



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Adr, vom 28. März 2008 gegen den Bescheid des Finanzamtes Feldkirch vom 14. März 2008 betreffend Einheitswert zum 1. Jänner 2008 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

In ihrer Berufung führte die Berufungswerberin aus, das in Streit stehende Grundstück werde von ihr und ihrem Mann derzeit wie auch in Zukunft landwirtschaftlich in Form eines Obst- und Beerenanbaus genutzt. Sie ersuche, dies zu berücksichtigen.

In der Folge erging eine abweisende Berufungsvorentscheidung durch die Abgabenbehörde I. Instanz. Die Grundparzelle X liege laut Flächenwidmungsplan der Gemeinde D mitten im Bau-Wohngebiet. Subjektive, in der Person des Grundstückseigentümers gelegene Motive müßten hinter objektiven Merkmalen zurücktreten. Dies gelte besonders, wenn eine Baulücke in einem sonst schon besiedelten Wohnviertel vorliege. Daran vermöge auch die auf dem Streitgrundstück betriebene Obst- und Beerenkultur nichts zu ändern.

Die Berufungswerberin brachte daraufhin einen Antrag auf Entscheidung über Ihre Berufung durch die Abgabenbehörde II. Instanz ein. Ihr Grundstück liege nicht mitten im Bau-Wohngebiet, sondern grenze im Norden in voller Ausdehnung an eine Grundparzelle, die von

einem (Anm.: namentlich genannten) Landwirt im Rahmen einer Viehhaltung ausschließlich für landwirtschaftliche Zwecke verwendet werde. Auch 70% ihrer eigenen Grundparzelle X würden von diesem Landwirt – zusammenhängend mit seinem eigenen Grundstück – einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt.

### *Über die Berufung wurde erwogen:*

**Strittig ist:** Erfolgte die **Bewertung** der Grundparzelle EZ Y, Grundstücksnummer X, Katastralgemeinde D, die laut Flächenwidmungsplan im Bau-Wohngebiet liegt, als **"unbebautes Grundstück"** zu Recht?

Gemäß § 52 Abs. 2 BewG ist 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, wenn anzunehmen ist, 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 auch die erklärte und glaubhafte Absicht des Eigentümers ist, an der landwirtschaftlichen Nutzung festhalten zu wollen, kommt diesem Moment dann eine entscheidende Rolle **nicht** zu, wenn sich aus objektiven Umständen ergibt, dass die betreffenden Grundstücke ungeachtet ihrer Nutzung Baulandeigenschaft besitzen. Der Verwaltungsgerichtshof vertritt nämlich die Rechtsanschauung, es entspreche dem Wesen der Bewertung, 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.

Der Flächenwidmungsplan stellt eine Verordnung der Gemeinde dar und regelt die Nutzung des Bodens in einer Gemeinde. Er wird im Amt der Landesregierung digitalisiert und kann via Internet von jedem eingesehen werden ([www.vorarlberg.at/atlas](http://www.vorarlberg.at/atlas)). Der Flächenwidmungsplan darf gemäß Raumplanungsgesetz (RPG) folgende Widmungen vorsehen: Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Freiflächen, Verkehrsflächen und Vorbehaltsflächen. Unter **Bauflächen** versteht man bereits bebaute Flächen sowie solche, die sich aufgrund der natürlichen Verhältnisse für die Bebauung eignen und in absehbarer Zeit, längstens innert 15 Jahren, als Bauflächen benötigt werden und innerhalb dieser Frist erschlossen werden können. **Freiflächen** sind alle Flächen, die nicht als Bauflächen, Bauerwartungsflächen oder Verkehrsflächen gewidmet sind. Sie sind nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit als

Landwirtschaftsgebiet, Sondergebiet oder Freihaltegebiet zu widmen (siehe [www.meingrundstueck.at](http://www.meingrundstueck.at)).

Ein Blick in den Flächenwidmungsplan der Gemeinde D zeigt, dass sich das Grundstück mit der Nr. X mitten im Bau-Wohngebiet (BW) befindet. Freiflächen (FF), die etwa landwirtschaftlich gewidmet sein könnten, gibt es im näheren Umkreis nicht. Gemeinsam mit dem nördlich angrenzenden Grundstück stellt jenes der Berufungswerberin eine "Baulücke" im dicht besiedelten Gebiet dar. Das auch im Vorlageantrag genannte, nördlich angrenzende und derzeit für die Viehhaltung genutzte Grundstück, ist ebenfalls dem Bau-Wohngebiet zuzurechnen und wurde dementsprechend – wie das Grundstück der Berufungswerberin – als "unbebautes Grundstück" bewertet. Eine allenfalls befürchtete Ungleichbehandlung liegt daher nicht vor.

Die im Rechtsmittelverfahren von der Berufungswerberin dargelegten subjektiven Pläne und Erwägungen hinsichtlich ihrer Grundparzelle vermögen nach dem Ausgeführten zu keiner vom angefochtenen Bescheid abweichenden Bewertung zu führen: Nicht nur die oben erläuterte Lehre und Rechtsprechung, sondern auch der von der Gemeinde erstellte Flächenwidmungsplan rechtfertigen im Hinblick auf die objektiven Umstände – trotz derzeitiger anderer Nutzung – die Einstufung als Bauland bzw. Zuordnung zum Grundvermögen iS des BewG.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Feldkirch, am 23. Juni 2009