

GZ. RV/0332-I/03

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw. gegen die Bescheide des Finanzamtes Kitzbühel betreffend Bodenwertabgabe 2001 und 2002 bis 2003 entschieden:

Die Berufung wird 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

Der Berufungswerber erwarb mit Kaufvertrag vom 24. Oktober 1980 vom Wohnbauverband X. die Liegenschaft in der Katastralgemeinde Y, EZ 1234, bestehend aus den Grundstücken Nr. 1 und 2, EZ 2345, bestehend aus den Grundstücken Nr. 3 und 4, und EZ 3456, bestehend aus den Grundstücken Nr. 5 und 6.

Mit Kaufvertrag vom 17. Mai 2000 verkaufte der Berufungswerber die Grundstücke Nr. 5 und 6 aus EZ 3456 an die Z. Wohnbau GmbH, welche hierauf eine Eigentumswohnanlage errichtete.

Das Finanzamt nahm diesen Verkauf zum Anlass für eine Neuabgrenzung der bisher als wirtschaftliche Einheit behandelten Liegenschaft, indem es mit dem Feststellungsbescheid vom 14. April 2003 den Einheitswert für den Grundbesitz EZ 2345, Grundstück Nr. 3 (Art des Steuergegenstandes: unbebautes Grundstück) zum 1. Jänner 2001 im Wege einer Wertfortschreibung mit 73.617,58 € (1.013.000 S) ermittelte. Das Grundstück Nr. 4 (öffentlicher Weg) wurde nicht in diese neue wirtschaftliche Einheit miteinbezogen.

Mit den Bescheiden vom 16. April 2003 setzte das Finanzamt die Bodenwertabgabe für die Liegenschaft EZ 2345, Grundstück Nr. 3 für die Jahre 2001, 2002 und 2003 jeweils in Höhe von 590,17 € fest. Begründend wurde dazu ausgeführt, dass die Vorschreibung infolge Wegfalls der Befreiung (Anm.: gemäß § 3 Abs. 2 Z 2 lit. d Bodenwertabgabeg 1960) erforderlich gewesen sei.

In der dagegen erhobenen Berufung wurde vorgebracht, dass der Berufungswerber die gegenständliche Liegenschaft vom Wohnbauverband X. erworben habe, der seiner statutenmäßigen Aufgabe (Schaffung von Wohnungseigentum) durch die Errichtung von mehr als 2.000 Eigentumswohnungen stets nachgekommen sei. Der Grund für den seinerzeitigen Weiterverkauf der Liegenschaft an den Berufungswerber habe darin bestanden, dass sich der Wohnbauverband X. wegen der "geänderten Gesetzeslage auf dem Gebiet des Tiroler Grundverkehrs- und Raumordnungsrechtes" außerstande gesehen habe, sein Bauprogramm in der Stadt Y. fortzusetzen. Der Berufungswerber, der mit dem Liegenschaftserwerb den ausschließlichen Zweck verfolgt habe, "in Eigenregie dasselbe Wohnbauprogramm wie der genannte Verband durchzuführen", sei durch die "gegebene Gesetzeslage" zunächst daran gehindert worden. Erst im Jahr 2001 habe auf dem (an die Z. Wohnbau GmbH veräußerten) Grundstück in EZ 3456 eine Eigentumswohnanlage errichtet werden können. Da der Berufungswerber beabsichtige, auch die Liegenschaft in EZ 2345 mit einem Wohnhaus zu bebauen, liege der Befreiungsgrund des § 3 Abs. 2 Z 2 lit. c Bodenwertabgabeg 1960 vor. Es werde daher die ersatzlose Aufhebung der angefochtenen Bescheide beantragt.

Das Finanzamt gab der Berufung mit Berufungsvorentscheidung vom 11. Juni 2003 keine Folge. Begründend führte es dazu aus, dass die Befreiungsbestimmung des § 3 Abs. 2 Z 2 lit. c Bodenwertabgabeg 1960 an einen Erwerbsvorgang anknüpfe, soweit sie sich auf physische Personen beziehe. Zwar habe der Berufungswerber die Liegenschaft vom Wohnbauverband X.

erworben, dessen statutenmäßige Aufgabe in der Errichtung von Eigentumswohnungen bestünde. Doch sei im Kaufvertrag vom 24. Oktober 1980 kein Verwendungszweck festgelegt, sondern lediglich festgestellt worden, dass das (Wiesen)-Grundstück von einem Landwirt unentgeltlich und auf jederzeitigen Widerruf bewirtschaftet werde. Gemäß Punkt V. des Kaufvertrages sei der Grundstückserwerb durch den Berufungswerber aus besonderer Vorliebe erfolgt. Der Berufungswerber habe die Liegenschaft nicht bebaut, obwohl diese als Bauland (Wohngebiet-Aufschließungsgebiet) gewidmet gewesen sei (siehe Schreiben des Stadtamtes Y. vom 21. Jänner 1985). Der Berufungswerber habe den Eintritt des Befreiungsgrundes nach § 3 Abs. 2 Z 2 lit. c Bodenwertabgabeg 1960 seinerzeit nicht gemäß § 3 Abs. 3 angezeigt, sondern gegen die Festsetzung der Bodenwertabgabe für die Jahre 1981 bis 1983 mit der Begründung berufen, dass die Liegenschaft im Sinne der lit. d. leg. cit. nachhaltig landwirtschaftlich genutzt werde. Die nunmehrige Vorschreibung der Bodenwertabgabe sei nicht durch den Liegenschaftserwerb im Jahr 1980, sondern dadurch ausgelöst worden, dass der in der Vergangenheit gegebene Befreiungsgrund einer nachhaltigen landwirtschaftlichen Nutzung zum Stichtag 1. Jänner 2001 weggefallen sei.

Mit dem Schreiben vom 16. Juli 2003 stellte der Berufungswerber - ohne weiteres Sachvorbringen - den Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 BWAG, BGBl. Nr. 285/1960, in der für den Berufungsfall gültigen Fassung, unterliegen der Bodenwertabgabe die unbebauten Grundstücke gemäß § 55 des Bewertungsgesetzes 1955, BGBl. Nr. 148, einschließlich der Betriebsgrundstücke.

Nach § 3 Abs. 2 Z 2 lit. c BWAG entfällt die Entrichtung der Bodenwertabgabe für unbebaute Grundstücke, die im Eigentum von Vereinigungen stehen, deren statutenmäßige Aufgabe überwiegend die Schaffung von Wohnungseigentum ist, sowie für unbebaute Grundstücke oder für Anteile an solchen Grundstücken, die durch physische oder juristische Personen von diesen Vereinigungen zum Zwecke der Bebauung oder zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum erworben wurden.

Nach Abs. 3 der vorgenannten Gesetzesstelle hat der Abgabepflichtige dem Finanzamt den erstmaligen Eintritt oder Wegfall eines Befreiungsgrundes innerhalb eines Monates anzugeben.

Die Berufungsausführungen konzentrieren sich auf das Argument, der Berufungswerber habe die Liegenschaft deshalb erworben, um hierauf das "Wohnbauprogramm" des Wohnbauverbandes X. "in Eigenregie" zu realisieren. Da dieses Vorhaben zunächst aus raumordnungs- und grundverkehrsrechtlichen Gründen gescheitert sei, sei es erst im Jahr 2001 zur Errichtung der Eigentumswohnanlage auf dem Grundstück in EZ 3456 gekommen. Der Berufungswerber beabsichtige, nunmehr auch die Liegenschaft in EZ 2345 mit einem Wohnhaus zu bebauen.

Dem ist Folgendes entgegenzuhalten:

Die Bodenwertabgabe ist als zusätzliche Grundsteuer auf für Bauzwecke in Betracht kommende unbebaute Grundstücke konzipiert. Ihr Regelungszweck besteht darin, brachliegendes Bauland durch zusätzliche Besteuerung einer zweckentsprechenden Verwertung zuzuführen. Die Erhebung dieser Abgabe dient der Beschaffung von Bauland einerseits und der Verhinderung von Bodenspekulation andererseits (vgl. Erläuternde Bemerkungen im Ausschussbericht, 353 Blg NR IX GP).

Der vom Berufungswerber angezogene Befreiungstatbestand des § 3 Abs. 2 Z 2 lit. c BWAG nimmt unter anderem jene unbebauten Grundstücke von der Besteuerung aus, die physische Personen von einer im Gesetz näher umschriebenen Vereinigung zum Zweck der Bebauung oder der Begründung von Wohnungseigentum erworben haben. Voraussetzung für eine Befreiung nach dieser Gesetzesstelle ist, dass der Erwerb derartiger Grundstücke zu einer dem Gesetz entsprechenden Bebauung führt.

Wie bereits in der Berufungsentscheidung zutreffend festgestellt wurde, hat der Berufungswerber den Eintritt des nunmehr geltend gemachten Befreiungsgrundes dem Finanzamt anlässlich des Liegenschaftserwerbes nicht angezeigt. Vielmehr machte er in der Berufung vom 14. November 1984 gegen die Bescheide über die Festsetzung der Bodenwertabgabe für die Jahre 1981 bis 1983 die Befreiungsbestimmung gemäß § 3 Abs. 2 Z 2 lit. d BWAG geltend. Nach dieser Gesetzesstelle entfällt die Entrichtung der Bodenwertabgabe für unbebaute Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden und für die aus diesem Grund die für land- und forstwirtschaftliche Betriebe vorgesehene Abgabe im Sinne des Bundesgesetzes vom 14. Juli 1960, BGBl. Nr. 166, zu leisten ist. Wie der diesbezüglichen Berufungsentscheidung der Finanzlandesdirektion für Tirol vom 3. Dezember 1985, Zl. 55.225-5/85, zu entnehmen ist, waren die Voraussetzungen für die Befreiung von der Bodenwertabgabe in den damals berufungsgegenständlichen Jahren gegeben, weil die Liegenschaft nachhaltig landwirtschaftlich genutzt wurde.

Bestand aber in der Zeit ab dem Erwerb der Liegenschaft (1980) bis zum Verkauf der Grundstücke Nr. 5 und 6 EZ 3456 an die Z. Wohnbau GmbH (2000) eine derartige - zur Vorschreibung der Abgabe von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben führende - Nutzung, so kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Berufungswerber die Liegenschaft zum Zwecke der Bebauung oder zur Begründung von Wohnungseigentum erworben hätte.

Die Befreiungsbestimmung des § 3 Abs. 2 Z 2 lit. c BWAG kann schon ihrem Wortlaut nach, aber auch in Verbindung mit dem gesamten Inhalt des § 3 nur so verstanden werden, dass es auf die bloße Absichtserklärung des Berufungswerbers, nach dem Abverkauf der Grundstücke Nr. 5 und 6 in EZ 3456 an die Z. Wohnbau GmbH auch das Grundstück in EZ 2345 mit einem Wohnhaus bebauen zu wollen, nicht ankommt. Vielmehr hätte die ernsthafte Absicht zur späteren Bebauung der Liegenschaft schon im Erwerbszeitpunkt auf Grund bindender Vereinbarungen oder sonstiger, klar und eindeutig nach außen hin in Erscheinung tretender Umstände als erwiesen angesehen werden müssen. Dabei genügt es im Hinblick auf den Zweck der Erhebung der Bodenwertabgabe nicht, dass der Berufungswerber eine Bauführung auf der als Bauland gewidmeten, von ihm aus besonderer Vorliebe erworbenen Liegenschaft offenbar nur als eine von mehreren Verwertungsmöglichkeiten ins Auge gefasst und während all der Jahre der landwirtschaftlichen Nutzung eine widmungskonforme Verwertung zu Bauzwecken nur in Erwägung gezogen hat, ohne konkrete Maßnahmen in diese Richtung zu setzen.

Soweit der Berufungswerber die Bebaubarkeit der Liegenschaft mit der Behauptung in Abrede stellt, dass einer Bauführung - allerdings nicht näher konkretisierte - grundverkehrsrechtliche bzw. raumordnungsmäßige Hindernisse entgegengestanden seien, ist hierauf zu erwidern, dass das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, LGBl. Nr. 91/1996, den Erwerb von Rechten an den im § 1 genannten Grundstücken durch Ausländer regelt, auf die Frage der Bebaubarkeit dieser Grundstücke aber ohne jeglichen Einfluss ist.

Nach Auskunft des Stadtbaumeisters der Stadt Y. vom 7. Mai 2004 unterlag bzw. unterliegt die Bebauung der Liegenschaft auch keinen raumordnungsrechtlichen Beschränkungen. Das Grundstück hätte vom Berufungswerber - bei Einhaltung der Baumassendichte laut Bebauungsplan - jederzeit bebaut werden können, seit er Eigentümer ist.

Im Hinblick auf dieses Verfahrensergebnis geht die Abgabenbehörde zweiter Instanz unbedenklich davon aus, dass der Berufungswerber bisher von einer Bebauung der als Baugrundstück gewidmeten Liegenschaft freiwillig Abstand genommen hat.

Da die Ausführungen des Berufungswerbers sein Begehrten auf Befreiung von der Bodenwertabgabe aus den dargelegten Gründen nicht zu stützen vermochten, war wie im Spruch angeführt zu entscheiden.

Innsbruck, 10. Mai 2004