



## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des A.S. und der M.S., -, gegen den Bescheid des Finanzamtes A vom 15. März 2001, EW-AZ x, betreffend Feststellung des Einheitswertes zum 1. Jänner 2001 (Nachfeststellung gemäß § 22 (1) Z1 BewG) entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Mit Bescheid vom 15. März 2001 wurde eine Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG mit Wirkung zum 1. Jänner 2001 durchgeführt und ein bisher im landwirtschaftlichen Vermögen befindliches Grundstück dem Grundvermögen zugerechnet. Begründet wurde die erforderliche Nachfeststellung damit, dass das Grundstück im Bauland/Wohngebiet und im Bauland/Agrargebiet liege.

Fristgerecht wurde gegen den Einheitswertbescheid Berufung eingebracht.

Die Berufungswerber (Bw.) wenden ein, das Grundstück Nr. X sei im angefochtenen Bescheid als unbebautes Grundstück bewertet worden. Dieses Grundstück werde aber tatsächlich nur landwirtschaftlich genutzt. Es sei zwar teilweise als Bauland gewidmet, eine Baulandnutzung sei aber nicht möglich und auch nicht vorgesehen, da weder eine Aufschließung noch eine Bauplatzerklärung seitens der Gemeinde erfolgt sei. Es sei daher auf Grund der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftlich genutztes Grundstück zu bewerten.

Weiters liege Mangelhaftigkeit des Verfahrens vor, da im angefochtenen Bescheid weder das Ausmaß des als Bauland gewidmeten Teiles des Grundstückes noch das Ausmaß des als

Grünland gewidmeten Teiles angeführt sei. Der Berechnung sei lediglich eine Berechnungsfläche von 10.390 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt worden.

Das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens sei den Berufungswerbern nicht zur Kenntnis gebracht worden.

Es werde daher die Aufhebung des angefochtenen Bescheides sowie die Erlassung eines neuen Bescheides mit der Zuordnung des Steuergegenstandes "landwirtschaftlicher Betrieb" und entsprechende Neubewertung beantragt.

Im Zuge des Berufungsverfahrens führte das Finanzamt bei der Gemeinde Erhebungen hinsichtlich der Flächenwidmung, hinsichtlich der Zufahrtsmöglichkeiten und Aufschließung sowie hinsichtlich der Bauplatzeignung durch.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 3. Juli 2001 wies das Finanzamt die Berufung unter Hinweis auf § 52 Abs. 2 BewG 1955 ab. Da das Grundstück teilweise im Bauland/Wohngebiet und Bauland/Agrargebiet liege und auch Anschlussmöglichkeiten für Kanal, Wasser und Strom in Kürze gegeben seien, erfolge die Bewertung im Grundvermögen. Die nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung sei mit dem Vorschreiben der land- und forstwirtschaftlichen Beiträge berücksichtigt worden. Der im Grünland gelegene Grundstücksteil bleibe weiterhin beim landwirtschaftlichen Vermögen im EW-Akt y bewertet.

Die in diesem EW-Akt bewertete Berechnungsfläche - im Einheitswertbescheid vom 15. 3. 2001 auch ersichtlich – beinhalte die gesamte im Bauland liegende Fläche. Eine weitere Aufschlüsselung könne daher nicht erfolgen.

Fristgerecht wurde der Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz gestellt.

Ergänzend wurde ausgeführt, die von der Gemeinde K abgegebene Stellungnahme würde nicht den Tatsachen entsprechen. Eine Aufschließung des Grundstückes Nr. X sei derzeit durch das Fehlen einer Wasser- und Abwasserversorgung nicht gegeben, eine bauliche Nutzung daher nicht möglich. Auch die Herstellung des Kanals bis 2002 sei in Frage gestellt, da der Gemeinde die hierzu erforderlichen Mittel fehlten.

Mit 1. Jänner 2003 ist die Entscheidungsbefugnis über die o. a. Berufung auf den unabhängigen Finanzsenat übergegangen.

### ***Über die Berufung wurde erwogen:***

Vorweg ist festzustellen, dass das berufsgegenständliche Grundstück Nr. X (teilweise) EZ Z KG K mit einem Ausmaß von rund 10.390 m<sup>2</sup> unter der EW-AZ x erfasst wurde.

Die h.o. Behörde hat im Zuge des Berufungsverfahrens weitere Erhebungen durchgeführt, welche folgendes Ergebnis gebracht haben:

Vom Grundstück Nr. X im Ausmaß von insgesamt 20.228 m<sup>2</sup> ist ein Ausmaß von etwa 10.450 m<sup>2</sup> im Bauland gelegen.

Für das gegenständliche Grundstück wurden sowohl der öffentliche Schmutzwasserkanal mit insgesamt 6 Hausanschlüssen als auch die Wasserleitung bis zur Grundstücksgrenze verlegt, womit die Anschlussmöglichkeit grundsätzlich gegeben ist. Bei Einhaltung aller Voraussetzungen besteht grundsätzlich die Möglichkeit, das Grundstück zu bebauen.

Die Anzahl der Baulandnachfrage ab dem Jahre 2001 kann laut Auskunft der Gemeinde mit rund 10/Jahr bewertet werden. Einer möglichen Parzellierung, durch welche die Verbauung des Ortskerns geschlossen werden könnte, wird von der Gemeinde mit großem Interesse entgegengesehen und auch weiter betrieben werden.

§ 52 BewG normiert die Abgrenzung des Grundvermögens von anderen Vermögensarten. Demnach gehört zum Grundvermögen nicht Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört (Abs. 1). Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen sind hingegen 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 hie nach als Bauland, Industrieland oder als Land für Verkehrszwecke anzusehen sind (Abs. 2).

Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 15. 2. 1985, 82/17/0079, dargetan hat, setzt die Anwendung des § 52 Abs. 2 BewG die landwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Grundstückes geradezu voraus. Dabei legt die Bestimmung des § 52 Abs. 2 BewG den Abgabenbehörden die Verpflichtung auf, eine Tendenz ("in absehbarer Zeit") und eine Annahme ("wenn anzunehmen ist") zu erforschen. Hie bei ist nicht die Absicht des jeweiligen Eigentümers, von der Möglichkeit der Verwendung für Bauzwecke *keinen* Gebrauch zu machen und die Grundflächen weiter landwirtschaftlich zu nutzen entscheidend, maßgebend sind vielmehr die zum Stichtag objektiv vorliegenden sonstigen Verhältnisse, insbesondere daher die gegebene und in Zukunft zu erwartende Marktlage (vgl. VwGH vom 2. 12. 1985, 84/15/0054, sowie die darin zitierte Vorjudikatur).

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 (VwGH vom 28. 1. 1993, 92/16/0120).

Die Widmung eines Gebietes als Bauland im Rahmen der örtlichen Raumplanung rechtfertigt es für sich allein noch nicht, ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück ohneweiteres dem Grundvermögen zuzuordnen (VwGH 30. 6. 1994, 91/15/0089). Ist jedoch auf Grund von zur Baulandwidmung hinzutretenden objektiven Umständen - insbesondere betreffend die örtliche Lage und Aufschließung der Liegenschaft, die bauliche Entwicklung in der Umgebung sowie

die zum Bewertungsstichtag gegebene und für die Zukunft zu erwartende Marktlage - anzunehmen, dass eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in absehbarer Zeit vom genannten Stichtag anderen als landwirtschaftlich und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen wird, so rechtfertigt dies - ohne dass es auf die Absicht des jeweiligen Grundeigentümers ankommt - die Zuordnung der Liegenschaft zum Grundvermögen (VwGH 18. 2. 1985, 84/15/0081 und vom 26. 4. 1993, 91/15/0025). Eine Zuordnung zum Grundvermögen setzt auch nicht voraus, dass das Grundstück zum betreffenden Stichtag vollkommen aufgeschlossen ist. Entscheidend ist vielmehr, ob in naher Zukunft eine Verwendungsänderung als wahrscheinlich anzusehen ist (VwGH 18. 10. 1984, 84/15/0050).

Auf die subjektive Absicht des Grundeigentümers kommt es nicht an. Bei der Auslegung des § 52 Abs 2 BAO sind in erster Linie objektive Merkmale heranzuziehen. Dass der Eigentümer den Grund nicht als Bauland nutzen will, ist unmaßgeblich (VwGH 27. 4. 1979, 1712/77). Ist die Baulandeigenschaft eines noch landwirtschaftlich genutzten Grundstückes nach objektiven Merkmalen feststellbar, dann kann die bloße Absicht, das Grundstück nicht durch Verkauf zu verwerten zu wollen, an der Zurechnung zum Grundvermögen nichts ändern (VwGH 8. 1. 1979, 1844/76). Das Wesen des § 52 Abs. 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 gerade nicht beabsichtigt, sie auch auszunützen.

Bei Prüfung der Frage der Zurechnung zum Grundvermögen darf sich diese Prüfung nicht auf ein bestimmtes, von Straßen schon umschlossenes Gebiet (in dem die zu bewertende Liegenschaft gelegen ist) beschränken, sondern hat auch die Entwicklung in angrenzenden Ortsteilen mit einzubeziehen (VwGH 14. 5. 1979, 2841/77).

Diese Entwicklung führt in vorliegendem Fall in Richtung Bebauung, da sämtliche danebenliegenden Grundstücke bereits verbaut sind.

Auch wenn daher in vorliegendem Fall der Eigentümer der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke nicht die Absicht hat, von der Möglichkeit der Verwendung dieser Liegenschaft für andere als landwirtschaftliche Zwecke Gebrauch zu machen, erscheint es im konkreten Fall wegen des überwiegenden Vorliegens der Flächenwidmung als Bauland, der vorhandenen Straßenverbindung, der Aufschließung und der fortgeschrittenen Bebauung der Nachbargrundstücke gerechtfertigt, die Liegenschaft gemäß § 52 Abs 2 BewG dem Grundvermögen zuzuordnen.

Der im Grünland gelegene Grundstücksteil verbleibt beim landwirtschaftlichen Vermögen.

Die Berufung war daher aus den oben angeführten Gründen abzuweisen.

Wien, am 25. Mai 2005