



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des W., gegen die Bescheide des Finanzamtes A vom 22. November 2010, Steuernummer, betreffend 1. Einheitswert des Grundvermögens (Nachfeststellung gem. [§ 22 Abs. 1 BewG 1955](#)) und 2. Grundsteuermessbescheid (Nachveranlagung gem. [§ 22 Abs. 1 GrStG 1955](#)) entschieden:

### **1. Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 2010:**

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### **2. Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2010:**

Die Berufung wird als verspätet zurückgewiesen (§ 273 BAO).

### **Entscheidungsgründe**

Mit Schreiben vom 21. Jänner 2010 hat der Berufungswerber (Bw) dem Finanzamt mitgeteilt, dass der W., das Grundstück Nr. x, inne liegend der EZ y, KG z im Ausmaß von 8.360 m<sup>2</sup> erworben habe. Die Übernahme der Liegenschaft sei mit Kaufvertragsunterfertigung am 29. 12. 2009 erfolgt. Es werde um Zurechnungsfortschreibung ersucht. Vorgelegt wurden der Kaufvertrag inklusive Plan.

Der Kaufvertrag lautet auszugsweise:

....II.

Frau F, Frau D und Herr K verkaufen und übergeben an den W- und dieser kauft und übernimmt von Ersteren auf Grund dieses Vertrages in sein Eigentum aus dem der F zu 1/2 Anteil und der D zu 1/10 Anteil und dem K zu 4/10 Anteilen gehörenden Grundstück x inneliegend EZ y KG z die laut beiliegendem Plan rot eingezeichnete Teilfläche im Gesamtausmaß von 8.360 m<sup>2</sup> samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör, sowie die VerkäuferInnen bisher berechtigt waren, das Kaufobjekt samt Zubehör zu nutzen.

III.

Der einvernehmlich vereinbarte Kaufpreis für das Kaufobjekt beträgt EUR 1.922.800,-- (Euro eine Million neunhundertzweiundzwanzigtausendachthundert).

Dem Kaufpreis liegt die Vereinbarung zu Grunde, wonach pro m<sup>2</sup> Boden EUR 230,-- zu bezahlen sind. Vereinbart wird, dass Abweichungen des in diesem Vertrag vereinbarten Flächenausmaßes zu dem tatsächlichen Flächenausmaß nach Vorliegen des grundbuchsfähigen Teilungsplanes keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis haben und dem zufolge keinerlei Nachverrechnung nach oben oder unten vereinbart ist.

Der Kaufpreis wurde vor Unterfertigung dieser Urkunde treuhändig beim Urkundenverfasser T, öffentl. Notar hinterlegt, mit dem hiermit beidseitig erteilten, einseitig unwiderruflichen Auftrag, diesen an die VerkäuferInnen anteilmäßig auf deren noch bekannt zu gebende Konten binnen 2 Wochen nach:

- a) Rückgabe des in grundbuchsfähiger Form unterfertigten Kaufvertrages,
- b) Vorliegen eines noch mindestens 11 Monate gültigen Veräußerungsrangordnungsbeschlusses betreffend das Kaufobjekt,
- c) Vorliegen der grundbuchsfähigen Löschungserklärungen zu C-LNr. 2a und C-LNr. 4a, und sonst erforderlichen Urkunden, aufgrund derer die lastenfreie, Einverleibung des Eigentumsrechtes des Käufers ob dem Kaufobjekt gewährleistet ist,
- d) Übergabe/Übernahme des Kaufobjektes in ordnungsgemäßem Zustand (diese ist dem Urkundenverfasser durch eine einfache beidseitige schriftliche Erklärung dazutun),

zu überweisen,.....

IV.

Das Kaufobjekt wird mit den im Grundbuch etwa eingetragenen baupolizeilichen Verpflichtungen, im Übrigen jedoch satz- und lastenfrei geräumt von allen Fahrnissen übertragen, wie es am Übergabe- bzw. Übernahmetag liegt und steht, mit allem, was sich darauf, darüber und darunter befindet, bestandsrechtsfrei und frei von jedem Benützungsverhältnis Dritter (Pächter), sowie frei von Bindungen an Vorkaufs- oder Optionsrechte an einem noch festzulegenden Tag übergeben und übernommen. Dieser Tag gilt auch als Stichtag für den Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Lasten, Gefahr und Zufall.

Die Übergabe/Übernahme des Kaufobjektes erfolgt nach allseitiger Unterfertigung spätestens am 31.12.2009.

Für die weitere Nutzung von Teilen des zukünftig im Eigentum des Käufers stehenden Kaufobjektes wird mit dem Verkäufer K ein Prekarium abgeschlossen. Der Käufer verzichtet bis zum 30.06.2011 auf die Kündigung des Prekariums.....

VI.

....

---

*Die Vertragsparteien halten darüber hinaus übereinstimmend fest, dass der Käufer das Kaufobjekt unter anderem zum Zweck der Errichtung unterkellerter Bauwerke unter Ausnutzung der maximalen Bebauungsdichte erwirbt.*

**VII.**

*Frau F, Frau D und Herr K erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Kaufvertrages ob dem Kaufobjekt die Einverleibung des Eigentumsrechtes für den W- vorgenommen werden könne und möge.*

**VIII.**

*Die mit der Erstellung des erforderlichen Teilungsplanes sowie damit zusammenhängender Urkunden und die mit der Errichtung dieses Kaufvertrages und seiner grundbürgerlichen Durchführung verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben, daher auch die Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr trägt zur Gänze der Käufer, der auch die grundbürgerliche Durchführung veranlassen wird....."*

Mit Bescheid vom 22. November 2010 nahm das Finanzamt zum 1. Jänner 2010 eine Nachfeststellung ins Grundvermögen (unbebautes Grundstück) vor und stellte den Einheitswert zum Stichtag 1. 1. 2010 mit 24.300,00 Euro und den gem. AbgÄG 1982 um 35 % erhöhten Einheitswert mit 32.800,00 Euro fest.

Fristgerecht wurde Berufung eingebracht.

Der Bw bringt vor, gemäß Punkt II. des Kaufvertrages vom 29.12.2009 sei lediglich eine Teilfläche der Liegenschaft EZ y, als Vertragsobjekt vereinbart worden. In Punkt III. sei ersichtlich, dass ein Teilungsplan die Fläche präzisieren werde. Dieser Teilungsplan liege dem Wohnfonds Wien noch nicht vor. Der für die "wirtschaftliche Verfügbarkeit" ausschlaggebende Bescheid der MA 64 werde erst im Jahr 2011 vorliegen. In der Zusatzvereinbarung vom 29.12.2009 werde ein weiterer Kaufpreis nach Vorliegen des endgültigen Teilungsplanes vereinbart. Weiters gebe der W, bekannt, dass über die ankaufsgegenständliche Fläche ein Prekarium mit einem der Verkäufer, Herrn F., abgeschlossen worden sei. Der Prekarist nutze diese Liegenschaft gärtnerisch - wie schon als Eigentümer.

Der W, beantrage, die Liegenschaft EZ y, KG z 1. als gärtnerische Fläche und 2. erst nach Vorliegen des Bescheides der MA 64 zu dem noch zu erstellenden Teilungsplan zu bewerten. In der Anlage wurden der Kaufvertrag, die Zusatzvereinbarung sowie das prekaristische Benützungsbereinkommen übermittelt.

Der Nachtrag zum Kaufvertrag vom 27. Mai 2011 lautet auszugsweise:

**„....I.“**

*Mit obigem Kaufvertrag vom 29.12.2009 haben die VerkäuferInnen an den Käufer ein Teilstück des Grundstückes Nr. x, inneliegend EZ y, KG z. verkauft.*

**II.**

*Im Anschluss wurde der Teilungsplan GZ. xy vom 03. 11. 2010 der S erstellt.*

**III.**

*Festgestellt wird, dass somit das Teilstück 3 laut Teilungsplan des Grundstückes Nr x das Vertragsobjekt darstellt, wobei dieses gleich das neue Grundstück Nr x im Ausmaß von 8.399 m<sup>2</sup> ist.*

**IV.**

*Die Verkäuferinnen erteilen ihre Einwilligung, dass das Grundstück Nr x bei Durchführung des in diesem Nachtrag genannten Teilungsplanes vom Gutsbestand der Liegenschaft EZ y, KG z. abgeschrieben, eine neue Einlage eröffnet wird und bei dieser das Eigentumsrecht für den Käufer einverleibt wird.*

**V.**

*Eine Änderung des Kaufpreises findet infolge dieses Nachtrages nicht statt...."*

Das prekaristische Benützungsübereinkommen vom gleichen Tage lautet auszugsweise:

*.....I.*

*Der W- ist:*

*„außerbücherlicher“ Alleineigentümer der im beiliegendem Plan rot eingefärbten Fläche des Grundstückes x EZ y KG z im Ausmaß von 8.360 m<sup>2</sup>.*

*Die Lage und das Flächenausmaß des genannten Grundstückes sind den Vertragsparteien bekannt.*

**II.**

*Der W- überlässt dem Prekaristen Teile aus der zuvor näher bezeichneten in seinem Eigentum stehenden Grundstücke bzw die zuvor näher bezeichnete Fläche des Grundstückes x zur Benützung und der Prekarist übernimmt diese Fläche in Benützung.*

**III.**

*Das prekaristische Benützungsübereinkommen tritt am heutigen Tag in Kraft und wird auf unbestimmte Zeit gegen jederzeitigen Widerruf, welcher für die ersten 3 Jahre ab Unterfertigung ausgeschlossen und daher nicht geltend gemacht werden kann, abgeschlossen.*

*Der heutige Tag gilt auch als Stichtag für den Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Lasten einschließlich aller Abgaben sowie von Gefahr und Zufall. Mit diesem Stichtag gehen auch die Verpflichtungen gemäß den Punkten VI. und VII. auf dem Prekaristen über; mit demselben Zeitpunkt tritt auch die Zahlungsverpflichtung gemäß Punkt V. für den Prekaristen ein.*

*Der W- verzichtet bis zum 30.06.2011 auf die Kündigung dieses Prekariums.*

**IV.**

*Die Vertragsparteien erklären, dass ihnen die Rechtsnatur des Prekariums als eine jederzeit von beiden Seiten widerrufbare Bitleihe (Ausnahme: Widerrufverzicht gem Punkt 111.) bekannt ist.*

**V.**

*Der Prekarist ist verpflichtet, dem W- alle ihm in seiner Eigenschaft als (derzeit außerbücherlicher) Eigentümer des Bestandgegenstandes vorgeschriebenen oder künftighin zur Vorschreibung gelangenden Steuern, Abgaben und Gebühren aus eigenem und rechtzeitig zu vergüten.....*

**VI.**

*Der Prekarist verpflichtet sich, die dem Prekarium zugrunde liegende Grundfläche auf seine Kosten stets in einwandfreiem Zustand zu halten. Im Falle der Nichteinhaltung dieser Verpflichtung ist der W- unbeschadet sonstiger gesetzlicher Rechte, zum Beispiel gemäß § 1118 ABGB, nach einmaliger schriftlicher Aufforderung berechtigt, die Säuberung auf Kosten und Gefahr des Prekaristen durchführen zu lassen....."*

Mit Berufungsvorentscheidung vom 4. November 2011 wies das Finanzamt die Berufung als unbegründet ab und führte im Wesentlichen aus, im berufungsgegenständlichen Fall sei im Kaufvertrag vom 29. 12. 2009 in Punkt IV. vereinbart worden, dass die "Übergabe/Übernahme des Kaufobjektes nach allseitiger Unterfertigung spätestens am 31. 12. 2009 erfolgt". Weiters sei sofort ein Prekarium mit dem Verkäufer abgeschlossen worden. Entsprechend der o. a. gesetzlichen Bestimmung und der vorliegenden Fakten sei die Zurechnung des Grundbesitzes an den Käufer mit Stichtag 1. 1. 2010 zu Recht erfolgt.

Zur Anwendbarkeit des § 52 Abs. 2 BewG 1955 führte das Finanzamt aus, das berufungsgegenständliche Grundstück sei bereits zu einem Baulandpreis erworben worden sowie hätten die Vertragsparteien in Punkt VI. des Kaufvertrages übereinstimmend festgehalten, dass der Käufer das Kaufobjekt unter anderem zum Zweck der Errichtung unterkellerter Bauwerke unter Ausnutzung der maximalen Bebauungsdichte erwerbe. Die vorliegenden Umstände ließen daher darauf schließen, dass das Grundstück in Zukunft anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werde. Der Umstand der gärtnerischen Nutzung sei Voraussetzung für die Anwendung des § 52 Abs. 2 BewG. Persönliche Verwertungsabsichten des Käufers seien hie bei nicht zu berücksichtigen.

In dem dagegen eingebrachten Vorlageantrag führt der Bw in Ergänzung der Berufung vom 22. Dezember 2010 unter anderem aus, mit Kaufvertrag vom 29. Dezember 2009 habe der Bw eine Teilfläche des Grundstückes x inneliegend der EZ y Grundbuch z., Bezirksgericht c, erworben. Diese Teilfläche sei im Kaufvertrag mit einem Gesamtausmaß von 8.360m<sup>2</sup> ausgewiesen. Mit Nachtrag zum Kaufvertrag vom 27. Mai 2011 sei unter Zugrundelegung des Teilungsplanes vom 3. November 2010, eine Realteilung erfolgt, wobei die im Teilungsplan als Teilstück 3 bezeichnete Fläche des Grundstückes Nr. x das Vertragsobjekt darstelle. Aufgrund durchgeföhrter Realteilung bestehe die EZ y nunmehr ausschließlich aus dem Grundstück x mit einer Gesamtfläche von 1.933m<sup>2</sup> und sei der Bw nicht Eigentümer der Liegenschaft EZ y sondern Eigentümer der Liegenschaft EZ d des Grundbuchs z. des Bezirksgerichtes c mit dem Grundstück Nr. x. Die Realteilung sei am 7. Juli 2011 im Grundbuch vollzogen worden. Die Zurechnungsfortschreibung der EZ y des Grundbuchs z. des Bezirksgerichtes c sei daher jedenfalls ab Vollzug der Realteilung im Grundbuch rechtlich verfehlt. Da die Absicht der Vertragsparteien, eine Realteilung durchzuführen, bereits in Punkt II. und Punkt III. des Kaufvertrages vom 29. November 2009 festgehalten sei, sei auch die

Zurechnungsfortschreibung rückbezogen auf den Bewertungsstichtag 1. Jänner 2010 rechtlich verfehlt.

Weites sei für die berufungsgegenständliche Liegenschaft laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien eine Bausperre gem. § 8 Abs. 1 der Bauordnung für Wien, LGBI 1930/11 idgF (im Folgenden: Wr BauO) ausgewiesen. Gem. § 8 Abs. 1 1. Satz Wr BauO bestehe eine Bausperre für das von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen nicht erfasste Stadtgebiet. Demnach besagten Flächen des Karteninhalts "Bausperre nach § 8 (1)", dass in diesem Gebiet kein gültiger Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vorhanden sei. Die Bausperre nach § 8 Abs. 1 Wr BauO bestehe seit 1. September 1996 und sei unbefristet. Vor dem 1. September 1996 habe für die berufungsgegenständliche Liegenschaft die Widmung "Grünland, ländliches Gebiet" gem. § 4 Abs. 2 lit A. a) Wr BauO bestanden. Schon aus diesem Grunde ist die von der Behörde vorgenommene Zurechnung der Liegenschaft zum Grundvermögen mit Stichtag 1. Jänner 2010 zu Unrecht erfolgt.

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

#### 1. Zum Stichtag

Gemäß [§ 21 Abs. 4 BewG 1955](#) (BewG) sind allen Fortschreibungen einschließlich der Fortschreibungen auf Grund einer Änderung der steuerlichen Zurechnung des Bewertungsgegenstandes (Zurechnungsfortschreibung) die Verhältnisse bei Beginn des Kalenderjahres zugrunde zu legen, das auf die Änderung folgt (Fortschreibungszeitpunkt).

Die Bw hat am 29. 12. 2009 den streitgegenständlichen Kaufvertrag abgeschlossen. Laut Punkt IV. dieses Kaufvertrages erfolgt die Übergabe bzw. Übernahme des Kaufobjektes nach allseitiger Unterfertigung spätestens am 31. 12. 2009.

Für die weitere Nutzung von Teilen des zukünftig im Eigentum des Käufers stehenden Kaufobjektes wird mit einem der Verkäufer(-innen), K, ein Prekarium abgeschlossen.

Laut Punkt V. des Kaufvertrages nehmen die Vertragsparteien zur Kenntnis, dass die Einverleibung des Eigentumsrechtes des Käufers ob dem Kaufobjekt bereits vor dessen tatsächlicher Übergabe bzw. Übernahme erfolgen kann.

Laut Punkt VII. des Kaufvertrages erteilen die Verkäufer hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Kaufvertrages ob dem Kaufobjekt die Einverleibung des Eigentumsrechtes für den Bw vorgenommen werden könne und möge.

Im Nachtrag zum Kaufvertrag ist lediglich eine Präzisierung der bereits mit Kaufvertrag vom 29. 12. 2009 übereigneten Teilfläche im Ausmaß von 8.360m<sup>2</sup> (lt. Kaufvertrag) erfolgt, welche

letztendlich das genaue Ausmaß von 8.399m<sup>2</sup> aufweist. Eine Kaufpreisanpassung hatte nicht zu erfolgen. Es wurde das Teilstück 3 laut Teilungsplan des Grundstückes x als Vertragsobjekt präzisiert und gleichzeitig als das neue Grundstück Nr. x definiert, welches vom Gutsbestand der Liegenschaft EZ y abgeschrieben und eine neue Einlage hie für eröffnet wurde.

Die Einigung über das Vertragsobjekt und den Preis ist jedenfalls bereits im Kaufvertrag vom 29. 12. 2009 getroffen worden, womit der Kaufvertrag grundsätzlich zu Stande gekommen ist. Am gleichen Tage wurde mit Herrn K ein prekaristisches Benützungsbereinkommen abgeschlossen, welches auch am gleichen Tage in Kraft getreten ist (Punkt III. des Vertrages). Der Bw wird in diesem Übereinkommen als „außerbücherlicher Alleineigentümer“ der im beiliegenden Plan rot eingefärbten Fläche des Grundstückes x EZ y KG z im Ausmaß von 8.360m<sup>2</sup><sup>21</sup> bezeichnet.

Dem Bw war es daher bereits am 29. 12. 2009 aus seiner rechtlichen Position des (außerbücherlichen) Eigentümers heraus möglich, über das Vertragsobjekt zu verfügen und Herrn F. das Benützungsbereinkommen einzuräumen. Das verschafft ihm in jedem Fall zumindest die Position eines wirtschaftlichen Eigentümers ([§ 21 BAO](#)), welche die Zurechnung an ihn bereits rechtfertigt. Darüber hinaus sollte die Übergabe des Kaufobjektes spätestens am 31. 12. 2009 erfolgen.

Das Finanzamt hat somit die Zurechnung des Grundbesitzes an den Käufer zum Stichtag 1. 1. 2010 zu Recht vorgenommen.

## 2. Zum Vertragsobjekt

Wenn der Bw einwendet, die Zurechnung sei verfehlt, weil das Grundstück x der Liegenschaft EZ y des Grundbuches z. des Bezirksgerichtes c in die EZ d des Grundbuches z. des Bezirksgerichtes c übertragen worden sei, so ist dazu zu sagen, dass es sich um das identische Vertragsobjekt handelt. Die Eröffnung einer neuen Einlagezahl hindert die Zurechnung nicht, zumal zum berufungsrelevanten Stichtag 1. 1. 2010 die Benennung der EZ y korrekt war. Der Nachtrag auf Grund dessen die neue EZ d eröffnet worden ist, wurde erst am 27. 5. 2011 abgeschlossen.

## 3. Zur Anwendbarkeit des § 52 Abs. 2 BewG

Strittig ist im gegenständlichen Fall die Anwendbarkeit des § 52 Abs.2 Bewertungsgesetz 1955 (BewG) zum Stichtag 1. Jänner 2010.

§ 52 Bewertungsgesetz (BewG) 1955 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 hie nach als Bauland, Industrieland oder als Land für Verkehrszwecke anzusehen sind (Abs. 2).

Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis VwGH 15. 2. 1985, [82/17/0079](#), dargetan hat, setzt die Anwendung des [§ 52 Abs. 2 BewG 1955](#) die landwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Grundstückes geradezu voraus.

Allerdings ist für die Entscheidung der Frage, ob ein Grundstück als Bauland anzusehen 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](#)).

Wenn der Verwaltungsgerichtshof ausführt, dass die zum Stichtag objektiv vorliegenden sonstigen Verhältnisse ausschlaggebend sind, so ist dazu folgendes zu sagen:

Wie das Finanzamt zutreffend ausgeführt hat, wurde die berufungsgegenständliche Teilfläche bereits zu einem Baulandpreis erworben („*pro m<sup>2</sup> Boden EUR 230*“).

In Punkt VI. des Kaufvertrages (s. o.) heißt es:

*"Die Vertragsparteien halten darüber hinaus übereinstimmend fest, dass der Käufer das Kaufobjekt unter anderem zum Zweck der Errichtung unterkellerter Bauwerke unter Ausnutzung der maximalen Bebauungsdichte erwirbt."*

Der im Kaufvertrag integrierte Plan weist als „Nachbarn“ der angebotenen Teilfläche (im Plan rot eingezzeichnet) als Grundbesitzer links und rechts die Bauträger „B“, „Ba“ und „Bb“ (im Plan gelb eingezzeichnet) aus. Hinsichtlich eines weiteren Teilstückes, direkt an die angebotene

---

Fläche anschließend (im Plan blau eingezeichnet) ist ein Vorkaufsrecht für den W, eingezeichnet.

Es handelt sich also ganz offensichtlich um ein Gebiet, für welches eine großräumige Verbauung bereits angedacht ist.

Die vorliegenden Umstände lassen daher darauf schließen, dass das Grundstück in Zukunft anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen wird.

Der Umstand der gärtnerischen Nutzung hindert die die Anwendung des [§ 52 Abs. 2 BewG 1955](#) nicht, sondern ist – wie oben ausgeführt – geradezu die Voraussetzung für dessen Anwendbarkeit. Trotz der zum Stichtag allenfalls bestehenden Bausperre bzw. dem vom Bw eingewendeten Argument, dass für dieses Gebiet kein gültiger Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vorliege, ist jedenfalls eine Widmungsänderung bereits abzusehen, und eine Tendenz (...„wenn anzunehmen ist“) der Verbauung in absehbarer Zeit zu erkennen.

Das Finanzamt hat somit die Zuordnung zum Grundvermögen und die Nachfeststellung zum Stichtag 1. Jänner 2010 zu Recht vorgenommen.

Die Berufung gegen den spruchgegenständlichen Feststellungsbescheid war daher als unbegründet abzuweisen.

Die Berufung gegen den Grundsteuermessbescheid (Nachveranlagung), war als verspätet zurückzuweisen, zumal dieser Grundsteuermessbescheid vom 22. November 2010 erstmals im Vorlageantrag vom 5. Dezember 2011 angesprochen wurde und die Rechtsmittelfrist von einem Monat inzwischen längst abgelaufen war.

Wien, am 13. Februar 2013