



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch Dr. Theo Feitzinger, gegen den Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 2000 des Finanzamtes Baden vom 31. August 2000 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Rechtsbelehrung

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

Entscheidungsgründe

Mit Bescheid vom 31. August 2000, wurde eine Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG mit Wirkung zum 1. Jänner 2000 durchgeführt und das bisher im Land- und Forstwirtschaftlichen Vermögen befindliche Grundstück dem Grundvermögen zugerechnet. Begründet wurde die erforderliche Nachfeststellung damit, dass die Grundstücke im Bauland/Wohngebiet liegen würden.

Gleichzeitig erfolgte mit Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2000 eine Nachveranlagung.

Fristgerecht wurde gegen den Einheitswertbescheid Berufung eingebracht und der Antrag gestellt, den gegenständlichen Bescheid auf 0 zu stellen.

Vorgebracht wurde, dass das Grundstück immer Weinbaulich genutzt war und ist. Im Jahre 1988 sei die Fläche neu mit Weinstöcken bepflanzt worden. Berücksichtige man die Kosten einer Neuauspflanzung von weit mehr als ATS 100.000,- je ha, so sei die vom Gesetz geforderte nachhaltige land- und forstwirtschaftliche Nutzung auf längere Zeit sichergestellt. Das Grundstück liege nicht in einem verbauten Gebiet, bilde keine Baulücke und sei außerdem völlig unaufgeschlossen. Es besitze keine Anschlüsse für Strom, Wasser sowie Kanal und werde ausschließlich als Weingarten genutzt.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 19. Oktober 2000 wies das Finanzamt die Berufung ab.

Begründet wurde die Abweisung damit, dass das berufungsgegenständliche Grundstück im Bauland-Betriebsgebiet liege und somit die Verwertungsmöglichkeit auch zu anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken bestehe.

Weiters wurde festgestellt, dass die umliegenden Grundstücke teilweise bereits seit einigen Jahrzehnten verbaut seien.

Fristgerecht wurde der Antrag auf Vorlage der Berufung an die Finanzlandesdirektion gestellt.

Ergänzend wurde ausgeführt, dass das Grundstück von einem hauptberuflichen Landwirt bewirtschaftet werde.

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

Über die Berufung wurde erwogen:

§ 22 BewG 1955 lautet:

"Nachfeststellung.

(1) Für wirtschaftliche Einheiten (Untereinheiten), für die ein Einheitswert festzustellen ist, wird der Einheitswert nachträglich festgestellt (Nachfeststellung), wenn nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt

1. die wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) neu gegründet wird;
2. für eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) der Grund für die Befreiung von einer Steuer wegfällt.

(2) Der Nachfeststellung werden die Verhältnisse zugrundegelegt, die auf den Beginn des Kalenderjahres ermittelt worden sind, das dem maßgebenden Ereignis folgt
(Nachfeststellungszeitpunkt).....

(3) Ist in den Fällen des Abs. 1 Z 1 der Nachfeststellungszeitpunkt (Abs. 2 erster Satz) nicht mehr feststellbar, so gilt der Beginn des Kalenderjahres als Nachfeststellungszeitpunkt, das der erstmaligen Kenntnisnahme des maßgebenden Ereignisses durch das Finanzamt folgt.

Wie der Bw. ausführlich dargelegt hat ist die landwirtschaftliche Nutzung des gegenständlichen Grundstückes zweifellos gegeben und auch in Zukunft sinnvoll. Dies wurde durch eine Stellungnahme der Bezirksbauernkammer im Berufungsverfahren untermauert.

Die landwirtschaftliche Nutzung allein rechtfertigt jedoch nicht zwingend eine Zuordnung zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen.

§ 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 ohne weiteres 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, 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).

Wie sich aus dem Bewertungsakt ergibt, führen Leitungen für Strom, Gas und Wasser direkt neben dem Grundstück vorbei. Gegenständliche Grundstücke sind unmittelbar von zwei Straßenverbindungen begrenzt. Wie Erhebungen bei der Stadtgemeinde T. ergaben sind die beiden berufungsgegenständlichen Grundstücke laut rechtskräftigem Flächenwidmungsplan als Bauland-Betriebsgebiet gewidmet und als solche jederzeit bebaubar. Die umliegenden Grundstücke sind ebenfalls als Bauland-Betriebsgebiet gewidmet und teilweise bereits bebaut. Als Bauland-Betriebsgebiet gewidmete Grundstücke, werden je nach Lage, Größe und Beschaffenheit ständig nachgefragt. Das Flächenausmaß der Grundparzelle Nr. 765/1 beträgt 1992 m², das Flächenausmaß der Grundparzelle Nr. 765/8 beträgt 1363 m²: Zusammen weisen die beiden Parzellen ein Ausmaß von 3355 m² auf. Es liegen somit sehr gute Bauplatzausmaße vor.

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 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 (VwGH 8. 1. 1979, 1844/76).

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 eindeutig in Richtung Bebauung. Unmittelbar anschließend an die berufungsgegenständlichen Grundstücke liegt ein Industriegebiet welches bereits verbaut ist. Direkt angrenzend an die gegenständlichen Grundstücke sind lediglich noch 3 Parzellen weinbaulich bzw. landwirtschaftlich genutzt. Ansonsten handelt es sich um bebaute Liegenschaften oder Lagerplätze.

Wenn der Bw. einwendet es handelt sich bei den berufungsgegenständlichen Grundstücken nicht um eine Baulücke, so ist dazu zu sagen, dass der VwGH in seinem Erkenntnis vom 15. 2. 1985, 82/17/0079 ausgesprochen hat, dass das Vorliegen einer "Baulücke" im engeren Sinn - beispielsweise einer auf drei Seiten von Wohnhäusern umgebenen Grundfläche - keine unabdingbare Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 52 Abs 2 BewG darstellt.

Auch wenn daher in vorliegendem Fall der Eigentümer der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke (hier: Weingarten) nicht die Absicht hat, von der Möglichkeit der Verwendung dieser Liegenschaft für andere als landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Zwecke Gebrauch zu machen, erscheint es im konkreten Fall wegen des Vorliegens der Flächenwidmung als Bauland-Betriebsgebiet, der Begrenzung der Grundstücke durch Straßenverbindungen und der fortgeschrittenen Bebauung der Nachbargrundstücke gerechtfertigt, die Liegenschaft gemäß § 52 Abs 2 BewG dem Grundvermögen zuzuordnen.

Wien, 29. August 2003