

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache des Bf über die Beschwerde vom 27.3.2017 gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt vom 23.2.2017 betreffend Einheitswert des Grundvermögens (einschließlich der Betriebsgrundstücke) zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art 133 Abs 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

Verfahrensgang und Sachverhalt

Das Amt der Tiroler Landesregierung erließ am 10.4.2014 den Umlegungsbescheid zur Baulandumlegung Gemeinde X mit der Geschäftszahl GZ1. Dieser Bescheid ist rechtskräftig und enthält unter anderem folgende Begründung: *"Durch die vorgenommene Neueinteilung werden zweckmäßig und bodensparend bebaubare Grundstücke geschaffen und eine ordnungsgemäße Verkehrserschließung vorgenommen. ..."*

Der Beschwerdeführer ist im Grundbuch als Alleineigentümer der Liegenschaft EZ1 eingetragen. Mit Beschluss des Bezirksgerichts A vom 28.8.2014 wurde nach einem Baulandumlegungsverfahren des Amtes der Tiroler Landesregierung das dem Beschwerdeführer gehörende Grundstück Nr 1 in EZ1 gelöscht und die neu gebildeten Grundstücke 2 und 3 ersichtlich gemacht. Das Finanzamt erließ daraufhin am 23.2.2017 den verfahrensgegenständlichen Einheitswertbescheid zum 1.1.2015 (Nachfeststellung gemäß § 22 BewG) und stellte für die zur Liegenschaft EZ1 gehörenden GSt Nr 2 mit einer Größe von 830 m² und GSt Nr 3 mit einer Größe von 636 m² fest, dass die Art des Steuergegenstandes ein unbebautes Grundstück sei und dessen Einheitswert EUR 37.200 sowie der gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert EUR 50.200 betrage.

In seiner Beschwerde vom 23.3.2017 beantragte der Beschwerdeführer, dass das Finanzamt von der Nachfeststellung abgehen möge. Die beiden Grundstücke lägen in einem Baulandumlegungsgebiet bzw. im Freiland und seien kein Bauland. Beide

Grundstücke seien unbebaut. Er habe keine Absicht, die beiden Grundstücke in Bauland umwidmen zu lassen. Sie würden durch einen Bauern landwirtschaftlich genutzt.

Mit Beschwerdeverechtsentscheidung vom 18.7.2017 wies das Finanzamt die Beschwerde unter Verweis auf § 52 Abs 2 BewG ab. Durch das Baulandumlegungsverfahren sei die Voraussetzung für die künftige Verwertung als Bauland geschaffen worden.

Der Beschwerdeführer beantragte am 25.7.2017 unter Wiederholung seines Beschwerdevorbringens die Vorlage seiner Beschwerde an das Bundesfinanzgericht.

Mit Kaufvertrag vom 8.2.2018 veräußerte der Beschwerdeführer das Grundstück Nr 3 in EZ1 um einen Preis von EUR 527.880,- (was einem Preis pro Quadratmeter von EUR 830,- entspricht).

Die Grundstücke 2 und 3 GB-B sind durch den im öffentlichen Gut befindlichen Weg mit der Grundstücksnummer 6 GB-B erschlossen. Zwei der vom Baulandumlegungsverfahren umfassten Grundstücke im Umlegungsgebiet (die Grundstücke Nr 4 und 5 GB-B) sind als Bauland ausgewiesen.

Die Feststellungen zu Verfahrensablauf und Sachverhalt ergeben sich aus den vorgelegten Aktenteilen, dem Grundbuch und dessen Urkundensammlung. Die Feststellungen zu Erschließung der Grundstücke durch einen Weg und Widmung zweier nahegelegener Grundstücke im Baulandumlegungsgebiet sind in tirisMaps auf der Website www.tirol.gv.at ersichtlich.

Rechtslage

Gemäß § 22 Abs 1 BewG 1955 ist für wirtschaftliche Einheiten (Untereinheiten) ein Einheitswert nachträglich festzustellen, wenn für diese Einheiten ein Einheitswert festzustellen ist und die wirtschaftliche Einheit neu gegründet wird (Z 1 leg cit).

§ 52 BewG 1955 lautet:

"1) Zum Grundvermögen gehört nicht Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört.

(2) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen sind 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.

(3) Zum Grundvermögen gehören nicht die Betriebsgrundstücke (§ 60) und die Gewerbeberechtigungen (§ 61)."

§ 52 Abs 2 BewG legt den Abgabenbehörden die Verpflichtung auf, eine Tendenz ("in absehbarer Zeit") und eine Annahme ("wenn anzunehmen ist") zu erforschen (vgl VwGH 25.2.1983, 81/17/0040, mwN). Dabei sind im Rahmen der Verwertungsmöglichkeiten

nicht nur wirtschaftliche Gegebenheiten, sondern auch bestehende Rechtsvorschriften zu berücksichtigen (vgl VwGH 6.7.1983, 17/0188/80), wobei zur Prüfung der Wahrscheinlichkeit nach objektiven Kriterien vorzugehen ist (vgl VwGH 15.2.1985, 82/17/0079). Die Widmung eines Gebietes als Bauland oder als Gewerbegebiet im Rahmen der örtlichen Raum- oder Flächenwidmungsplanung rechtfertigt es beispielsweise für sich allein noch nicht, ein land- oder forstwirtschaftlich genutztes Grundstück dem Grundvermögen zuzurechnen. Ist jedoch aufgrund 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 land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen wird, so rechtfertigt dies - ohne dass es hierbei auf die Absichten des jeweiligen Grundeigentümers ankommt - durchaus die Zuordnung der Liegenschaft zum Grundvermögen (vgl etwa VwGH 18.11.2003, 2000/14/0189, und vom 26.4.2007, 2006/14/0032). Der Auffassung, dass nur als Bauland gewidmete Grundstücke für eine Anwendung des § 52 Abs. 2 BewG in Betracht kämen, vermag der Verwaltungsgerichtshof nicht zu folgen, weil das Gesetz eine derartige Einschränkung nicht kennt. Sie ist auch aus der oben referierten Rechtsprechung zur so genannten "Baulücke" nicht ableitbar (VwGH 26.2.2014, 2010/13/0052).

Erwägungen

Das in den §§ 77 ff des Tiroler Raumordnungsgesetzes geregelte Verfahren zur Baulandumlegung zielt darauf ab, ein abgegrenztes Gebiet, das aufgrund ungünstiger Grundstücksformen und mangels Erschließung nicht bebaubar ist, einer geordneten bodensparenden Bebauung zuzuführen. Dabei werden die erforderlichen Weg- und Vorbehaltsflächen durch die Grundeigentümer anteilmäßig aufgebracht und die bestehenden Grundstücke zu gut bebaubaren Bauplätzen umgeformt.

Schon der Abschluss des Baulandumlegungsverfahrens, im Zuge dessen die beschwerdegegenständlichen Grundstücke gebildet wurden, an sich spricht für eine Nutzungsänderung in absehbarer Zeit (siehe BFG 12.3.2014, RV/3100902/2010). Der gesetzliche Zweck einer Baulandumlegung, für die Bebauung geeignete Grundstücke unter Aufbringung des für eine verkehrsmäßige Erschließung erforderlichen Grundstücksbedarfs entstehen zu lassen, berechtigt zur Annahme, dass die Verwendung der Grundstücke des Beschwerdeführers als Bauland in absehbar nahe Zeit gerückt ist, ohne dass es dazu des Hinzutretens weiterer Umstände bedarf. Dies wird auch durch die Begründung des Umlegungsbescheides vom 10.4.2014 ("*werden ... bebaubare Grundstücke geschaffen...*") untermauert.

Folgende konkrete Umstände deuten darüber hinaus im Sinn der zitierten ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes im Beschwerdefall darauf hin, dass

die beiden Grundstücke in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Flächen dienen werden: Die beiden neu gebildeten Grundstücke weisen mit 636 m² und 830 m² eine geeignete Bauplatzgröße auf und sind annähernd rechteckig geformt. Beide Grundstücke werden durch einen ebenfalls im Baulandumlegungsverfahren neu gebildeten Weg als Zufahrt erschlossen. Zwei nahe gelegene, ebenfalls durch das Baulandumlegungsverfahren neu gebildete Grundstücke sind bereits als Bauland gewidmet ausgewiesen. Das gesamte, vom Baulandumlegungsverfahren umfasste Areal grenzt unmittelbar östlich an den Ortskern von **** an. Schließlich ist die Höhe des vom Beschwerdeführer beim Verkauf eines der beiden Grundstücke im Jahr 2018 erzielte Quadratmeterpreises von EUR 830,- ein starkes Indiz dafür, dass dieser Wert einem ortsüblichen Baulandpreis in einer Tiroler Tourismusgemeinde (dies in Erwartung einer nachfolgenden Widmung des Grundstückes als Bauland oder Tourismusgebiet) eher entspricht als dem ortsüblichen Preis für landwirtschaftlich genutztes Freiland.

Dem gegenüber ist die geäußerte Absicht des Beschwerdeführers, keine Umwidmung anzustreben, als rein subjektives Element für die Anwendung des § 52 Abs 2 BewG unerheblich.

Die in solchen Verhältnissen begründete potentielle wirtschaftliche Kraft des Eigentümers bzw die objektive Werterhöhung des Grundbesitzes darf deshalb, weil der Grundeigentümer gerade nicht beabsichtigte, sie auch auszunutzen, im Rahmen der Einheitswertfeststellung nicht unberücksichtigt bleiben (VwGH 21.1.1991, 90/15/0077). Es ist angesichts des im Jahr 2018 erzielten Verkaufspreises für eines der beiden Grundstücke geradezu offensichtlich, dass eine beträchtliche Werterhöhung hinsichtlich der beiden Grundstücke eingetreten ist.

Unzulässigkeit einer Revision

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. Da die Auslegung des § 52 Abs 2 BewG durch die zitierte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ausreichend geklärt ist und die Anwendung der diesbezüglich aufgestellten Grundsätze auf den festgestellten Sachverhalt die Lösung einer weiteren Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung nicht erfordert hat, ist die Revision nicht zulässig.

