



## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch XY, vom 10. Dezember 2005 gegen den Bescheid des Finanzamtes Bruck Eisenstadt Oberwart vom 9. November 2005, EW-ZZ ZZZ-Z-ZZZ/Z betreffend Einheitswert des Grundvermögens entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### **Entscheidungsgründe**

Auf Grund des rechtskräftigen Meistbotverteilungsbeschlusses vom 24. Juli 2003 wurden Bw. die Liegenschaften EZ X mit den Grundstücken AAA und BBB und EZ Y mit den Grundstücken CCC und DDD/E alle G zugeschrieben.

Am 23. November 2004 erging vom Finanzamt Bruck Eisenstadt Oberwart ein Feststellungsbescheid zum Stichtag 1. Jänner 2004 über die Zurechnungsfortschreibung an den Bw.

Der Bescheid enthielt neben der Zurechnung den Hinweis, dass der Grundbesitz mit der Grundstücksadresse 7 als gemischt genutztes Grundstück mit einem Einheitswert von € 38.589,27 (erhöhter EW 52.033,75) bewertet worden war.

Mit Schreiben vom 13. Juni 2005 stellte der Bw. einen Antrag auf Artfortschreibung für diese Grundstücke und begründete dies damit, dass sich die Verhältnisse geändert hätten. Im Wesentlichen wird die Artfortschreibung begehrt, weil 2 auf diesen Grundstücken befindliche Hallen an den Neffen des Bw., der Landwirt ist, verpachtet sind und von diesem zur Lagerung

---

von Saatgut für den landwirtschaftlichen Betrieb des Neffen und zum Unterstand für dessen landwirtschaftliche Geräte benutzt wird.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies das Finanzamt den Antrag ab und führte aus:  
"Bei der Entscheidung der Frage, ob ein Grundstück dem landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Vermögen oder dem Grundvermögen zuzurechnen ist, hat es in erster Linie auf objektive Merkmale anzukommen, denen gegenüber subjektive, namentlich in der Person des Grundstückeigentümers, Bw, gelegene Momente, zurückzutreten haben.  
Auf Grund der Lage der betreffenden Grundstücke in der k – Dorfausfahrt Richtung S, Flächenwidmung als Baumischgebiet (BM), Bebauung der Nachbargrundstücke, folgt die Zuordnung zum Grundvermögen gemäß § 52 Abs. 2 BewG und die Bewertung als "gemischtes genutztes Grundstück" den Bestimmungen des BewG 1955 i.d.g.F."

Dagegen wurde mit Schreiben vom 10. Dezember 2005 Berufung eingebracht und es wurde diese dem unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vorgelegt.

Mit Schriftsatz vom 17. März 2006 beantragte der steuerliche Vertreter des Bw. die Durchführung einer mündlichen Verhandlung und die Entscheidung durch den gesamten Senat.

Im Verlauf des Verfahrens hat der unabhängigen Finanzsenat sodann auch Einsicht genommen in den Flächenwidmungsplan und in die digitale Katastermappe ([www.gis.bgld.gv.at](http://www.gis.bgld.gv.at)) und hat dabei Folgendes festgestellt:

Zur EZ X :

Das Grundstück AAA ist bebaut und weist ein Ausmaß von 314,48 m<sup>2</sup> aus.

Das Grundstück BBB ist zu einem geringen Teil bebaut und weist ein Ausmaß von 2026,23 m<sup>2</sup> aus.

Zur EZ Y :

Bei dem Grundstück CCC handelt es sich um einen sehr schmalen und sehr langen Grundstücksstreifen, der minimal bebaut ist und ein Ausmaß von 419,48 m<sup>2</sup> aufweist und bei dem Grundstück DDD/E handelt es sich ebenfalls um einen sehr schmalen und sehr langen Grundstücksstreifen, der minimal bebaut ist und ein Ausmaß von 240,28 m<sup>2</sup> aufweist. Die Hallen, die Gegenstand des Berufungsverfahrens sind, befinden sich zum Einen auf dem Grundstück AAA, auf dem sich auch das Wohngebäude befindet und zum Anderen auf dem Grundstück BBB.

Alle Grundstücke liegen im gemischten Baugebiet und grenzen aneinander.

Laut Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke, die der Bw. am 18. 12. 2003 beim Finanzamt abgegeben hat, befinden sich auf der EZ X , G mit der Grundstücksadresse K folgende Gebäude:

---

ein Wohnhaus (Anmerkung: auf dem Grundstück AAA gelegen)

weiters der als Halle I bezeichneter Gebäudeteil (Anmerkung: auf dem Grundstück AAA gelegen) mit einem Ausmaß von 105 m<sup>2</sup> (mit einer äußeren Länge von 20 m und einer äußeren Breite von 7 m) und

der als Halle II bezeichnete Gebäudeteil (Anmerkung: die auf dem Grundstück BBB gelegene) mit einem Ausmaß von 151 m<sup>2</sup> (mit einer äußeren Länge von 11,70 und 3,40 m und einer äußeren Breite von 15,80 und 10,5 m).

Der unabhängigen Finanzsenat hat dem Bw. in weiterer Folge mit Schriftsatz vom 19. Mai 2008, die sich darstellende Sach- und Rechtslage zur möglichen Stellungnahme vorgehalten.

Anlässlich seiner persönlichen Vorsprache am 27. Mai 2008, teilte der Bw. mit, dass die berufungsgegenständlichen Hallen mittlerweile abbruchsreif geworden seien und dass sich ungefähr seit dem Jahr 2005 die Risse in den Hallen ständig erweitert hätten.

In seiner schriftlichen Stellungnahme vom 30. Juni 2006 legte der Bw. – so wie auch bereits bei seiner persönlichen Vorsprache dar, dass die Hallen in den Jahren 2003 und 2004 von seinem Neffen genutzt wurden und er wiederholt, für diesen Zeitraum die Artfortschreibung zu begehrn.

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

#### A) Zur Sache selbst:

Gemäß § 2 Abs. 1 BewG ist jede wirtschaftliche Einheit für sich zu bewerten. Ihr Wert ist im ganzen festzustellen. Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, ist nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden. Die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter sind zu berücksichtigen.

Gemäß Abs. 2 leg.cit. kommen mehrere Wirtschaftsgüter als wirtschaftliche Einheit nur insoweit in Betracht, als sie demselben Eigentümer gehören.

Bewertungsrechtlich werden grundsätzlich Wirtschaftsgüter zusammengefasst, die nach der Verkehrsanschauung zusammengehören und demselben Eigentümer gehören.

Gemäß § 21 Abs. 1 Z. 2 BewG wird der Einheitswert neu festgestellt, wenn die Art des Bewertungsgegenstandes von der zuletzt im Einheitswertbescheid festgestellten Art abweicht (Artfortschreibung).

Nun ist im gegenständlichen Fall fraglich ob die bisherige Zurechnung der Grundstücke zum Grundvermögen auf Grund einer Verpachtung von Liegenschaftsteilen zu einer Artfortschreibung und Zurechnung zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen führt.

Gemäß § 30 Abs. 1 BewG gehören zum landwirtschaftlichen Vermögen alle Teile einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dient (landwirtschaftlicher Betrieb).

Gemäß § 30 Abs. Z. 3 BewG gelten Gebäude oder Räume, die zu eigenen gewerblichen Zwecken des Betriebsinhabers verwendet werden, zu gewerblichen oder Wohnzwecken vermietet sind oder sonstigen betriebsfremden Zwecken dienen, nicht als Teile des landwirtschaftlichen Betriebes.

§ 51 BewG definiert das Grundvermögen. Demnach gehört zum Grundvermögen der Grund und Boden einschließlich der Bestandteile (insbesondere Gebäude) und des Zubehörs. In das Grundvermögen sind nicht einzubeziehen die Maschinen und sonstigen Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören, auch wenn sie wesentliche Bestandteile sind.....

In Abgrenzung des Grundvermögens zu anderen Vermögensarten bestimmt § 52 in Abs. 1, zum Grundvermögen gehört nicht Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört.

Jedoch sind selbst land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen nach Abs. 2

---

leg.cit. jedenfalls 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.

Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes gehören Wohngebäude bzw. -gebäudeteile nur dann zum landwirtschaftlichen Vermögen, wenn sie dem Betriebsinhaber, seinen Familienangehörigen, den Ausnehmern und den überwiegend im Haushalt des Betriebsinhabers beschäftigen Personen als Wohnung dienen (vergleiche zB das Erkenntnis vom 10. September 1998, ZI. 96/15/0157). Daher dient etwa ein Gebäude, das nicht vom Betriebsinhaber bewohnt wird, nicht einem landwirtschaftlichen Zweck und gilt nicht als Teil des landwirtschaftlichen Betriebes.

Im gegenständlichen Fall gehören die Grundstücke AAA und BBB der EZ X und die Grundstücke CCC und DDD/E der EZ Y alle zu einer wirtschaftlichen Einheit und befinden sich im Alleineigentum des Bw., der selbst kein Landwirt ist. Die Grundstücke liegen im gemischten Baugebiet. Nach § 14 Abs. 2 f des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes sind als gemischte Baugebiete solche Flächen vorgesehen, auf denen

1. Wohngebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen und
2. sonstige Gebäude und Betriebsanlagen, die überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung dienen und keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung oder Belästigung der Nachbarn oder eine übermäßige Belastung des Straßenverkehrs verursachen, errichtet werden dürfen.

Auf den gegenständlichen Grundstücken befinden sich ein Wohnhaus und zwei Hallen samt umgebender und eingezäunter Grundfläche, wobei die zwei Hallen, die an den Neffen des Bw. verpachtet waren, nur einen untergeordneten Teil der Grundstücke einnehmen und somit auch wenn sie zur Lagerung von Saatgut etc. verwendet werden, dies nicht als überwiegender Zweck der wirtschaftlichen Einheit erkannt werden kann.

Es kann der Ansicht des Finanzamtes daher nicht entgegengetreten werden, wenn es die Grundstücke dem Grundvermögen und nicht dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zugerechnet hat, da

1. der überwiegende Zweck kein land- und forstwirtschaftlicher ist und
2. selbst bei land- und forstwirtschaftliche Nutzung der Grundstücke auf Grund deren Lage und Verwertbarkeit auf Grund des § 52 Abs. 2 BewG diese dem Grundvermögen zuzurechnen wären.

Die Rechtsprechung steht nämlich einhellig auf dem Standpunkt, dass es nicht einmal entscheidend ist, wie der Eigentümer sein Grundstück nutzt, sondern einzig und allein, wie er es nutzen könnte. Durch die Bewertung soll nämlich die potenzielle wirtschaftliche Kraft des Eigentümers erfasst werden, und eine Werterhöhung nicht deshalb außer Betracht bleiben, weil keine Absicht besteht, sie auszunutzen (vgl. Erkenntnisse des VwGH vom 18.11.1971, Zl. 1577/70, vom 2.6.1976, Zl. 848/75, vom 8.1.1979, Zl. 1844/76 uvam.) In gleicher Weise hat auch der Verfassungsgerichtshof ausgesprochen, dass es denkmöglich ist, dass eine Grundstücksfläche, welche nach den Bauvorschriften als Bauland gewidmet ist und tatsächlich bebaubar ist, als Bauland qualifiziert wird, selbst wenn sie der Eigentümer sie nicht als solche nützt (vgl. Erkenntnis des VfGH vom 30.11.1973, B 248/73). Diese Auffassung entspricht den allgemeinen Grundsätzen des steuerlichen Bewertungsrechtes, dass die einzeln zu besteuernden Objekte gewissermaßen nach den in ihnen schlummernden wirtschaftlichen Möglichkeiten vom Eigentümer auch genutzt werden.

Zusammengefasst kann festgehalten werden: betrachtet man im Streitfall neben der Widmung als Bauland, die örtliche Lage und Aufschließung der Liegenschaften, die umliegenden Grundstücke, deren Nutzung und Bebauung, so rechtfertigt dies, jedenfalls die Zuordnung der Streitliegenschaften zum Grundvermögen.

Soweit der Bw. einwendet, durch die Zuordnung der Liegenschaft zum Grundvermögen im Verhältnis zu Liegenschaften, die noch dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zugeordnet sind, möglicherweise ungleich behandelt zu werden, vermag auch dieses Argument der Berufung nicht zum Erfolg zu verhelfen, da die österreichische Rechtsordnung kein subjektives Recht auf gesetzesmäßige Verwaltungsführung durch die Behörden im Verfahren betreffend andere Rechtssubjekte kennt. Es ist für das Verfahren des Bw. ohne Einfluss, wenn die Abgabenbehörde vielleicht gegenüber anderen Abgabenpflichtigen anders vorgegangen ist (vgl. Beschluss des VwGH vom 30.1.1990, Zl. 89/14/0264 uam).

Ergänzend ist hier der Vollständigkeit halber auch anzumerken, dass gemäß § 193 Abs. 2 BAO (soweit diese Bestimmung für den Berufungsfall in Betracht kommt) ein Antrag auf Erlassung eines Fortschreibungsbescheides bis zum Ablauf des Kalenderjahres, ab dessen Beginn die neue Feststellung beantragt wird, gestellt werden kann. Das bedeutet für den gegenständlichen Fall, dass mit dem Ansuchen vom 13. Juni 2005 nur ein Antrag auf Erlassung eines Fortschreibungsbescheides zum Stichtag 1. Jänner 2005 gestellt werden konnte. Nach den Angaben des Bw. liegen die Umstände auf Grund derer die Artfortschreibung beantragt wurde aber im Jahr 2005 gar nicht mehr vor, sodass schon alleine auf Grund dieser Tatsache eine Artfortschreibung nicht geboten gewesen wäre.

B) Zum Antrag auf mündliche Verhandlung vor dem Berufungssenat:

Gemäß § 282 Abs. 1 BAO obliegt die Entscheidung über Berufungen namens des Berufungssenates dem Referenten (§ 270 Abs. 3), außer

1. in der Berufung (§ 250 leg. cit.), im Vorlageantrag (§ 276 Abs. 2 leg. cit.) oder in der Beitrittserklärung (§ 258 Abs. 1 leg. cit.) wird die Entscheidung durch den gesamten Berufungssenat beantragt oder
2. der Referent verlangt, dass der gesamte Berufungssenat zu entscheiden hat.

Ein Verlangen des Referenten auf Entscheidung durch den gesamten Berufungssenat ist dann zulässig, wenn die zu entscheidenden Fragen besondere Schwierigkeiten tatsächlicher oder rechtlicher Art aufweisen, wobei besondere Schwierigkeiten dann vorliegen, wenn die Bearbeitung eines Rechtsstreites Anforderungen stellt, die weit über das übliche Maß hinausgehen.

Gemäß § 284 Abs 1 Z 1 BAO hat über die Berufung eine mündliche Berufungsverhandlung stattzufinden, wenn in der Berufung (§ 250), im Vorlageantrag (§ 276 Abs 2) oder in der Beitrittserklärung (§ 258 Abs 1) die Entscheidung durch den gesamten Berufungssenat beantragt wird.

Im gegenständlichen Fall hat der Bw. in der Berufung keine derartigen Anträge gestellt. Derartige Begehren wurden zu einem späteren Zeitpunkt mit gesondertem Schriftsatz erhoben.

Anträge die erst in einem die Berufung ergänzenden Schreiben gestellt werden, begründen jedoch keinen Anspruch auf Durchführung einer mündlichen Berufungsverhandlung durch den gesamten Berufungssenat.

Da die Anträge nicht fristgerecht gestellt wurden und die Bearbeitung des Berufungsfalles auch keine unüblichen Anforderungen stellt, erfolgte die Entscheidung ohne Abhaltung einer mündlichen Berufungsverhandlung durch den Referenten (§ 270 Abs. 3).

Vor Erlassung der Berufungsentscheidung wurde dem Bw. jedoch ausreichend Gelegenheit geboten sowohl zur Sachverhaltsdarstellung als auch zur Rechtsansicht des unabhängigen Finanzsenates sowohl schriftlich als auch durch persönliche Vorsprache Stellung zu nehmen.

Die Berufung war aus den angeführten Gründen abzuweisen.

Wien, am 4. Juli 2008