

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache BF über die Beschwerde gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 28. Mai 2010 betreffend Einheitswert des Grundbesitzes (unbebautes Grundstück) zum 1. Jänner 2009 ( *Nachfeststellung* § 22 Abs. 1 BewG) EW-AZ zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

### Hinweis

Dieser Bescheid wirkt für und gegen die gleichen Personen wie der angefochtene Bescheid.

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).

## Entscheidungsgründe

Mit dem angefochtenen Bescheid vom 28. Mai 2010 erfolgte mit Wirkung zum 1. Jänner 2009 eine Nachfeststellung gemäß § 22 (1) BewG, womit hinsichtlich des Grundstückes EZ der Einheitswert für ein unbebautes Grundstück festgestellt wurde.

Fristgerecht wurde dagegen berufen und vorgebracht, dass seit vielen Jahren auf diesem Grundstück keine Beerenkulturen mehr gepflanzt werden und das Grundstück seit Jahren auch nicht landwirtschaftlich genutzt werde. Vielmehr laufe seit Oktober 2009 ein Umwidmungsverfahren in Bauland und es möge die Feststellung des Einheitswertes ausgesetzt werden.

Diese Berufung wurde dem Unabhängigen Finanzsenat ohne Erlassung einer Berufungsvorentscheidung vorgelegt.

Nun war die gegenständliche Berufung am 31. Dezember 2013 beim unabhängigen Finanzsenat anhängig und es ist daher die Zuständigkeit zur Entscheidung gemäß § 323

Abs. 38 BAO auf das Bundesfinanzgericht übergegangen. Es ist die Rechtssache somit als Beschwerde im Sinne des Art 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen.

Das Bundesfinanzgericht hat Einsicht genommen in den Einheitswertakt EW-az.

## **Erwägungen**

Gemäß § 22 Abs. 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.

Der Nachfeststellung werden die Verhältnisse zugrundegelegt, die auf den Beginn des Kalenderjahres ermittelt worden sind, das dem maßgebenden Ereignis folgt (Nachfeststellungszeitpunkt § 22 Abs. 2 BewG).

Gemäß § 51 Abs. 1 BewG gehört zum Grundvermögen der Grund und Boden einschließlich der Bestandteile (insbesondere Gebäude) und des Zubehörs. § 52 Abs. 1: Zum Grundvermögen gehört 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, z. B., wenn sie hiernach als Bauland, Industrieland oder als Land für Verkehrszwecke anzusehen sind.**

§ 193 Abs. 1 BAO (Bundesabgabenordnung) lautet: Wenn die Voraussetzungen für eine Wert-, Art- oder Zurechnungsfortschreibung nach bewertungsrechtlichen Vorschriften vorliegen, so ist in den Fällen einer beantragten Fortschreibung auf den sich aus der Anwendung des Abs. 2 ergebenden Zeitpunkt, in den Fällen einer amtswegigen Fortschreibung auf den 1. Jänner des Jahres, an dem die Voraussetzungen für eine Fortschreibung erstmals vorliegen, ein Fortschreibungsbescheid zu erlassen. Dadurch tritt der dem Fortschreibungsbescheid zu Grunde liegende Bescheid über den Einheitswert einer wirtschaftlichen Einheit (Untereinheit) mit Wirkung ab dem Fortschreibungszeitpunkt insoweit außer Kraft, als der Fortschreibungsbescheid von dem zu Grunde liegenden Bescheid in seiner zuletzt maßgeblichen Fassung abweicht.

Zur Auslegung des § 52 Abs. 2 BewG sind die Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofs heranzuziehen. Dieser hat die Vorschrift in ständiger Rechtsprechung dahingehend ausgelegt, dass es bei der Beurteilung der Frage, ob ein Grundstück dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen oder dem Grundvermögen zuzurechnen ist, in erster Linie auf die objektiven Merkmale anzukommen hat. Ist auf Grund objektiver Umstände - 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 landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen wird, so rechtfertigt dies - ohne dass es auf die Absicht des jeweiligen Grundeigentümers ankommt - die Zuordnung der Liegenschaft zum Grundvermögen.

Bloßes Rohbauland ist dann schon als Bauland iSd § 52 Abs. 2 BewG anzusehen, wenn an der späteren endgültigen Verwertung des Grundstückes als Bauland kein begründeter Zweifel besteht, auch wenn für diese Verwertung noch kein naher Zeitpunkt abzusehen ist (siehe VwGH vom 26.4.1993, Zl. 91/15/0025)).

Das gegenständliche Grundstück liegt im Randbereich eines ausgedehnten Siedlungsgebietes der KG Strebersdorf und ist Teil einer circa 4 ha großen von Bauflächen umgebenen landwirtschaftlichen genutzten Fläche. In der näheren Umgebung erfolgte in den letzten Jahren eine starke Bautätigkeit. Es wurden zumeist Einfamilienhäuser bzw. Reihenhaussiedlungen errichtet. Das Grundstück ist Teil eines Umwidmungsverfahrens, wie der Bf selbst vorbringt, sodass anzunehmen ist, dass die landwirtschaftliche Fläche, die bereits brach liegt, in absehbarer Zeit vom genannten Stichtag anderen als landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen wird. Die Liegenschaft ist damit dem Grundvermögen zuzurechnen.

Die Aussetzung der Einheitswertfeststellung ist schon von Gesetzeswegen ausgeschlossen (§ 193 Abs. 1 BAO).

Damit war die Beschwerde aus den angeführten Gründen als unbegründet abzuweisen.

### **Zulässigkeit einer Revision**

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist 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 nicht einheitlich beantwortet wird.

Gegen diese Entscheidung ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG eine Revision nicht zulässig, da die getroffene Entscheidung nicht von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht (vgl. VwGH 15. 2. 1991, 89/15/001).

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 10. November 2017

