



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Wien
Senat (Wien) 21

GZ. RV/1284-W/04

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Herrn E.H., G:M:, vertreten durch W.B., gegen den Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2002 – Wertfortschreibung (§ 21 Abs. 1 Z. 1 BewG) -des Finanzamtes Neunkirchen Wr. Neustadt vom 16. Mai 2003 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Das Finanzamt hat mit dem Wertfortschreibungsbescheid zum 1. Jänner 2002 vom 16. Mai 2003 den Einheitswert für den Grundbesitz (Einfamilienhaus) xy des Herrn E.H., dem Berufungswerber, mit € 17.800,-- festgestellt (der um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt € 24.000,--). Im Rahmen dieser Fortschreibung wurde die Grundstücksparzelle Nr. x im Ausmaß von 3428 m² miteinbezogen.

In der gegen diesen Bescheid nach Verlängerung der Rechtsmittelfrist eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass dieses Grundstück in keinem wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem in diesem Einheitswert erfassten Gebäude stehe, sondern es liege ein eindeutiger räumlicher und wirtschaftlicher Zusammenhang mit dem unmittelbar angrenzenden Forstwirtschaftsgebäude vor. Das Grundstück werde in der Natur als Wiese mit Obstbaumbestand genutzt und stelle auch keine Baulücke dar. Es bestehe weder eine Absicht, dieses Grundstück anders als landwirtschaftlich zu nutzen, noch sei eine solche anderweitige Nutzung erkennbar oder absehbar, weswegen dieses Grundstück dem land- und forstwirtschaftlichen Einheitswert zuzurechnen sei.

Diese Berufung wurde vom Finanzamt mit Berufungsverentscheidung vom 29. Juni 2004 als unbegründet abgewiesen. Begründet wurde diese Abweisung damit, dass bei der Abgrenzung land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücksflächen gegenüber dem Grundvermögen in erster Linie (sachliche) Merkmale heranzuziehen seien, denen gegenüber subjektive Merkmale, insbesondere die persönliche Verwertungsabsicht, zurückzutreten haben. Laut rechtskräftigem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde liegt dieses Grundstück im Bauland-Kerngebiet und könne, unter der Voraussetzung, dass es im Willen des Eigentümers liegt, jederzeit als Bauland verwertet werden.

Im Vorlageantrag wurde ergänzend vorgebracht, dass die Widmung eines Gebietes in Bauland an sich noch nicht Grund genug sei, ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück ohne weiteres dem Grundvermögen zuzurechnen. Vielmehr sei auf objektive Umstände, wie die örtliche Lage, die Aufschließung des Grundstückes, die bauliche Entwicklung und die zu erwartende Marktlage, Bedacht zu nehmen. Auf Grund der örtlichen Lage, der mangelnden Aufschließung und der Tatsache, dass in der Umgebung keine Bautätigkeit stattfindet und keine Nachfrage nach derartigen Baugrundstücken bestehe, sei derzeit keine Verwendung als Baugrundstück abzusehen. Zusätzlich sei eine Verwertung dadurch unwahrscheinlich, weil sich dieses Grundstück im Rückstaubereich des Zusammenflusses zweier Bäche befindet, hochwassergefährdet sei und in Abständen überschwemmt werde.

Eine telefonische Rücksprache des Finanzamtes bei der Marktgemeinde hat ergeben, dass das Grundstück Nr. x im Ortskern liegt, laut rechtskräftigem Flächenwidmungsplan für dieses Grundstück Bauland-Kernzone ausgewiesen ist, die Erlangung einer Baubewilligung jederzeit gegeben wäre und sämtliche Aufschließungsmöglichkeiten vorhanden sind. Es liegt nicht nur dieses Grundstück im Rückstaubereich des Zusammenflusses zweier Bäche, sondern es ist der gesamte Ortskern hochwassergefährdet.

Erhebungen des Unabhängigen Finanzsenates bei der Marktgemeinde z haben ergeben, dass in der Katastralgemeinde z in den Jahren 1999 bis einschließlich 2002 insgesamt 25 Bauplätze von Bauinteressenten erworben wurden.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 51 Abs. 1 BewG gehört zum Grundvermögen der Grund und Boden einschließlich der Bestandteile (insbesondere Gebäude) und das Zubehör. Gemäß § 52 Abs. 1 BewG gehört zum Grundvermögen nicht Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört. Nach Abs. 2 dieser Gesetzesstelle 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.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes rechtfertigt es die Widmung eines Gebietes als Bauland im Rahmen der örtlichen Raumplanung für sich allein noch nicht, ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück ohne weiteres dem Grundvermögen zuzurechnen. 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 land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen wird, so rechtfertigt dies, ohne dass es hierbei auf die Absicht des jeweiligen Grundeigentümers ankommt, durchaus die Zuordnung der Liegenschaft zum Grundvermögen (vgl. VwGH 26. 4. 1993, 91/15/0025).

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).

Den Ausführungen im Vorlageantrag, dass in der Umgebung des gegenständlichen Grundstückes keine Bautätigkeit stattfinde und nach derartigen Grundstücken keine Nachfrage bestehe, muss entgegengehalten werden, dass der Bedarf nach Baugrundstücken auch aus der baulichen Entwicklung in dem die Grundfläche umfassenden Ortsgebiet erschlossen werden kann (vgl. VwGH 26. 4. 1993, 91/15/0025). In der Katastralgemeinde z wurden in den Jahren 1999 bis einschließlich 2002 insgesamt 25 Bauplätze von Bauinteressenten erworben. Damit wird widerlegt, dass in der Umgebung keine Nachfrage nach derartigen Grundstücken besteht, da in den letzten Jahren immer wieder Bauplätze gekauft wurden. Es darf davon ausgegangen werden, dass bei einem Mehrangebot an Bauplätzen sogar noch mehr Bauplätze gekauft würden.

Laut Auskunft der Marktgemeinde z ist das gegenständliche Grundstück als Bauland-Kernzone ausgewiesen, es sind sämtliche Aufschließungsmöglichkeiten vorhanden und die Erlangung einer Baubewilligung wäre jederzeit gegeben. Auch Zufahrtsmöglichkeiten zum Grundstück sind von der an dem Grundstück vorbei führenden Straße vorhanden. Es ist somit die verfahrensgegenständliche Grundstücksfläche als voll erschlossen anzusehen.

An das gegenständliche Grundstück grenzt ein Bach und neben diesem Bach verläuft auf der anderen Seite eine Straße. Die an dieser Straße liegenden Grundstücke sind in unmittelbarer Nähe des vertragsgegenständlichen Grundstückes durchwegs verbaut. Hier wird den

Ausführungen, dass das gegenständliche Grundstück hochwassergefährdet sei, entgegengehalten, dass sich diese Gefahr nicht nur auf das gegenständliche Grundstück bezieht, sondern nach der Auskunft der Marktgemeinde z der gesamte Ortskern hochwassergefährdet ist.

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 verwerten zu wollen, an der Zurechnung zum Grundvermögen nichts ändern (VwGH 8. 1. 1979, 1844/76).

Diese angeführten Umstände, nämlich die Verbauung in der Umgebung, die Widmung als Bauland, die Nachfrage nach Bauplätzen im Ortsgebiet, die vollständige Erschlossenheit und die Zufahrtsmöglichkeit sprechen nach objektiven Gesichtspunkten für die Nutzung dieses Grundstückes als Bauland in absehbarer Zeit. Wenn der Berufungswerber anführt, dass das Grundstück in der Natur als Wiese mit Obstbaumbestand genutzt werde, zeigt er damit nur subjektive, in der Person gelegene Umstände auf, die außer Betracht zu bleiben haben. Im Übrigen besteht das Wesen des § 52 Abs. 2 BewG darin, die potentielle wirtschaftliche Kraft des Grundstückseigentümers zu erfassen, weshalb eine objektive Werterhöhung des Grundstückes nicht deshalb unberücksichtigt werden darf, weil der Grundstückseigentümer gerade nicht beabsichtigt, sie auch auszunützen.

Bemerkt wird, dass zum Vorhalt der beabsichtigten Entscheidung vom 25. Juli 2007, zugestellt am 30. Juli 2007, bis zum heutigen Tag keine Stellungnahme abgegeben wurde. Lediglich ein Ersuchen um Verlängerung der Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis 1. Oktober 2007 wurde mittels Mail übersendet.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 17. Oktober 2007