

## **IM NAMEN DER REPUBLIK**

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache der X, gegen den Bescheid des Finanzamtes A vom 11.05.2012 zu Steuernummer betreffend Einheitswert zum 1. Jänner 2011 (Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG) für den Grundbesitz (unbebautes) Grundstück xy, entschieden:

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

## **Entscheidungsgründe**

### **1. Sachverhalt**

Die streitgegenständliche Parzelle a, Grundbuch b, wurde ursprünglich als wirtschaftliche Untereinheit in St.Nr. als landwirtschaftlich genutzte Fläche erfasst.

Wie bereits in der Berufungsvorentscheidung ausgeführt, wurde die Parzelle a. im Jahr 2010 durch den Teilungsplan des Z vom 12.04.2010 geteilt und die neu geschaffene Parzelle b. im Ausmaß von 3.343m<sup>2</sup> veräußert.

Die verbliebene Parzelle a. mit der nunmehrigen Fläche von 2.633 m<sup>2</sup> stellt laut Ansicht des Finanzamtes eine sog. "Baulücke" dar und war demzufolge im Grundvermögen zu erfassen.

### **2. Verfahren vor dem Finanzamt**

Mit dem spruchgegenständlichen Bescheid vom 11. Mai 2012 führte das Finanzamt zum 1. Jänner 2011 für dieses Grundstück eine Nachfeststellung gemäß §22 Abs.1 BewG 1955 durch und stellte zu Steuernummer die Art des Steuergegenstandes mit "unbebautes Grundstück" und den Einheitswert mit 9.500,00 Euro bzw. den gemäß AbgÄG um 35 % erhöhten Einheitswert mit 12.800,00 Euro fest. Die Nachfeststellung wurde vom Finanzamt damit begründet, dass diese erforderlich gewesen sei, weil eine wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) gegründet worden sei.

Fristgerecht wurde Berufung (nunmehr Beschwerde) eingebracht.

Die Beschwerdeführerin (Bf) wendet ein, die Einheit sei nach wie vor landwirtschaftlich genutzt, lediglich etwas kleiner und zur Zeit mit Kukuruz bebaut. Die Gemeinde C bestätigte die landwirtschaftliche Nutzung. Im Zuge des Beschwerdeverfahrens erhob das Finanzamt, dass die ursprüngliche Parzelle a. schon seit Jahren als Bauland-Wohngebiet gewidmet ist, sowie dass Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Kanal vorhanden sind.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 20. Juli 2012 wies das Finanzamt die Beschwerde mit folgender Begründung als unbegründet ab:

*"Gemäß § 52 Abs. 2 Bewertungsgesetz 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, zB, wenn sie hienach als Bauland, Industrieland oder als Land für Verkehrszwecke anzusehen sind. Bei der Entscheidung der Frage, ob ein Grundstück nach § 52 Abs 2 BewG dem Grundvermögen zuzurechnen ist, hat es nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes in erster Linie auf objektive Merkmale anzukommen, denen gegenüber subjektive, insbesondere in der Person des Grundeigentümers gelegene Momente zurückzutreten haben. Durch die Bewertung soll die potentielle Kraft der Grundeigentümer erfasst werden und somit eine objektive Werterhöhung nicht deshalb außer Betracht bleiben, weil keine Absicht besteht, sie auszunützen.*

*Die Parzelle a. ist seit Jahren als Bauland-Wohngebiet gewidmet und wurde im Jahr 2010 geteilt. Mit Kaufvertrag vom xxxx ist die neu geschaffene Parz b. (3.343 m<sup>2</sup>) veräußert worden. Die verbliebene Parz a. - neue Fläche 2.633 m<sup>2</sup> - stellt in der Natur eine Baulücke dar und hat von der X. her die Anschlußmöglichkeiten für Strom, Wasser und Kanal. Es sind daher die objektiven Merkmale für eine Zurechnung dieser Parzelle zum Grundvermögen gegeben, sodass Ihre Berufung abzuweisen ist."*

Im dagegegen eingebrachten Vorlageantrag wendet die Bf ein, es seien keine Verkäufe beabsichtigt. Der Verkauf bzw. die Verkleinerung des Grundstückes sei aufgrund der vielen Gespräche durch Käufer und Gemeinde zustande gekommen und nicht ihrerseits beabsichtigt gewesen, sondern ein Entgegenkommen gegenüber der Gemeinde. Die Parzelle a. sei schon immer an den Anschlußmöglichkeiten für Strom etc. gelegen gewesen. Das Grundstück stehe nach wie vor in landwirtschaftlicher Nutzung und sei derzeit mit Kukuruz bebaut.

### **3. Verfahren vor dem Bundesfinanzgericht**

#### **3.1 Übergang der Zuständigkeit vom UFS auf das BFG**

Da die gegenständliche Berufung am 31. Dezember 2013 beim unabhängigen Finanzsenat anhängig war, ist die Zuständigkeit zur Entscheidung gemäß § 323 Abs. 38

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

### **3.2 Erwägungen**

Wie das Finanzamt bereits zutreffend ausgeführt hat, sind land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen gemäß § 52 Abs. 2 BewG 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.

§ 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 hienach 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). Eine Zuordnung zum Grundvermögen setzt auch nicht voraus, dass das Grundstück zum betreffenden Stichtag vollkommen aufgeschlossen ist. Entscheidend ist vielmehr, ob in naher Zukunft eine Verwendungsänderung als wahrscheinlich anzusehen ist (VwGH 18. 10. 1984, 84/15/0050).

Auf die subjektive Absicht des Grundeigentümers kommt es nicht an. Bei der Auslegung des § 52 Abs. 2 BAO 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 verwerten zu wollen, an der Zurechnung zum Grundvermögen nichts ändern (VwGH 8. 1. 1979, 1844/76).

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 die Bf das gegenständliche Grundstück derzeit landwirtschaftlich nutzt und auch in Zukunft eine landwirtschaftliche Nutzung beabsichtigt. 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.

Wie vom Finanzamt zutreffend festgehalten wurde, sprechen der Ausweis des berufungsgegenständlichen Grundstückes im Flächenwidmungsplan als Bauland-Wohngebiet, die im Jahr 2010 erfolgte Teilung, der Verkauf angrenzender Grundstücke sowie die Erschließung des Grundstückes von der X. her dafür, dass zum Stichtag 1. Jänner 2011 objektiv gesehen alle Merkmale für eine Zurechnung des gegenständlichen Grundstückes zum Grundvermögen gegeben sind.

Die Beschwerde war daher als unbegründet abzuweisen.

#### **4. Zulässigkeit der Revision**

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. Die getroffene Entscheidung entspricht sowohl der Judikatur des VwGH (VwGH 15. 2. 1985, 82/17/0079; VwGH 2. 12. 1985, 84/15/0054; VwGH 18. 2. 1985, 84/15/0081; VwGH 26. 4. 1993, 91/15/0025; VwGH 27. 4. 1979, 1712/77 ) als auch der Rechtsprechung des UFS (UFS 23.03.2010, RV/1960-W/07; UFS 08.07.2009, RV/1486-W/05).

Wien, am 9. Februar 2015