



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Klagenfurt  
Senat 2

GZ. RV/0239-K/09  
RV/0238-K/09

## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen des RB, 9620 Hermagor, Gösseringlände 3, vertreten durch CONFIDA Hermagor WTH, 9620 Hermagor, Gösseringlände 7,

- vom 28. November 2008 gegen den Bescheid des Finanzamtes Spittal Villach vom 1. Oktober 2008 betreffend **Einheitswert des Grundbesitzes (unbebautes Grundstück) zum 1. Jänner 2008 (Nachfeststellung § 22 Abs. 1 BewG)**, KG 1 u.a., EW-AZ 2
- vom 20. Mai 2009 gegen den **Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2008 (Nachveranlagung, EW-AZ 2 )**

entschieden:

### 1. Einheitswert zum 1. Jänner 2008:

Der Berufung gegen den Einheitswertbescheid betreffend des Grundvermögens wird teilweise Folge gegeben. Der angefochtene Bescheid wird abgeändert. Der Einheitswert für den Grundbesitz (unbebautes Grundstück) KG 1. u.a. wird wie folgt festgestellt:

Einheitswert	Euro	9.400,--
gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhter Einheitswert	Euro	12.600,--

Auf die Berechnung in der Berufungsvorentscheidung vom 16. April 2009 sei verwiesen.  
Im Übrigen wird die Berufung als unbegründet abgewiesen.

## 2. Grundsteuermessbetrag:

Die Berufung gegen den Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2008 wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid wird wie folgt geändert:

Steuermesszahl 1,0 v.T. von 3.650,00	€ 3,650	
Steuermesszahl 2,0 v.T. von 8.950,00	€ 17,900	€ 21,550
gerundet nach § 18 GrStG		€ 21,55

### Entscheidungsgründe:

Auf Grund der Vermessungsurkunde (Teilungsausweis) sowie der Widmungsinformation der Gemeinde S erließ das Finanzamt am 1. Oktober 2008 den angefochtenen Nachfeststellungsbescheid zum 1. Jänner 2008. Darin wurden 13.951 m<sup>2</sup> des bislang als land- und forstwirtschaftliches Vermögen bewerteten Grundbesitzes (EW-AZ 3) dem Grundvermögen zugeordnet. Die Nachfeststellung wurde damit begründet, dass der Bewertungsgegenstand nach den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes als eigene wirtschaftliche Einheit zu beurteilen sei. Auf Grund der Lage und der sonstigen Verhältnisse, insbesondere mit Rücksicht auf die bestehende Verwertungsmöglichkeiten sei anzunehmen, dass der Grundbesitz in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werde, weswegen die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksflächen dem Grundvermögen (§ 52 Abs. 2 BewG) zuzurechnen wären. Die Fortschreibung sei erforderlich gewesen, weil eine Änderung im Aufschließungszustand des Grundstückes eingetreten sei.

Nach Fristerstreckung erhob der Berufungswerber (Bw.) am 28. November 2008 u.a. Berufung gegen den Nachfeststellungsbescheid. Begründend führte er aus, dass nach Rücksprache mit der zuständigen Gemeinde die Umwidmungen im Gemeinderat zwar beschlossen worden seien, diese hätten aber auf die tatsächlichen Bewirtschaftungsverhältnisse bis dato keinen Einfluss. Die Grundstücke würden nach wie vor land- und forstwirtschaftlich genutzt, die Zurechnung zum Grundvermögen mit den dort verbundenen Veränderungen der m<sup>2</sup>-Preise brächten nur erhöhte Kosten, ohne dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Nutzen daraus gezogen werden könne. Der Steuerpflichtige sei ein alter Mann und werde auf diesen Grundstücken keine Baumaßnahmen setzen. Die Grundstücke könnten lediglich im Rahmen einer Verwertung einer Bautätigkeit zugeführt werden. Der Bw. habe von den Grundstücken jedenfalls bis dato bestenfalls ca. 1.006 m<sup>2</sup> verwertet, nur hierfür käme eine Einheitswertberichtigung zum Tragen. Ansonsten solle die

Berufung dazu dienen, dass die Einheitswerte erst dann geändert werden, wenn diese Grundstücke tatsächlich über Eigentumsveränderungen einer Nutzung als Grundbesitz zugeführt würden. Der Einheitswertbescheid sei auch deshalb falsch, weil der Kaufvertrag mit dem Liegenschaftsabgang von ca. 1.006 m<sup>2</sup> bereits am 10.09.2007 abgeschlossen worden sei, der Bw. überhaupt nicht mehr wirtschaftlicher Eigentümer dieses Liegenschaftsanteiles mit 1.1.2008 gewesen sei.

Am 10. März 2009 verfasste die Bodenschätzung des Finanzamtes eine Stellungnahme zur Berufung. Darin heißt es: "Die Grundstücke 4, 5, 6, 7 und 8 KG 7. sind weiterhin als Grundvermögen zu bewerten, da ein Teilungsplan besteht und sich auf dem Grundstück 4 schon ein Gebäude\* befindet. Die Grundstücke 9 und 10 sind als landwirtschaftliche Grundstücke (wieder) im EW-Akt mit zu bewerten". (\*Klarstellend ist anzumerken, dass sich das angeführte Gebäude (= M.) laut dem Digitalen Kataster auf dem GrdSt. Nr. 10 befindet).

Dem Aktenvermerk des Finanzamtes vom 16. April 2009 ist auszugsweise zu entnehmen: "Auf Grund der Berufung und der Stellungnahme des Bodenschätzers werden die Grundstücke 4 (1.309 m<sup>2</sup>), 6 (15 m<sup>2</sup>), 7 (1.000 m<sup>2</sup>) und 8 (579 m<sup>2</sup> = Weg) weiterhin im Grundvermögen bewertet. Die Grundstücke 9 und 10 sind als Bauland Aufschließungsgebiet gewidmet und werden wieder in der Landwirtschaft bewertet. Von der Sozialversicherung der Bauern wurde mitgeteilt, dass die gesamte Liegenschaft an den Sohn BG verpachtet wurde. Dieser hat die Grundstücke 9 und 11 an einen Herrn S. weiterverpachtet."

Am 16. April 2009 erließ das Finanzamt eine teilweise stattgebende

**Berufungsvorentscheidung.** Im Einzelnen wurde eine Fläche von 2.324 m<sup>2</sup> (GrdSt. Nr. 4 (1.309 m<sup>2</sup>), 6 (15 m<sup>2</sup>), 7 (1.000 m<sup>2</sup>) mit € 3,6336 je m<sup>2</sup> und 579 m<sup>2</sup> (GrdSt. Nr. 8 Weg) mit € 1,8168 bewertet. Die gesamte Fläche betrug sohin 2.903 m<sup>2</sup>, der durchschnittliche m<sup>2</sup>-Wert € 3,2712. Somit ergab sich ein Einheitswert zum 1. Jänner 2008 von € 9.400 (gerundet). Begründend führte das Finanzamt aus, dass die Grundstücke 9 und 10 weiterhin mit der Landwirtschaft bewertet würden. Das Grundstück 5, das im Jahr 2007 veräußert worden sei, sei nicht mehr miterfasst. Die verbleibenden Grundstücke Nr. 4, 6, 7 (diese seien als Bauland gewidmet) und das Grundstück 8 (= dazugehörige Weg) würden weiterhin im Grundvermögen bewertet bleiben, da aufgrund der Lage und der sonstigen Verhältnisse, insbesondere mit Rücksicht auf die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten anzunehmen sei, dass der Grundbesitz in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werde.

Im Vorlageantrag vom 20. Mai 2009, der auch eine Berufung gegen den auf Grund der Berufungsvorentscheidung geänderten Grundsteuermessbescheid vom 16. April 2009 enthält,

beantragte der Bw. die Vorlage der Berufung an den Unabhängigen Finanzsenat. Im Einzelnen führte er aus:

"Die verbleibenden Grundstücke wurden weiterhin im Grundvermögen bewertet, weil sie nach Rücksprache mit der belangten Behörde als gesamte Landwirtschaft verpachtet wäre(n) und eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr vorliegen würde. Tatsache ist jedoch, dass die Verpachtung an Herrn Dr. G.B lediglich aus pensionsrechtlichen Gründen vorgenommen wurde und eine Nutzungsüberlassung für landwirtschaftliche Zwecke für Herrn SE vorliegt. Die landwirtschaftliche Nutzung ist am AMA-Antrag von Herrn S. nachweisbar.

Eine telefonische Rücksprache des Unabhängigen Finanzsenates mit der Gemeinde St. S.G ergab, dass u.a. die Grundstücke 4, 12, 7, 5, 13, 14 als Bauland-Dorfgebiet gewidmet seien. Beim Grundstück Nr. 8 handle es sich um den Privatweg Dr. B.. Aufgeschlossen seien die Grundstücke mit Wasser, Kanal, Strom, Weg, Telefon. Die Nachfrage in M: sei aufgrund der ausgezeichneten Höhenlage (über der Nebelgrenze), der Aussicht, der Nähe zum PS und zum N., sehr gut. Das Gebiet sei hochpreisig. Der m<sup>2</sup>-Preis liege bei 60 – 70 Euro. Im Gegensatz dazu betrage der m<sup>2</sup>-Preis in St. S.G ("unten") nur rund 30 Euro. Auf den Grundstücken Nr. 12, 7, 13 befänden sich Neubauten.

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

Einheitswertbescheid (Nachfeststellung) zum 1. Jänner 2008:

Der Unabhängige Finanzsenat folgt den Ausführungen in der Berufungsvorentscheidung des Finanzamtes vom 16. April 2009.

Strittig ist daher die Zuordnung der Grundstücksflächen Nrn. 4 (1.309 m<sup>2</sup>), 6 (15 m<sup>2</sup>), 7 (1.000 m<sup>2</sup>) und 8 (579 m<sup>2</sup>, Weg) zum Grundvermögen oder zum landwirtschaftlichen Vermögen des Bw.

Der Unabhängige Finanzsenat erachtet aufgrund der Aktenlage, des KAGIS, der Auskunft der Gemeinde St. S.G nachstehenden Sachverhalt als erwiesen:

- Der Berufungswerber (Bw.) war u. a. Eigentümer des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes KG 7M, EW-AZ 3.
- Am 10. September 2007 kam es zum Verkauf der Teilflächen der Grundstücke Nr. 15 LN und 4 Baufläche (Gebäude)LN aus EZ 0 GB 7M und des Grundstückes Nr. 10 Baufläche (Gebäude)/LN aus EZ yyy GB 7M an CA.

- Im September 2007 erfolgte die Vermessung der Grundstücke infolge Teilung im September 2007.
- Am 12. November 2007 erfolgte der Nachtrag zum Kaufvertrag A nach Vermessung der Kauffläche: Gegenstand des Kaufvertrages vom 10. September 2007 ist das ausgewiesene, neu geteilte Grundstück 5 (Baufläche begrünt) im vermessenen Ausmaß von 1.006 m<sup>2</sup> (Kaufpreis € 60.360).
- Lt. Flächenwidmungsplan 2006: Widmung der Grundstücke 4, 7, 6 als Bauland-Dorfgebiet; GrdSt. Nr. 8 ist Privatweg des Bw.
- Erschlossen sind die Grundstücke mit Wasser, Kanal, Strom, Wegen, Telefon.
- Nachfrage: sehr gut, hochpreisig, m<sup>2</sup>-Preis liegt bei 60 – 70 Euro.
- Lage: über Nebelgrenze, ausgezeichnete Ausblick, Nähe zum PS und Skigebiet N..
- 17. September 2009: Verkauf des Grundstückes Nr. 7 (1.000 m<sup>2</sup>) durch den Bw. an HW und BW um € 70.000.
- Am 16. August 2012 verstirbt der Bw.; eine Einantwortung ist bislang nicht aktenkundig.

Rechtlich ist auszuführen:

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

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.

Eine Neugründung kann sich insbesondere beim Grundbesitz durch Teilung oder Abtrennung von einer bereits bestehenden wirtschaftlichen Einheit ergeben (z.B. ein bisher landwirtschaftlich genutztes Grundstück wird aufgeteilt und parzellenweise als Bauland verkauft).

§ 51 Abs. 1: Zum Grundvermögen gehört der Grund und Boden einschließlich der Bestandteile (insbesondere Gebäude) und des Zubehörs.

§ 52 Abs. 1: Zum Grundvermögen gehört nicht Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört.

§ 52 Abs. 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.

Zur Auslegung des § 52 Abs. 2 BewG sind die Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofs (VwGH) heranzuziehen. Dieser hat die Vorschrift in ständiger Rechtsprechung dahingehend ausgelegt, dass es bei der Beurteilung der Frage, ob ein Grundstück dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen oder dem Grundvermögen zuzurechnen ist, in erster Linie auf die objektiven Merkmale anzukommen hat, denen gegenüber subjektive, nur in der Person des jeweiligen Grundstückseigentümers gelegene Momente zurückzutreten haben. Dies gilt insbesondere dann, wenn es sich, um eine Baulücke in sonst schon besiedelten Wohngebieten bzw. Ortsgebieten handelt (vgl. Erkenntnisse des VwGH vom 18.11.2003, 2000/14/0189; 13.12.1984, 84/15/0010; 25.2.1983, 81/17/0040; 30.6.1994, 91/15/0089 uvm).

So hat der VwGH zuletzt in seinem Erkenntnis vom 21.4.2005, 2003/15/0124 ausgeführt: *"Die Widmung eines Grundstückes als Bauland rechtfertigt für sich allein noch nicht, ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück ohne weiteres dem Grundvermögen zuzurechnen. Ist jedoch auf Grund hinzutretender objektiver Umstände - insbesondere betreffend die örtliche Lage und Aufschließung des Grundstückes, die bauliche Entwicklung in der Umgebung sowie die zum Bewertungsstichtag gegebene und für die Zukunft zu erwartende Marktlage - aus dem Gesamtbild der Verhältnisse anzunehmen, dass das landwirtschaftlich genutzte Grundstück in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen wird, so rechtfertigt dies, ohne dass es dabei auf die Absicht des Grundeigentümers ankommt, die Zuordnung des Grundstückes zum Grundvermögen. Ein aus objektiven Umständen sich ergebender Wahrscheinlichkeitsschluss für eine Verbauung in absehbarer Zeit ist insbesondere bei einer Flächenwidmung als Bauland, bei einer Aufschließung durch Strom, Wasser und Kanal führende öffentliche Straßen und auf Grund der baulichen Entwicklung angrenzender Grundstück gerechtfertigt. Stellen die zu bewertenden Grundstücke Baulücken in einem sonst besiedelten Gebiet dar, so handelt es sich überhaupt um den typischen Anwendungsfall des § 52 Abs. 2 BewG (vgl. das hg. Erkenntnis vom 18. November 2003, 2000/14/0189, mwN)."*

Nach der Rechtsprechung des VwGH (23.2.1987, 85/15/0348 mwN) legt die Bestimmung des § 52 Abs. 2 BewG den Abgabenbehörden die Verpflichtung auf, eine Tendenz ("in absehbarer Zeit") und eine Annahme ("wenn anzunehmen ist") zu erforschen. Hierbei ist nicht die Absicht des jeweiligen Eigentümers, von der Möglichkeit der Verwendung für Bauzwecke Gebrauch zu machen und die Grundflächen weiter landwirtschaftlich zu nutzen, entscheidend; maßgebend

sind vielmehr die zum Stichtag objektiv vorliegenden sonstigen Verhältnisse, insbesondere daher die gegebene und in Zukunft zu erwartende Marktlage.

Folgende objektive Umstände sprechen dafür, dass die Grundflächen in absehbarer Zeit anderen als landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden (gedient haben):

- die Grundstücke liegen laut Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. S.G im Bauland-Dorfgebiet;
- es bestehen Zufahrtsmöglichkeiten sowie Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Versorgungsnetz (Wasser, Strom, Kanal, Telefon,);
- die Größen entsprechen üblichen Bauplatzgrößen;
- der Bedarf nach Baugrundstücken kann auch aus der baulichen Entwicklung in unmittelbarer Umgebung (GrdSt. Nr. 12 Neubau, 7 Neubau, .14 Zweifamilienhaus) und dem Ortsgebiet geschlossen werden;
- rege Nachfrage nach Grundstücken in der KG 7. aufgrund der ausgezeichneten Lage (über der Nebelgrenze, Aussicht, Nähe zu PS und Skigebiet N.).
- Verkauf des GrdSt. Nr. 7 (1.000 m<sup>2</sup>) durch den Bw. im September 2009 um € 70.000 an WH und WB.
- Gegend übliche Marktpreise (z.B. St. S.G) liegen bei ca. € 30/m<sup>2</sup>; für die KG M: liegen die Marktpreise bei rund € 60 – 70/m<sup>2</sup> (vgl. auch die Verkäufe der GrdSt. Nr. 5 (1.006 m<sup>2</sup> um € 60.360) und 7 (1.000 m<sup>2</sup> um € 70.000) durch den Bw.).

Unter Berücksichtigung der o.a. höchstgerichtlichen Rechtsprechung und der angeführten objektiven Umstände konnte der Berufung hinsichtlich der Grundstücksflächen Nrn. 4 (1.309 m<sup>2</sup>), 6 (15 m<sup>2</sup>), 7 (1.000 m<sup>2</sup>) und 8 (579 m<sup>2</sup>) zum Stichtag 1. Jänner 2008 kein Erfolg beschieden sein. Im Berufungsfall rechtfertigt die Widmung als Bauland-Dorfgebiet, die örtliche Lage, die Aufschließung, die bauliche Entwicklung in der Umgebung und die Marktlage die Zuordnung zum Grundvermögen.

Die Vorbringen des Bw., dass sich die Umwidmungen im Gemeinderat nicht auf die tatsächlichen Bewirtschaftungsverhältnisse auswirkten, da diese nach wie vor landwirtschaftlich genutzt würden, dass die Zurechnung zum Grundvermögen nur erhöhte Kosten brächten, ohne dass zum Zeitpunkt der Berufungseinbringung ein Nutzen gezogen werden könne, dass der Bw. als alter Mann keine Baumaßnahmen mehr setzen werde, dass eine Nutzungsüberlassung für landwirtschaftliche Zwecke an den Landwirt E.S erfolgte, sind angesichts der o.a. objektiven Merkmale, des sich daraus ergebenden Gesamtbildes der

Verhältnisse und des Umstandes, dass leg. cit. ohnehin die land- und forstwirtschaftliche Nutzung des Grundvermögens verlangt, nicht ausschlaggebend. Es ist nicht die subjektive Ansicht des Grundeigentümers maßgebend, ein Grundstück auch in Zukunft landwirtschaftlich nutzen zu wollen. Entscheidend ist, wie ein Eigentümer Grundstücke nutzen könnte. Durch die Bewertung soll nämlich die potentielle wirtschaftliche Kraft des Eigentümers erfasst werden, und eine Werterhöhung nicht deshalb außer Kraft bleiben, weil (vorerst) keine Absicht besteht, diese auszunutzen (VwGH 18.11.1971, 1577/70; 8.1.1979, 1844/76 u.a.). Intention des Grundsatzes des steuerlichen Bewertungsrechtes ist es, objektiv den potentiellen Wert einer Liegenschaft zu erfassen. Dieser Grundsatz wurde geradezu exemplarisch durch den Verkauf des Grundstückes Nr. 7 im September 2009 durch den Bw. unter Beweis gestellt.

Der Unabhängige Finanzsenat folgt der in der Berufungsvorentscheidung des Finanzamtes vom 16. April 2009 ausgeführten Begründung. Zur Vermeidung von Wiederholungen sei hierauf verwiesen.

Grundsteuermessbescheid 1. Jänner 2008:

Soweit der Vorlageantrag auch eine Berufung gegen den auf Grund der teilstattgebenden Berufungsvorentscheidung geänderten Grundsteuermessbescheid enthält, ist auf die Bestimmung des [§ 192 BAO](#) zu verweisen.

Die Berufung gegen den Grundsteuermessbescheid war gemäß [§ 252 Abs. 1 BAO](#) abzuweisen, weil der Grundsteuermessbescheid nicht mit der Begründung angefochten werden kann, dass die im Nachfeststellungsbescheid (Berufungsvorentscheidung) getroffenen Feststellungen unzutreffend seien.

Für den im Spruch angeführten Grundbesitz wird auf Grund des Grundsteuergesetzes 1955 idgF der Grundsteuermessbetrag festgesetzt mit: **€ 21,55**

Steuermesszahl 1,0 v.T. von 3.650	€ 3,650	
Steuermesszahl 2,0 v.T. von 8.950	€ 17,900	€ 21,55
gerundet gemäß § 18 GrStG		€ 21,55

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Klagenfurt am Wörthersee, am 27. August 2013