



## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des A.S. und der M.S., -, gegen den Bescheid des Finanzamtes A. vom 15. März 2001, EW -AZ x, betreffend Feststellung des Einheitswertes zum 1. Jänner 2001 (Nachfeststellung gemäß § 22 (1) Z1 BewG) entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### **Entscheidungsgründe**

Mit Bescheid vom 15. März 2001 wurde eine Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG mit Wirkung zum 1. Jänner 2001 durchgeführt und bisher im landwirtschaftlichen Vermögen befindliche Grundstücke dem Grundvermögen zugerechnet. Begründet wurde die erforderliche Nachfeststellung damit, dass die Grundstücke im Bauland/Wohngebiet liegen würden und das Wohnhaus keine landwirtschaftliche Hofstelle mehr bilde.

Fristgerecht wurde gegen den Einheitswertbescheid Berufung eingebracht.

Die Berufungswerber (Bw.) wenden ein, das tatsächliche Flächenausmaß der bebauten Fläche des Wohnhauses betrage 191,16 m<sup>2</sup>. Die Scheune mit einer verbauten Fläche von 150 m<sup>2</sup> sei dem Flächenausmaß des Wohnhauses zugerechnet worden, obwohl dieses Objekt von der Baubehörde bewilligt worden sei und eine andere Nutzung als die landwirtschaftliche gemäß der NÖ Bauordnung nicht zulässig sei. In diesem Gebäude seien ausschließlich landwirtschaftliche Geräte und Maschinen untergebracht. Es werde daher landwirtschaftlich genutzt und sei im angefochtenen Bescheid falsch bewertet worden.

Die landwirtschaftlichen Flächen, die tatsächlich landwirtschaftlich genutzt würden, seien als Bauland bewertet worden. Ein Teil der Fläche sei wohl als Bauland gewidmet worden, eine Nutzung als Bauland liege aber nicht vor, da eine Aufschließung dieser Flächen noch nicht erfolgt sei. Eine Baulandnutzung (Bebauung, Parzellierung) wäre auch erst nach einer Bauplatzerklärung gemäß der NÖ Bauordnung möglich. Diese Flächen seien daher nach ihrer tatsächlichen Nutzung der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuordnen.

Schließlich sei das Verfahren mangelhaft, da aus dem angefochtenen Bescheid nicht ersichtlich sei, welches Flächenausmaß beziehungsweise welcher Grundstücksanteil und welche Grundstücke als Bauland bewertet worden seien. Es sei lediglich angeführt "EZ Xu.a." und "Grundstücknummer Y u. a." Eine Überprüfung der Richtigkeit sei daher nicht möglich. Weiters sei das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens den Bw. nicht zur Stellungnahme zur Kenntnis gebracht worden.

Es werde daher beantragt, den angefochtenen Bescheid aufzuheben, bei der Bewertung die verbaute Fläche des Wohnhauses abzuziehen und die Scheune als landwirtschaftlich genutztes Gebäude zu bewerten, die im angefochtenen Bescheid als Bauland bewerteten Flächen als landwirtschaftlich genutzte Flächen zu bewerten, da diese nur landwirtschaftlich genutzt würden und schließlich im neuen Bescheid die Einlagezahlen, die Grundstücksnummern und das Ausmaß der bewerteten Flächen anzuführen.

Im Zuge des Berufungsverfahrens führte das Finanzamt bei der Gemeinde Erhebungen hinsichtlich der Flächenwidmung, hinsichtlich der Zufahrtsmöglichkeiten und Aufschließung sowie hinsichtlich der Bauplatzeignung durch.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 3. Juli 2001 wies das Finanzamt die Berufung unter Hinweis auf § 52 Abs. 2 BewG 1955 ab. Da das Grundstück teilweise im Bauland/Wohngebiet liege und auch bereits über Anschlussmöglichkeiten für Kanal, Wasser und Strom (bis zur Grundstücksgrenze verlegt) verfüge, erfolge die Bewertung im Grundvermögen. Die nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung sei mit dem Vorschreiben der land- und forstwirtschaftlichen Beiträge berücksichtigt worden. Der im Grünland liegende Grundstücksteil sowie das landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude blieben weiterhin beim landwirtschaftlichen Vermögen in EW-AZ Z bewertet.

Die in diesem Einheitswertakt bewertete Grundstücksfläche scheine auf der Erklärung zur Berechnung des Einheitswertes auf. Hinsichtlich der Angabe der Grundstücksnummer bestehe in der EDV nur die Möglichkeit, eine Grundstücksnummer anzuführen.

Fristgerecht wurde der Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz gestellt.

Ergänzend wurde ausgeführt, die von der Gemeinde K abgegebene Stellungnahme würde nicht den Tatsachen entsprechen. Eine Aufschließung des Grundstückes Nr. U sei nur über Fremdgrund der österreichischen Bundesforste durch Errichtung einer Brücke möglich, die Voraussetzungen für eine Aufschließung seien daher nicht gegeben.

Mit 1. Jänner 2003 ist die Entscheidungsbefugnis über die o. a. Berufung auf den unabhängigen Finanzsenat übergegangen.

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

Vorweg ist festzustellen, dass unter der EW-AZ B die Grundstücke Nr. Y EZ X KG K im Ausmaß von 969 m<sup>2</sup> sowie Nr. U (teilweise) EZ C KG K mit einem Ausmaß von 5750 m<sup>2</sup> bewertet werden.

Die Scheune wurde entgegen den Einwendungen in der Berufung nicht dem Wohnhaus hinzugerechnet, sondern sie wurde lediglich bei der Berechnung des Bodenwertes gemäß § 53 Abs. 2 letzter Satz BewG berücksichtigt, wonach der Wert jener Fläche, die das Zehnfache der bebauten Fläche nicht übersteigt, um 25 v. H. zu kürzen ist. Das landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude an sich wird weiterhin im landwirtschaftlichen Vermögen bewertet.

Die h.o. Behörde hat im Zuge des Berufungsverfahrens weitere Erhebungen durchgeführt, welche folgendes Ergebnis gebracht haben:

Vom Grundstück Nr. U im Ausmaß von insgesamt 10850 m<sup>2</sup> ist ein Ausmaß von etwa 5850 m<sup>2</sup> im Bauland-Wohngebiet gelegen. Das ebenfalls unter dieser Aktenzahl bewertete Grundstück Nr. Y im Ausmaß von 969 m<sup>2</sup> ist zur Gänze Bauland.

Im Rahmen einer Grundteilung des relativ großen Grundstückes Nr. U müsste eine Aufschließungsstraße errichtet und der Schmutzwasserkanal sowie der Wasserleitungsstrang bis an die Grundgrenze verlegt werden. Die Wasserleitung befindet sich in unmittelbarer Nähe der Grundgrenze, weshalb ein Anschluss in kürzester Zeit hergestellt werden kann. Somit ist die Anschlussmöglichkeit grundsätzlich gegeben.

Hinsichtlich der Aufschließung des Grundstückes U entspricht es laut Auskunft der Gemeinde nicht den Tatsachen, dass eine Aufschließung nur über Fremdgrund der österreichischen Bundesforste (HuU) durch Errichtung einer Brücke möglich ist. Das gegenständliche Grundstück grenzt in einer Länge von rund 30 Metern direkt an die Landesstraße (L D) an. Diese Zufahrtsmöglichkeit war per 1. 1. 2001 gegeben. Die Voraussetzungen einer Aufschließung liegen somit aus Sicht der Gemeinde vor. Bei Einhaltung aller Voraussetzungen besteht daher grundsätzlich die Möglichkeit, dieses Grundstück zu bebauen.

Die Anzahl der Baulandnachfrage ab dem Jahre 2001 kann laut Auskunft der Gemeinde mit rund 10/Jahr bewertet werden. Einer möglichen Parzellierung, durch welche die Verbauung des Ortskerns geschlossen werden könnte, wird von der Gemeinde mit großem Interesse entgegengesehen und auch weiter betrieben werden.

§ 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 hie nach als Bauland, Industrieland oder als Land für Verkehrszwecke anzusehen sind (Abs. 2).

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. Hierbei 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 vom 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 vom 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 und

vom 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 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). Das Wesen des § 52 Abs. 2 BewG besteht ja u.a. auch darin, die potentielle wirtschaftliche Kraft des Grundstückseigentümers zu erfassen, weshalb eine objektive Werterhöhung des Grundstückes nicht deshalb unberücksichtigt bleiben darf, weil der Grundeigentümer gerade nicht beabsichtigt, sie auch auszunützen.

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).

Diese Entwicklung führt in vorliegendem Fall in Richtung Bebauung, da sämtliche danebenliegenden Grundstücke bereits verbaut sind.

Auch wenn daher in vorliegendem Fall der Eigentümer der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke nicht die Absicht hat, von der Möglichkeit der Verwendung dieser Liegenschaft für andere als landwirtschaftliche Zwecke Gebrauch zu machen, erscheint es im konkreten Fall wegen des überwiegenden Vorliegens der Flächenwidmung als Bauland-Wohngebiet, der vorhandenen Straßenverbindung, der Aufschließung und der fortgeschrittenen Bebauung der Nachbargrundstücke gerechtfertigt, die Liegenschaft gemäß § 52 Abs 2 BewG dem Grundvermögen zuzuordnen. Wie die Aufschließung erfolgt ist für die Beurteilung des Vorliegens der Voraussetzungen nach § 52 Abs. 2 BewG nicht von Bedeutung.

Der im Grünland liegende Grundstücksteil sowie das landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude verbleiben beim landwirtschaftlichen Vermögen.

Die Berufung war daher aus den oben angeführten Gründen abzuweisen.