubewertung sei auch nicht notwendig, da die im Bewertungsgesetz bei einer Wertfortschreibung genannten Bagatell- bzw Geringfügigkeitsgrenzen (im Hinblick auf die letzte Hauptfeststellung) nicht überschritten worden seien.

Mit Vorhalt vom 11. September 2018 ersuchte die belangte Behörde den Beschwerdeführer zu ihren Feststellungen und rechtlichen Ausführungen ua bezüglich der Zuordnung zum Grundvermögen Stellung zu nehmen.

In Beantwortung dieses Vorhalts führte der Beschwerdeführer aus, dass er den Flächenwidmungsplan nicht beeinflussen könne. Seine Grundstücke seien auch nicht aufgeschlossen. Die von der Behörde angeführte Straße sei projektiert, aber es gelte ein Räumungsaufschub zu seinen Gunsten und die Fläche werde von ihm bewirtschaftet. Diese Fläche sei auch im Mehrfachantrag enthalten und werde von der AMA anerkannt. Die streitgegenständlichen Flächen seien schon vor mehr als 20 Jahren landwirtschaftlich genutzt worden und werden dies bis heute. Außerdem könne er allein nicht verkaufen, und brauche dazu die Stadtgemeinde, weil ein Streifen in Richtung [A-gasse] im Eigentum der Stadtgemeinde stehe und für sich alleine nicht nutzbar sei. Aus diesen Ausführungen und den beiliegenden Feldstücklisten des Mehrfachantrages und der Verarbeitung durch die AMA ergebe sich, dass die beschwerdegegenständlichen Flächen landwirtschaftlich genutzt werden.

Es werde ausdrücklich bestritten, dass eine andere als eine landwirtschaftliche Nutzung erfolge.

Mit Beschwerdevereinscheidungen betreffend Feststellung des Einheitswertes und Festsetzung des Grundsteuermessbetrages wies die belangte Behörde die Beschwerden als unbegründet ab. Sie führte aus, dass gemäß § 52 Abs. 2 BewG ein landwirtschaftliches Grundstück dem Grundvermögen zuzurechnen sei, wenn nach seiner Lage und den sonstigen Verhältnissen, insbesondere betreffend Verwertungsmöglichkeiten, anzunehmen sei, dass eine Nutzung zu landwirtschaftlichen Zwecken in absehbarer Zeit nicht gegeben sei. Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs sei dies anhand objektiver Kriterien festzustellen. Die entsprechenden Grundstücke befänden sich in unmittelbarer Nähe von Siedlungen und seien laut rechtskräftigem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde X als „Bauland-Wohngebiet“ gewidmet. Die an das Grundstück [***2***/2] angrenzende Fläche [GSt ***6***/121] sei als öffentliche Verkehrsfläche [„S Straße“] ausgewiesen und verfüge seit dem Jahr 2017 zudem über einen öffentlichen Schmutzwasserkanal. Das strittige Grundstück weise somit Straßenanbindung und Anschlussmöglichkeiten (Kanal) auf. Bereits vor dem Feststellungsstichtag 1. Januar 2017 seien Teile des Grundstücks [***2***/2] als Baulandgrundstücke veräußert worden (Kaufvertrag vom 25. Juni 2014 - Käufer 1, Kaufvertrag vom 21. Dezember 2015 – Käufer 2). Aufgrund der Lage des Grundstücks, den vorhandenen Straßenanbindungs- und Anschlussmöglichkeiten und den zuvor bereits erfolgten Verkäufen sei zudem davon auszugehen, dass eine entsprechende zukünftige Verwertung des Grundstücks beabsichtigt sei bzw. jedenfalls objektive Verwertungsmöglichkeiten gegeben seien. Die in der Beschwerde und ergänzenden Auskunft angeführte Nutzung des Grundstücks, sowie die Berücksichtigung im AMA-Mehrfachantrag stelle die erklärte und auch glaubhafte subjektive Absicht des Beschwerdeführers dar. Diesen subjektiven Verhältnissen komme bei der Beurteilung der Zugehörigkeit zum Grundvermögen gemäß § 52 Abs. 2 BewG jedoch dann keine Bedeutung zu, wenn sich aus den objektiven Kriterien ergebe, dass das betreffende Grundstück Baulandeigenschaft besitze. Zudem könne auch die subjektive Absicht, das Grundstück nicht zu verwerten bzw. nicht allein zu verkaufen, nichts an der Zurechnung zum Grundvermögen ändern. Gemäß § 2 BewG sei jede wirtschaftliche Einheit einzeln zu bewerten. Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten habe, sei nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden. Bei bebauten und unbebauten Grundstücken des Grundvermögens bilde in der Regel jedes Grundstück für sich eine eigene wirtschaftliche Einheit und sei somit gesondert zu bewerten. Aufgrund der angeführten objektiven Kriterien sei das näher genannte Grundstück somit gemäß § 2 BewG iVm § 52 Abs. 2 BewG als eigene wirtschaftliche Einheit im Grundvermögen zu bewerten.

In seinem Vorlageantrag vom 20. November 2018 führte der Beschwerdeführer ergänzend aus, dass sein Grund nicht aufgeschlossen sei. Es sei für seinen Grund auch keine Aufschließungsabgabe gezahlt worden. An den Schmutzwasserkanal seien seine Grundstücke nicht angeschlossen. Es bestehen auch keine Kanaldeckel für die Oberflächenabwässer. Das

Straßengrundstück [GSt ***6***/121] sei im Bereich der Grundstücke des Beschwerdeführers auch keine öffentliche Straße. Es bestehe seit Jahren ein Räumungsaufschub zu Gunsten des Beschwerdeführers. Diese Fläche werde von ihm landwirtschaftlich genutzt und er zahle dafür auch Sozialversicherungsbeiträge an die SVB. Keiner der von der belangten Behörde angeführten Käufer habe sein Grundstück aufschließen lassen und keiner der Käufer habe eine Bauplatzerklärung im Sinne der niederösterreichischen Bauordnung beantragt.

In einer Ergänzung zum Vorlageantrag vom 24. Dezember 2018 führte der Beschwerdeführer aus, es stelle sich die Frage, warum eine Wertfortschreibung durchgeführt worden sei, in deren Zusammenhang man eine Nachfeststellung für nötig gehalten habe. Es habe seit mehr als drei Jahren keine Verwendungsänderung gegeben; was die belangte Behörde unter „absehbarer Zeit?“ verstehe, sei unklar. Im Übrigen würde eine Zurücknahme oder ein Verzicht auf den bestehenden Räumungsaufschub den Abbruch der Scheune des Beschwerdeführers bedingen, weil die projektierte Straße genau durch diese führe.

In Beantwortung der vom Bundesfinanzgericht der belangten Behörde übermittelten Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 24. Dezember 2018 führte die belangte Behörde aus, dass betreffend der Bildung einer neuen wirtschaftlichen Einheit des Grundstücks ***2***/2 auf § 2 Abs. 1 BewG verwiesen werde, wonach jede wirtschaftliche Einheit für sich zu bewerten sei. Im Übrigen verwies die belangte Behörde auf ihre bereits ergangenen Ausführungen im Ersuchen um Ergänzung vom 11. September 2018, in der Beschwerdeentscheidung vom 25. Oktober 2018 und in der Stellungnahme im Rahmen des Vorlageberichts.

Mit hg Beschluss vom 12. Mai 2021 wurde die Stadtgemeinde X aufgefordert darüber Auskunft zu erteilen, inwieweit zwischen dem Beschwerdeführer und der Stadtgemeinde X eine Regelung über die Nutzung des Grundstückes ***6***/121 (Straßengrundstück, S Straße) bestehe.

In Beantwortung dieses Beschlusses erteilte die Stadtgemeinde X zusammengefasst die Auskunft, dass eine gesonderte Vereinbarung mit der Bezeichnung „Räumungsaufschub“ zwischen dem Beschwerdeführer und der Stadtgemeinde X dem Stadtbauamt nicht bekannt sei, das Recht des Beschwerdeführers zur Nutzung jedoch aus einer Niederschrift vom 21. Juni 1994 und dem § 12 NÖ BO abgeleitet werden könne.

Die Ausführungen der Stadtgemeinde X wurden den Parteien im Rahmen des Parteiengehörs zur Stellungnahme übermittelt und die zulässige Nutzung des Grundstückes ***6***/121 von den Parteien auch nicht bestritten.

II. Über die Beschwerde wurde erwogen:

1. Sachverhalt

1.1. Betreffend das Verfahren zur Feststellung des Einheitswerts des Grundvermögens zu EZ ***1***, Grundstücksnummer ***2***/2 der KG ***3*** (EW-AZ ***4***)

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer eines nahezu rechteckigen ca 3.500 m² großen Grundstückes EZ ***1*** (GSt ***2***/2) der KG ***3*** (im Folgenden kurz als „strittiges Grundstück“ bezeichnet), für das im Grundbuch die Benützungsart „Landw“ ausgewiesen wird. Das strittige Grundstück ist ebenso wie die umliegenden Grundstücke (ausgenommen die als öffentliche Verkehrsfläche gewidmete S-Straße) als „Bauland-Wohngebiet“ gewidmet.

Das Grundstück grenzt in westlicher und südlicher Richtung an überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke an und ist in östlicher Richtung von der S-Straße begrenzt, die jedoch im Bereich des strittigen Grundstückes nicht straßenbaumäßig ausgebaut (asphaltiert) und ebenso wie das strittige Grundstück begrünt ist.

In nördlicher Richtung grenzt ein ebenfalls unbebautes und wie das strittige Grundstück begrüntes Grundstück (***2***/10) an. Für dieses erfolgte eine vom Beschwerdeführer im Jahr 2015 beantragte bescheidmäßige Bauplatzerklärung. Das Grundstück (***2***/10) wurde vom Beschwerdeführer mit Kaufvertrag vom 21. Dezember 2015 veräußert. Im diesbezüglichen Kaufvertrag erklärte der Beschwerdeführer in seiner Eigenschaft als Verkäufer, dass die Aufschließungskosten für den Vertragsgegenstand bereits bezahlt wurden.

In nördlicher Richtung an das zuletzt beschriebene Grundstück (***2***/10) grenzt ein weiteres vom Beschwerdeführer bereits im Jahr 2014 veräußertes Grundstück (***2***/7) an, für das der Beschwerdeführer am 27. Juni 2014 eine Aufschließungsabgabe iHv 16.435,09 Euro an die Stadtgemeinde X entrichtet hat.

In nördlicher Richtung an das zuletzt beschriebene Grundstück (***2***/7) grenzt ein weiteres vom Beschwerdeführer bereits im Jahr 2008 veräußertes Grundstück (***2***/6) an, das laut Kaufvertrag „voll aufgeschlossen ist und die entsprechenden Aufschließungskosten bereits vollständig an die Gemeinde beglichen wurden“.

Im Verlauf der gesamten S-Straße wurde im Jahr 2017 ein öffentlicher Schmutzwasserkanal verlegt.

1.2. Betreffend das Verfahren zur Festsetzung des Grundsteuermessbetrages iZm dem Einheitswert des Grundvermögens zu EZ *1***, Grundstücksnummer ***2***/2 der KG ***3*** (EW-AZ ***4***)**

Mit Bescheid vom 21. März 2018 stellte die belangte Behörde im Wege einer Nachfeststellung gemäß § 22 BewG einen erhöhten Einheitswert für das strittige Grundstück iHv 33.400 Euro fest. Bei dem Grundstück handelt es sich weder um ein Einfamilienhaus noch um ein Mietwohngrundstück.

2. Beweiswürdigung

2.1. Betreffend das Verfahren zur Feststellung des Einheitswertes des Grundvermögens zu EZ *1***, Grundstücksnummer ***2***/2 der KG ***3*** (EW-AZ ***4***)**

Die getroffenen Feststellungen beruhen einerseits auf den im vorgelegten Akt einliegenden Dokumenten:

1. Ausschnitt bezüglich des strittigen Grundstückes und dessen Umgebung aus dem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde X, Auskunft des Bauamtes der Stadtgemeinde X bezüglich Flächenwidmung und Aufschließung im Bereich der S-Straße [beides OZ 7],
2. Kaufvertrag über das benachbarte Grundstück Nr. ***2***/7 [OZ 5],
3. Kaufvertrag über das unmittelbar angrenzende Grundstück Nr. ***2***/10 [OZ 6])

sowie den vom Bundesfinanzgericht amtswegig eingeholten Dokumenten:

1. Kaufverträge über die in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Grundstücke Nr. ***2***/9 und ***5***/2;
2. an den Beschwerdeführer adressierte Bescheide des Bürgermeisters der Stadtgemeinde X mit denen das Grundstück Nr. ***2***/9 (Bescheiddatum: 3. November 2015; Urkundensammlung des Grundbuchs BG ***7*** TZ ***8***) und das Grundstück Nr. ***2***/10 (Bescheiddatum: 17. November 2015; Urkundensammlung des Grundbuchs BG ***7*** TZ ***9***) zum Bauplatz erklärt wurden;
3. Bestätigung der Stadtgemeinde X vom 30. Juli 2014 über die Entrichtung der Aufschließungsabgabe betreffend das Grundstück Nr. ***2***/7 durch den Beschwerdeführer (Urkundensammlung des Grundbuchs BG ***7*** TZ ***10***);
4. Bestätigung der Stadtgemeinde X vom 16. März 2009 über die Entrichtung der Aufschließungsabgabe betreffend das Grundstück Nr. ***2***/5 durch den Beschwerdeführer (Urkundensammlung des Grundbuchs BG ***11*** TZ ***12***);

5. Kaufvertrag über das Grundstück Nr. ***2***/5 (Urkundensammlung des Grundbuchs BG ***11*** TZ ***13***);
6. Bestätigung der Stadtgemeinde X vom 5. Dezember 2014 über die Entrichtung der Aufschließungsabgabe betreffend das Grundstück Nr. ***2***/8 durch den Beschwerdeführer (Urkundensammlung des Grundbuchs BG ***7*** TZ ***14***);
7. Kaufvertrag über das Grundstück Nr. ***2***/8 (Urkundensammlung des Grundbuchs BG ***7*** TZ ***15***);
8. Kaufvertrag über das Grundstück Nr. ***2***/6 (Urkundensammlung des Grundbuchs BG ***11*** TZ ***16***)
9. Stellungnahme der Stadtgemeinde X über die Nutzung des Grundstückes Nr. ***6***/121 (S-Straße) durch den Beschwerdeführer.

Sowohl vom Beschwerdeführer als auch von der belangten Behörde unbestritten ist die landwirtschaftliche Nutzung des strittigen Grundstückes.

Strittig ist hingegen, ob gemäß § 52 Abs. 2 BewG mit Rücksicht auf die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten anzunehmen ist, dass die strittige Grundstücksfläche in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen wird, zB wenn sie hienach als Bauland, Industrieland oder als Land für Verkehrszwecke anzusehen ist. Hierbei handelt es sich um eine Sachverhaltsfrage, die in freier Beweiswürdigung durch das Bundesfinanzgericht zu entscheiden ist.

Wie sich aus den getroffenen Feststellungen ergibt, ist das strittige Grundstück als Bauland gewidmet, liegt an einer durch einen Schmutzwasserkanal aufgeschlossenen Straße und ist in ein überwiegend mit Einfamilienhäusern bebautes Wohngebiet eingebettet. Wenngleich die in nördlicher Richtung gelegenen unmittelbar anschließenden Grundstücke und auch die ebenfalls dem Beschwerdeführer gehörigen annähernd in gleicher Größe bestehenden Grundstücke (Nr. ***2***/3 und ***5***/4; vgl dazu das hg Verfahren zu RV/7105684/2018) auf der gegenüberliegenden Straßenseite der S-Straße noch unbebaut sind, so stellt das strittige Grundstück nach Ansicht des Bundesfinanzgerichtes geradezu eine Baulücke in einem sonst besiedelten Gebiet dar. Die schrittweise Abtrennung sowie Aufschließung und Veräußerung von ehemals im Eigentum des Beschwerdeführers stehenden Grundstücksteilen der Grundstücke Nr. ***2***/2 und ***2***/3 (Nr. ***2***/2 zu Nr. ***2***/6, /7 und /10 sowie ***2***/3 zu ***2***/5, /8 und /9) beginnend im Jahr 2008 sprechen unter Berücksichtigung der bestehenden Flächenwidmung als Bauland mit überwiegender Wahrscheinlichkeit für eine Verbauung in absehbarer Zeit.

Wenn der Beschwerdeführer einwendet, dass das strittige Grundstück nicht aufgeschlossen sei, so ist er damit zwar im Recht, doch zeigt die bisherige Entwicklung, die vom Beschwerdeführer veräußerten in nördlicher Richtung angrenzenden Grundstücke betreffend,

dass die Aufschließung dieser immer erst im Vorfeld der Veräußerung des abzutrennenden Grundstückteils erfolgt ist.

Dass das dem Beschwerdeführer zur Nutzung überlassene Grundstück Nr. ***6***/121 (S-Straße) derzeit nicht als öffentliche Verkehrsfläche ausgebaut ist, steht nach Ansicht des Bundesfinanzgerichts seiner Qualifikation als aufgeschlossene Straße – die Aufschließung durch einen Schmutzwasserkanal ist bereits erfolgt - nicht entgegen. In § 12 Abs. 3 3. Satz NÖ BO 1994 heißt es nämlich: „Solange die abgetretene Grundfläche noch nicht zum Ausbau oder zur Verbreiterung der Verkehrsfläche benötigt wird, darf der Eigentümer des angrenzenden Bauplatzes ihre unentgeltliche Nutzung beanspruchen.“. Die Duldung zur Nutzung durch den Beschwerdeführer seitens der Stadtgemeinde kann somit jederzeit durch die Benötigung zum Ausbau beendet werden. Der Umstand, dass das zur Nutzung überlassene Grundstück Nr. ***6***/121 (S-Straße) zwar derzeit nicht als öffentliche Verkehrsfläche ausgebaut ist, jedoch das beschwerdegegenständliche Grundstück bereits durch den in der S-Straße verlegten Schmutzwasserkanal aufgeschlossen ist, ist somit nicht geeignet, den Wahrscheinlichkeitsschluss für eine Verbauung in absehbarer Zeit zu entkräften.

Dass die Käufer der nördlich angrenzenden Grundstücke diese nicht haben aufschließen lassen und keiner der Käufer eine Bauplatzerklärung beantragt hat, steht zumindest in teilweisem Widerspruch zu den von Amts wegen im Grundbuch eingesehenen Urkunden. Sowohl die Aufschließung als auch teilweise die Bauplatzerklärung wurde nämlich bereits durch den Beschwerdeführer beantragt und diesem gegenüber bewilligt. Der Beschwerdeführer hat dies auch in den Kaufverträgen (vgl zB Kaufvertrag betreffend Grundstück Nr. ***2***/9 [Pkt I], ***2***/10 [Pkt I], ***2***/5 [Pkt 7.3 nur hinsichtlich Aufschließung]) ausdrücklich festgehalten.

In Gesamtschau der Ergebnisse des Beweisverfahrens und vor dem Hintergrund der bisherigen grundstücksbezogenen Entwicklung und den daraus ableitbaren bestehenden Verwertungsmöglichkeiten (wiederholte Abtrennung von Grundstücksteilen vom strittigen Grundstück, Aufschließung des so entstandenen neuen Grundstücks und allenfalls Beantragung einer Bauplatzerklärung und nachfolgende Veräußerung) kommt das Bundesfinanzgericht somit in freier Beweiswürdigung zu dem Schluss, dass eine höhere Wahrscheinlichkeit für die Annahme spricht, dass auch das strittige Grundstück ganz oder zumindest in weiteren Teilen in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen wird.

2.2. Betreffend das Verfahren zur Festsetzung des Grundsteuermessbetrages iZm dem Einheitswert des Grundvermögens zu EZ *1***, Grundstücksnummer ***2***/2 der KG ***3*** (EW-AZ ***4***)**

Die getroffenen Feststellungen beruhen auf den im vorgelegten Akt einliegenden Dokumenten und sind zwischen den Parteien nicht strittig.

Auch für das Bundesfinanzgericht haben sich - in Wahrnehmung seiner amtswegigen Ermittlungspflicht - keine Anhaltspunkte ergeben, an der Richtigkeit des festgestellten Sachverhaltes zu zweifeln. Vor diesem Hintergrund durfte das Bundesfinanzgericht die obigen Sachverhaltsfeststellungen gemäß § 167 Abs. 2 BAO als erwiesen annehmen.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung der Beschwerde gegen den Einheitswertbescheid)

Gemäß § 51 Abs. 1 BewG 1955 gehört zum Grundvermögen der Grund und Boden einschließlich der Bestandteile (insbesondere Gebäude) und des Zubehörs.

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

Nach Abs. 2 der letztzitierten Gesetzesstelle sind 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, zum Beispiel, wenn sie hiernach als Bauland, Industrieland oder als Land für Verkehrszwecke anzusehen sind.

Wie der Beschwerdeführer zu Recht ausführt, rechtfertigt die Widmung eines Gebietes als Bauland zwar 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 Grundstücke gerechtfertigt. Stellen die zu bewertenden Grundstücke Baulücken in einem sonst besiedelten Gebiet dar, so handelt es sich überhaupt um den typischen Anwendungsfall des § 52 Abs. 2 BewG 1955 (vgl. Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 18. November 2003, 2000/14/0189 mwN).

Wie sich aus der obigen Beweiswürdigung ergibt, geht das Bundesfinanzgericht davon aus, dass das strittige Grundstück, ob der dargestellten Kriterien (Widmung als Bauland, Anschluss an den in der unmittelbar angrenzenden S-Straße verlegten Schmutzwasserkanal, Einbettung in eine mit Einfamilienhäusern bebaute Umgebung) eine Baulücke in einem sonst besiedelten Gebiet darstellt und es sich somit um einen typischen Anwendungsfall des § 52 Abs. 2 BewG 1955 iSd Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl VwGH 2000/14/0189 mwN) handelt.

Sofern der Beschwerdeführer wiederholt die landwirtschaftliche Nutzung des strittigen Grundstückes ins Treffen führt, ist dem entgegenzuhalten, dass eine landwirtschaftliche Nutzung des strittigen Grundstückes seitens der Behörde gar nicht in Abrede gestellt wurde und eine solche vielmehr tatbestandsmäßige Voraussetzung für die Anwendung des § 52 Abs. 2 BewG ist, andernfalls nämlich eine Zurechnung zum Grundvermögen bereits gemäß § 30 Abs. 1 BewG 1955 zu erfolgen gehabt hätte (vgl abermals VwGH 2000/14/0189).

Die Ausführungen des Beschwerdeführers, nach denen die Abgabe für land- und forstwirtschaftliche Betriebe regelmäßig bezahlt worden sei, steht im Widerspruch zu der amtswegig eingeholten Auskunft der Abgabenbehörde, nach der für das strittige Grundstück keine bescheidmäßige Festsetzung dieser Abgabe erfolgte und auf das Abgabenkonto auch keine entsprechenden Abgaben entrichtet wurden. Darüber hinaus könnte auch eine allenfalls entrichtete Abgabe für land- und forstwirtschaftliche Betriebe in diesem Zusammenhang eine landwirtschaftliche Nutzung des strittigen Grundstückes lediglich indizieren, die jedoch, wie bereits ausgeführt, seitens der belangten Behörde nicht nur nicht bestritten wird, sondern vielmehr Tatbestandsvoraussetzung für die Anwendbarkeit des § 52 Abs. 2 BewG 1955 ist.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass soweit das Beschwerdevorbringen unsubstantiiert ausführt, dass „eine Neubewertung überhaupt nicht notwendig [ist], weil die im Bewertungsgesetz bei einer Wertfortschreibung genannten Bagatell- bzw Geringfügigkeitsgrenzen nicht überschritten werden“, es sich beim angefochtenen Bescheid um einen Nachfeststellungsbescheid gemäß § 22 BewG 1955 handelt. Der die EWAZ ***17*** betreffende Wertfortschreibungsbescheid vom 21. März 2018 ist - soweit aus dem vorgelegten Akt ersichtlich - weder angefochten noch dem Bundesfinanzgericht vorgelegt.

Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen.

3.2. Zu Spruchpunkt II. (Abweisung der Beschwerde gegen den Grundsteuermessbescheid)

Gemäß § 12 Grundsteuergesetz (GrStG 1955) ist Besteuerungsgrundlage für die Grundsteuer der für den Veranlagungszeitpunkt maßgebende Einheitswert des Steuergegenstandes. Der Einheitswert wird dabei nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes festgestellt. Im Falle einer Nachfeststellung des Einheitswertes (§ 22 BewG) ist der nachträglichen Veranlagung des

Steuermessbetrages (Nachveranlagung) der Einheitswert zugrunde zu legen, der auf den Nachfeststellungszeitpunkt festgestellt worden ist. Entsprechendes gilt für die anderen im Nachfeststellungsbescheid getroffenen Feststellungen (§ 22 Abs. 1 GrStG 1955).

Gemäß § 19 Z 2 GrStG 1955 beträgt die Steuermeßzahl bei Grundstücken (§ 1 Abs. 2 Z 2) allgemein 2 vom Tausend; diese Steuermeßzahl ermäßigt sich gemäß lit c bei den übrigen Grundstücken (kein Einfamilienhaus, kein Mietwohngrundstück) für die ersten angefangenen oder vollen 3.650 Euro des Einheitswertes auf 1 vom Tausend.

Obgleich der Beschwerdeführer sowohl den Einheitswert- als auch den Grundsteuermessbetragsbescheid in seiner Beschwerde bezeichnet und „diese Bescheide wegen unrichtiger Tatsachenfeststellung, falscher rechtlicher Beurteilung und grober Verfahrensmängel“ bekämpft, führt er begründend nichts weiter gegen den Grundsteuermessbescheid aus.

Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 9. April 1970, 0353/69, zur insofern inhaltlich vergleichbaren Rechtslage ausgesprochen hat, führt die erfolgreiche Bekämpfung des Einheitswertbescheides nicht zu einer Aufhebung des gleichfalls bekämpften Grundsteuermessbescheides. Ergibt sich im Verfahren über die Feststellung des Einheitswertes eine Änderung, dann wird der Bescheid über die Feststellung des Grundsteuermessbescheides gemäß § 295 Abs. 1 BAO von Amts wegen zu berichtigen sein.

Vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung und ausgehend von dem vom Bundesfinanzgericht betreffend das strittige Grundstück als rechtlich richtig anerkannten Einheitswertbescheid iHv 33.400 Euro ergibt sich keine Notwendigkeit zur amtswegigen Berichtigung des vom Einheitswertbescheides abgeleiteten Grundsteuermessbescheides. Der von der belangten Behörde mit dem angefochtenen Bescheid vom 21. März 2018 festgesetzte Grundsteuermessbetrag iHv 63,15 Euro bleibt somit unverändert.

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

III. Zu Spruchpunkt III. (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.

Hinsichtlich jenes Teiles der Entscheidung mit dem über die Beschwerde betreffend Einheitswertbescheid abgesprochen wird (Spruchpunkt I.), ist die Revision unzulässig, da es sich bei der Frage, ob mit Rücksicht auf die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten

anzunehmen ist, dass die strittige Grundstücksfläche in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen wird, um eine auf der Ebene der Sachverhaltsermittlung und Beweiswürdigung zu lösende in freier Beweiswürdigung zu beurteilende Tatfrage handelt, die der Kontrolle durch den Verwaltungsgerichtshof nur insofern zugänglich ist, als es sich um die Beurteilung handelt, ob der Sachverhalt genügend erhoben ist und ob die bei der Beweiswürdigung vorgenommenen Erwägungen schlüssig sind, sie somit den Denkgesetzen und dem allgemeinen Erfahrungsgut entsprechen. Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG stellen sich in diesem Zusammenhang in der Regel nicht (vgl. VwGH vom 27. Februar 2019, Ro 2017/15/0039, mwN).

Hinsichtlich jenes Teiles der Entscheidung mit dem über die Beschwerde betreffend Grundsteuermessbescheid abgesprochen wird (Spruchpunkt II.), ist die Revision unzulässig, da das der Beschwerde erkennbar zugrundeliegende Begehren auf Abänderung des Grundsteuermessbescheides nur eine Folge der Änderung des ebenfalls angefochtenen Einheitswertbescheides sein kann und somit keine der Revision zugängliche Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung darstellt.

Wien, am 14. Juli 2021