



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Wien
Senat 21

GZ. RV/1803-W/02

GZ. RV/1477-W/03

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen der Bw. gegen die Bescheide des Finanzamtes Mödling betreffend Einheitswert des Grundvermögens und Grundsteuermessbetrag zum 1. Jänner 1995 entschieden:

Die Berufungen werden als unbegründet abgewiesen.

Hinweis

Dieser Bescheid wirkt für und gegen die gleichen Personen wie die angefochtenen Bescheide.

Mit der Zustellung dieser Bescheid ausfertigung an eine nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person gilt die Zustellung an alle am Gegenstand der Feststellung Beteiligten als vollzogen (§ 101 Abs. 3 BAO).

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

Im November 2000 erfolgten durch das Finanzamt Mödling für den Stichtag 1. Jänner 1995 auf die Feststellung der Vermögensart gerichtete Erhebungen bezüglich der, bisher einem landwirtschaftlichem Betrieb zugerechneten Grundstücke 1889/2 und 1890.

In der Folge teilte die zuständige Ortsgemeinde dem Finanzamt mit, dass die Grundstücke im Bauland ohne Bauverbot gelegen und mit einer befestigten Straße sowie Ver- und Entsorgungsleitungen aufgeschlossen seien, und dass am 31. Jänner 1994 Aufschließungskosten vorgeschrieben worden wären.

Auf Grund dieses Sachverhaltes stellte das Finanzamt mit an L. und Mitbesitzer adressierten Bescheiden vom 11. Dezember 2000 für jedes der oa. Grundstücke jeweils zum 1. Jänner 1995 nach § 22 Abs. 1 BewG nachträglich einen Einheitswert für unbebaute Grundstücke sowie den Grundsteuermessbetrag fest.

In der gegen die Einheitswertbescheide sowie den daraus resultierenden Grundsteuermessbescheiden rechtzeitig von Frau H. und Herrn L. in einem Schriftsatz eingebrachten Berufungen erklärten die Bw. im Wesentlichen, die beiden Grundstücke wären nach wie vor landwirtschaftlich genutzt und die Bw. hätten in keiner Weise die Flächenumwidmung bei der Gemeinde beantragt und nur auf Intervention des Bürgermeisters einem Grundstücksabtausch zugestimmt.

Mit 16. Mai 2003 erfolgte seitens des unabhängigen Finanzsenates eine Rückstellung der Einheitswertakten an das Finanzamt mit Ersuchen um Stellungnahme.

Mit 11. Juni 2003 wurden die Einheitswertakten wieder vorgelegt vom Finanzamt im Wesentlichen erklärt, die Zurechnung gemäß § 52 Abs. 2 BewG zum Grundvermögen, durch die örtliche Lage und Aufschließung der Liegenschaft, durch die bauliche Entwicklung in der Umgebung, sowie die zum Bewertungsstichtag gegebene und für die Zukunft zu erwartende Marktlage sei gerechtfertigt.

Das Finanzamt verwies auf Abtretungen infolge Teilung und auf Verkäufe im Jahr 1994 betreffend die gegenständlichen Grundstücke bzw. dazu benachbarter Grundstücke sowie auf die betriebliche Nutzung umliegender Grundstücke.

Weiters teilte das Finanzamt mit, dass die Teilung im Jahr 1993 und die Umwidmung der Liegenschaften (Bauland/Betriebsgebiet) bereits viele Jahre vor dieser Teilung erfolgte.

Am 7. Juli 2003 erfolgte eine Neuzustellung der angefochtenen Bescheide an L. und Mitbesitzer zu Handen Herr L. als erklärten Zustellungsbevollmächtigten.

Zum Sachverhalt ist ergänzend und zusammenfassend Folgendes festzuhalten.

Entsprechend dem Beschluss des Bezirksgerichtes Mödling vom 10. März 1995 erfolgte auf Grund der Kaufverträge vom 24. Juni, 28. Juni, 7. September, 8. September und 19. Mai 1994 sowie des Teilungsplan vom 28. Juli 1993 eine umfassende Aufteilung und Zusammenlegung der seinerzeitige Grundstücke der Bw. (1889/2 alt und 1890 alt) und mehrerer angrenzender Grundstücke, wovon die Bw. die Grundstücke "1889/2 neu" und "1890 neu" erhielten.

Vom Grundstück "1889/2 alt" im Ausmaß von 4.353 m² verblieb das Teilstück Nr. 27 als Grundstück 1889/2 im Ausmaß von 914 m², welches vereinigt mit dem bisher zum Grundstück 1890 gehörigen Teilstück 32 im Ausmaß von 1368 m² und weiteren, im Zuge der Teilung erworbener Teilstücke nunmehr das Grundstück "1889/2" neu im Ausmaß von 5.050,00 m² bildet.

Vom Grundstück "1890 alt" im Ausmaß von 7.581 m² verblieb das Teilstück Nr. 35 als Grundstück 1890 im Ausmaß von 1.348 m², welches vereinigt mit dem bisher zum Grundstück 1889/2 gehörigen Teilstück 30 im Ausmaß von 804 m² und weiteren im Zuge der Teilung erworbener Teilstücke nunmehr das Grundstück "1890 neu" im Ausmaß von 5.500 m² bildet.

Entsprechend einem, beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern Wien angezeigten Kaufvertrag vom 24. Juni 1994 wurden die jeweiligen Teilstücke zwischen den an der Aufteilung der Grundstücke Beteiligten um einen Kaufpreis in der Größenordnung von S 500,00 bis S 800,00/m² verkauft bzw. gekauft.

Die Berufungswerber erwarben Teilstücke um einen Kaufpreis von insgesamt S 3.058.000,00 und veräußerten Teilstücke um einen Kaufpreis von insgesamt S 3.587.000,00

Mit dem Verkauf wurden laut dem Kaufvertrag die jeweiligen Teilstücke übergeben.

Die Kosten für Teilungsplan, Vertragserrichtung sowie Grunderwerbsteuer und Eintragsgebühr hatte laut Kaufvertrag jeder Käufer für sein Kaufobjekt zu tragen.

Durch die Teilung und die Neuzusammenlegung wurde die Form der Grundstücke derart geändert, dass an Stelle von langgezogenen Grundstücken nunmehr Grundstücke mit kompakter Form geschaffen wurden.

Der wesentlich Sachverhalt samt beabsichtigter Entscheidung wurde den Bw. vom unabhängigen Finanzsenat mit Vorhalt vom 29. September 2003 zur Kenntnis gebracht.

Eine Stellungnahme erfolgte dazu nicht.

Über die Berufung wurde erwogen:

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, z. B., wenn sie hienach als Bauland, Industrieland oder als Land für Verkehrszwecke anzusehen sind.

Auf Grund der oben ausgeführten Sachlage (zB. Kauf und Verkauf von Teilgrundstücken mit einer Preisdifferenz von über S 500.000,-- sowie der Tragung von Steuern, Gebühren und sonstiger Kosten), kann der Berufungsbegründung, nur auf Intervention des Bürgermeisters einem Grundstücksabtausch zugestimmt zu haben, nicht gefolgt werden.

Ist 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 landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen wird, so rechtfertigt dies - ohne dass es auf die Absicht des jeweiligen Grundeigentümers ankommt - die Zuordnung der Liegenschaft zum Grundvermögen. Bloßes Rohbauland ist dann schon als Bauland iSd § 52 Abs. 2 BewG anzusehen, wenn an der späteren endgültigen Verwertung des Grundstückes als Bauland kein begründeter Zweifel besteht, auch wenn für diese Verwertung noch kein naher Zeitpunkt abzusehen ist (siehe VwGH vom 26.4.1993, ZI. 91/15/0025)).

Dass die Teilung und Zusammenlegung auf eine Verwertung als Bauland gerichtet war, und bereits zum Zeitpunkt der Teilung eine entsprechende Marktlage gegeben war, lässt sich schon allein aus den bezahlten Kaufpreisen ersehen.

Mit der Teilung und dem Kauf bzw. Verkauf der Teilgrundstücke und deren Übergabe im Jahr 1994 wurden neue wirtschaftliche Einheiten (zur betrieblichen Nutzung geeignete Baugründe) gegründet.

Die Berufungen waren daher als unbegründet abzuweisen.

Wien, 4. Dezember 2003