



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., gegen den Bescheid des Finanzamtes Eisenstadt vom 13. Oktober 1997, EW-AZ betreffend Nachfeststellung des Einheitswertes des Grundvermögens (einschließlich der Betriebsgrundstücke) zum 1. Jänner 1997 entschieden:

Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

Entscheidungsgründe

Mit Einheitswertbescheid vom 13. Oktober 1999 stellte das Finanzamt Eisenstadt gegenüber dem Berufungswerber (Bw.) für einen Teil seines vormals zur Gänze zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehörigen Grst. gemäß § 22 Abs. 1 BewG zum 1. Jänner 1997 einen Einheitswert nachträglich als Betriebsgrundstück fest.

Entsprechend der seinerzeit vorliegenden Aktenlage (Einheitswertakt EW-AZ) erfolgte die Nachfeststellung auf Grund eines Auszuges (erste Seite) einer am 4. August 1995 beim Finanzamt Eisenstadt eingelangten Baubewilligung vom 12. Juli 1995 sowie einer, lediglich mit einer Stampiglie der "Direktion" gefertigten, "Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke" vom 10. Mai 1999.

Lt. dieser "Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke" beträgt die Gesamtfläche 3000 m² mit einer bebauten Fläche von 523,4 m² und einer nutzbaren Fläche von 651 m², wovon 627 m² als für gewerbliche Zwecken angeführt sind.

Als Gebäudeteile wurden "Keller, Erdgeschoß, OG, Nebengeb.-Halle" angegeben, wobei bei Erdgeschoß und Obergeschoß das Baujahr "96" angegeben wurde.

In der gegen den Bescheid vom 13. Oktober 1999 rechtzeitig eingebrachten Berufung beantragte der Bw. "die Erhöhung des Einheitswertes zurückzustellen". Dazu erklärte der Bw. unter Hinweis auf die AMA Betriebsnummer der A., die bewertungsgegenständlichen Grundstücke seien zurzeit von der Firma A.. genutzt. Diese sei jedoch ebenfalls ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Obwohl der angefochtene Bescheid an E. gerichtet war, wurde die Berufung von einer ""Direktion" P." eingebracht.

Im Zuge eines Vorhalteverfahrens wurde vom Bw. ua. mit Schreiben vom 15. Juni 2000 eine Bestätigung der A. vom 13. Juni 2000 vorgelegt, worin diese erklärte, sie betreibe auf den Grundstücken des Bw. eine landwirtschaftliche Versuchsstation. Bestandteil des Pachtvertrages sei die Nutzung der Gebäude der ehemaligen Pflanzenzuchtstation und der Ackerflächen im Ausmaß von 38, 75 ha zur Produktion pflanzlicher Erzeugnisse zur Vermarktung, sowie zur Durchführung von Feldversuchen. Der Betrieb habe von der Agrarmarkt Austria die Betriebsnummer xxx zugeteilt bekommen und der Betrieb nehme am ÖPUL Programm 1995 teil.

In den Gebäuden werde landwirtschaftliches Gerät sowie Betriebsmittel gelagert. Weiters befindet sich das Büro der Verwaltung sowie Sanitärräume für das Personal im Gebäude.

In einem Aktenvermerk vom 22. September 2000 ist festgehalten, dass sich lt. einer telefonischen Rücksprache mit der Firma A.. Wien diese mit der Erzeugung von Dünger und Spritzmittel beschäftige und dass auf Anfrage bei der Versuchsstation in X. mitgeteilt worden sei, dass die 38 ha Pachtfläche ausschließlich der Erprobung von Pflanzenschutzmittel dienen würden.

In Schreiben vom 22. September 2000 wurde dem Bw. unter Hinweis auf die vom Bw. vorgelegte Bestätigung und die tel. Rücksprache bei der A.. im Wesentlichen vorgehalten, dass es sich bei der A.. Österreich GmbH um einen Gewerbebetrieb handle und die Erzeugung der landwirtschaftlichen Produkte lediglich ein Nebenprodukt dieser Forschung darstelle.

In der Folge wurde die Berufung mit Berufungsvorentscheidung vom 1. Dezember 2000 als unbegründet abgewiesen.

In dem dagegen eingebrachten Vorlageantrag erklärte der Bw., dass die Firma A.. die Station aufgeben und kündigen werde und er in Zukunft diese Grundstücke wieder bewirtschaften werde.

Auf Grund einer tel. Anforderung durch den UFS am 17. Juli 2003 übermittelte die "Direktion" einen Miet-/Pachtvertrag vom 25. Mai 1995 mit A Österreich GmbH und einen Miet-/Pachtvertrag vom 28. Februar 2002 mit der T..

Mit dem Miet-/Pachtvertrag vom 25. Mai/6. Juni 1995 vermietete die "Direktion" der A Österreich GmbH auf unbestimmte Zeit, beginnend am 1. September 1995, diverse Gebäude (EZ xxxx) sowie Ackerflächen im Ausmaß von 20,65 ha mit dem ausdrücklichen Hinweis, dass hinsichtlich der Ackerflächen als auch der Gebäude überwiegend keine Nutzung in herkömmlicher landwirtschaftlicher Art erfolge, sondern eine Verwendung zu Forschungszwecken.

Mit Schreiben vom 24. Juli 2003 wurden dem Finanzamt Eisenstadt vom unabhängigen Finanzsenat unter Hinweis auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 14. Dezember 2000, 98/15/0039 Kopien obiger Miet- und Pachtverträge mit dem Ersuchen um Mitteilung, womit sich der Nachfeststellungszeitpunkt 1. Jänner 1997 begründe, übermittelt.

Mit Schreiben vom 22. August 2003 teilte das Finanzamt Eisenstadt dem unabhängigen Finanzsenat unter Berufung auf die Aktenlage des Einheitswertakt EW-AZ (Baubewilligungsbescheid der Gemeinde X. vom 12. Juli 1995 und Erklärung vom 15. Mai 1999, Baujahr 1996) mit, dass nach do. Ansicht die Voraussetzungen mit Stichtag 1. Jänner 1997 erfüllt gewesen seien.

Anlässlich einer tel. Rückfrage beim Bauamt der Gemeinde X. durch den unabhängigen Finanzsenat, wurde seitens des Bauamtes erklärt, es habe auf dem Grundstück xxxx insgesamt drei Bauvorhaben gegeben, und zwar 1990 eine Halle, 1996 einen Dachausbau und 2000 ein Neuerichtung einer Maschinenhalle.

Das Projekt 1996 sei noch nicht kollaudiert.

Auf Grund eines Ersuchens um Aktenübersendung wurde dem unabhängigen Finanzsenat von der Gemeinde X. am 31. Oktober 2003 Kopien des Bauaktes (Baubewilligungsbescheide und Einreichpläne) übermittelt.

Bereits mit Bescheid der Gemeinde X. vom 18. Juni 1990 wurde der I. Österreich GmbH, einer Rechtsvorgängerin der A Österreich GmbH die Errichtung eines Umbaues auf dem Grst. bewilligt.

Bei den Umbauarbeiten sollte ein Aggregatraum, ein Chemielagerraum, ein Wiegeraum, zwei Arbeitsräume, ein Vorraum und ein WC geschaffen werden.

Mit Bescheid vom 18. Juni 1995 wurde nunmehr der A Österreich GmbH ein weiterer Umbau und ein Dachausbau bewilligt.

Mit Schreiben vom 17. November 2003 hielt der unabhängige Finanzsenat dem Finanzamt Eisenstadt unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 30 Abs. 1 Z 1 und Abs. 2 Z 3 BewG ua. vor, dass laut Mietvertrag vom 29. Mai 1995 das Hofgebäude (ehemalige Pflanzenzuchtstation) zur überwiegenden Verwendung zu Forschungszwecken sowie eine Scheune und Ackerflächen im Ausmaß von 20,65 ha bereits beginnend mit 1. September 1995

auf unbestimmte Zeit mit einem Kündigungsverzicht auf zehn Jahre vermietet wurden. Weiters wurden die o.a. Baubewilligungen vorgehalten und dem Finanzamt die Möglichkeit eingeräumt den Nachfeststellungszeitpunkt zu ermitteln. Dies mit dem Auftrag, den Umfang der wirtschaftlichen Einheit zu ermitteln, sollte sich der Stichtag 1. Jänner 1997 tatsächlich als richtig herausstellen.

Mit Schreiben vom 18. Februar 2004 erklärte das Finanzamt gegenüber dem unabhängigen Finanzsenat, dass es den Zeitpunkt der Nachfeststellung zum 1. Jänner 1997 für richtig halte. Für die Gründung der wirtschaftlichen Einheit sei nicht das Datum der Pachtverträge maßgeblich. Die Erhebungen und die Aktenlage ergäben keinen Hinweis, dass die Gebäude schon zu einem früheren Zeitpunkt als den in der Erklärung angegebenen fertig gestellt und benutzt worden seien. Des Weiteren sei auch keine Benützungsfreigabe der Gemeinde X. zu einem früheren Zeitpunkt erfolgt.

Auf eine Anfrage des unabhängigen Finanzsenates, welche neuen Erhebungen gemeint wären, teilte das Finanzamt diesem mit E-Mail vom 21. Juli 2005 mit, es seien nach dem 26. April 2000 keine weiteren Erhebungen durchgeführt worden.

In der Folge erging ein Vorhalt des unabhängigen Finanzsenates an den Bw., welcher in Kopie auch dem Finanzamt übermittelt wurde.

Der Vorhalt beinhaltete im Wesentlichen den vorliegenden Sachverhalt sowie folgende Fragen:

Es ergeben sich daher folgende Fragen:

"1. Woraus ergäbe sich die Legitimation zur Berufung der "Direktion" P. gegen einen an Herrn E. gerichteten Bescheid?

Um was für ein rechtliches Gebilde handelt es sich bei der "Direktion" P. ?

2. Sollte tatsächlich eine Legitimation gegeben sein, wäre zu klären, ob nicht bereits für einen anderen (früheren) Zeitpunkt eine Nachfeststellung hätte erfolgen müssen.

Auf Grund des vorliegenden Pachtvertrages vom 25. Mai 1995 mit A Österreich GmbH ist davon auszugehen, dass die Nachfeststellung zumindest zum 1. Jänner 1996 hätte erfolgen müssen.

Sie werden dazu ersucht sämtliche diesbezüglichen Vereinbarungen mit A offen zu legen und bekannt zu geben, wann der Umbau in eine Forschungsanstalt erfolgt ist und seit wann die bewertungsgegenständlichen Liegenschaften Forschungszwecken dienen.

Sollte sich der Nachfeststellungszeitpunkt 1. Jänner 1997 entgegen der bisher vorliegenden Aktenlage als richtig erweisen, wird bezogen auf diesen Stichtag neben den Angaben zur Nutzung der an die A Austria GmbH überlassenen Gebäude um detaillierte Angaben zu den zur Nutzung überlassenen Grundflächen gebeten.

Auf Grund der vorliegenden Aktenlage kann die Ansicht, die der A Austria GmbH überlassenen Grundstücke (Ackerflächen) hätten einem land- und forstwirtschaftlichen Hauptzweck gedient, nicht geteilt werden."

In Beantwortung dieser Vorhaltes wiederholte der Bw. sein Berufungsvorbringen und erklärte im Wesentlichen weiters, das Hauptgebäude sei lediglich von der Firma A für ihre Bedürfnisse adaptiert und neu hergerichtet worden. Dieses Gebäude sei jedenfalls nicht vom Jahr 1996, sondern schon viele Jahrzehnte alt. Dazu legte der Bw. den bereits aktenkundigen Miet-/Pachtvertrag vom 29. Mai/ 6. Juni 1995 bei.

Zur Frage der Berufungslegitimation erklärte der Bw., ""Direktion"" sei lediglich ein Name, der seit vielen Jahrzehnten geführt werde und keine Rechtsperson sei. Auf allen Anträgen usw. unterschreibe er aber immer (als Eigentümer) persönlich.

Dazu ist fest zu halten, dass sowohl die Berufung wie auch der Vorlageantrag offensichtlich vom Bw. eigenhändig unterfertigt und im Wesentlichen in der Ich-Form verfasst wurden.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 30 Abs. 1 BewG (1) gehören alle Teile (insbesondere Grund und Boden, Gebäude, stehende und umlaufende Betriebsmittel, Nebenbetriebe und Sonderkulturen) einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dient (landwirtschaftlicher Betrieb) zum landwirtschaftlichen Vermögen.

Auf Grund des Abs. 2 Z 3 leg.cit. gelten ua. Gebäude oder Räume des Gebäudes, die zu gewerblichen oder Wohnzwecken vermietet sind oder sonstigen betriebsfremden Zwecken dienen nicht als Teile des landwirtschaftlichen Betriebes.

§ 22 BewG "Nachfeststellung" lautet auszugsweise:

"(1) Für wirtschaftliche Einheiten (Untereinheiten), für die ein Einheitswert festzustellen ist, wird der Einheitswert nachträglich festgestellt (Nachfeststellung), wenn nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt

1. die wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) neu gegründet wird;
2.

(2) Der Nachfeststellung werden die Verhältnisse zugrundegelegt, die auf den Beginn des Kalenderjahres ermittelt worden sind, das dem maßgebenden Ereignis folgt (Nachfeststellungszeitpunkt) Die Vorschriften im § 65 über die Zugrundelegung eines anderen Zeitpunktes bleiben unberührt.

(3) Ist in den Fällen des Abs. 1 Z 1 der Nachfeststellungszeitpunkt (Abs. 2 erster Satz) nicht mehr feststellbar, so gilt der Beginn des Kalenderjahres als Nachfeststellungszeitpunkt, das der erstmaligen Kenntnisnahme des maßgebenden Ereignisses durch das Finanzamt folgt".

Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 14. Dezember 2000, 98/15/039 unter Hinweis auf Vorjudikatur dargelegt hat, können Nachfeststellungsbescheide nach § 22 BewG, anders als Fortschreibungsbescheide gemäß § 21 BewG, nicht zur Fehlerberichtigung herangezogen werden.

Das bewertungsgegenständliche Gebäude sowie auch im gegenständlichen Einheitswertbescheid nicht erfasste Grundflächen waren bereits mit Miet-/Pachtvertrag vom 25. Mai/6. Juni 1995 zu Forschungszwecken und zwar beginnend am 1. September 1995 an die A Österreich GmbH vermietet. Bereits in den Jahren 1990 und 1995 waren der A Österreich GmbH bzw. deren Rechtsvorgängerin entsprechende Umbauten dieses Gebäudes genehmigt worden.

Auf Grund des § 30 Abs. 2 Z 3 BewG lagen die Voraussetzungen für eine Nachfeststellung auf Grund des § 22 Abs. 1 Z 1 BewG somit bereits schon vor dem 1. Jänner 1997 vor. Weder die Vorhalte an das Finanzamt, noch der Vorhalt an den Bw. eröffneten eine Möglichkeit, wonach als Nachfeststellungsstichtag gemäß § 22 Abs. 1 Z 1 BewG der 1. Jänner 1997 in Frage käme, sodass der diesbezüglichen Ansicht des Finanzamtes nicht gefolgt werden konnte.

Da im Jahre 1996 entsprechend der vorliegenden Aktenlage keine erstmalige Kenntnisnahme des maßgebenden Ereignisses durch das Finanzamt erfolgte, kann der Stichtag 1. Jänner 1997 auch nicht auf Grund des Abs. 3 leg.cit. herangezogen werden. Im Übrigen käme § 22 Abs. 3 nur in Frage, wenn der Nachfeststellungszeitpunkt nicht mehr feststellbar wäre, wovon bei entsprechender Ermittlung bzw. bei Erfüllung der dem Bw. obliegenden Offenlegungs- und Wahrheitspflicht jedoch nicht ausgegangen werden kann.

Zur Berufungslegitimation ist zu sagen, dass die Berufung und der Vorlageantrag Herrn E. als Berufungswerber zuzurechnen waren, da einerseits nicht unterstellt werden kann, dass die Eingaben von einem rechtlich nicht existenten Gebilde beabsichtigt waren und andererseits die Berufung und der Vorlageantrag vom Bescheidempfänger E. selbst unterfertigt und im Wesentlichen in der Ich-Form gehalten wurden.

Der angefochtene Bescheid war daher aufzuheben.

Wien, am 3. Jänner 2006