



GZ. RV/1420-W/03
GZ. RV/1480-W/03
GZ. RV/1481-W/03
GZ. RV/1482-W/03
GZ. RV/1483-W/03
RV. RV/1484-W/03

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen des Bw. , W, gegen die Bescheide des Finanzamtes Mödling vom 21. Februar 2001 betreffend Einheitswert des Grundvermögens (Nachfeststellung gemäß § 22 (1) BewG) zum 1. Jänner 1999 zu EW-AZ xxx-2-xxx1, xxx-2-xxx2, xxx-2-xxx3, xxx-2-xxx4, xxx-2-xxx5 und xxx-2-xxx6 entschieden:

Die Berufungen werden als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Mit Bescheid vom 6. Februar 1997 erteilte der Bürgermeister der Marktgemeinde B Herrn Bw., dem nunmehrigen Berufungswerber (kurz Bw.), die Genehmigung für die Abteilung und Vereinigung der Grundstücke Parzelle Nr. xx6, EZ xxx7, Parzelle Nr. xx7/2 und xxxx/68, beide EZ xxx0, öffentliches Gut, alle KG B laut Teilungsplan vom 10. Juli 1996. Dadurch entstanden folgende neue Grundstücke:

Parzelle Nr. xx6/1	Bauplatz 1	Ausmaß	734	m^2
Parzelle Nr. xx6/2	Bauplatz 2	Ausmaß	732	m^2
Parzelle Nr. xx6/3	Bauplatz 3	Ausmaß	638	m^2
Parzelle Nr. xx6/4	Bauplatz 4	Ausmaß	627	m^2
Parzelle Nr. xx6/5	Bauplatz 5	Ausmaß	627	m^2
Parzelle Nr. xx6/6	Bauplatz 6	Ausmaß	627	m^2
Parzelle Nr. xx6/7	Bauplatz 7	Ausmaß	627	m^2

Parzelle Nr. xx6/8	Bauplatz 8	Ausmaß	627	m ²
Parzelle Nr. xx7/2	EZ xxx0, öffentl. Gut	neues Ausmaß	512	m ²
Parzelle Nr. xxxx/68	EZ xxx0, öffentl. Gut	neues Ausmaß	2.709	m ²

Ebenfalls mit Bescheid vom 6. Februar 1997 wurde dem Bw. die Aufschließungsabgabe für die oben angeführten 8 Bauplätze vorgeschrieben.

Die Parzellen Nr. xx6/1 und xx6/2 (Bauplätze 1 und 2) wurden vom Bw. mit Kaufvertrag vom 10. Februar 1997 an die Firma P. verkauft. Die Parzellen xx6/3 bis xx6/8 (Bauplätze 3 bis 8) befinden sich nach wie vor im Eigentum des Bw.

Da das Finanzamt Mödling davon ausging, dass durch die Teilung die bisher dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögens zugerechnete Liegenschaft nunmehr je Parzelle (= Bauplatz) eine selbständige, dem Grundvermögen zuzurechnende, wirtschaftliche Einheit bilde, führte es mit Bescheiden vom 24. März 1999 für die Parzellen xx6/3 bis xx6/8 jeweils Nachfeststellungen gemäß § 22 Abs. 1 BewG mit dem Stichtag 1. Jänner 1998 durch.

In der gegen diese Bescheide eingebrachten Berufungen wandte der Bw. im Wesentlichen ein, dass in naher Zukunft keine Verwendung der Liegenschaften zu Bauzwecken beabsichtigt sei. Dazu wurde ua. das Aufschließungsübereinkommen mit der Marktgemeinde B vom 2. Februar 1997 vorgelegt, in dem sich der Bw. für sich und seine Rechtsnachfolger verpflichtete, bis zum 31. März 1998 für die Bauplätze 3 bis 8 nicht bei der Gemeinde um Baubewilligung anzusuchen.

Mit Berufungsvorentscheidungen vom 19. Februar 2001 gab das Finanzamt den Berufungen gegen die Einheitswertbescheide zum 1. Jänner 1998 statt und hob die Bescheide vom 24. März 1999 unter Hinweis auf das Aufschließungsübereinkommen auf.

Mit Bescheiden vom 21. Februar 2001 führte das Finanzamt Mödling abermals Nachfeststellungen gemäß § 22 (1) BewG durch, diesmal aber zum Stichtag 1. Jänner 1999. Der Wert je m² wurde jeweils mit S 150,00 angesetzt und dementsprechend der Einheitswert für das 638 m² große Grundstück xx6/3 zur Aktenzahl EW-AZ xxx-2-xxx1 mit S 95.000,00 und der gemäß Abgabenänderungsgesetz 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert mit S 128.000,00 und die Einheitswerte für die jeweils 627 m² großen Grundstücke Nr. xx6/4, xx6/5, xx6/6, xx6/7 und xx6/8 zu den Aktenzahlen xxx-2-xxx2, xxx-2-xxx3, xxx-2-xxx4, xxx-2-xxx5 und xxx-2-xxx6 jeweils mit S 94.000,00 und die gemäß Abgabenänderungsgesetz 1982 um 35 % erhöhten Einheitswerte mit jeweils S 126.000,00 festgestellt.

In den gegen diese Bescheide eingebrachten Berufungen brachte der Bw. vor, dass ungeachtet des Umstandes, dass sich die Verpflichtungserklärung gegenüber der Marktgemeinde B. hinsichtlich der Bauplätze 3 bis 8 nicht um Baubewilligung anzusuchen nur

auf den Zeitraum bis zum 31. März 1998 erstreckt hat, sich an der Absicht, die Grundstücke derzeit jedenfalls nicht der Bebauung zuzuführen, nichts geändert habe. Bewiesen werde dies unter anderem dadurch, dass er keines dieser Grundstücke bis heute verkauft habe oder irgendwelche Aktivitäten zur Verbauung derselben gesetzt habe. Für die Einreihung eines Grundstückes unter Baugrundstücke komme es auf das Verhalten und die Einstellung des Eigentümers und nicht auf die objektive Nutzungsmöglichkeit eines Grundstückes an. Dazu wurde auf die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 9.1.1961 zur Zl. 441/60, vom 29.10.1963 zur Zl. 1742/62, vom 17.3.1964 zur Zl. 873/63, vom 20.5.1964 zur Zl. 1496/63, vom 29.5.1965 zur Zl. 1749/64 und vom 29.6.1967 zur Zl. 469/67 verwiesen. Das Finanzamt Mödling habe außer Erhebung der Zusage des Bw. gegenüber der Marktgemeinde B keinerlei Erhebungen darüber angestellt, ob im Sinne der vorangeführten Rechtsprechung Gründe dafür vorliegen, dass in naher Zukunft eine Verwertung der Liegenschaft zu Bauzwecke beabsichtigt sei. Die von der Einheitswertbewertung erfassten Grundstücke habe der Bw. im Jahr 1986 von seiner Großtante geerbt. Die Grundstücke hätten zumindest seit 1933 immer landwirtschaftlichen Zwecken gedient. Als der Bw. das Grundstück übernommen habe, sei es von Herrn V aus B landwirtschaftlich genutzt worden. Nachdem Herr V im Jahr 1996 in Pension gegangen sei, habe er als Nachfolger Herrn S empfohlen und sei diesem die landwirtschaftliche Betreuung überlassen worden. Der Bw. habe schon in den mehr als zehn Jahren seines bisherigen Besitzes nie die Absicht gehabt, den ererbten Liegenschaftsbesitz zu bebauen und habe er die Absicht auch weder derzeit noch für die absehbare Zukunft. Zur Grundabteilung und Begründung mehrere neuer Grundstücke sei es nur durch einen Zufall gekommen. Die Nachbarliegenschaft sei von der P. glaublich im Jahre 1994 oder 1995 erworben worden und habe diese Bauträgergesellschaft dann die Baureifmachung ihrer Liegenschaften betrieben und ein Bauansuchen eingebracht. Gegen das Bauvorhaben habe der Bw. Einwendungen mit der Begründung erhoben, dass geplante Freiparkplätze unmittelbar an seine Liegenschaft heranreichen würden. Im Bauverfahren sei der Bw. dann sowohl von der Gemeinde B als auch der Bauwerberin dringlichst ersucht worden seine Einwände zurückzuziehen und sei es zu dieser Frage dann zu längeren Verhandlungen gekommen. Nachdem die Situierung der Parkplätze offensichtlich nicht anders lösbar gewesen sei, habe die Bauträgergesellschaft dem Bw. schließlich angeboten den Teil seines ursprünglich einheitlichen Liegenschaftsbesitzes, der von dieser Parkplatzsituation primär betroffen war, abzukaufen. Der Bw. habe dem schließlich zugestimmt und habe sich in diesem Zusammenhang die Notwendigkeit ergeben auch für seine Liegenschaft eine Parzellierung durchzuführen, um den Verkauf abwickeln zu können. Nachdem die durch viele Jahrzehnte immer landwirtschaftlich genutzte Liegenschaft immer schon im Bauland (allerdings noch nicht aufgeschlossen) gelegen sei, habe sich der Bw. hiemit einverstanden erklärt. Zur Parzellierung sei es sohin nicht deshalb gekommen, weil der Bw. eine Bebauung beabsichtige, sondern aus den vorangeführten Gründen. Der Bw. habe auch nach dieser

Parzellierung nicht die Absicht die Liegenschaft in absehbarer Zeit zu bebauen, sondern belasse es bei der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung. Er habe diese Liegenschaft letztwillig durch Zufall erworben und habe bisher keine Verwertungsabsichten, sondern betrachte sie ausschließlich als Familienvermögen, welches er seinen Söhnen als Vermögen weiter erhalten und ihnen letztlich einmal übergeben möchte. Die Erklärung gegenüber der Marktgemeinde B sei nur über deren Ersuchen abgegeben worden, weil sie aus budgetären Gründen die von der Bauträgergesellschaft gewünschte Parzellierung auch seines Grundbesitzes davon abhängig gemacht habe, dass bis März 1998 kein Bauansuchen eingereicht werde, womit sich der Bw. ausdrücklich einverstanden erklärt habe. Hätte die Gemeinde diese Erklärung bis zum Jahr 2005 gewünscht, hätte der Bw. ebenfalls zugestimmt. Mit 31. März 1998 sei jedenfalls die Absicht des Bw., die von der Berufung betroffenen Grundstücke anders als zu landwirtschaftlichen Zwecken zu nutzen, nicht weggefallen, sondern sei diese Absicht nach wie vor gegeben, sodass die Einordnung dieser Grundstücke unter Baugrundstücke zum Zwecke der Einheitswertbemessung zu Unrecht erfolgt sei. Im Übrigen werde auch die Höhe des festgesetzten Einheitswertes bestritten und festgehalten, dass das Parteiengehör nicht gewahrt worden sei, weil dem Bw. keine Gelegenheit gegeben worden sei, zu den vom Finanzamt Mödling angenommenen Werten Stellung zu beziehen. Der Einheitswert sei weit überhöht und finde diese Bewertung weder im Gesetz noch in den tatsächlichen Verhältnissen Deckung.

Am 10. Juni 2003 richte das Finanzamt Mödling ein "Ersuchen um Ergänzung" an den Bw., mit dem der Bw. um Stellungnahme bis zum 16. Juli 2003 ersucht wurde. Dieses hat auszugsweise folgenden Inhalt:

"1) *Betr. § 52 Abs. 2 BewG:*

Die persönliche Absicht, die Grundstücke weiterhin landwirtschaftlich zu nutzen steht der Anwendung des § 52 Abs. 2 BewG nicht entgegen. Die örtliche Lage und Aufschließung der Liegenschaft sowie die bauliche Entwicklung in der Umgebung, sowie die zum Bewertungsstichtag gegeben und für die Zukunft zu erwartenden Marktlage rechtfertigt die Zurechnung zum Grundvermögen.

In der näheren Umgebung wurden folgende Baubewilligungen erteilt bzw. wurden Gebäude errichtet:

Pz. xx7/3 J-G Baubewilligung 13.2.2002

Pz. xx9/5 P-G Baubewilligung 30.11.2001

Pz. xx7/1 Fa.P W-Str Baubewilligung für 239 Wohneinheiten, bereits errichtet und teilweise schon bezogen.

Pz. xx6/2 Fa.B P-G 6 Reihenhäuser im Jahr 2000 errichtet.

Ihr Grundstück xx6 wurde zu Bauplätzen 1 bis 8 geteilt und die Aufschließung für die Parz. xx6/1 bis xx6/8 vorgeschrieben. Die Fa.P kaufte am 10.2.1997 die Parz. xx6/1 und xx6/2 um ATS 3.168,95/m² (€230,30) und bereits am 18.12.1997 wurden diese Parzellen an die Fa.B um ATS 3.751,71/m² (€ 272,65) weiterverkauft. f

2) Höhe des Einheitswertes:

Folgende Kaufpreise um den Hauptfeststellungszeitpunkt liegen ha. auf:

Pz. xx0/11 R-G. vom 19.10.1973 ATS 373,00 in € 27,11

Pz. xx3/3	S-G.	22.02.1973	ATS 329,00	in € 23,91
Pz. xxx/2	P-Str	19.12.1973	ATS 457,66	in € 33,26
Pz. xx7/5	H-Str.	20.12.1973	ATS 600,00	in € 43,60
Pz. xxx3/14	S-Str.	6.06.1973	ATS 329,00	in € 23,91
Pz. xx1/1	F-Str.	18.12.1972	ATS 320,00	in € 23,26
Pz. xxx1/147	H-G	27.08.1973	ATS 300,00	in € 21,80

Industriegebiet im Jahr 1973 zwischen ATS 300,00 bis 340,00 € 21,80 – 24,71

Bei den Nachfeststellungen 1.1.1999 EW-AZ xxx-2-xxx1 bis xxx-2-xxx6 wurden ATS 150,00 in € 10,90/m² angesetzt.

Die Kaufpreise der Jahre 1995/2000 liegen im Durchschnitt bei ATS 3.400,00 € 247,09

Pz xxx/5	A-G. vom	01.09.1998	ATS 3.200,00
Pz xx5/6	I-G	23.01.1995	ATS 3.054,18
Pz xx4/9	B-G.	15.03.1996	ATS 2.888,00
Pz xxx/3	C-G.	19.12.1996	ATS 3.995,00
Pz xxx2/5	Ö-Str.	17.01.1996	ATS 3.397,00
Pz xxx1/108	Y-G.	17.08.1995	ATS 3.650,00
Pz xxx3/4	U-G.	25.04.1996	ATS 3.000,00
Pz xxx4/26	A-Str	10.12.1996	ATS 3.500,00"

In der dazu abgegebenen Stellungnahme verwies der Bw. zunächst auf seine Berufungen und betonte, dass er nach wie vor der Meinung sei, dass die Rechtsansicht des Finanzamtes Mödling nicht zutreffend sei. Schon allein die Tatsache, dass die Liegenschaft tatsächlich seit siebzig Jahren landwirtschaftlich genutzt werde und weder von seinen Rechtsvorgängern noch vom Bw. jemals Bauansuchen eingereicht wurden, zeige deutlich, dass jedenfalls derzeit keine Absicht bestehe die landwirtschaftliche Nutzung aufzugeben. Der Bw. möchte die Liegenschaften in der Zukunft seinen Söhnen übergeben, welche diese dann eventuell bebauen werden. Aus den bereits in der Berufung zitierten Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes gehe eindeutig hervor, dass es bezüglich der Frage der Einordnung der Liegenschaft zu landwirtschaftlichem Vermögen oder Grundvermögen ausschließlich auf den zutage getretenen Willen des Eigentümers ankomme. Aus den angeführten Gründen erübrige sich daher ein Eingehen auf die weiteren Vorhalte im Zusammenhang mit erteilten Baubewilligungen und angeblich erzielten Kaufpreisen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 52 Abs. 2 BewG sind land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen 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.

§ 52 BewG normiert die Abgrenzung des Grundvermögens von anderen Vermögensarten. Demnach gehört zum Grundvermögen nicht Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört (Abs. 1). Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen sind hingegen 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 (Abs. 2).

Wie der Bw. ausführlich dargelegt hat ist die landwirtschaftliche Nutzung der gegenständlichen Grundstücke derzeit gegeben und auch in Zukunft beabsichtigt. Die landwirtschaftliche Nutzung allein rechtfertigt jedoch nicht zwingend eine Zuordnung zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen.

Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 15. 2. 1985, 82/17/0079, dargetan hat, setzt die Anwendung des § 52 Abs. 2 BewG die landwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Grundstückes geradezu voraus. Dabei 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. Hiebei ist nicht die Absicht des jeweiligen Eigentümers, von der Möglichkeit der Verwendung für Bauzwecke keinen 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 (vgl. VwGH 2. 12. 1985, 84/15/0054, sowie die darin zitierte Vorjudikatur).

Für die Entscheidung der Frage, 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 Widmung eines Gebietes als Bauland im Rahmen der örtlichen Raumplanung rechtfertigt es für sich allein noch nicht, ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück ohne weiteres dem Grundvermögen zuzuordnen (VwGH 30. 6. 1994, 91/15/0089). Ist jedoch auf Grund von zur Baulandwidmung hinzutretenden objektiven Umständen - insbesondere betreffend die örtliche Lage und Aufschließung der Liegenschaft, die bauliche Entwicklung in der Umgebung sowie die zum Bewertungsstichtag gegebene und für die Zukunft zu erwartende Marktlage - anzunehmen, dass eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in absehbarer Zeit vom genannten Stichtag anderen als landwirtschaftlich und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen wird, so rechtfertigt dies - ohne dass es auf die Absicht des jeweiligen Grundeigentümers ankommt -

die Zuordnung der Liegenschaft zum Grundvermögen (VwGH 18. 2. 1985, 84/15/0081, 26. 4. 1993, 91/15/0025). Eine Zuordnung zum Grundvermögen setzt auch nicht voraus, dass das Grundstück zum betreffenden Stichtag vollkommen aufgeschlossen ist. Entscheidend ist vielmehr, ob in naher Zukunft eine Verwendungsänderung als wahrscheinlich anzusehen ist (VwGH 18. 10. 1984, 84/15/0050).

Auf die subjektive Absicht des Grundeigentümers kommt es nicht an. Bei der Auslegung des § 52 Abs. 2 BAO sind in erster Linie objektive Merkmale heranzuziehen. Dass der Eigentümer den Grund nicht als Bauland nutzen will, ist unmaßgeblich (VwGH 27. 4. 1979, 1712/77). Ist die Baulandeigenschaft eines noch landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzten Grundstückes nach objektiven Merkmalen feststellbar, dann kann die bloße Absicht, das Grundstück nicht durch Verkauf verwerten zu wollen, an der Zurechnung zum Grundvermögen nichts ändern (VwGH 8. 1. 1979, 1844/76).

Bei Prüfung der Frage der Zurechnung zum Grundvermögen darf sich diese Prüfung nicht auf ein bestimmtes, von Straßen schon umschlossenes Gebiet (in dem die zu bewertende Liegenschaft gelegen ist) beschränken, sondern hat auch die Entwicklung in angrenzenden Ortsteilen mit einzubeziehen (VwGH 14. 5. 1979, 2841/77).

Der Bedarf nach Baugrundstücken kann auch aus der baulichen Entwicklung in dem die Grundfläche umfassenden Ortsgebiet erschlossen werden. Stellt das zu bewertende Grundstück eine Baulücke in einem sonst besiedelten Gebiet dar, so handelt es sich überhaupt um den typischen Anwendungsfall der Vorschrift des § 52 Abs. 2 BewG (vgl. ua. VwGH 26.4.1993, 91/15/0025).

Selbst bloßes Rohbauland - somit mangels Parzellierung und mangels einzelner Strom-, Wasser- und Kanalanschlüsse nicht sofort verwertbare Grundstücke - sind schon dann als Bau- oder Industrieland im Sinn des § 52 Abs. 2 BewG anzusehen, 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).

Die berufungsgegenständlichen Grundstücke sind als Bauland gewidmet und als solche bebaubar. Es bestand nie ein Bauverbot für die Grundstücke. Im Zuge der Genehmigung der Parzellierung hat sich die Marktgemeinde B. lediglich ausbedungen, dass für die neu gebildeten Bauplätze nicht vor dem 31. März 1998 um Baubewilligung angesucht wird. Dies deshalb, da die Fertigstellung der Aufschließungsstraße erst für das Jahr 1998 vorgesehen wurde. Auf Kosten der Firma P. wurde der Mischwasserkanal in der Aufschließungsstraße samt Abzweiger für die Bauplätze des Bw. und die Zuleitungen bis zur Grundstücksgrenze hergestellt. Im Jahr 1998 wurde von der Marktgemeinde B. die Aufschließungsstraße fertig gestellt, sodass seit 1998 für die Grundstücke XX6/3 bis XX6/8 jeweils an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Zufahrtsmöglichkeit besteht. Das Flächenausmaß der neu gebildeten

Parzelle Nr. XX6/3 beträgt 638 m², die der Parzellen XX6/4 bis XX6/8 jeweils 627 m². Die Grundstücke haben alle eine beinahe quadratische Form, sodass sehr gute Bauplatzausmaße vorliegen. Zum Bewertungsstichtag 1. Jänner 1999 waren die umliegenden Grundstücke größtenteils entweder bereits bebaut oder war bereits eine Baubewilligung erteilt worden. Dass in der Umgebung der Grundstücke eine große Nachfrage nach Bauplätzen besteht ergibt sich sowohl aus der regen Bautätigkeit als auch aus der Höhe der bezahlten Quadratmeterpreise (siehe dazu den Vorhalt des Finanzamtes vom 10. Juni 2003).

Auch wenn im vorliegendem Fall der Eigentümer der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke nicht die Absicht hat, von der Möglichkeit der Verwendung dieser Liegenschaft für andere als landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Zwecke Gebrauch zu machen, sind daher auf Grund der objektiven Gegebenheiten die Grundstücke gemäß § 52 Abs. 2 BewG dem Grundvermögen zuzuordnen.

Ändern sich die tatsächlichen Verhältnisse dahin, dass die gesamte Fläche, die bisher zum landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Vermögen gehörte, Grundvermögen wird, führt dieser Wechsel der Vermögensart ausnahmsweise trotz Identität der Fläche zur Entstehung einer neuen wirtschaftlichen Einheit. Im landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Vermögen werden andere Wirtschaftsgüter erfasst als im Grundvermögen, zB Betriebsmittel, auch wenn sie dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehören. In einem solchen Fall ist nach der Verkehrsauffassung die Identität des Bewertungsgegenstandes nicht mehr gegeben. Durch die Umwandlung wird der Fortsetzungszusammenhang der wirtschaftlichen Einheit durchbrochen. Der Einheitswert der neu gebildeten wirtschaftlichen Einheit ist in diesen Fällen gemäß § 22 Abs. 1 Z 1 BewG nachträglich festzustellen; zugleich ist der Einheitswert der früheren wirtschaftlichen Einheit mittels Wertfortschreibung "auf Null zu stellen" (vgl. VwGH 15.2.1991, 89/15/0011).

Da im Jahr 1998 nicht nur die Parzellierung der gegenständlichen Grundstücke abgeschlossen war, sondern auch eine Anbindung an die Ver- und Entsorgungsleitungen gegeben war, die Aufschließungsstraße fertig gestellt war und ab 1. April 1998 auch um Baubewilligung angesucht werden konnte, lassen die Verwertungsmöglichkeiten den Schluss zu, dass die gegenständlichen Grundstücke in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Vermögen dienen werden. Die gegenständlichen Grundstücke sind daher dem Grundvermögen zuzuordnen und es sind neue wirtschaftliche Einheiten entstanden, weshalb für jede der neu entstandenen wirtschaftlichen Einheiten (= für jeden der 6 Bauplätze) gesondert eine Nachfeststellung iSd § 22 Abs. 1 Z 1 BewG zum 1. Jänner 1999 durchzuführen war.

Hinsichtlich der Höhe der festgestellten Einheitswerte ist zu bemerken, dass die Abgabenbehörden sich bei der Feststellung des Bodenwertes auch auf Kaufpreise für verschiedene Liegenschaften in der weiteren Umgebung eines Verwertungsobjektes stützen

können (vgl. VwGH 17.12.1970, 520/69). Wie vom Finanzamt im Vorhalt vom 10. Juni 2003 dargelegt, wurden um den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Jänner 1973 in der Umgebung der gegenständlichen Grundstücke Quadratmeterpreise von S 300,00 aufwärts erzielt und wurde dem Bw. auch dargelegt, um welche Vergleichsgrundstücke es sich handelt. Daraus ergibt sich, dass sich der vom Finanzamt im vorliegenden Fall angesetzte Quadratmeterpreis von S 150,00 jedenfalls im untersten Bereich bewegt. Obwohl dem Bw. eine Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt wurde, wurde von ihm keinerlei Vorbringen erstattet, weshalb der Quadratmeterpreis zu hoch angesetzt sein soll.

Es waren daher die Berufungen als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 6. September 2004