



## **Berufungsentscheidung**

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der a, gegen die Bescheide des Finanzamtes Feldkirch betreffend Einheitswert des Grundvermögens zum 1. Jänner 2008 und gegen den Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2008 entschieden:

Die Berufungen werden als unbegründet abgewiesen.

### **Entscheidungsgründe**

Im Rahmen einer § 2 BewG Überprüfung der KG Dornbirn hat das Finanzamt Feldkirch mit Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 2008, b, den Grundbesitz der Berufungswerber (Bw.) in der Katastralgemeinde 92001 Dornbirn, Einlagezahl c, Grundstücksnummer e, im Wege einer Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG dem Grundvermögen als unbebautes Grundstück zugerechnet und den Einheitswert mit € 15.700,00 (gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhter Einheitswert € 21.100,00) festgestellt, sowie wurde mit Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2008 der Grundsteuermessbetrag mit € 38,55 festgesetzt. Begründet wurde die Nachfeststellung damit, dass diese deswegen erforderlich gewesen sei, weil eine wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) gegründet worden sei.

Im der dagegen erhobenen Berufung wird im Wesentlichen ausgeführt, dass die betroffene Liegenschaft 2301/2 sich auf Grund des Schenkungsvertrages vom 7. März 2008 vorläufig im außerbücherlichen Miteigentum zu 697/1154-Anteilen von Frau f und zu 457/1154-Anteilen von Herrn h befinde. Auch vor diesem Schenkungsvertrag seien f und h bereits Miteigentümer dieser Liegenschaft gewesen. Es sei rein durch die Tatsache der Schenkung von weiteren

Miteigentumsanteilen durch h keine wirtschaftliche Veränderung in Form von Schaffung einer wirtschaftlichen Einheit vorgenommen worden. h sei Landwirt und liege sein Landwirtschaftsbetrieb direkt neben der gegenständlichen Liegenschaft; diese werde weiterhin von ihm in Form von Weidung seines Jungviehs bewirtschaftet. Frau i helfe wie bereits seit Jahren bei der Bewirtschaftung der Liegenschaft mit. Herr g sei als Landwirt mit seinem Betrieb auf diese Liegenschaft angewiesen. Gemäß § 52 Abs.1 BewG gehöre das land- und forstwirtschaftliche Vermögen nicht zum Grundvermögen. Dies sei hier der Fall, weil die gegenständliche Liegenschaft auf Grund der Lage und dem zwingenden Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb des Herrn g auch in Zukunft landwirtschaftlich genutzt werde.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 21. November 2008 wurde die Berufung unter Hinweis auf § 52 Abs. 2 BewG als unbegründet abgewiesen.

Hierauf wurde Vorlageantrag an die Abgabenbehörde II. Instanz eingebracht, wobei ergänzend zum bisherigen Berufungsvorbringen vorgebracht wurde, dass der Landwirtschaftsbetrieb von Herrn g direkt neben der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft liege, wobei auf dieser auch ein Geräteschopf stünde, in welchem er seine landwirtschaftlichen Geräte und seinen Milchtank unterbringe. Auf der Liegenschaft stünden auch noch 12 Obstbäume.

### ***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.

Für die Entscheidung, 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 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 hiernach 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 gerade *als zwingend voraus*. Bei der Anwendung des § 52 Abs. 2 BewG kommt es nicht auf subjektive Momente, wie den von den Bw. betonten Willen, die Grundparzelle weiterhin landwirtschaftlich 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 der Grundparzelle 2301/2 gegeben. Dabei stützt sich der Unabhängige Finanzsenat auf folgende Fakten:

Das verfahrensgegenständliche Grundstück ist als Bauwohngebiet gewidmet, sowie hinsichtlich Strom, Wasser und Kanalisation voll erschlossen. Es liegen auch bei einem Flächenausmaß von 1.731 m<sup>2</sup> sehr gute Bauplatzausmaße vor. Das Grundstück ist zudem in einem baulich hoch entwickelten Einfamilien- und Mehrparteienhäuserwohngebiet gelegen, was – nach objektiven Gesichtspunkten – die Annahme einer in absehbarer Zeit stattfindenden derartigen Verwertung eindeutig untermauert. Direkt angrenzend sind die Grundparzellen 2301/6 (Einfamilienhaus); 2303/2 (Mietwohngrundstück); 2419/1 (Einfamilienhaus); 6391 (unbebautes Grundstück). In unmittelbarer Umgebung 2301/5 (Einfamilienhaus); 2419/2 (Einfamilienhaus); 2419/8 (Einfamilienhaus).

Sämtliche oben angeführten Grundparzellen sind wie die verfahrensgegenständliche vom Finanzamt Feldkirch dem Grundvermögen zugerechnet worden, sowie zudem nach dem Flächenwidmungsplan der Katastralgemeinde Dornbirn als Bauwohngebiet gewidmet.

Auch kann der von den Bw. behauptete Umstand, dass das Grundstück für den landwirtschaftlichen Betrieb benötigt werde, eine Bewertung nach § 52 Abs. 2 BewG nicht hindern. Eine objektive Werterhöhung des Grundbesitzes als Folge der Lage im bebauten

Gebiet darf nicht deshalb unberücksichtigt bleiben, weil der Grundeigentümer nicht die Absicht hat, sie auszunützen (vgl. VwGH 21.1.1991, 90/15/0077).

Es kann daher für den Unabhängigen Finanzsenat aufgrund der großflächigen Verbauung in der Umgebung des Grundstückes, der Widmung als Bauwohngebiet, der sehr guten Bauplatzausmaße, der vollständigen Erschlossenheit, der Zufahrtsmöglichkeit, sowie der Vernachlässigbarkeit der subjektiven Absicht der Bw. kein Zweifel an der rechtsrichtigen Zuordnung der Grundparzelle zum Grundvermögen und der Bewertung als unbebautes Grundstück bestehen.

Die Berufung gegen den Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 2008 war daher als unbegründet abzuweisen.

Die im selben Schriftsatz wie gegen den Einheitswertbescheid gegen den Grundsteuermessbescheid erhobene Berufung war folgerichtig ebenfalls als unbegründet abzuweisen, da Bemessungsgrundlage für den Grundsteuermessbetrag der festgestellte Einheitswert ist und die Einwendungen sich ja auf die Vorschreibung dem Grunde nach, aber nicht auf dessen Höhe beziehen.

Feldkirch, am 26. Jänner 2012