

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache des W, gegen den Bescheid des Finanzamtes A vom 24. Februar 2005, Steuernummer betreffend Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG 1955 zum 1. 1. 2005 zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird abgewiesen.

Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) unzulässig.

Entscheidungsgründe

1. Sachverhalt

Mit Kaufvertrag vom 5. Oktober 2004 hat der Beschwerdeführer (damals W.) die Liegenschaft EZ um einen Kaufpreis von EUR 197,- pro m², sohin für 22.961 m² um EUR 4.523.317,00 von K erworben.

In Punkt V des Vertrages wird festgestellt, dass der Käufer das Kaufobjekt unter anderem zum Zwecke der Errichtung eines unterkellerten Bauwerkes unter Ausnutzung der maximalen Bebauungsdichte erwirbt.

Am 30. November 2004 schloss der Käufer mit Herrn J ein Prekaristisches Benützungsübereinkommen über die Nutzung der Gesamtfläche auf unbestimmte Zeit gegen jederzeitigen Widerruf ab.

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2004 hat der Beschwerdeführer (Bf) bekannt gegeben, dass er die beschwerdegegenständliche Liegenschaft erworben habe, dass die Übergabe dieser Liegenschaft laut Übernahmeprotokoll mit Stichtag 15. Oktober 2004 erfolgt sei und dass Herr J die Liegenschaft prekarisch nutze. Er ersuche daher um Zurechnungsfortschreibung ab 1. Jänner 2005 und Bewertung als "wirtschaftlicher Betrieb".

Das Finanzamt hat im Februar 2005 im Zuge eines Ortsaugenscheines erhoben, dass die beschwerdegegenständlichen Parzellen Par nahe dem Zentrum der KG S liegen und eine zusammenhängende Liegenschaft bilden, die im Norden von der Sstraße und im Süden von der E Straße begrenzt wird. Die Grundstücke waren von ihrer Größe und Anordnung her als typische Bauparzellen zu bezeichnen. Die umgebenden Grundstücke wurden teilweise landwirtschaftlich, sowie gartenbaulich genutzt, wobei durch die rege Bautätigkeit in den vergangenen Jahren die Landwirtschaft stark zurückgedrängt wurde. In der näheren Umgebung entstanden großflächige Siedlungen, die zum größten Teil aus Einfamilienhäusern bestehen.

Sämtliche Parzellen der EZ xy unterlagen der Widmung Landwirtschaft. Diese Flächen waren für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung bestimmt und es durften auf ihnen nur Gebäude und Anlagen errichtet werden, die landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen oder berufsgärtnerischen Zwecken dienten, also Betriebsgebäude, Glashäuser und Wohnhäuser der Landwirte. Die gesamte Liegenschaft, sowie die Nachbarparzellen waren landwirtschaftlich genutzt.

Das Finanzamt stellte fest, dass unter Berücksichtigung des Kaufpreises von 197 Euro je m², Lage und Form der Parzellen und der regen Bautätigkeit in der näheren Umgebung der Liegenschaft anzunehmen sei, dass die Parzellen trotz der momentan noch landwirtschaftlichen Widmung in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen würden. Die Liegenschaft sei daher gemäß § 52 Abs. 2 BewG im Grundvermögen zu bewerten.

Mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid nahm das Finanzamt A zum Stichtag 1. Jänner 2005 eine Nachfeststellung ins Grundvermögen (Steuergegenstand Betriebsgrundstück, bewertet als unbebautes Grundstück) vor.

Fristgerecht wurde Berufung (nunmehr Beschwerde) eingebracht. Der Beschwerdeführer bringt vor, er habe schon mit Schreiben vom 20.12.2004 bekannt gegeben, mit Herrn J ein prekaristisches Benützungsübereinkommen abgeschlossen zu haben aus dem hervorgehe, dass die Liegenschaft landwirtschaftlich genutzt werde. Weiters sei die Liegenschaft laut Plandokument Nr. 0 mit "L" bewertet. Der W- beantrage daher, die Liegenschaft EZ xy, KG S, als landwirtschaftlichen Betrieb zu bewerten.

Das Finanzamt A führte ein umfangreiches Ermittlungsverfahren durch. Die MA teilte im Juni 2006 mit, dass die beschwerdegegenständliche Liegenschaft Teil des großräumigen, vorwiegend berufsgärtnerisch genutzten Gebietes zwischen der E Straße und der Sstraße sei.

Seitens der Stadt sei im Jahr 2000 für das Gebiet ein Gutachterverfahren abgehalten worden. Das daraus hervorgegangene Siegerprojekt der Architekten sei für eine weitere Bearbeitung ausgewählt worden. Daran anschließend sei noch im selben Jahr die Ausarbeitung eines Leitprojektes zur Erstellung eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes beauftragt worden. Neben der Schaffung von neuem Wohnraum sollte

auch eine umfassende Verbesserung des Infrastrukturangebotes und der zentralen Einrichtungen erzielt werden.

Die Umsetzungswahrscheinlichkeit des im Jahr 2000 beauftragten Leitbildes und die damit erforderliche Umwidmung zur Schaffung von Bauland sei demnach bereits vor dem 1. Jänner 2005 sehr hoch gewesen.

Für den überwiegenden Teil des gegenständlichen Areals sei ein nahezu verkehrsreiches, durchgrünes Wohnbauquartier vorgesehen. An der E Straße und abschnittsweise entlang der Lstraße und Sstraße würden nicht zuletzt aus Lärmschutzgründen Geschoßbauten mit geschlossener Front vorgeschlagen.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 3. Oktober 2007 wies das Finanzamt die Berufung (nunmehr Beschwerde) als unbegründet ab.

Das Finanzamt führte aus, der angefochtene Feststellungsbescheid stütze sich auf die Vorschrift des § 52 Abs. 2 Bewertungsgesetz. Die in der Berufung angeführte landwirtschaftliche Nutzung durch einen Prekaristen werde gar nicht bestritten. Vielmehr sei gerade eine solche Nutzung Tatbestandsvoraussetzung für die Anwendung der zitierten Gesetzesstelle. Nach den Erhebungen des Finanzamtes sei bereits im Jahr 2000 die Ausarbeitung eines Leitprojektes zur Erstellung eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes zum Zwecke der Errichtung von Wohnbauten auf dem berufungsgegenständlichen Areal beauftragt worden. Der entsprechende Planentwurf sei noch im Juni 2006 zur Vorlage an den Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung vorgesehen gewesen. Zufolge der schriftlichen Anfragebeantwortung der MA. sei die Umsetzungswahrscheinlichkeit der angestrebten Umwidmung auf Bauland-Wohngebiet bereits zum Bewertungsstichtag 1.1.2005 sehr hoch gewesen. Wenngleich die Rechtswirksamkeit der angeführten Umwidmung der in Rede stehenden Grundfläche in Bauland (Wohngebiet) erst mit Kundmachung des Plandokumentes 1 am 11. Jänner 2007 eingetreten sei, sei für Zwecke der seitens der Abgabenbehörde zu treffenden Prognose einer in absehbarer Zeit anzunehmenden Änderung der Nutzung und der sich damit ergebenden Verwertungsmöglichkeit der gesetzliche Tatbestand der Zurechnung zum Grundvermögen bereits zum berufungsgegenständlichen Nachfeststellungszeitpunkt hinreichend erfüllt gewesen. Der beantragten Bewertung des Grundbesitzes als landwirtschaftliches Vermögen bzw. landwirtschaftlicher Betrieb sei daher die Abgrenzungsbestimmung des §52 Abs.2 BewG entgegengestanden.

Im dagegen eingebrachten Vorlageantrag führt der Beschwerdeführer aus, die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne der Stadt s würden durch Verordnung des Gemeinderates in Form von Plandokumenten beschlossen. In diesen Plandokumenten würden alle künftigen Nutzungen und die Art der Bebauung eines Gebietes verbindlich festgestellt. Die Bebauungsart "L" bedeute ländliches Gebiet. Ländliche Gebiete seien für land- und forstwirtschaftliche oder berufsgärtnerische Nutzung bestimmt. Die gegenständliche Liegenschaft sei im Plandokument Nr. 0 mit "L" ausgewiesen gewesen. Zum Bewertungsstichtag sei hinsichtlich der berufungsgegenständlichen

Liegenschaft keine Widmung der Kategorie Bauland vorgelegen. Darüber hinaus sei das Grundstück nicht erschlossen und seien Anschlüsse für Strom, Wasser, Gas oder Kanal nicht vorliegend. Der Berufungswerber habe mit Herrn J am 30. November 2004 ein notariell beglaubigtes prekaristisches Benützungsübereinkommen geschlossen. Der Prekarist habe die berufungsgegenständliche Liegenschaft im Einverständnis mit dem Bw landwirtschaftlich genutzt. Die prekaristische Benützung sei mit Juli 2007 beendet worden.

Nach der Rechtsprechung des VwGH sei bei Anwendung des § 52 BewG das Vorliegen objektiver Umstände für die Umreihung von land- und forstwirtschaftlichem Vermögen in Grundvermögen erforderlich. Im gegenständlichen Fall würden entscheidende, oben angeführte Umstände, welche von der Behörde nicht erhoben worden seien, gegen die Zurechnung zum Grundvermögen sprechen. Die Behörde sei verpflichtet gewesen, den Sachverhalt in all jenen Punkten zu klären, auf die sie bei ihrer Prognoseentscheidung Bedacht zu nehmen habe und habe die Behörde den Sachverhalt nicht ausreichend ermittelt um eine sachliche und somit rechtsrichtige Ausübung des ihr eingeräumten Ermessens zu ermöglichen.

Rechtlich führte der Bf aus, gemäß § 52 Abs. 1 BewG zähle jener Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehöre, nicht zum Grundvermögen. §52 Abs2 BewG normiere, dass land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen dann dem Grundvermögen zuzurechnen seien, wenn nach ihrer Lage und den sonstigen Verhältnissen, insbesondere mit Rücksicht auf die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten, anzunehmen sei, dass sie in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Nach herrschender Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes rechtfertige eine Widmung der Liegenschaft als Bauland im Rahmen der örtlichen Raumplanung für sich allein nicht, ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück dem Grundvermögen zuzuordnen. Wenn selbst Grundstücke, die als Bauland gewidmet seien, nicht dem Grundvermögen zuordenbar seien, müsse dies umso mehr für Grundstücke gelten, die zum Bewertungsstichtag keine entsprechende Baulandwidmung aufweisen würden. Dass gerade die prekaristische Nutzung "Tatbestandvoraussetzung" für die Anwendung des § 52 Abs. 2 BewG sein sollte, könne der zitierten Gesetzesstelle nicht entnommen werden.

Bei einer Umreihung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen gemäß § 52 Abs. 2 BewG hätten die objektiven Gegebenheiten (die Verwendungsmöglichkeit) Vorrang vor den subjektiven Intentionen (Verwendungsabsicht). Mangels entsprechender Umwidmung des Grundstückes zum Bewertungsstichtag entfalle die Möglichkeit, dass die Liegenschaft anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen würde und sei diese daher insbesondere weder als Bauland, Industrieland noch als Land für Verkehrszwecke anzusehen.

Auch das von der Erstbehörde herangezogene Argument, wonach mit Kundmachung des Plandokumentes 1 am 11. Jänner 2007 eine Umwidmung der Grundfläche in Bauland (Wohngebiet und gemischtes Baugebiet) eingetreten sei, widerspreche der auf den

Stichtag 1. Jänner 2005 bezogenen Bewertung. Zum einen sei ein Zeitraum von zwei Jahren nicht als "absehbare" Zeit im Sinne des §52 Abs2 BewG zu beurteilen, zum anderen komme es nicht auf die Verwendungsabsicht an, zumal allfällige baubehördliche Verfahren durchzuführen sein würden.

Die belangte Behörde habe das ihr eingeräumte Ermessen nicht im Sinne des Gesetzes ausgeübt.

Es werde daher dem in der Berufung vom 07. März 2005 gestellten Antrag, den Bescheid des Finanzamtes A vom 24.02.2005, Steuernummer , dahingehend abzuändern, dass die Liegenschaft EZ xy KG z BG r als ländliches Gebiet / landwirtschaftliches Vermögen / landwirtschaftlicher Betrieb bewertet werde, statzugeben sein.

Mit Berufungsentscheidung vom 20. Jänner 2010, RV/1394-W/08, gab der Unabhängige Finanzsenat, Außenstelle s, der Berufung statt und hob den angefochtenen Bescheid auf.

Am 5. März 2010 brachte das Finanzamt gegen die vorgenannte Berufungsentscheidung Amtsbeschwerde beim Verwaltungsgerichtshof ein.

Im Zuge der Beschwerdeerhebung teilte das Finanzamt dem UFS mit, dass bedauerlicherweise die Vorlage diverser, für das Verfahren uU maßgeblicher Unterlagen, unterblieben sei.

Mit Erkenntnis vom 26. Februar 2014, 2010/13/0052, hob der Verwaltungsgerichtshof die Berufungsentscheidung vom 20. Jänner 2010 wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes auf.

2. Erwägungen

Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis VwGH 26. 2. 2014, 2010/13/0052, ausgeführt:

"...Nach § 52 Abs. 2 BewG sind land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundflächen 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 hienach als Bauland, Industrieland oder als Land für Verkehrszwecke anzusehen sind.

§ 52 Abs. 2 BewG legt den Abgabenbehörden die Verpflichtung auf, eine Tendenz ("in absehbarer Zeit") und eine Annahme ("wenn anzunehmen ist") zu erforschen (vgl. Z.B. das hg. Erkenntnis vom 25. Februar 1983, 81/17/0040, mwN). Dabei sind im Rahmen der Verwertungsmöglichkeiten nicht nur wirtschaftliche Gegebenheiten, sondern auch bestehende Rechtsvorschriften zu berücksichtigen (vgl. z.B. das hg. Erkenntnis vom 6. Juli 1983, 17/0188/80), wobei zur Prüfung der Wahrscheinlichkeit nach objektiven Kriterien vorzugehen ist (vgl. z.B. das hg. Erkenntnis vom 15. Februar 1985, 82/17/0079). Die Widmung eines Gebietes als Bauland oder als

Gewerbegebiet im Rahmen der örtlichen Raum- oder Flächenwidmungsplanung rechtfertigt es beispielsweise für sich allein noch nicht, ein land- oder forstwirtschaftlich genutztes Grundstück dem Grundvermögen zuzurechnen. Ist jedoch aufgrund 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 land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen wird, so rechtfertigt dies - ohne dass es hiebei auf die Absichten des jeweiligen Grundeigentümers ankommt - durchaus die Zuordnung der Liegenschaft zum Grundvermögen (vgl. z.B. die hg. Erkenntnisse vom 18. Oktober 1984, 84/15/0089-0102, vom 13. Dezember 1984, 84/15/0010,0011, vom 26. April 1993, 91/15/0025, vom 30. Juni 1994, 91/15/0089,0090, vom 18. November 2003, 2000/14/0189, und vom 26. April 2007, 2006/14/0032).

Im Beschwerdefall ist strittig, ob das vom Mitbeteiligten im Oktober 2004 erworbene Grundstück über die Bestimmung des § 52 Abs. 2 BewG dem Grundvermögen zugerechnet werden kann.

Die belangte Behörde vertritt soweit ersichtlich den Standpunkt, dass § 52 Abs. 2 BewG von vornherein nicht zum Tragen komme, weil das in Rede stehende Grundstück zum Stichtag 1. Jänner 2005 im Flächenwidmungsplan als ländliches Gebiet ausgewiesen und nicht bebaubar gewesen sei. Da die objektive Möglichkeit der Bebaubarkeit fehle, könne - so die belangte Behörde weiter - zu diesem Zeitpunkt auch keine Prognose abgegeben werden, dass die Liegenschaft in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werde.

Der Auffassung, dass nur als Bauland gewidmete Grundstücke für eine Anwendung des § 52 Abs. 2 BewG in Betracht kämen, vermag der Verwaltungsgerichtshof nicht zu folgen, weil das Gesetz eine derartige Einschränkung nicht kennt. Sie ist auch aus der oben referierten und von der belangten Behörde für ihren Standpunkt ins Treffen geführten hg. Rechtsprechung zur so genannten "Baulücke" nicht ableitbar. Dort wurde zwar wiederholt darauf hingewiesen, dass es die Widmung eines Gebietes als Bauland oder als Gewerbegebiet im Rahmen der örtlichen Raum- oder Flächenwidmungsplanung für sich allein noch nicht rechtfertigt, ein land- oder forstwirtschaftlich genutztes Grundstück dem Grundvermögen zuzurechnen. Es wurde aber auch ausgeführt, dass selbst "mangels Parzellierung und mangels einzelner Strom-, Wasser-, und Kanalanschlüsse nicht sofort verwertbare Grundstücke schon dann als Bau- oder Industrieland im Sinne des § 52 Abs. 2 BewG anzusehen" sind, "wenn an der späteren endgültigen Verwertung der Grundstücke kein begründeter Zweifel besteht, auch wenn für diese Verwertung noch kein naher Zeitpunkt abzusehen ist" (vgl. das hg. Erkenntnis vom 30. Juni 1994, 91/15/0089,0090, zur so genannten "Baulücke", mwN).

Nichts anderes kann in Bezug auf eine noch fehlende Flächenwidmung gelten, die einer Auseinandersetzung mit der Frage, ob das in Rede stehende Grundstück aufgrund

seiner Lage und der sonstigen Verhältnisse in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werde, jedenfalls nicht entgegensteht. Dies gilt umso mehr, als die Verwertungsmöglichkeit als Bauland im Streitfall schon zum Stichtag 1. Jänner 2005 bestand, was nicht zuletzt daraus erhellt, dass der Mitbeteiligte für das Grundstück einen Kaufpreis von 197€ pro m², somit 4.523.317 € für 22.961 m² bezahlt hat und die Parteien in Punkt V. des Kaufvertrages übereinstimmend festgestellt haben, "dass der Mitbeteiligte das Kaufobjekt unter anderem zum Zwecke der Errichtung eines unterkellerten Bauwerkes unter Ausnutzung der maximalen Baudichte erwirbt". Die belangte Behörde hat demnach, was die Anwendbarkeit des § 52 Abs. 2 BewG im Streitfall betrifft, die Rechtslage verkannt..."

Die Beschwerde war daher auf Grund der Rechtsansicht des Verwaltungsgerichtshofes im fortgesetzten Verfahren als unbegründet abzuweisen.

3. Zulässigkeit einer Revision

Gegen diese Entscheidung ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nicht zulässig, da im fortgesetzten Verfahren nur die Rechtsansicht des Verwaltungsgerichtshofes wiedergegeben werden kann (§ 63 Abs. 1 VwGG).

am, 7. Mai 2014