



## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vom 11. Februar 2005 gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck vom 26. Jänner 2005 betreffend Abweisung eines Antrages auf Artfortschreibung entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen. Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber (Bw.) ist Alleineigentümer des Grundstückes Nr. 0000 in der KG X.

Mit dem an die vormalige Grundstückseigentümerin (Mutter des Bw.) gerichteten Bescheid vom 4. 2. 2004 stellte das Lagefinanzamt den Einheitswert des dem Grundvermögen zugeordneten unbebauten Grundstückes zum 1. 1. 2002 im Wege einer Nachfeststellung mit 12.500 € (gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöht auf 16.800 €) fest. Dabei nahm das Finanzamt auf die Bestimmung des § 52 Abs. 2 BewG Bezug, wonach das im Bauland gelegene Grundstück im Grundvermögen zu erfassen sei.

Im Hinblick auf den zwischen dem Bw. und seiner Mutter abgeschlossenen Übergabsvertrag vom 27. 6. 2002 rechnete das Lagefinanzamt mit Bescheid vom 5. 2. 2004 das Grundstück dem Bw. im Wege einer Zurechnungsfortschreibung zum 1. 1. 2003 zu.

Mit Eingabe vom 29. 7. 2004 stellte der Bw. einen Antrag auf Artfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 2 BewG. Dazu brachte der Bw. lediglich vor, dass auf dem gegenständlichen Grundstück ("H-Feld") eine Christbaumkultur angelegt worden sei. Derartige Sonderkulturen seien nicht dem Grundvermögen, sondern – je nach Zusammenhang – entweder dem landwirt-

schaftlichen oder dem forstwirtschaftlichen Vermögen zuzurechnen. Eine nicht auf Waldböden angelegte Christbaumkultur sei als landwirtschaftliches Vermögen zu bewerten.

Das Finanzamt gab dem Antrag auf Artfortschreibung mit Bescheid vom 26. 1. 2005 keine Folge. Begründend führte es nach Wiedergabe des § 52 Abs. 2 BewG aus, dass zwar die Widmung eines Gebietes als Bauland im Rahmen der örtlichen Raumplanung für sich allein noch nicht ausreiche, ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück ohne weiteres dem Grundvermögen zuzurechnen. Sei 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 gebene und für die Zukunft zu erwartende Marktlage – anzunehmen, dass eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in absehbarer Zeit vom Stichtag anderen als landwirtschaftlichen Zwecken dienen werde, so rechtfertige dies die Zuordnung der Liegenschaft zum Grundvermögen (VwGH 13. 12.1984, 84/15/0010,0011; VwGH 23. 2. 1987, 85/15/0348). Dabei habe es in erster Linie auf objektive Merkmale anzukommen, denen gegenüber subjektive, nur in der Person des jeweiligen Grundeigentümers gelegene Momente zurückzutreten hätten. Das Wesen der Abgrenzungsvorschrift des § 52 Abs. 2 Bewertungsgesetz bestehe eben darin, die potentielle wirtschaftliche Kraft des Grundstückseigentümers zu erfassen.

Laut gültigem Flächenwidmungsplan der Gemeinde sei das Grundstück des Bw. zur Gänze als Wohngebiet gewidmet und voll erschlossen. Zudem sprächen für eine in absehbarer Zeit mögliche anderweitige als landwirtschaftliche Nutzung die fortschreitende Verbauung in der Umgebung in den letzten Jahren sowie eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken.

In der fristgerecht dagegen erhobenen Berufung vom 11. 2. 2005 wiederholte der Bw. seinen Standpunkt, wonach nicht auf Waldböden angelegte Christbaumkulturen dem landwirtschaftlichen Vermögen zuzurechnen seien. Weiters wies der Bw. darauf hin, dass die Christbaumzucht Ende März 1989 begonnen worden sei und immer noch betrieben werde. Dass diese Tätigkeit in den nächsten Jahren aufgegeben werde, sei nicht anzunehmen, weil dann "alle kleinen Bäume umsonst gezüchtet" worden wären. Der Berufung waren zwei Fotos von dem als "Christbaumplantage" bezeichneten Grundstück angeschlossen.

Das Finanzamt legte die Berufung der Abgabenbehörde zweiter Instanz unmittelbar zur Entscheidung vor.

### ***Über die Berufung wurde erwogen:***

Im Berufungsfall ist ausschließlich die Zuordnung des gegenständlichen Grundstückes zum Grundvermögen strittig.

Gemäß § 51 Abs. 1 BewG gehört zum Grundvermögen der Grund und Boden einschließlich der Bestandteile (insbesondere Gebäude) und des Zubehörs.

Gemäß § 52 Abs. 1 BewG gehört zum Grundvermögen 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, zum Beispiel, wenn sie hiernach als Bauland, Industrieland oder als Land für Verkehrszwecke anzusehen sind.

Die zuletzt angeführte Bestimmung bildet eine Ausnahme von der allgemeinen bewertungsrechtlichen Tendenz, wonach die tatsächlichen Verhältnisse als für die Bewertung maßgeblich zu betrachten sind.

Wie bereits das Finanzamt im Hinblick auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu Recht festgestellt hat, rechtfertigt es die Widmung eines Grundstückes als Bauland für sich allein noch nicht, ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück ohne weiteres dem Grundvermögen zuzurechnen. Ist jedoch auf Grund hinzutretender objektiver Umstände (insbesondere betreffend die örtliche Lage und Aufschließung des Grundstückes, die bauliche Entwicklung in der Umgebung sowie die zum Bewertungsstichtag gegebene und für die Zukunft zu erwartende Marktlage) aus dem Gesamtbild der Verhältnisse anzunehmen, dass das landwirtschaftlich genutzte Grundstück in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen wird, so rechtfertigt dies die Zuordnung des Grundstückes zum Grundvermögen, ohne dass es dabei auf die Absicht des Grundeigentümers ankommt (vgl. zB VwGH 18. 11. 2003, 2000/14/0189).

Wie der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 21. 4. 2005, 2003/15/0124, ausgesprochen hat, ist ein aus objektiven Umständen sich ergebender Wahrscheinlichkeitsschluss für eine Verbauung in absehbarer Zeit insbesondere bei einer Flächenwidmung als Bauland, bei einer Aufschließung durch Strom, Wasser und Kanal führende öffentliche Straßen und auf Grund der baulichen Entwicklung angrenzender Grundstücke gerechtfertigt. Stellt das zu bewertende Grundstück eine Baulücke in einem sonst besiedelten Gebiet dar, so handelt es sich überhaupt um den typischen Anwendungsfall des § 52 Abs. 2 BewG.

Nach Ansicht der Abgabenbehörde zweiter Instanz sind diese Voraussetzungen für eine Zu-rechnung zum Grundvermögen im Berufungsfall gegeben: Das Grundstück des Bw. hat eine Fläche von 1328 m<sup>2</sup>, weshalb es ohne weiteres auch als Ganzes als Bauplatz verwendet werden könnte. Wie den vom Bw. vorgelegten Fotos zu entnehmen ist, weist das Grundstück eine

leichte Hangneigung nach Norden auf, sodass im Fall der Bebauung ein freier Fernblick auf das Gebirge gegeben wäre. Das Grundstück ist mitten im Siedlungsgebiet von X. gelegen und als Bauland (landwirtschaftliches Mischgebiet) gewidmet. Das Grundstück des Bw. grenzt im Westen an das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Nr. 1, im Norden an eine Verbindungsstraße zur V-Gasse und im Osten an das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Nr. 2 an. Im Süden grenzt das Grundstück des Bw. an die Grundstücke Nr. 3 und Nr. 4, worauf ein Doppelhaus errichtet wurde. Weiters ist an der südwestlichen Grundstücks-grenze eine Anbindung an einen auf der Gp. 5 verlaufenden öffentlichen Weg gegeben.

Nach den unwidersprochenen Feststellungen des Finanzamtes ist das Grundstück des Bw. voll erschlossen. Diese Beurteilung wird dadurch bestätigt, dass zwischen dem südwestlichen Teil des Grundstückes, der die Form eines (als Zufahrt nutzbaren) länglichen Streifens aufweist, und dem Strom, Wasser und Kanal führenden Gemeindeweg auf der Gp. 5 eine direkte Verbindung besteht. Anschlüsse für Strom, Wasser und Kanal sind somit in unmittelbarer Nähe des Grundstückes des Bw. vorhanden, sodass die Weiterführung auf sein Grundstück nur einer kurzen, über öffentliches Gut verlaufenden Strecke bedarf. Laut telefonischer Auskunft der Gemeinde X. vom 23. 1. 2007, an der zu zweifeln kein Anlass besteht, wurden die entlang des Gemeindeweges (Gp. 5) errichteten Gebäude von diesem Weg aus erschlossen und bestehen derartige Anschlussmöglichkeiten auch für das Grundstück des Bw. Somit ist das Grundstück als baureif anzusehen.

Für die Wahrscheinlichkeit, dass das gegenständliche Grundstück in absehbarer Zeit als Bau-land Verwendung finden wird, sprechen aber nicht nur dessen Lage und Erschließungszu-stand. Vielmehr deutet auch die bauliche Entwicklung in der Umgebung auf einen entspre-chenden Bedarf an Baugrundstücken hin. Wie dem Einheitswertakt zu entnehmen ist, hat das Finanzamt eine kontinuierliche, bis in die Nachkriegszeit zurückreichende Bautätigkeit in der näheren Umgebung festgestellt, die sich – bloß beispielhaft – wie folgt darstellt:

Grundstück	Art der Bebauung	Baujahr
6	Einfamilienhaus	1983
7	Einfamilienhaus	1985
8	Einfamilienhaus	1985
9	Einfamilienhaus	1987
1	Einfamilienhaus	1988/1990
10	Einfamilienhaus	1988
11	Einfamilienhaus	1992

12	Einfamilienhaus	1994
13	Einfamilienhaus	1999

Die angeführten Grundstücke sind entlang des Gemeindeweges auf der Gp. 5 in geringer Entfernung zum Grundstück des Bw. gelegen. Das Grundstück des Bw. wird auf drei Seiten von bebauten Liegenschaften umschlossen. Mit Ausnahme des Grundstückes des Bw. wurden nahezu alle Parzellen in der näheren Umgebung im Lauf der Jahre bebaut. Diese Entwicklung stellt ein gewichtiges Indiz für eine nach wie vor bestehende Nachfrage nach Bauland in der betreffenden Gegend dar. Die Wahrscheinlichkeit, dass auch das Grundstück des Bw. in absehbarer Zeit bebaut wird, ist daher gegeben.

Nur am Rande sei noch erwähnt, dass in der Vergangenheit ein reger Zuzug nach X. herrschte, zumal die Entfernung zur Landeshauptstadt Innsbruck nur wenige Kilometer beträgt. Wie der Website der Gemeinde (www...) zu entnehmen ist, hat sich diese mit der Zeit von einem kleinen Bauerndorf zu einer mehrere Tausend Einwohner zählenden Gemeinde entwickelt, in der neben zahlreichen Tourismusbetrieben eine Reihe von Gewerbebetrieben entstanden ist. Nach Ansicht der Abgabenbehörde zweiter Instanz kann die kontinuierlich gestiegene Einwohnerzahl in Verbindung mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde als zusätzliches Anzeichen für eine auch künftig gegebene Nachfrage nach Bauland insbesondere in den bereits bestehenden Siedlungsgebieten gewertet werden.

In Anbetracht dieser Fakten kommt dem Einwand des Bw., sein Grundstück diene der Christbaumzucht, keine rechtliche Bedeutung zu. Zwar ergibt hieraus eine – wenn auch nicht gerade intensive – landwirtschaftliche Nutzung. Die Anwendung des § 52 Abs. 2 BewG setzt jedoch voraus, dass zum Bewertungsstichtag tatsächlich eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung vorliegt, weil andernfalls eine Zurechnung zum Grundvermögen bereits nach der Bestimmung des § 30 Abs. 1 BewG zu erfolgen hätte (vgl. nochmals VwGH 2000/14/0189).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die aufgezeigten Umstände eindeutig für eine Zurechnung zum Grundvermögen sprechen, wobei der auf dem Grundstück vorhandene Baumbestand im Hinblick auf seine Beschaffenheit einer Nutzung der Liegenschaft als Bauland in keiner Weise entgegensteht.

Somit war wie im Spruch angeführt zu entscheiden.

Innsbruck, am 24. Jänner 2007