



## **Berufungsentscheidung**

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der a, gegen den Bescheid des Finanzamtes Feldkirch betreffend Feststellung des Einheitswertes des Grundbesitzes Einlagezahl h, Katastralgemeinde d , Grundstücksnummer q (Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG) zum 1. Jänner 2010 und den Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2010 entschieden:

Die Berufungen werden als unbegründet abgewiesen.

Die angefochtene Bescheide bleiben unverändert.

### **Entscheidungsgründe**

Aufgrund eines Schenkungsvertrages vom 3. Februar 2009 wurde im Grundbruch d u.a. die Eintragung der Teilung des verfahrensgegenständlichen Grundstückes Nr. c1 in die Grundstücksnummern c1 und c5, letztere in das Eigentum des Sohnes der Berufungswerberin (Bw.), bewilligt.

Das Finanzamt hat hierauf den angefochtenen Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 2010 und den Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2010 erlassen, wobei im Wege einer Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG der Grundbesitz Gemeinde e, Einlagezahl h Grundstücksnummer c1 dem Grundvermögen als unbebautes Grundstück zugerechnet und der Einheitswert mit € 5.700,00 (gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhter Einheitswert € 7.600,00) festgestellt, sowie der Grundsteuermessbetrag mit € 11,55 festgesetzt wurde.

Begründet wurde die Nachfeststellung damit, dass diese deswegen erforderlich gewesen sei, weil eine wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) gegründet worden sei.

In der gegen diese Bescheide erhobenen Berufung wird im Wesentlichen vorgebracht, dass eine Neugründung einer wirtschaftlichen Einheit nicht erfolgt sei. Das Grundstück c1 werde wie bisher und auch in absehbarer Zukunft landwirtschaftlich genutzt und sei zur Gänze an einen Vollerwerbsbauern verpachtet. Der Umstand, dass der Weg (GstNr. c5) in Richtung g im letzten Jahr an ihren Sohn überschrieben worden sei, ändere nichts an der wirtschaftlichen Einheit, die ihr Grundstück Nr. c1 bilde. Da die Zufahrt zu diesem Grundstück wie bisher über einen anderen Weg erfolge, werde es so wie bisher landwirtschaftlich weitergenutzt und bestehe die Absicht, dass dieses auch in absehbarer Zukunft landwirtschaftlich genutzt wird. Das Grundstück sei im Jahr 2000 vom Finanzamt als landwirtschaftlich genutzte Fläche bewertet worden. Seit diesem Zeitpunkt bzw. seit dem Jahr 1996 habe sich an der Widmung des Grundstückes nichts geändert. Es diene ausschließlich der Krisenvorsorge, es solle zum eigenen Anbau zur Verfügung stehen. Es sei daher nicht beabsichtigt, es in absehbarer Zeit anders als landwirtschaftlich zu nutzen.

In der abweisenden Berufungsvorentscheidung führt das Finanzamt aus, dass im Zuge einer Flächenänderung beim Grundstück c1 aufgrund einer Wegabtrennung festgestellt worden sei, dass das Grundstück als Bauerwartungsland Baufläche Wohngebiet gewidmet sei. Die Zurechnung des Grundstückes zum Grundvermögen erfolge nach objektiven Merkmalen, denen subjektive, insbesondere dann, wenn es sich um eine Baulücke in sonst schon besiedelten Wohnvierteln handeln würde. Dass in Krisenzeiten auch Baugrundstücke für den eigenen Anbau genutzt würden, ändere nichts an der möglichen Verwertung.

Im Vorlageantrag an die Abgabenbehörde II. Instanz wird im Wesentlichen ergänzend ausgeführt, dass das Grundstück seit 30 Jahren an die Familie eines Vollerwerbsbauern verpachtet sei. Daraus sei ersichtlich, dass keine absehbare Nutzung zu anderen als zu land- und forstwirtschaftlichen Zwecken erfolgen würde. Zudem handle es sich um eine Bauerwartungsfläche und noch nicht um eine Baufläche. Eine Verwertung im Sinne eines Verkaufes wäre daher nur schwer möglich. Bauerwartungsflächen dürften nach dem Vorarlberger Raumplanungsgesetz als Landwirtschaftsgebiet genutzt werden. Es handle sich bei dem Grundstück auch nicht um eine Baulücke, da es nur auf einer Seite an ein Baugrundstück angrenzen würde und die anderen Seiten klar an eine landwirtschaftliche Zone grenzen würden.

---

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

Gemäß § 22 Abs. 1 BewG wird für wirtschaftliche Einheiten (Untereinheiten), für die ein Einheitswert festzustellen ist, der Einheitswert nachträglich festgestellt (Nachfeststellung), wenn nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt

1. die wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) neu gegründet wird;
2. für eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) der Grund für die Befreiung von der Steuer wegfällt.

Durch die o.a. Parzellierung des Grundstückes ist jedenfalls eine (neue) wirtschaftliche Einheit gegründet worden, da die ursprüngliche Grundparzelle c1 in die Parzellen q und j (wenn auch nur Kleinparzelle, aber neuer Eigentümer) geteilt wurde und somit weder von der Größe noch von den Eigentumsverhältnissen mehr ident mit der ursprünglichen Parzelle ist.

Der Unabhängige Finanzsenat führt weiters aus:

Für die Entscheidung, ob ein Grundstück als Bauland anzusehen ist, ist neben seiner Lage und den besonderen Verhältnissen besonderes Gewicht auf die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten zu legen (VwGH 28.1.1993, 92/16/0120).

Die landwirtschaftliche Nutzung der verfahrensgegenständlichen Grundparzelle ist unbestritten.

Diese landwirtschaftliche Nutzung zieht jedoch nicht ausnahmslos die Bewertung als landwirtschaftlichen Betrieb mit sich. Denn nach § 52 Abs. 2 BewG sind land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke 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, zB, wenn sie hiernach als Bauland, Industrieland oder als Land für Verkehrszwecke anzusehen sind.

Die Anwendung des § 52 Abs. 2 BewG setzt die *landwirtschaftliche Nutzung* der betreffenden Grundstücke also gerade *als zwingend voraus*.

Es ist daher nicht entscheidend, dass die Bw. das gegenständliche Grundstück derzeit landwirtschaftlich nutzt bzw. nutzen lässt und auch in Zukunft eine landwirtschaftliche Nutzung beabsichtigt. Das Wesen des § 52 Abs. 2 BewG besteht u.a. darin, die potenzielle wirtschaftliche Kraft des Grundstückseigentümers zu erfassen, weshalb eine objektive Werterhöhung des Grundstückes nicht deshalb unberücksichtigt bleiben darf, weil der Grundeigentümer gerade nicht beabsichtigt, sie auch auszunützen bzw. von der Möglichkeit

der Verwendung für Bauzwecke keinen Gebrauch zu machen. Auch kann der von der Bw. vorgebrachte Umstand, dass das Grundstück seit langer Zeit an einen Landwirt verpachtet ist, eine Bewertung nach § 52 Abs. 2 BewG nicht hindern. Maßgebend sind vielmehr die zum Stichtag objektiv vorliegenden Verhältnisse, insbesondere die Widmung, die örtliche Lage und Aufschließung der Liegenschaft und die bauliche Entwicklung in der Umgebung, somit die potentielle – von subjektiven Momenten unbeeinflusste – Wirtschaftskraft.

Ein derartiger Anwendungsfall des § 52 Abs. 2 BewG ist nach Ansicht des Unabhängigen Finanzsenates hinsichtlich der Bewertung des gegenständlichen Grundstückes gegeben. Dabei stützt sich der Unabhängige Finanzsenat auf folgende Fakten:

Das verfahrensgegenständliche Grundstück Gp. q ist als Bauwohngebiet in Erwartung gewidmet, das Flächenausmaß beträgt 2.865 m<sup>2</sup>. Direkt angrenzend ist die Grundparzelle (Gp.) k (Widmung als Bauwohngebiet), an dieser Grundparzelle angrenzend sind die Gp. l (Bauwohngebiet), Gp. m (Bauwohngebiet). Ebenfalls direkt an das verfahrensgegenständliche Grundstück angrenzend ist die Gp. o (Baumischgebiet), daran angrenzend Gp. p (Baumischgebiet). Weiters direkt an Gp. 9873/1 angrenzend die Gp. r (Bauwohngebiet), daran angrenzend Gp. s (Bauwohngebiet), Gp. t (Bauwohngebiet). An das verfahrensgegenständliche Grundstück grenzt auch direkt an die Gp. u (Bauwohngebiet in Erwartung) und die Gp. x (Bauwohngebiet in Erwartung), daran die Gp. y (Bauwohngebiet in Erwartung), an diese drei Parzellen Gp. z (Bauwohngebiet in Erwartung). Die unmittelbar an Gp. q angrenzende Gp. bb ist teilweise als Bau-, Wohngebiet und teilweise als Bau-, Wohngebiet in Erwartung gewidmet. Die unmittelbar gegenüber auf der anderen Wegseite gelegene Gp. cc ist ebenfalls als Bauwohngebiet in Erwartung gewidmet.

Die o.a. Grundparzellen l, m, o, p, r und t sind bereits bebaut. Zum Grundstück sind auf zwei Seiten Zufahrten vorhanden, (West/Ost) j und dd. Es grenzt wie o.a. an erschlossenes Bauwohngebiet; das Bauerwartungsland ist parzelliert.

Das Grundstück ist somit in einem baulich entwickelten Bau/misch/wohngebiet gelegen, was – nach objektiven Gesichtspunkten – die Annahme einer in absehbarer Zeit stattfindenden derartigen Verwertung rechtfertigt.

Es besteht daher für den Unabhängigen Finanzsenat aufgrund der großflächigen Verbauung in der Umgebung des Grundstückes, der Widmung als Bauwohngebiet in Erwartung, der Zufahrtsmöglichkeiten, sowie der Vernachlässigbarkeit der subjektiven Absicht der Bw. kein Zweifel an der rechtsrichtigen Zuordnung der Grundparzelle zum Grundvermögen und der Bewertung als unbebautes Grundstück.

Die Bw. wird in diesem Zusammenhang zum besseren Verständnis darauf hingewiesen, dass selbst bloßes Rohbauland – somit mangels Parzellierung und mangels einzelner Strom-, Wasser- und Kanalanschlüsse nicht sofort verwertbare Grundstücke – schon dann als Bau- oder Industrieland im Sinn des § 52 Abs. 2 BewG anzusehen ist, wenn an der späteren endgültigen Verwertung der Grundstücke kein begründeter Zweifel besteht, auch wenn für diese Verwertung noch kein naher Zeitpunkt abzusehen ist (vgl. VwGH 30.6.1994, 91/15/0089).

Abschließend ist hinsichtlich der Höhe des Einheitswertes auszuführen, dass das Finanzamt von einem Normalansatz pro m<sup>2</sup> in Höhe von € 5,50 ausgegangen ist, welcher sich von der letzten Hauptfeststellung im Jahre 1972/1973! ableitet. Wegen der Übergröße des Grundstückes wurde dieser Ansatz auf € 4,00 pro m<sup>2</sup> gesenkt und in Anbetracht dessen, dass es sich um Bauerwartungsland handelt auf € 2,00 halbiert, was sich in weiterer Folge im Grundsteuermessbetrag von € 11,55 niederschlägt. Es wurde also von Seiten des Finanzamtes sämtlichen gegebenen Umständen durch Reduktion des Normalansatzes auf lediglich rund ein gutes Drittel voll Rechnung getragen.

Hinsichtlich des Grundsteuermessbetrages bildet der festgestellte Einheitswert die Bemessungsgrundlage, wobei sich die Einwendungen der Bw. ausschließlich auf die Vorschreibung dieses Betrages dem Grunde nach, aber nicht auf dessen – allenfalls unrichtig berechnete – Höhe beziehen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Feldkirch, am 23. Februar 2012