

## **IM NAMEN DER REPUBLIK!**

Das Bundesfinanzgericht hat durch

den Vorsitzenden

Dr. Gerald Daniaux

und die weiteren Senatsmitglieder

Mag. Claudia Mauthner, Mag. Tino Ricker und Mag. Michael Kühne

im Beisein der Schriftführerin Jennifer Reinher

in der Beschwerdesache i gegen den Bescheid des Finanzamtes d vom 19.01.2012,  
betreffend Einheitswert Grundbesitz (Einfamilienhaus) zum 1. Jänner 2011  
(Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG 1955) in der Sitzung am 1. April 2014 nach  
Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird teilweise stattgegeben.

Der angefochtene Bescheid wird dahingehend abgeändert als der  
Einheitswert (Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG 1955) mit € 9.700,00 und  
der gemäß Abgabenänderungsgesetz 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert mit € 13.000,00  
festgestellt wird.

Im Übrigen wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

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

## **Entscheidungsgründe**

Streitgegenständlich ist die Bewertung eines Grundstückes samt darauf befindlichen Haus als Grundbesitz (Einfamilienhaus).

Das verfahrensgegenständliche Grundstück befindet sich im Zentrum der Parzelle f. Auf dieser Bauparzelle Nr. c befindet sich ein altes (Baujahr 1900) ehemaliges Wohnhaus mit der Adresse k. Das Haus steht dzt. leer und befindet sich auch ein sanierungsbedürftiges Wirtschaftsgebäude dabei. Wie alle im Zentrum der Parzelle j liegenden Grundparzellen ist auch die Bauparzelle c in der Mehrheit als Baumischgebiet-Landwirtschaft gewidmet. Lediglich ein Teilstück von ca. 750 m<sup>2</sup> hinter dem Gebäude weist noch eine Grünland-Widmung auf.

Im Zuge des Nachlasses von b (Onkel des Beschwerdeführers) wurde mit Grundbuchsbeschluss des Bezirksgerichtes a vom g November 2011 aufgrund eines Übergabsvertrag vom h das vollständige Eigentumsrecht des Beschwerdeführers (Bf.) betreffend dieser verfahrensgegenständliche Liegenschaft einverleibt.

Aufgrund dieses Sachverhaltes wurde vom Finanzamt eine Nachfeststellung durchgeführt, da eine neue wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) hiedurch gegründet wurde, weshalb mit dem streitgegenständlichen Einheitswertbescheid vom 19. Jänner 2012 die Art des Steuergegenstandes mit Grundbesitz (Einfamilienhaus) bestimmt und der Einheitswert mit € 12.900,00 bzw. der gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert mit € 17.400,00 festgesetzt wurde. Begründet wurde dies damit, dass die Nachfeststellung erforderlich gewesen sei, weil eine wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) gegründet worden sei sowie in der Zurechnung zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen bzw. Grundvermögen Änderungen eingetreten seien.

In der dagegen erhobenen Beschwerde wird vom Bf. ausgeführt, dass im Zuge des Nachlasses von b die Grundstücksfläche geteilt worden sei. Bei der Grundstücksnummer c würde es sich aber nicht um eine Bauparzelle handeln. Es sei kein Antrag bei der Gemeinde um Umwidmung zu Bauland gestellt worden. Die direkt anschließende Fläche des Bruders des Bf. sei weiterhin in der Landwirtschaft belassen worden. Beide Flächen würden landwirtschaftlich zur Heuernte und zum Abgrasen mit dem Vieh genutzt. Ebenso werde das Gebäude, welches aus Wohnhaus mit Scheune, Heubablage und Stall bestehe, weiterhin für die Landwirtschaft in Anspruch genommen. Bei der Heulage würden Rundballen gelagert, im Frühling und im Herbst würde auch der Stall für das Vieh genutzt, wenn die Fläche abgegrast werde. Es werde somit beantragt, den Einheitswert aufzuheben und das Wohnhaus sowie die angrenzende Wiese wieder als Land- und Forstwirtschaft zu bewerten. Es würde sich völlig widersprechen, wenn die aneinandergrenzenden Wiesen einmal als Landwirtschaft und einmal als Grundvermögen bewertet würden.

In der abweisenden Berufungsvorentscheidung des Finanzamtes d vom 29. Februar 2012 wird neben den gesetzlichen Bestimmungen ausgeführt, dass die Bauparzelle Nr. c gemäß gültigem Flächenwidmungsplan des Landes I als Bau-Mischgebiet/Landwirtschaft

gewidmet sei, was bedeuten würde, dass die Parzelle kaum Beschränkungen in der Bebaubarkeit vorweisen würde. Zudem sei die Bauparzelle voll erschlossen. Die Zucht oder das Halten von Tieren gelte dann als landwirtschaftlicher Betrieb, wenn zur Tierzucht oder Tierhaltung überwiegend Erzeugnisse verwendet würden, die im eigenen landwirtschaftlichen Betrieb gewonnen werden würden. Dies sei hier nicht der Fall. Dem Umstand, dass die Scheune, Heuablage und der Stall weiterhin einem landwirtschaftlichen Zweck dienen würden, sei dadurch Rechnung getragen worden, dass diese Gebäude nicht in die Berechnung des Einheitswertes miteinbezogen werden würden. Zudem sei aufgrund der nachhaltigen landwirtschaftlichen Nutzung das Grundstück von der Bodenwertabgabe befreit.

Im dagegen erhobenen Vorlageantrag wird vom Bf. zu seinem bisherigen Vorbringen ergänzend ausgeführt, dass alle umliegenden bzw. angrenzenden Grundstücke, insbesondere das Grundstück, das von p übernommen worden sei auch im Zuge der Verlassenschaft in der Landwirtschaft verblieben seien. Weshalb lediglich das Grundstück des Bf. als Grundvermögen bewertet worden sei, sei in der Berufungsvorentscheidung nicht geschildert worden. Im Übrigen möchte er erwähnen, dass die Gesamtfläche der Grundstücke Nr. c, d.s. 2.731 m<sup>2</sup> auch den Boden rund um das Objekt k beinhaltet. Für diese Fläche sei eine Bebauung unmöglich, da die Flächenmaße bei weitem zu gering für eine solche seien. An eine Bebauung in absehbarer Zeit sei überhaupt nicht gedacht, es werde auch nicht mit einer Verwertungsmöglichkeit spekuliert. Es stünden derzeit ausschließlich Überlegungen an, das bestehende Stall- und Wirtschaftsgebäude zu sanieren bzw. neu zu errichten, damit in den nächsten 30 Jahren die Vorgaben der EU erfüllt würden. Weiters ersuche der Bf. um Berichtigung des Einheitswertes des Kellergeschoßes. Dort werde von einer Fläche von 1.839,20 m<sup>2</sup> ausgegangen, was unrichtig sei.

Es werde die Durchführung einer mündlichen Senatsverhandlung beantragt.

In der mündlichen Verhandlung am 1. April 2014 wurden die bisherigen Argumente von beiden Parteien nochmals wiederholt bzw. präzisiert, sowie Begriffe wie "landwirtschaftlicher Hauptzweck" genau definiert. Weiters wurde Lichtbildaufnahmen und Übersichtspläne des verfahrensgegenständlichen Grundbesitzes und des gesamten Weilers j gelegt. Im Einzelnen wird auf das Verhandlungsprotokoll verwiesen.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

Einleitend ist betreffend das Wohnhaus festzustellen, dass die Kubatur, nicht die Nutzfläche, des Kellergeschoßes durch einen Eingabefehler mit 1.839,2 m<sup>3</sup> und im Erd- und Obergeschoß jeweils mit 192 m<sup>3</sup> festgestellt worden ist. Die richtige Kubatur des Kellergeschoßes beträgt 182,4 m<sup>3</sup>, weshalb der angefochtene Bescheid von vornherein entsprechend zu berichtigen war.

Das verfahrensgegenständliche Grundstück befindet sich im Zentrum der Parzelle f. Auf dieser Bauparzelle befindet sich ein altes (Baujahr 1900) ehemaliges Wohnhaus mit der Adresse k. Das Haus steht dzt. leer und befindet sich auch ein sanierungsbedürftiges Wirtschaftsgebäude dabei. Wie alle im Zentrum der Parzelle j liegenden Grundparzellen ist auch die Bauparzelle c in der Mehrheit als Baumischgebiet-Landwirtschaft gewidmet. Lediglich ein Teilstück von ca. 750 m<sup>2</sup> hinter dem Gebäude weist noch eine Grünland-Widmung auf. Verkehrstechnisch ist die Bauparzelle voll erschlossen. Sie liegt unmittelbar an der Straße, verfügt über Strom, Wasser und Kanalanschluss. Die Grundstückswidmung "BM-L" ist eine für den Eigentümer sehr günstige Flächenwidmung, da bei einer derartigen Widmung auf Antrag eine Bebauung sowohl für Wohn-, als auch für kleingewerbliche Zwecke, aber auch für landwirtschaftliche Zwecke möglich ist.

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.

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

Gemäß § 23 BewG sind bei Fortschreibungen und bei Nachfeststellungen der Einheitswerte für Grundbesitz der tatsächliche Zustand des Grundbesitzes vom Fortschreibungszeitpunkt oder vom Nachfeststellungszeitpunkt und die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt (1.1.1973) zu Grunde zu legen.

Gemäß § 30 BewG 1955 gehören zum landwirtschaftlichen Vermögen alle Teile (insbesondere Grund und Boden und Gebäude ....) einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dienen (landwirtschaftlicher Betrieb).

Der Bf. ist im Gegensatz zu seinem Bruder kein betreibender Landwirt und hat auch keinen Betrieb, der dauernd einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dient.

Gemäß § 52 Abs. 2 BewG 1955 sind land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen dem Grundvermögen zuzurechnen, wenn nach ihrer Lage und sonstigen Verhältnissen, insbesondere mit Rücksicht auf die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten, anzunehmen ist, dass sie in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen 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 hiernach 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. Hierbei 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 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 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).

Auf die subjektive Absicht des Grundeigentümers kommt es nicht an. Bei der Auslegung des § 52 Abs. 2 BewG 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 zu verwerten, 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 5. 1979, 2841/77).

Der Bedarf nach Baugrundstücken kann auch aus der baulichen Entwicklung in dem die Grundfläche umfassenden Ortsgebiet erschlossen werden. Stellt das zu bewertende Grundstück eine Baulücke in einem sonst besiedelten Gebiet dar, so handelt es sich

überhaupt um den typischen Anwendungsfall der Vorschrift des § 52 Abs. 2 BewG (vgl. ua. VwGH 26.4.1993, 91/15/0025).

Selbst bloßes Rohbauland - somit mangels Parzellierung und mangels einzelner Strom-, Wasser- und Kanalanschlüsse nicht sofort verwertbare Grundstücke - sind schon dann als Bau- oder Industrieland im Sinn des § 52 Abs. 2 BewG anzusehen, wenn an der späteren endgültigen Verwertung der Grundstücke kein begründeter Zweifel besteht, auch wenn für diese Verwertung noch kein naher Zeitpunkt abzusehen ist (vgl. VwGH 30.6.1994, 91/15/0089).

Es ist daher nicht entscheidend, dass das gegenständliche Grundstück zum maßgeblichen Stichtag landwirtschaftlich genutzt wird und auch in Zukunft eine landwirtschaftliche Nutzung beabsichtigt ist. Das Wesen des § 52 Abs 2 BewG besteht 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 (vgl. zB RV/1960-W/07 vom 23.03.2010).

Es erhellt somit aus dem o.a. gesetzlichen Bestimmungen sowie aus der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, dass die objektiven Gegebenheiten (die **Verwendungsmöglichkeit**) **Vorrang vor** den subjektiven Intentionen (die **Verwendungsabsicht**) haben.

Wie sich aus den aufliegenden Übersichts-Plänen ergibt ist der sogenannte Weiler "j" schon seit den 1980er Jahren eine fast ausschließliche Wohngegend, es haben sich in der Umgebung immer mehr Familien angesiedelt, die keine landwirtschaftlichen Interessen verfolgen. Seit jeher vorhanden sind noch der landwirtschaftliche j der Familie m (n) und der landwirtschaftliche j des Bruders des Bf. (o) und bewirtschaftet. Auch wurden alte landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude für Wohnzwecke umgebaut, wobei diese Zu- und Umbauten vorwiegend in den 1980er Jahren erfolgten. Naturgemäß ist eine solche "ländliche Wohngegend" auch gut dafür geeignet noch hobbymäßig Kleinvieh bzw. Vieh mittlerer Größe zu halten, wenn genügend Fläche zur Haltung rund um das Wohnhaus zur Verfügung steht. Diese Art der Tierhaltung ist jedoch zweifellos keine nachhaltige landwirtschaftliche Tätigkeit im Sinne von weitgehender Autonomie.

Seit den 2000er Jahren ist man bestrebt, den Baukern dieses Weilers immer weiter auszudehnen. Es werden immer wieder aus dem landwirtschaftlich gewidmeten Umland dieses Weilers Bauflächen abparzelliert und zu Bauland umgewidmet, sodass Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäuser gebaut werden können. Dies ist etwa dadurch ersichtlich, dass vor allem die Gebäude am Rande dieser Wohngegend neueren Baujahres (2010, 2008, 2003, 1999, 1994, etc.) sind.

Aufgrund des o.a. Umstände ist die Bauparzelle c (mit 2.731 m<sup>2</sup>, davon ca. 100 m<sup>2</sup> durch das Wohnhaus bebaute Fläche) im Grundvermögen bzw. Grundbesitz (Einfamilienhaus) zu bewerten.

Der bisher noch als Grünland gewidmete Teil der Bp. c (ca. 750 m<sup>2</sup>) wird aufgrund der objektiven Verwertungsmöglichkeiten gem. § 52 Abs. 2 BewG 1955 im Grundvermögen mitbewertet.

Gemäß den Bodenwertrichtlinien sind für gemäß § 52 Abs. 2 BewG 1955 im Grundvermögen zu bewertende Grünländer ca. 10 - 20 % des Bodenwertes anzusetzen.

Dieser Bestimmung wird dadurch Rechnung getragen, dass auf die gesamte Fläche ein Abschlag auf den Bodenwert von 40 % (trotz Bebauung) gewährt wird. Dies bedeutet, dass der Bodenwert (Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.1973) von ATS 80,00 (€ 5,50) auf ATS 50,00 (€ 3,60) reduziert wurde und in der Folge bei der Berechnung des Einheitswertes für die bebaute Liegenschaft noch die Abschläge gemäß § 53 Abs. 2 (25%) und Abs. 7 lit b (30%) zum Tragen kommen. Mit diesem Bodenwert wurde auch die Übergröße (2.731 m<sup>2</sup>) des Grundstücks berücksichtigt.

Die Bauparzelle c ist seit sehr langer Zeit bebaut.

Gemäß § 3 Abs. 2 Bodenwertabgabengesetz 1960 entfällt die Entrichtung der Bodenwertabgabe für unbebaute Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. Sogar wäre die Grundfläche von der Bodenwertabgabe zu befreien, wenn sie als unbebautes Grundstück zu bewerten wäre. Gleichfalls entfällt diese Abgabe hier, da für bebaute Grundstücke keine Bodenwertabgabe zu entrichten ist.

Zusammengefasst stellt das Bundesfinanzgericht fest:

- das Grundstück ist laut Flächenwidmungsplan 2002 BaulandMischgebiet/Landwirtschaft, welche Widmung eine optimale Verwertungsmöglichkeit darstellt.
- es besteht eine Zufahrt und Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz (Wasser, Kanal und Strom).
- in unmittelbarer und mittelbarer Umgebung liegen bebaute Grundstücke, es handelt sich um rundum verbautes Gebiet, es bildet einen Teil des Weilers "j".
- der Bedarf nach Baugrundstücken kann auch aus der baulichen Entwicklung in dem die Grundfläche umfassenden Ortsgebiet geschlossen werden, es herrscht seit den 1980er Jahren eine kontinuierliche Bautätigkeit.

Aus den hinreichend angeführten Gründen war der Beschwerde daher basierend auf der Gesetzeslage und der angeführten ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes wie aus dem Spruch ersichtlich teilweise stattzugeben.

Im Übrigen war die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

Zum - nicht angefochtenen - aber in Folge dieses Erkenntnisses abzuändernden Grundsteuermessbetrag wird vom Bundesfinanzgericht erläutert:

Besteuerungsgrundlage für die Grundsteuer ist der für den Veranlagungszeitpunkt maßgebende Einheitswert des Steuergegenstandes, der nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes festgestellt wurde (§12 GrStG).

Im Falle einer Nachfeststellung des Einheitswertes ist der nachträglichen Veranlagung des Steuermessbetrages (Nachveranlagung) der Einheitswert zugrunde zu legen, der auf den Nachfeststellungszeitpunkt festgestellt worden ist.

Der Einheitswertbescheid und der Grundsteuermessbescheid werden in der Regel zu einem kombinierten Bescheid zusammengefasst. Eine Abschrift des Bescheids erhält die hebeberechtigte Gemeinde (vgl. § 194 Abs. 4 BAO). Auf Grund des Messbescheids wird von der Gemeinde unter Anwendung des von der Gemeindevertretung beschlossenen Hebesatzes der Grundsteuerjahresbetrag ermittelt, wobei der Hebesatz 500 % nicht übersteigen darf (§ 15 Abs. 1 FAG 2008).

#### Zulässigkeit einer Revision

Gemäß Artikel 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichts die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes uneinheitlich beantwortet wird.

Dem Rechtsstreit liegen Sachverhaltsfeststellungen und eine Beweiswürdigung zugrunde, die vom Beschwerdevorbringen lediglich in sachverhaltsmäßiger Hinsicht abweicht. Über eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung wurde nicht befunden. Zudem liegt die im Erkenntnis angeführte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes vor.