



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAAT

Außenstelle Feldkirch
Senat 5

GZ. RV/0423-F/02

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen des MN gegen den Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 2000 und den Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2000 des Finanzamtes Bregenz vom 16. Jänner 2002 entschieden:

Die Berufungen werden als unbegründet abgewiesen.

Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

Rechtsbelehrung

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

Entscheidungsgründe

Das Finanzamt hat mit Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 2000, EW-AZ 97/008-2-2451, den Grundbesitz des Berufungswerbers in der Katastralgemeinde G, Einlagezahl 325, Grundstücksnummer 405/1, im Wege einer Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG dem Grundvermögen als unbebautes Grundstück zugerechnet und den Einheitswert mit 14.025,86 € festgestellt sowie mit Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2000 den

Grundsteuermessbetrag mit 24,42 € festgesetzt. Als Begründung wurde angeführt, dass eine Nachfeststellung erfolgt, wenn eine wirtschaftliche Einheit neu gegründet wird oder eine Grundsteuerbefreiung wegfällt.

In der gegen diese Bescheide erhobenen Berufung wird angeführt, dass sich am besagten Grundstück seit dem Tode des Vaters des Berufungswerbers im Jahre 1977 überhaupt nichts geändert habe. Das Grundstück werde nach wie vor landwirtschaftlich mit Tafelobstbau bewirtschaftet. Bei einem Telefonat der Behörde am 13. November 2002 sei der Frau des Berufungswerbers erklärt worden, dass eine landwirtschaftliche Bewertung nur in Frage komme, wenn Viehzucht betrieben werde. Diese Aussage sei unrichtig, weil die Landwirtschaft auch aus mehreren Zweigen wie zB Ackerbau, Obstbau, Weinbau, Gärtnerei usw. bestehে. Für den Obstbau stünden dem Berufungswerber auch sämtliche Maschinen und Geräte zur Verfügung. Der Berufungswerber beantrage daher die Aufhebung der angefochtenen Bescheide und die Bewertung wie bisher als Landwirtschaft zu belassen. Beigeschlossen zur Berufung ist eine Bestätigung der Landwirtschaftskammer Vorarlberg vom 20. November 2002, welche die landwirtschaftliche Nutzung des gegenständlichen Grundstückes 405/1, im Schreiben versehentlich als Grundstück 409/1 angeführt, bestätigt.

Mit Berufungsvorentscheidung des Finanzamtes Bregenz vom 27. November 2002 wurde die Berufung abgewiesen. Als Begründung wurde angeführt, dass im Jahre 1999 durch den amtlichen Bodenschätzer eine Überprüfungsschätzung der Gemeinde G erfolgt sei. Anlässlich dieser seien vom Vermessungsamt für die Gemeinde G neue Auszüge aus dem Grundstücksverzeichnis erstellt worden, auf Grund welcher dann die Bediensteten des Finanzamtes Bregenz eine Überprüfung der bisherigen Bewertung zum 1. Jänner 2000 vor zu nehmen gehabt hätten. Dabei sei festgestellt worden, dass die Grundparzelle 405/1 (EZI 325 Katastralgemeinde G) laut gültigem Flächenwidmungsplan der Gemeinde G im Bauwohngebiet liegt und laut der vom Berufungswerber am 10. Dezember 2001 abgegebenen Erklärung (BG 35: Erklärung für unbebaute Grundstücke) auch eine Zufahrtsmöglichkeit zu dieser Grundparzelle vorhanden sei. Auf Grund der Bestimmungen des § 52 Abs. 2 BewG sei die gegenständliche Grundparzelle daher dem Grundvermögen zuzurechnen und als unbebautes Grundstück zu bewerten.

Mit Eingabe vom 29. November 2002 stellte der Berufungswerber nunmehr den Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz. Der Berufungswerber führt ergänzend an, dass die Berufungsvorentscheidung damit begründet werde, dass zur Grundparzelle eine Zufahrtsmöglichkeit bestehe. Wenn keine Zufahrtsmöglichkeit bestehen würde, könnte das Grundstück weder bebaut noch

bewirtschaftet werden. Eine Zufahrt sei nur über sein Grundstück möglich. Bei einer eventuellen Bebauung müssten der Landwirtschaft dienende Gebäude abgebrochen werden. Es sei auch heute nicht anzunehmen bzw. abzusehen, ob das Grundstück in absehbarer Zeit anderen als landwirtschaftlichen Zwecken dienen werde. Der Berufungswerber sei hoffentlich noch viele Jahre in der Lage, den Obstbau intensiv zu betreiben. Der Berufungswerber beantrage daher, die Bewertung wie bisher als Landwirtschaft zu belassen.

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.

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 hienach 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 zwingend voraus. Bei der Anwendung des § 52 Abs. 2 BewG kommt es aber nicht auf subjektive Momente, wie den vom Berufungswerber betonten Willen, die Grundparzelle weiter für den Obstbau zu nutzen, an. Entscheidend ist eben nicht die Absicht des jeweiligen Eigentümers, von der Möglichkeit der Verwendung für Bauzwecke keinen Gebrauch zu machen und die Grundfläche weiterhin landwirtschaftlich zu nutzen; maßgebend sind vielmehr die zum Stichtag objektiv vorliegenden Verhältnisse, insbesondere die Widmung als Bauland, 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 von Grundparzelle 405/1 gegeben. Der unabhängige Finanzsenat stützt sich dabei auf nachstehende Feststellungen:

Die verfahrensgegenständliche Grundparzelle 405/1 war zum Nachfeststellungszeitpunkt 1. Jänner 2000 nach dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde G als Bauwohngebiet gewidmet.

An die Grundparzelle 405/1 direkt angrenzend befinden sich:

die Grundparzellen 406/3: G-Straße 27, Geschäftsgrundstück;

406/2: G-Straße 25, Einfamilienhaus;

406/1: G-Straße 23, Einfamilienhaus;

405/2 G-Straße 17, Mietwohngrundstück;

404/4 und 404/1 jeweils unbebautes Grundstück

sowie in unmittelbarer Umgebung:

404/3: G-Straße 15, Einfamilienhaus;

402/2: G-Straße 7, Einfamilienhaus;

402/1, unbebautes Grundstück

und 164/2: G-Straße 1 und 1 a, Einfamilienhaus.

Sämtliche angeführten Grundparzellen sind wie die verfahrensgegenständliche Grundparzelle vom Finanzamt Bregenz wie oben ersichtlich dem Grundvermögen zugerechnet und entsprechend bewertet sowie zudem nach dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde G als Bauwohngebiet gewidmet.

Von der G-Straße aus besteht für alle oben angeführten Grundstücke die Möglichkeit des Anschlusses an Wasser, Kanal und Strom. Es ist somit auch die verfahrensgegenständliche Grundparzelle als voll erschlossen anzusehen.

Es bestehen zur Grundparzelle zwei Zufahrtsmöglichkeiten. Eine Zufahrtsmöglichkeit besteht von der G-Straße über die im Eigentum des Berufungswerbers sich befindliche Grundparzelle 405/2, wobei es keine Rolle spielt, ob die der Landwirtschaft dienenden Gebäude hiezu abgebrochen werden müssten. Die andere Zufahrtsmöglichkeit besteht von der unmittelbar an die Grundparzelle angrenzende T-Straße, einem öffentlichen Weg.

Das Flächenausmaß der Grundparzelle beträgt 1.798 m², es liegen somit sehr gute Bauplatzausmaße vor.

Auf Grund dieser hinreichend angeführten Umstände, nämlich der Verbauung in der Umgebung, der Widmung als Bauland, der vollständigen Erschlossenheit, der Zufahrtsmöglichkeiten, des Flächenausmaßes sowie der Vernachlässigbarkeit der subjektiven Absicht des Berufungswerbers kann kein Zweifel an der rechtsrichtigen Zuordnung der Grundparzelle zum Grundvermögen und der Bewertung als unbebautes Grundstück bestehen und ist die Berufung gegen den Einheitswertbescheid demzufolge als unbegründet abzuweisen.

Die im selben Schriftsatz wie gegen den Einheitswertbescheid gegen den Grundsteuermessbescheid erhobene Berufung ist ebenfalls als unbegründet abzuweisen. Der Berufungsgeber hat in seiner Berufung die Richtigkeit der Höhe des vom Finanzamt ermittelten Einheitswertes, von welchem Wert sich auch der Grundsteuermessbetrag ableitet, nicht einmal in eventu bestritten, womit sich jedes weitere Eingehen auf diese Berufung erübrigt.

Feldkirch, 7. April 2003