



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des R.B. , vertreten durch CONFIDA Hermagor WTH, GG, vom 28. November 2008 gegen den Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2008 (Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 BewG) des Finanzamtes Spittal Villach vom 25. September 2008 betreffend Einheitswert des Grundvermögens, KG1 . entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid und die Berufungsvorentscheidung werden aufgehoben.

Entscheidungsgründe

Mit Nachfeststellung zum 1. Jänner 2006 stellte das Finanzamt für das 2.231 m² große, unbebaute Grundstück Nr. 2 den Einheitswert mit € 8.100 (erhöht € 10.900) fest. Der Bescheid erwuchs in Rechtskraft.

Am 25. September 2008 erließ das Finanzamt den angefochtenen Wertfortschreibungsbescheid zum 1. Jänner 2008. Im Einzelnen wurde zur vorhandenen Fläche von 2.231 m² (GrdSt. Nr. 2.) eine weitere Fläche, nämlich das Grundstück Nr. 3 mit 990 m² hinzugerechnet. Insgesamt ergab sich somit eine Fläche von 3.221 m² und ein Einheitswert von € 11.700 (erhöht: € 15.700). Begründend wurde auf § 52 Abs. 2 BewG verwiesen und darauf, dass die Fortschreibung wegen der Änderung des Aufschließungszustandes des Grundstückes erforderlich geworden sei.

Nach Fristerstreckung berief der Bw. am 28. November 2008 gegen den Wertfortschreibungsbescheid. Im Einzelnen begründete der Bw. die Berufung damit, dass die Gemeinde zwar Umwidmungen beschlossen habe, die Grundstücke würden aber nach wie vor land- und forstwirtschaftlich genutzt. Die Zurechnung zum Grundvermögen brächte nur erhöhte Kosten, ohne dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Nutzen gezogen werden könne. Der Steuerpflichtige sei ein alter Mann und werde auf den Grundstücken keine Baumaßnahmen mehr setzen können.

Das Finanzamt wies die Berufung mit Berufungsvorentscheidung vom 16. April 2009 ab, weil ein landwirtschaftlicher Hauptzweck nicht mehr vorliege (Verpachtung) und das Grundstück eine Baulücke iS § 52 Abs. 2 BewG darstelle.

Am 20. Mai 2009 beantragte der Bw. die Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz. Begründend führte er aus, dass die Verpachtung der Grundstücke an GB lediglich aus pensionsrechtlichen Gründen vorgenommen worden sei und eine Nutzungsüberlassung für landwirtschaftliche Zwecke für Herrn S vorliege. Die landwirtschaftliche Nutzung sei am AMA-Antrag von Herrn S nachweisbar.

Über die Berufung wurde erwogen:

Bewertungsgegenstand nach dem Bewertungsgesetz 1955 ([BewG 1955](#)) ist die wirtschaftliche Einheit. Nach § 2 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.

Nach § 51 Abs. 1 BewG gehört zum Grundvermögen der Grund und Boden einschließlich der Bestandteile (insbesondere Gebäude) und des Zubehörs.

Nach § 52 Abs. 1 BewG gehört zum Grundvermögen nicht Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört.

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.

Wirtschaftliche Einheit:

Jede wirtschaftliche Einheit ist für sich zu bewerten, d.h. sie bildet ein geschlossenes Ganzes, auf dessen Umfang und Art bei der Wertfeststellung Bedacht zu nehmen ist.

Nach dem Kommentar zum Bewertungsgesetz von Twaroch/ Frühwald/ Wittmann/ Rupp/ Fiala/ Binder, § 2, S 60 wird bei bebauten und unbebauten Grundstücken in der Regel jedes Grundstück für sich eine wirtschaftliche Einheit bilden, wenngleich auch hier eine Zusammenfassung mehrerer Grundstücke denkbar ist, wenn diese Grundstücke tatsächlich ein wirtschaftliches Ganzes bilden. Aber räumlich getrennte Grundstücke sind regelmäßig als selbständige wirtschaftliche Einheiten zu bewerten. Bei der Beurteilung, ob mehrere Teilflächen eine wirtschaftliche Einheit bilden, kommt es auf deren räumliche Lage zueinander an (vgl. Rössler/Troll, Bewertungsgesetz, Kommentar, § 2 Tz 7).

Im Berufungsfall wird anhand der nachstehenden Gegebenheiten und der Verkehrsanschauung davon auszugehen sein, dass die unbebauten Grundstücke Nr. 2. und 3 keine wirtschaftliche Einheit bilden:

- Das GrdSt. Nr. 2. i. A. von 2.231 m² wurde zum 1. Jänner 2006 im Rahmen der Nachfeststellung im Grundvermögen erfasst.
- Das GrdSt. Nr. 3 i. A. von 990 m² war bis vor dem 1. Jänner 2008 dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen des Bw. (EW-AZ X) zugerechnet.
- Das GrdSt. Nr. 2. grenzt nicht an das GrdSt. Nr. 3. Südlich des GrdSt. Nr. 2. befindet sich das GrdSt. Nr. 4.. Dabei handelt es sich um das im Miteigentum des Bw. stehende Mietwohngrundstück, M (1.510 m² - EW-AZ Y). Südwestlich vom GrdSt. Nr. 2. befindet sich das im Miteigentum des Bw. stehende Mietwohngrundstück MA mit der GrdSt. Nr. 5 (450 m² - EW-AZ Z).
- Im Westen grenzt an das GrdSt. Nr. 2. das GrdSt. Nr. 6 (Felder und Wiesen z.T. verbuscht), im Nord-Westen das GrdSt. Nr. 8 (Wald), im Norden das GrdSt.Nr. 9 (Feld/Wiese z.T. verbuscht) und im Osten das GrdSt. Nr. 10 (Feld/Wiese).
- Die beiden unbebauten Grundstücke Nr. 2. und 3 werden durch die Mietwohngrundstücke M und MA samt zugehörigen Parkplätzen und Zufahrten räumlich getrennt. Die Verkehrsanschauung spricht nicht für die Vermutung, dass das von Parkflächen, Zufahrtswegen und dem Appartementhaus samt Dependance abgegrenzte unbebaute Grundstück Nr. 2. mit dem unbebauten Grundstück Nr. 3 eine wirtschaftliche Einheit bildet.

Angesichts der oben angeführten gesetzlichen Regelungen, der Judikatur und der Verkehrsanschauung ist das Schicksal der Berufung bereits entschieden: Das vom Grundstück Nr. 2. räumlich getrennte Grundstück Nr. 3, ist nicht mit diesem als wirtschaftliche Einheit zu bewerten. Somit war der Berufung stattzugeben und der angefochtene Bescheid aufzuheben.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Klagenfurt am Wörthersee, am 26. August 2013