



GZ. RV/0375-W/02

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw. gegen den Bescheid vom 5. November 1997 des Finanzamtes St. Pölten betreffend Einheitswertbescheid des Grundvermögens entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben und der angefochtene Bescheid aufgehoben.
Gleichzeitig werden auch der Bescheid über die Erhöhung des Einheitswertes und der Grundsteuermessbescheid aufgehoben.

Hinweis

Diese Berufungsentscheidung wirkt gegenüber allen Beteiligten (§ 186 BAO). Mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung an eine nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person gilt die Zustellung an alle am Gegenstand der Feststellung Beteiligten als vollzogen (§ 101 Abs. 3 BAO).

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 Teilungsplan vom 19. November 1996 wurde das Grundstück 2, welches im Eigentum der P. K. steht, in die Grundstücke 2/1 bis 2/12 aufgeteilt. Bei dem im Eigentum der Bw. stehenden Grundstück 1 fand keine Aufteilung statt, hier kam es nur zu einer Zuschreibung einer Teilfläche des Grundstückes 2 im Ausmaß von 101 m². Diese Teilfläche wurde von den Bw. mit Kaufvertrag vom 30. Jänner 1997 von P. K. erworben.

Das Grundstück 1 wird von zwei Straßen erschlossen und hatte ursprünglich ein Ausmaß von 2344 m². Nach der Teilung hat dieses Grundstück ein Ausmaß von 2445 m² und ist als Bauland-Wohngebiet gewidmet. Trotz der Widmung wird das Grundstück weiterhin für die Schafzucht verwendet.

Mit Bescheid des Finanzamtes vom 5. November 1997 wurde der Einheitswert des Grundstückes 1 im Wege einer Nachfeststellung zum 1. Jänner 1997 als unbebautes Grundstück mit S 164.000,--, der um 35 % erhöhte Einheitswert mit S 221.000,--, festgestellt und je zur Hälfte den beiden Eigentümern zugerechnet. Weiters wurde der Grundsteuermessbetrag mit S 392 festgesetzt. Die Nachfeststellung wurde wie folgt begründet:

“Die Nachfeststellung war erforderlich, weil eine wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) gegründet wurde.”

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass das Grundstück 1 zwar als Bauland-Wohngebiet gewidmet, jedoch vorläufig nicht zu Bauplätzen parzelliert worden sei. Laut einer beigelegten Bestätigung der Marktgemeinde werde dieses Grundstück weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Berufung richtet sich auch gegen den Bescheid über die Erhöhung des Einheitswertes und den Grundsteuermessbescheid.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 6. Juli 1998 wurde diese Berufung als unbegründet abgewiesen. Begründet wurde diese Abweisung im wesentlichen damit, dass das Grundstück als Bauland-Wohngebiet gewidmet sei und von zwei Straßen erschlossen werde.

In dem daraufhin eingebrachten Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz wurde weiter ausgeführt, dass die landwirtschaftliche Nutzung durch Haltung von derzeit 13 Mutterschafen, 1 Widder und nicht gezählte Junge erfolge. Auf dieser Liegenschaft befinde sich auch der Stall und der Futterlagerraum, welcher erst im Jahre 1994 vergrößert wurde, was von der Marktgemeinde mit Baubescheid bewilligt wurde. Die Bw. seien auch Mitglieder des NÖ-Schafzuchtverbandes.

Das Grundstück sei nicht parzelliert und sei auch nicht beabsichtigt, in nächster Zeit eine Parzellierung vorzunehmen. Die bereits längst bestehende Landesstraße führe zu einem Schotterwerk und der Anschluss bzw. die Verbindung der zweiten Straße zur Landesstraße wäre für eine Aufschließung der angrenzenden Grundstücke notwendig gewesen. Das Grundstück liege am äußersten Ortsrand und es seien die notwendigen Anschlüsse nicht vorhanden.

Erhebungen haben ergeben, dass von den neu geschaffenen Bauflächen des Grundstückes 2 bisher lediglich 5 verkauft wurden. 6 der neu gebildeten Grundstücke, welche dem Grundstück 1 am nächsten liegen, wurden bisher noch nicht verkauft und sind noch immer im Eigentum der P. K.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 52 Abs. 1 BewG gehört zum Grundvermögen nicht Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört. Nach § 52 Abs. 2 BewG 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 hienach als Bauland, Industrieland oder als Land für Verkehrszwecke anzusehen sind.

Bei der Beurteilung der Frage, ob ein Grundstück (noch) dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen oder (schon) dem Grundvermögen zuzurechnen ist, hat es in erster Linie auf objektive Merkmale anzukommen. Denen gegenüber haben subjektive, nur in der jeweiligen Person des jeweiligen Grundeigentümers gelegene Umstände zurückzutreten.

Wenn die Berufungswerber anführen, dass das Grundstück landwirtschaftlich genutzt sei und es auch in Zukunft weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird, zeigen sie damit nur subjektive, in den Personen gelegene Umstände auf, die nach dem oben gesagten außer Betracht zu bleiben haben.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes rechtfertigt eine raumplanerische Widmung für sich allein noch nicht, ein landwirtschaftliches Grundstück dem Grundvermögen zuzurechnen. Für eine derartige Zurechnung sind noch weitere objektive Umstände erforderlich.

Im gegenständlichen Fall kann noch die Erschließung des Grundstückes durch zwei Straßen für die Zurechnung zum Grundvermögen herangezogen werden. Dagegen sprechen einige Umstände gegen eine Zurechnung des Grundstückes zum Grundvermögen, und zwar

- eine Parzellierung des Grundstückes ist noch nicht erfolgt
- das Grundstück ist noch nicht aufgeschlossen (es sind keine Anschlüsse von Strom, Wasser, Gas und Kanal vorhanden)
- auf dem Grundstück befinden sich ein Stall und ein Futterlagerraum (diese wurden erst im Jahr 1994 vergrößert)
- das Grundstück liegt am äußersten Ortsrand und ist eine Nachfrage an weiteren Bauplätzen in diesem Gebiet nicht gegeben, da ansonsten bereits sämtliche mit dem Teilungsplan errichteten Bauplätze verkauft worden wären (von 11 Bauplätzen wurden bisher erst 5 verkauft).

Die für eine Zurechnung zum Grundvermögen sprechenden Umstände reichen hier nicht aus, um eine derartige Zurechnung aufrecht zu erhalten. Es liegen mehr objektive Umstände vor, die gegen eine Zurechnung zum Grundvermögen sprechen. Da die Umstände, welche gegen eine Zurechnung zum Grundvermögen sprechen, wesentlich überwiegen, war der Berufung stattzugeben und somit spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, 3. Oktober 2003