



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen des Bw., vertreten durch Veronika Picher, gegen die Bescheide des Finanzamtes für den 9., 18. und 19. Bezirk und Klosterneuburg betreffend Feststellung des Einheitswertes zum 1.1.2000 (Nachfeststellung gemäß § 22 (1) BewG) und Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2000 (Nachveranlagung) entschieden:

Die Berufungen werden als unbegründet abgewiesen.

Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

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 Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 1973 (Hauptfeststellung) war der Einheitswert für das auf dem Grundstück Nr. 176 befindliche Gebäude als Mietwohngrundstück mit S 30.000,00

festgestellt worden. Der Bodenwert der Grundstücke Nr. 176 und 177, beide inneliegend in der EZ X, im Gesamtausmaß von 2.131 m² wurde dabei nicht berücksichtigt, da die Grundstücksflächen beim Weinbaubetrieb des nunmehrigen Berufungswerbers als weinbaumäßig genutzte Flächen mitbewertet wurden.

Mit Bescheid vom 20. Mai 1998 erteilte der Magistrat der Stadt Wien die Baubewilligung zur Errichtung eines unterkellerten 3-stöckigen Wohnhauses mit ausgebautem Dachgeschoß, beinhaltend 26 Wohnungen und ein Geschäftslokal im Erdgeschoß, auf der Liegenschaft X.

Über entsprechendem Vorhalt teilte der Vertreter des Bw. mit Schreiben vom 5. Dezember 2000 dem Finanzamt mit, dass noch keine Baumassnahmen erfolgt seien. Die EZ X habe früher aus den Grundstücken 176 und 177 mit zusammen 2.131 m² bestanden, die in die EZ Y mit dem einzigen Grundstück 176 im Ausmaß von 1.265 m² und in die verbleibenden EZ X mit der Parzelle 177 im Ausmaß der verbleibenden 773 m² geteilt worden sei. Die Teilung sei in der zweiten Jahreshälfte 1999 erfolgt.

Mit Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2000 (Nachfeststellung § 22 (1) BewG) vom 25. Jänner 2001 stellte das Finanzamt den Einheitswert für den Grundbesitz (unbebautes Grundstück, Grundstücksnummer 177) mit S 618.000,00 (entspricht € 44.911,81) und den gemäß AbgÄG 1982 erhöhten Einheitswert mit S 834.000,00 (entspricht € 60.609,14) fest. Begründet wurde die Nachfeststellung damit, dass eine wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) gegründet worden sei. Gleichzeitig erließ das Finanzamt am 25. Jänner 2001 einen Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2000 (Nachveranlagung) und setzte den Grundsteuermessbetrag mit S 1.618,00 (entspricht € 117,58) fest.

Gegen beide Bescheide wurde Berufung erhoben. Eingewandt wurde, dass keine Änderungen eingetreten seien, die eine Nachfeststellung bzw. eine Fortschreibung rechtfertigen würden. Gemäß § 2 Abs. 1 BewG sei jede wirtschaftliche Einheit für sich zu bewerten. Ihr Wert sei im ganzen festzustellen. Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, sei nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden. Dabei sei die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter zu berücksichtigen. In § 22 Abs. 1 BewG sei die nachträgliche Feststellung des Einheitswertes (Nachfeststellung) für den Fall vorgesehen, dass eine wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) neu gegründet wird. Im gegenständlichen Fall sei jedoch keine wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) gegründet worden und eine Nachfeststellung daher nicht vorzunehmen. Es sei lediglich eine Grundstücksteilung durchgeführt worden. In den tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnissen sei keinerlei Änderung eingetreten. Es sei daher nach wie vor eine wirtschaftliche Einheit mit dem Zweck des Weinbaues

gegeben. Das Grundstück 177 sei bereits bisher Bauland gewesen, wobei bei der letzten Änderung des Flächenwidmungsplanes die Verbaubarkeit sogar reduziert worden sei.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 3. September 2001 wies das Finanzamt die Berufung gegen den Feststellungsbescheid als unbegründet ab. In der Begründung wurde unter Hinweis auf die Bestimmung des § 52 Abs. 2 BewG im Wesentlichen ausgeführt, dass das gegenständliche Grundstück zum Feststellungszeitpunkt im Flächenwidmungsplan als Bauland (Wohngebiet II) gewidmet sei und zum Stichtag sehr wohl als Bauland verwertet werden hätte können. Im Verfahren betreffend Feststellung des Einheitswertes für den Weinbaubetrieb wies das Finanzamt außerdem darauf hin, dass ein am 23. August 2001 durchgeführter Ortsaugenschein ergeben habe, dass das unbebaute Grundstück Nr. 177 stark verunkrautet sei und sich darauf eine Hinweistafel mit der Errichtung eines mehrstöckigen Wohnhauses befinde. Ein rechtskräftiger Baubewilligungsbescheid liege vor.

Dazu wurde im Antrag auf Vorlage der Berufungen an die Abgabenbehörde zweiter Instanz vorgebracht, dass die Weingärten derzeit an verschiedenen Weinbauern in Grinzing verpachtet seien, dennoch die gesamte Liegenschaft als Standort des Weinbaubetriebes als Hauptzweck dem Weinbau diene. Es sei richtig, dass der Garten derzeit verunkrautet sei, das ändere jedoch nichts an der Tatsache, dass diese Liegenschaft als eine wirtschaftliche Einheit dem Weinbaubetrieb diene und daher zum Weinbauvermögen gehöre. Es sei lediglich eine Grundstücksteilung durchgeführt worden. Das Grundstück Nr. 177 sei bereits bisher Bauland gewesen, wobei die Verbaubarkeit sogar reduziert worden sei. Da noch nicht abgesehen werden könne, ob diese Grundstück veräußert wird, bleibe es bei der wirtschaftlichen Einheit des Weinbaubetriebes. Die Voraussetzung für die Zurechnung zum Grundvermögen, nämlich dass die Grundstücksflächen in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden, sei nicht erfüllt. Auch seien die gegendweise oft konträren Verhältnisse zu berücksichtigen, wie eben Gegenden am Strandro, in denen intensiver Weinbau betrieben wird. Dort befinden sich oft Grundstücke, die Zwecken des Weinbaues dienen, zwischen schon bebauten Grundstücken und es sei nicht abzusehen ob bzw. wann sich an den Verhältnissen etwas ändern wird. In den tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnissen sei bisher keine Änderung eingetreten und sei daher nach wie vor eine wirtschaftliche Einheit mit dem Zweck des Weinbaues gegeben.

Beweis wurde vom unabhängigen Finanzsenat ua. noch erhoben durch Einsicht in die Veranlagungsakte des Bw., in den digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie durch Grundbuchsabfragen zu EZ X und Y.

Mit Vorhalt vom 18. September 2003 brachte der unabhängige Finanzsenat dem Bw. zur Kenntnis, dass sich aus dem Veranlagungsakt des Bw. ergibt, dass seit März 1993 sowohl das Heurigenlokal in der S-Gasse als auch die Weingärten verpachtet werden und der Weinbaubetrieb wegen des Gesundheitszustandes des Bw. nicht mehr fortgeführt werden konnte, dass im Vorlageantrag nur ausgeführt wurde, dass die Weingärten an verschiedene Weinbauer verpachtet seien, aber nicht vorgebracht wurde, dass auch die Grundstücke Nr. 176 und Nr. 177 mitverpachtet wurden und dass bisher keinerlei Angaben darüber gemacht wurden, wodurch die Grundstücke Nr. 176 und Nr. 177 zum 1. Jänner 2000 dem Weinbau dienen und dass auf Grund der bisher vorliegenden Beweisergebnisse der unabhängige Finanzsenat davon ausgeht, dass die beiden Grundstücke nicht mehr dem Weinbau dienen. Dazu gab der Bw. bis dato keine Stellungnahme ab.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 48 Abs. 1 BewG gehören zum Weinbauvermögen alle Teile einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd dem Weinbau als Hauptzweck dient (Weinbaubetrieb).

Im allgemeinen gehören zum Weinbauvermögen der Grund und Boden mit den Weinstöcken, die Wohngebäude und die Wirtschaftsgebäude mit den Kellern und deren Einrichtung sowie das für die Bearbeitung der Weingärten erforderliche tote und lebende Inventar (siehe Twaroch-Frühwald-Wittmann, Kommentar zum BewG/1, S. 231).

Aus den im Vorhalt vom 18. September 2003 dargelegten Gründen geht der unabhängige Finanzsenat davon aus, dass die beiden Grundstücke Nr. 176 und Nr. 177 nicht mehr dem Weinbau dienen.

Im Übrigen sind gemäß § 52 Abs. 2 BewG auch 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. Im gegenständlichen Fall sind nach dem Flächenwidmungsplan beide Grundstücke als Wohngebiet gewidmet, und zwar das Grundstück Nr. 176 als Bauklasse I und das Grundstück Nr. 177 als Bauklasse II. Sowohl unmittelbar angrenzend an die beiden Grundstücke als auch in den umliegenden Straßen befinden sich nur mehr verbaute Grundstücke und werden auch die umliegenden Grundstücke nicht mehr weinbaumäßig genutzt. Außerdem lag für das unbebaute Grundstück Nr. 177 zum Stichtag bereits eine rechtskräftige Baubewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses mit 26 Wohnungen und

einem Geschäftslokal vor und befand sich auf dem Grundstück auch schon eine Hinweistafel über dieses Bauvorhaben. Damit ist, selbst wenn noch zum Stichtag noch eine weinbaumäßige Nutzung vorgelegen wäre (wovon nach dem oben gesagten aber nicht ausgegangen wird) jedenfalls anzunehmen, dass die Grundstücke in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Es wurden deshalb nach Ansicht des unabhängigen Finanzsenates die beiden Grundstücke zum Stichtag 1. Jänner 2000 zu Recht vom Finanzamt dem Grundvermögen zugerechnet.

Gemäß § 22 Abs. 1 Z. 1 BewG wird für wirtschaftliche Einheiten (Untereinheiten), für die ein Einheitswert festzustellen ist, der Einheitswert nachträglich festgestellt (Nachfeststellung), wenn nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt die wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) neu gegründet wird.

Nach Abs. 2 leg. cit. werden der Nachfeststellung die Verhältnisse zugrundegelegt, die auf den Beginn des Kalenderjahres ermittelt worden sind, dass dem maßgebenden Ereignis folgt (Nachfeststellungszeitpunkt).

Durch die im Jahr 1999 durchgeführte Teilung der Liegenschaft X (bestehend ursprünglich aus den Grundstücken Nr. 176 und Nr. 177) in die Liegenschaft X (bestehend aus dem Grundstück Nr. 177) und die Liegenschaft Y (bestehend aus dem Grundstück Nr. 176) können die beiden zum Grundvermögen gehörenden Liegenschaften jeweils gesondert verwertet werden und können auch unabhängig von einander am Grundstücksmarkt angeboten werden, weshalb 2 selbständige wirtschaftliche Einheiten vorliegen.

Da das unbebaute Grundstück Nr. 177 im Jahr 1999 als eigene wirtschaftliche Einheit neu gegründet wurde, liegen zum 1. Jänner 2000 die Voraussetzungen für eine Neufeststellung des Einheitswertes vor. Bemerkt wird, dass der Bw. gegen die Höhe des vom Finanzamt angesetzten Wertes des Grundstückes mit S 618.000,00 keine Einwände erhob. Es war daher die Berufung gegen den Feststellungsbescheid als unbegründet abzuweisen.

Im Falle einer Nachfeststellung des Einheitswertes (§ 22 BewG) ist gemäß § 22 Abs. 1 GrStG der nachträglichen Veranlagung des Steuermessbetrages (Nachveranlagung) der Einheitswert zugrunde zu legen, der auf den Nachfeststellungszeitpunkt festgestellt worden ist. Daraus ergibt sich, dass bei einer Nachfeststellung zwingend eine Nachveranlagung des Grundsteuermessbetrages zu erfolgen hat. Im Übrigen erstatte der Bw. zum Grundsteuermessbescheid keinerlei Vorbringen. Es war daher auch die Berufung gegen den Grundsteuermessbescheid als unbegründet abzuweisen.

Wien, 17. November 2003