



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Adr, vom 5. April 2008 gegen den Bescheid des Finanzamtes Feldkirch vom 17. März 2008 betreffend Einheitswert zum 1. Jänner 2008 entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird gemäß § 289 Abs. 2 BAO ersatzlos aufgehoben.

Entscheidungsgründe

In seiner Berufung legte der Berufungswerber dar, die ihm gehörende Grundparzelle KG Do, EZ 1, GrundstücksNr. A, werde ausschließlich landwirtschaftlich genutzt und verfüge bloß über eine Zufahrt für landwirtschaftliche Zwecke. Die laut Bescheid vorgenommene Nachfeststellung sei daher nicht rechters, es sei keine wirtschaftliche Änderung erfolgt.

In einer daraufhin ergehenden abweisenden Berufungsvorentscheidung wies die Abgabenbehörde I. Instanz die Berufung als unbegründet ab und führte aus: Die Grundparzelle mit der GrundstücksNr. A befinde sich laut Flächenwidmungsplan im Bau-Wohngebiet und stelle eine Baulücke dar. Auch bei landwirtschaftlicher Nutzung sei sie daher gemäß § 52 Abs. 2 BewG dem Grundvermögen zuzurechnen.

In der Folge brachte der Berufungswerber einen Antrag auf Entscheidung über seine Berufung durch die Abgabenbehörde II. Instanz ein. Er erläuterte näher: Aus einem vor ca. 35 Jahren abgewickelten Umlegungsverfahren seien die Grundstücke Nr. B mit dem darauf befindlichen

Haus K, Nr. C und Nr. A, alle in seinem Eigentum stehend, hervorgegangen. Betreffend die Grundstücke B und C sei die Zufahrt in Form eines Fahrrechtes über die – Nachbarn gehörenden - Gp Nr. D und E geregelt worden. Im Hinblick auf das Streitgrundstück Nr. A sei offenbar eine Zufahrtsregelung vergessen worden. Die Erreichbarkeit dieser Parzelle sei seit damals nur für landwirtschaftliche Zwecke gegeben gewesen. Mangels Zufahrt könne man die Parzelle seiner Meinung nach nicht als vollwertiges Baugrundstück betrachten.

Ermittlungsverfahren durch den Unabhängigen Finanzsenat:

Ein Ersuchen der Referentin des Unabhängigen Finanzsenates an den Vertreter der Bewertungsstelle des Finanzamtes um Stellungnahme erbrachte die Auskunft, laut Bauamt Do sei eine Zufahrt zum Streitgrundstück, soweit nicht schon vorhanden, **sofort erwirkbar**. Bei einer Widmung als Bauland müsse nämlich eine Zufahrt gesichert sein, sei es auch in Form eines Fahrrechtes über ein anderes Grundstück.

Die Referentin richtete in der Folge schriftlich nachstehendes Ergänzungersuchen an den Berufungswerber:

- 1) In welcher Weise wird die Parzelle A derzeit landwirtschaftlich genutzt? Was verstehen Sie unter einer "Zufahrt zur ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung"?*
- 2) Wie Sie ausführen, wurde im Zuge eines lange zurückliegenden Umlegungsverfahrens eine Zufahrtsmöglichkeit zum auf Grdst. Nr. B gelegenen Haus K sowie zum angrenzenden Grdst. Nr. C durch ein Zufahrtsrecht über die Grdst. Nr. D und E geschaffen, aber keine Zufahrt zur Parzelle A ermöglicht. Existieren hierüber Unterlagen (Begründung eines Fahrrechts?)? Falls ja, legen Sie diese bitte vor.*
- 3) Zeichnen Sie auf der mitübersandten Beilage B) in Farbe die Zufahrt zum Haus Kn bzw. zum Grdst. Nr. C ein. Zeichnen Sie überdies die "Zufahrt zur ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung" zur Parzelle A ein, wie sie derzeit gehandhabt wird. (Die Beilage A) dient lediglich der näheren Veranschaulichung).*
- 4) Laut VoGIS Planauszug müßte über die zwischen Tennisplatz und Grdst. Nr. F verlaufende Straße "Kn" ohne weiteres eine Zufahrtsmöglichkeit zu Ihrer Parzelle A geschaffen werden können. Bitte nehmen Sie hiezu Stellung!*

Daraufhin erschien der Berufungswerber persönlich zur Fragebeantwortung im Unabhängigen Finanzsenat. Die Referentin nahm zu Protokoll:

ad 1) Die Parzelle A wird von mir insofern landwirtschaftlich genutzt, als sie 1 – 2 mal im Jahr gemäht wird; das Heu wird von Nachbarn abgeholt und verwertet;

Ich lege einen "Teilungsplan" vor, auf dem das Fahrrecht zu meinen Parzellen B und C aufscheint, dh von öffentlicher Straße B-Straße über Fahrrechte auf GrdstNr. D und E zu meinem Privatweg. Die Fahrrechte scheinen nicht im Grundbuch auf, warum, weiß ich nicht; sie wurden anno dazumal mündlich eingeräumt.

Auf den Vorhalt der Referentin, dass auf die gleiche Weise wie seine Parzellen B und C auch die in Streit stehende Parzelle A erreichbar sei, antwortet der Berufungswerber: Das stimmt und wird de facto auch so gemacht, darf aber eigentlich nicht so gemacht werden, da die Fahrrechte die Parzelle A nicht einbeziehen. Wie gesagt, tatsächlich wird es so gemacht, das Heu muss ja auch über diese Strecke abtransportiert werden.

ad 2) *Betreffend weit zurückliegende Umlegungsverfahren lege ich Urkunden vor (diese werden kopiert und zum Akt genommen).*

ad 3) *Die Zufahrten wie oben unter 1) beschrieben, werden von der Referentin auf Planauszug B) unter Zustimmung des Berufungswerbers in grün eingezeichnet.*

ad 4) *Die beschriebene Straße gehört einer Eigentümergemeinschaft; diese sträubt sich gegen eine Zufahrt zu meiner Parzelle A. Deshalb wurde die Straße auch zum Teil auf Breite eines Gehweges verengt (ich lege ein Foto vor, aus dem dies ersichtlich ist). Ich lege drei weitere Fotos zur Dokumentation vor, dass das Streitgrundstück landwirtschaftlich genutzt wird (Anm.: man sieht Büsche und eine Grasfläche mit verstreuten Heuresten).*

Ich halte meine Bedenken hinsichtlich der Widmung als Bauland aufrecht. Ich beabsichtige nicht, das Grundstück als Baufläche zu verkaufen, da ich es im Familienbesitz behalten will.

Der Vertreter der Bewertungsstelle, dem die Referentin des Unabhängigen Finanzsenates das Ergebnis des von ihr durchgeführten Ermittlungsverfahrens zwecks Stellungnahme der Amtspartei zur Kenntnis brachte, hielt an seiner bisherigen Sichtweise fest. Schließlich reichte er die Information nach, für das in Streit stehende Grundstück sei der Erschließungsbeitrag bezahlt worden. Die Anbindung an Strom, Wasser und Kanal spreche ebenfalls für die Baulandeigenschaft.

Nachdem der Berufungswerber in der Folge persönlich das Bauamt der Stadt Do aufgesucht hatte, um die "sofortige Erwirkbarkeit" einer Zufahrt anzusprechen, teilte er der Referentin des Unabhängigen Finanzsenates telefonisch mit: Der Stadtplaner habe ihm diesbezüglich erklärt, technisch sei eine Zufahrt vorhanden, um die rechtliche Zufahrtsregelung müsse er sich aber selbst kümmern.

Über die Berufung wurde erwogen:

Strittig ist: Erfolgte die Bewertung der Grundparzelle Nr. A, die laut Flächenwidmungsplan der Gemeinde Do im Bau- Wohngebiet liegt, als "unbebautes Grundstück" zu Recht?

Zutreffend und Kernstück der erstinstanzlichen Argumentation ist es, dass gemäß § 52 Abs. 2 BewG die Zurechnung zum Grundvermögen (BewG, II. Abschnitt) entgegen der allgemeinen

Tendenz des Bewertungsgesetzes, die tatsächlichen Verhältnisse als für die Bewertung maßgeblich zu betrachten, schon dann erforderlich ist, wenn angenommen werden kann, dass de facto noch land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen nach ihrer Lage und nach den sonstigen Verhältnissen insbesondere mit Rücksicht auf die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden (vgl. Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz, Band III, 2. Auflage, Wien 1988, Orac Verlag, § 52, S 253 ff). Wenn es in einem solchen Fall auch die erklärte und glaubhafte Absicht des Eigentümers ist, an der landwirtschaftlichen Nutzung festhalten zu wollen, kommt diesem Moment eine entscheidende Rolle dann nicht zu, wenn sich aus objektiven Umständen ergibt, dass die betreffenden Grundstücke ungeachtet ihrer Nutzung **Baulandeigenschaft** besitzen. Diese Rechtsanschauung spiegelt die Meinung des Verwaltungsgerichtshofes wider, wonach es dem Wesen der Bewertung entspreche, die potentielle wirtschaftliche Kraft der Eigentümer zu erfassen und somit eine objektive Werterhöhung nicht deswegen außer Acht zu lassen, weil zunächst keine Absicht besteht, sie auszunutzen.

Die geschilderte Rechtsanschauung fordert aber für sich keinen Absolutheitsanspruch ein: Wegen der großen Verschiedenheit der Fälle lässt die umfangreiche Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur angesprochenen Thematik vielmehr keine ganz einheitliche Richtung erkennen. Es ist jeweils im Einzelfall auf die Würdigung des besonderen Tatbestandes Bedacht zu nehmen, während es weniger auf die Klärung einer grundsätzlichen Rechtsfrage ankommt (vgl. Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz, wie oben, S 254).

Im Streitfall ist nach den **erst von der Abgabenbehörde II. Instanz (UFS) durchgeführten Ermittlungen** festzustellen: Das Grundstück mit der Nr. A, das sich laut Flächenwidmungsplan der Gemeinde Do im Bau- Wohngebiet befindet, verfügt von Rechts wegen über keine Zufahrt. Das für die angrenzenden und ebenfalls im Eigentum des Berufungswerbers stehenden Grundstücke Nr. B und C von den entsprechenden Grundeigentümern (E und D) eingeräumte und nicht verbücherte Fahrrecht, welches allein die Anbindung an das öffentliche Straßennetz gewährleistet, gilt nach glaubwürdiger Auskunft des persönlich vor der Referentin des Unabhängigen Finanzsenates erschienenen Berufungswerbers **nicht** für die Parzelle Nr. A. Lediglich für den im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung von dieser Parzelle aus fallweise stattfindenden Heutransport wird die Überfahrt geduldet.

Bestätigung hierfür lässt sich aus den vom Berufungswerber eingereichten Vertragswerken ableiten: Aus einem nicht näher zuordenbaren Teilblatt der alten, in die 60-er und 70-er Jahre

des vorigen Jahrhunderts zurückgehenden (Kauf-)verträge (wahrscheinlich handelt es sich um einen Teil des Kaufvertrages mit dem das Ehepaar R auf Käuferseite von KK auf Verkäuferseite das Grundstück Nr. E erwarb), geht die Einräumung der Dienstbarkeit des unentgeltlichen und uneingeschränkten Fahrrechts durch die Käufer der Parzelle Nr. E an die jeweiligen Eigentümer der Grundparzellen Nr. B (= heute Grundstück mit Haus K des Berufungswerbers), G und H hervor. Im Gegenzug wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der Parzelle E über den Weg der Parzelle B zugesichert. Erwähnung findet weiters die Errichtung eines "gemeinsamen" Weges über das Grundstück Nr. D, dessen Erhaltung den jeweiligen Eigentümern der Grundparzellen Nr. B, G, E, H und I obliege. Das laut ebenfalls aufliegendem Vertragswerk schon im Jahr 1963 als selbständiger Grundbuchkörper existierende Grundstück Nr. A scheint nicht als Gegenstand der genannten Vereinbarungen auf. Die vom Berufungswerber als bestehend geschilderten Fahrrechte gehen somit nicht bloß auf eine mündliche Einräumung zurück, sondern wurden durchaus vertraglich festgehalten.

Da somit sowohl nach Vertragslage, als auch nach den glaubwürdigen Darlegungen des Berufungswerbers eine Zufahrt zur Streitparzelle – über die eingeschränkte landwirtschaftliche Zweckbindung hinaus - niemals begründet/eingeräumt wurde und auch die Schaffung eines anderen Zugangs, wie von der Referentin unter Punkt **4)** ihres Ergänzungsersuchens angesprochen, bisher am Widerstand der Eigentümergemeinschaft des entsprechenden Weges scheiterte (dieser wurde sogar auf Fußwegbreite rückgebaut), kann nicht davon ausgegangen werden, dass dem Streitgrundstück im Zeitpunkt der Erlassung des angefochtenen Bescheides oder im heutigen Zeitpunkt **Baulandeigenschaft** zuzusprechen ist bzw. es objektiv den Wert eines Baugrundstückes verkörpert. Hieran vermag weder die strom, wasser- und kanalmäßige Erschließung, noch die Führung als Bau- Wohngebiet im Flächenwidmungsplan etwas zu ändern. Fakt ist: Kein vernunftbegabter Kaufinteressent mit Bauabsichten wird ein Grundstück erwerben, das nicht über eine offizielle und rechtmäßige Zufahrt verfügt und sich dem guten Willen von Eigentümergemeinschaften aussetzen, die eine etwa mündlich unverbindlich eingeräumte Zufahrtsmöglichkeit über ihre Grundstücke aus der absoluten Position des Eigentümers heraus jederzeit widerrufen können. Dass eine Zufahrt nicht erzwingbar ist, versteht sich aus ebendieser Rechtsposition heraus (vgl. §§ 353, 354, 362, 366 ABGB) und wurde dies gemeindlicherseits auch insofern bestätigt, als es allein dem Berufungswerber obliegt, durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke allenfalls in Zukunft eine von allen mitgetragene Zufahrtsregelung zu finden.

Erst dann werden aber auch die entsprechenden bewertungsrechtlichen Schritte zu setzen sein.

Im Sinne der einzelfallsbezogenen Rechtsprechung des VwGH ist es daher mit Rücksicht auf die **fehlende Verwertungsmöglichkeit** als Bauland – eine solche setzt § 52 Abs. 2 BewG, auf den sich die Abgabenbehörde I. Instanz stützt, voraus - im Streitfall geboten, den angefochtenen Bescheid gemäß § 289 Abs. 2 BAO ersatzlos aufzuheben. Das Grundstück KG Do, EZ 1, Nr. A ist nach derzeit und im Zeitpunkt der Erlassung des angefochtenen Bescheides geltender Faktenlage dem landwirtschaftlichen Vermögen, nicht dem Grundvermögen zuzurechnen.

Insgesamt war wie im Spruch zu entscheiden.

Feldkirch, am 27. Juli 2009