



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., 8000, vom 9. März 2009 gegen den Bescheid des Finanzamtes Ch vom 3. März 2009 betreffend Einheitswert des Grundvermögens (einschließlich der Betriebsgrundstücke) zum 1. Jänner 2009 entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

### Entscheidungsgründe

Die Berufungswerberin (Bw.) ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 409, KG G.

Zum 1. Jänner wurde für diese Liegenschaft die Art des Steuergegenstandes als unbebautes Grundstück, der Einheitswert mit 5.000 Euro, gem. AbgÄG 1995 erhöht um 35% mit 6.700 Euro festgestellt.

Die Bw. wandte ein, bei dem gegenständlichen Grundstück handle es sich um ein betrieblich genutztes Grundstück, das mit dem bereits bestehenden Betriebsgrundstück EWAZ, KG G , EZ 3 eine wirtschaftliche Einheit bilde.

Das Finanzamt wies die Berufung mit der Begründung ab, gemäß § 2 Abs.1 BewG sei jede wirtschaftliche Einheit für sich zu bewerten. Sie bilde ein geschlossenes Ganzes, auf dessen Umfang und Art bei der Feststellung Bedacht zunehmen sei. Bei bebauten oder unbebauten Grundstücken bilde in der Regel jedes Grundstück für sich eine wirtschaftliche Einheit, wenngleich auch hier eine Zusammenfassung mehrerer Grundstücke denkbar sei, wenn diese

---

Grundstücke tatsächlich ein wirtschaftliches Ganzes bilden. Nach dem VwGH-Erkenntnis vom 1.7.1970, 1174/69 seien räumlich getrennte Grundstücke regelmäßig als selbständige wirtschaftliche Einheiten zu bewerten.

Die Bw. beantragte ohne weitere Ausführungen die Entscheidung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

Durch den UFS wurde die Bw. darauf hingewiesen, dass weder die Berufung noch der Vorlageantrag nähere Angaben zur Behauptung, das Grundstück bilde eine wirtschaftliche Einheit mit dem bereits bestehenden Betriebsgrundstück EWAZ, enthalten.

Die Bw. wurde um Bekanntgabe der Nutzung der gegenständlichen Liegenschaft, der Umstände, die einen jener Ausnahmefälle begründen, dass bei den durch einen Weg räumlich getrennten Grundstücken eine wirtschaftliche Einheit gegeben ist, der Nutzung des zwischen den Grundstücken liegenden Weges und der Nutzungs frequenz gebeten.

Der steuerliche Vertreter der Bw. gab an, deren Betriebsgelände umfasse die Grundstücke EZ 3 , G2 und EZ4, beide KG G .

Dieses Betriebsgelände sei lediglich durch die Gemeindestraße durchschnitten. Die Grundstücke seien gegen die öffentliche Verkehrsfläche weder durch eine Umzäunung noch durch sonstige Grundstücksbegrenzungen abgegrenzt.

Auf den Grundstücken befänden sich das Hauptgebäude (S) und die Abstellfläche (Parkplatz). Beide Grundstücke dienen ausschließlich und unmittelbar einem bestimmten Zweck, nämlich dem Betrieb des Ss, sodass eine einzige wirtschaftliche Einheit vorliege.

Nach der Verkehrsanschauung sei zu entscheiden, was als wirtschaftliche Einheit zu gelten habe.

Das gegenständliche Betriebsgelände stelle sich dem objektiven und unbeeinflussten Beobachter trotz der zwischen den beiden Grundstücken verlaufenden Gemeindestraße als eine Einheit dar.

Abschließend sei fest zu halten, dass die F Landesstraße als Umfahrung von G beste Dienste leiste und den gesamten Verkehr vom Ortszentrum abhalte. Die (alte) Ortsdurchfahrt führe heute durch das Betriebsgelände der Bw. Die Frequenz an dieser Gemeindestraße sei beinahe ausschließlich vom Zustellverkehr zum S gekennzeichnet.

Der Vorhaltsbeantwortung lagen eine Planskizze des Betriebsgeländes, ein Lageplan des Betriebsgeländes im Gemeindegebiet sowie mehrere Fotografien, auf welchen zu erkennen ist, dass die beiden Grundstücke lediglich durch eine schmale Gemeindestraße getrennt werden, bei.

Nach Übermittlung der Vorhaltbeantwortung bestätigte das Finanzamt, dass die Ausführungen der steuerlichen Vertretung den tatsächlichen Gegebenheiten entsprächen. Es sei in der Gegend üblich, dass ein Unternehmen mangels (anderen) Platzangebotes einen Parkplatz auf der gegenüber liegenden Straßenseite habe.

Speziell in diesem Fall sei eine weitere Vergrößerung des Parkplatzes neben dem Firmengelände nicht möglich. Es treffe auch zu, dass die Verkehrsfrequenz hauptsächlich vom Zustellverkehr zum S gekennzeichnet sei.

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

Gemäß § 2 BewG 1955 ist jede wirtschaftliche Einheit für sich zu bewerten. Dabei ist nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden, was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat. Die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter sind zu berücksichtigen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat im Erkenntnis vom 10. Mai 1963, 1751/61, betreffend ein zur Vermietung an Sommergäste benütztes Haus und ein demselben Eigentümer gehörendes Seegrundstück ausgeführt, dass durchaus auch durch eine Straße (in jenem Fall handelte es sich tatsächlich um einen Feldweg) getrennte Grundstücke unter Umständen als Einheit gelten können, wobei eine gemeinsame wirtschaftliche Zweckbestimmung maßgebend sei

Bezüglich eines Erholungsheims hat er im Erkenntnis vom 25.11.1964, 2023/63 die Ansicht vertreten, dass die in diesem Fall strittigen Parzellen zwar durch eine Straße vom übrigen Gutsbestand getrennt, dem Gebäude des Erholungsheimes allerdings unmittelbar vorgelagert waren und eine durchaus sinnvolle Ergänzung und Abrundung des übrigen Liegenschaftsbestandes darstellten, weshalb eine jener Ausnahmen vorgelegen sei, in denen trotz räumlicher Trennung zweier Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit gegeben sei.

Dabei sei auch zu beachten, dass unter Rücksichtnahme auf die besonderen Erfordernisse eines Erholungsheimes ein anderer Maßstab anzulegen sei, als dies etwa dann der Fall sein müsste, wenn die Liegenschaft im Eigentum einer Privatperson stehen und unter Umständen Spekulationsabsichten nicht auszuschließen seien.

Im vorliegenden Fall ist das gegenständliche Grundstück durch ein im Auszug aus der digitalen Katastralmappe als „Weg“ bezeichnetes Grundstück mit der Grundstücknummer 1 vom (Haupt-) Betriebsgrundstück getrennt.

Tatsächlich handelt es sich bei diesem „Weg“ um eine Gemeindestraße, die mittlerweile - wie vom Finanzamt bestätigt wurde - nahezu ausschließlich vom Zustellverkehr zum Betriebsgelände gekennzeichnet ist.

---

Das gegenständliche Grundstück wird als Parkplatz für das übrige Betriebsgelände genutzt. .

Im Bezirk ist es laut Aussage des Finanzamtes auch üblich, dass ein Unternehmen auf der gegenüber liegenden Straßenseite einen Parkplatz hat, besonders in Fällen wie dem vorliegenden, in welchem es sich um die Lage in einem kleinen Ort handelt und eine weitere Vergrößerung unmittelbar neben dem Firmengelände nicht möglich ist.

Die beiden Grundstücke sind einerseits durch den gemeinsamen wirtschaftlichen Zweck, andererseits durch die enge räumliche Nähe (die zwischen den Grundstücken verlaufende Straße ist unter den gegebenen Umständen nicht geeignet, diese aufzuheben) gekennzeichnet.

Es ist daher davon auszugehen, dass es sich im gegenständlichen Fall um einen jener Ausnahmefälle handelt, in denen trotz räumlicher Trennung eine wirtschaftliche Einheit im Sinne des Bewertungsgesetzes vorliegt. Dass im vorliegenden Fall beim trennenden Grundstück nicht – wie im Erkenntnis 10. Mai 1963, 1751/61 - ein Feldweg, sondern eine Gemeindestraße vorliegt, ist im Hinblick auf den Raumbedarf des Betriebsgeländes nicht von Bedeutung. Dieser durch den eigenen Betrieb entstandene Raumbedarf macht auch deutlich, dass beim vorliegenden Grundstück Spekulationsabsichten nicht wahrscheinlich sind.

Ergänzend ist zu bemerken, dass das Finanzamt in der Berufungsverentscheidung bereits darauf hingewiesen hat, dass die Zusammenfassung mehrerer Grundstücke zu einer wirtschaftlichen Einheit denkbar ist.

Die Bw. hat allerdings ihre Behauptung, es handle sich bei den Grundstücken um eine wirtschaftliche Einheit, weder in der Berufung noch im Vorlageantrag substantiiert untermauert, sondern erst im Zuge des weiteren Verfahrens die für einen Ausnahmefall sprechenden Umstände konkret dargelegt.

Graz, am 5. August 2010