

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter X. in der Beschwerdesache des Y., vertreten durch Z-GmbH, gegen die Bescheide des Finanzamtes Landeck Reutte vom 12.2.2010 betreffend Feststellung des Einheitswertes zum 1. Jänner 2010 zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird abgewiesen.

Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) zulässig.

Entscheidungsgründe

Der Beschwerdeführer (kurz Bf.) ist Eigentümer der Grundstücke 1, 2 und 3 EZ 4 teilw. in der KG Für diese Liegenschaften stellte das Finanzamt im Wege von Nachfeststellungen zum 1. Jänner 2010 die Einheitswerte fest und ordnete dabei die Liegenschaften der Vermögensart "Grundvermögen" (unbebautes Grundstück) zu.

In der gegen diese Bescheide erhobenen Berufung vom 12.3.2010 wurde ausgeführt, die strittigen Grundstücke seien ursprünglich als landwirtschaftlich genutzte Flächen und nunmehr aus unerklärlichen Gründen als unbebaute Grundstücke bewertet worden. Die Grundstücke seien im Freiland gelegen und weder durch eine Wasserleitung noch durch einen Abwasserkanal bzw. Weg erschlossen. Die Parzellierung dieser landwirtschaftlich genutzten Flächen rechtfertige für sich allein nicht den Schluss, dass diese in absehbarer Zeit anderen als landwirtschaftlichen Zwecken dienen würden. Eine Bebauung sei derzeit nicht möglich, weil von der Gemeinde keine Umwidmung in Bauland beabsichtigt sei. Auch der Bf. wolle die Grundstücke nicht umwidmen bzw. erschließen lassen oder gar verkaufen. Beantragt werde die Bewertung der Grundstücke nach den Kriterien für landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 12.10.2010 gab das Finanzamt der Berufung keine Folge. Begründend führte das Finanzamt nach Wiedergabe des § 52 Abs. 2 Bewertungsgesetz 1955 aus, dass nach dieser Gesetzesstelle eine Zuordnung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen zum Grundvermögen gerechtfertigt sei, wenn aufgrund objektiver Umstände – insbesondere betreffend die örtliche Lage, die Form der Grundstücke, die bauliche Entwicklung in der Umgebung sowie die gegebene und zu erwartende Marktlage – anzunehmen sei, dass solche Grundstücksflächen in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienten. Auf die Absichten des jeweiligen Grundeigentümers komme es dabei nicht an.

Die strittigen Grundstücke seien durch ein Baulandumlegungsverfahren entstanden, wodurch die wesentlichen Voraussetzungen für eine (künftige) Verwertung als Bauland geschaffen worden seien. Durch dieses Umlegungsverfahren seien "die Altgrundstücke dieser Baulücke" in Baulandform gebracht und auch die erforderlichen Erschließungswege – soweit nicht ohnehin vorhanden – vorgesehen worden. Die Erschließung werde von der Gemeinde bedarfsorientiert durchgeführt; sie werde nicht lange auf sich warten lassen, weil bereits zwei der neu gebildeten Grundstücke, nämlich die Parzellen 5 und 6 zu Baulandpreisen verkauft worden seien. Ein der Parzelle 1 benachbartes Grundstück (Parzelle 7) sei schon Gegenstand konkreter Verkaufsverhandlungen. Da somit eine Erschließung bis zu diesem Nachbargrundstück bevorstehe, seien in absehbarer Zeit alle strittigen Grundstücke des Bf. vollständig erschlossen. Somit sei ein weiteres Kriterium für die Zuordnung zum Grundvermögen erfüllt.

Der Behauptung, die Gemeinde beabsichtige keine Umwidmung der strittigen Grundstücke in Bauland, müsse entgegnet werden, dass bei Nachweisung eines Baubedarfes eine Umwidmung jederzeit durchgeführt werden könne. Mit der derzeit beibehaltenen Widmung als Freiland solle lediglich der Gemeinde eine bessere Möglichkeit zur Überprüfung des Wohnbedarfs künftiger Bauwerber in die Hand gegeben werden, um der Errichtung von nicht ganzjährig bewohnten Gebäuden entgegenzuwirken.

Im Vorlageantrag vom 12.11.2010 wurde eingewendet, dass aus dem Baulandumlegungsverfahren insgesamt 17 neue Parzellen hervorgegangen seien. Die zwei veräußerten Parzellen würden "vermutlich" umgewidmet und sodann bebaut. Die restlichen Parzellen befänden sich nach wie vor im Freiland; von einer Baulücke könne keinesfalls gesprochen werden. Es möge zwar sein, dass die strittigen Grundstücke einer anderen als landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden könnten. Zu bedenken sei jedoch, dass die Grundstücke des Bf. schon lange an einen Landwirt verpachtet seien, der jedenfalls bis zum Jahr 2013 Förderungen für diese Grundstücke beziehe. Weiters bestehe eine Option auf die Verlängerung des Pachtvertrages. Die Freilandwidmung und landwirtschaftliche Nutzung der strittigen Grundstücke auf unbestimmte Zeit sollte vom Finanzamt akzeptiert werden.

Hierüber wurde erwogen:

Gemäß § 323 Abs. 38 erster Satz BAO i. d. F. FVwGG 2012, BGBl I 2013/14, sind die am 31. Dezember 2013 bei dem unabhängigen Finanzsenat als Abgabenbehörde zweiter Instanz anhängigen Berufungen und Devolutionsanträge vom Bundesfinanzgericht als Beschwerden im Sinn des Art. 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen. Da die vorliegende Berufung am 31. Dezember 2013 beim unabhängigen Finanzsenat anhängig war, ist sie als Beschwerde zu erledigen.

In der Beschwerde wird ausschließlich die Richtigkeit der Zurechnung der eingangs angeführten Grundstücke zum Grundvermögen bekämpft. Begehrt wird deren Zuordnung zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen.

Gemäß § 51 Abs. 1 erster Satz BewG gehört zum Grundvermögen der Grund und Boden einschließlich der Bestandteile (insbesondere Gebäude) und des Zubehörs.

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

Nach dem zweiten Absatz der zuletzt genannten Gesetzesstelle 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, z. B., wenn sie hiernach als Bauland, Industrieland oder als Land für Verkehrszwecke anzusehen sind.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes 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. Dabei 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 23.2.1987, 85/15/0348; VwGH 2.12.1985, 84/15/0054; VwGH 8.6.1984, 82/17/0152; VwGH 25.2.1983, 81/17/0040).

Entscheidende Voraussetzung für eine Zurechnung land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke zum Grundvermögen ist somit, dass eine künftige Verwendung der Flächen für andere als land- und forstwirtschaftliche Zwecke anzunehmen ist, und die Änderung der Nutzung in absehbarer Zeit erwartet wird. Diese Annahme, dass eine land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche anderen Zwecken dienen wird, ist aber nicht schon dann gerechtfertigt, wenn die bloße Möglichkeit der Verwendung der Fläche für andere Zwecke besteht. Vielmehr muss die Wahrscheinlichkeit für eine anderweitige Verwendung in absehbarer Zeit gegeben sein. Allerdings braucht die anderweitige Verwendung nicht mit Sicherheit festzustehen, sondern genügt es, dass sie mit mehr oder weniger großer Wahrscheinlichkeit in absehbarer Zeit zu erwarten ist (vgl. Halaczinsky in Rössler/Troll, dBewG, § 69, Tz 22 ff).

Die strittigen Grundstücke sind am Rand des Siedlungsgebietes von gelegen und befinden sich innerhalb der im örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde als Bauland vorgesehenen Flächen. Sie verfügen über eine annähernd rechteckige Form und eine Größe von 556 m² (Gp. 1), 647 m² (Gp. 2) bzw. 648 m² (Gp. 3). Diese - sowie etliche weitere - Grundstücke wurden als Ergebnis einer Baulandumlegung neu gebildet. Das umliegende Siedlungsgebiet weist eine geringe Baudichte auf.

Die Baulandumlegung ist ein im Tiroler Raumordnungsgesetz vorgesehenes Verfahren, das dem Ziel einer Neuregelung der Grundstücksordnung in einem bestimmten Gebiet dient, das aufgrund der bestehenden Grundstücksordnung einer geordneten und Bodensparenden Bebauung und einer zweckmäßigen verkehrsmäßigen Erschließung insgesamt nicht zugänglich ist. Durch die Umlegung sollen für eine solche Bebauung nach Lage, Größe und Form zweckmäßig gestaltete Grundstücke geschaffen werden sowie die für die verkehrsmäßige Erschließung und für infrastrukturelle Einrichtungen erforderlichen Grundflächen aufgebracht werden (vgl. § 72 TROG 2006, § 75 TROG 2011).

Im vorliegenden Streitfall war die Baulandumlegung zum Nachfeststellungszeitpunkt 1. Jänner 2010 bereits abgeschlossen. Auf den in Rechtskraft erwachsenen Bescheid des Amtes der Tiroler Landesregierung als Umlegungsbehörde I. Instanz (Zl. Ve1....) vom 30.3.2009 wird diesbezüglich hingewiesen. Weiters hat der Gemeinderat der Gemeinde im Bereich der von der Umlegung betroffenen Grundparzellen 1, 7, 8, 5, 6, 9, 10, 11, 2 und 3 einen Bebauungsplan beschlossen (vgl. Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates am 13.8.2012). In diesem Bebauungsplan wurden die Art und Weise der Bebauung der im Umlegungsgebiet situierten Bauparzellen sowie der Verlauf der Verkehrsflächen im Verordnungsweg festgeschrieben. In der Zwischenzeit wurden bereits drei aus der Umlegung hervorgegangene Grundstücke zu Baulandpreisen verkauft, und zwar die Grundstücke Nr. 5 (Kaufvertrag v. 10.8.2010), Nr. 6 (Kaufvertrag v. 5.6.2010) und Nr. 7 (Kaufvertrag v. 25.11.2010).

Schon der Abschluss des Umlegungsverfahrens in Verbindung mit der Lage der strittigen Grundstücke im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sprechen für eine Nutzungsänderung in absehbarer Zeit. Der gesetzliche Zweck einer Baulandumlegung, für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke unter Aufbringung des für eine verkehrsmäßige Erschließung erforderlichen Grundstücksbedarfs entstehen zu lassen, berechtigt zur Annahme, dass die Verwendung der Grundstücke des Bf. als Bauland in absehbar nahe Zeit gerückt ist, ohne dass es dazu des Hinzutretens weiterer Umstände bedarf (vgl. zur deutschen Rechtslage BFH 6.3.1985, II R 216/82).

Nach Lage des Falles steht die vom Bf. eingewendete Widmung der Grundstücke als Freiland einer Bewertung als Grundvermögen nicht entgegen, weil nach Auskunft der Gemeinde eine Umwidmung in Bauland und damit eine Verwertung der Grundstücke für Bauzwecke *jederzeit* möglich ist. Mit der vorbehaltenen Bedarfsprüfung seitens der Gemeinde soll lediglich der Errichtung von Gebäuden entgegengesteuert werden, die nicht der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen

verbundenen Wohnbedürfnisses dienen. Eine solche Maßnahme ändert nichts an der Einschätzung, dass hinsichtlich der strittigen Grundstücke eine Nutzungsänderung im Sinn des § 52 Abs. 2 BewG voraussehbar ist.

Der weitere Einwand einer mangelnden Erschließung der Grundstücke ist ebenfalls nicht zielführend, weil nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes selbst bloßes Rohbauland - somit mangels Parzellierung und mangels einzelner Strom-, Wasser- und Kanalanschlüsse nicht sofort verwertbare Grundstücke - schon dann als Bauland im Sinn des § 52 Abs. 2 BewG anzusehen sind, 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; VwGH 26.4.1993, 91/15/0025).

Was die Behauptung des Bf. betrifft, es sei auch "keine Erschließung durch einen Weg vorhanden", so ist darauf zu verweisen, dass bei einer Baulandumlegung auch auf das notwendige Straßennetz zur zweckmäßigen Benützung der Grundstücke Bedacht zu nehmen ist. Eine Neubildung von Grundstücken, die als Ergebnis der Umlegung keine Anbindung an ein Wegenetz hätten, ist unzulässig. Im Übrigen ist einem in den Akten des Finanzamtes erliegenden Ausdruck der Digitalen Katastralmappe (Stand: 10/2009) zu entnehmen, dass das im Eigentum des Bf. stehende Grundstück 3 an eine Zufahrtsstraße angrenzt. Von dieser Zufahrtsstraße aus erfolgt die innere Erschließung des Umlegungsgebietes durch das im Zuge der Umlegung neu gebildete (ringförmige) Weggrundstück Nr. 10.

Wie bereits oben erwähnt, ist der Wille des Bf., die strittigen Grundstücke weiterhin landwirtschaftlich zu nutzen, unbeachtlich. Denn bei der Anwendung des § 52 Abs. 2 BewG kommt es auf die Absicht des Bf. nicht an. Der im Vorlageantrag ins Treffen geführte Pachtvertrag mit einem Landwirt hindert die Verwertung der strittigen Grundstücke als Bauland - mangels gegenteiliger Anhaltspunkte - nicht ernstlich. Die Behauptung, der Pächter beziehe für die gepachteten Grundflächen "auf jeden Fall bis 2013 Förderungen", stellt einen solchen Hinderungsgrund nicht dar. Der nähere Inhalt dieses bloß mündlich abgeschlossenen Pachtvertrages wurde vom Bf. nicht bekannt gegeben, obwohl ihm dazu mit Schreiben vom 13.1.2014 Gelegenheit geboten wurde.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Finanzamt mit der Zurechnung der strittigen Grundstücke zum Grundvermögen die auf Grund der Verwertbarkeit als Bauland bestehende potentielle wirtschaftliche Kraft des Bf. erfasst hat. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes durfte diese potentielle wirtschaftliche Kraft bzw. die objektive Werterhöhung des Grundbesitzes nicht deshalb unberücksichtigt bleiben, weil der Bf. gerade nicht beabsichtigte, sie auch auszunutzen (vgl. VwGH 21.1.1991, 90/15/0077, mwN).

Gemäß § 25a Abs. 1 VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen.

Die Revision ist gemäß Art 133 Abs. 4 B-VG zulässig, weil es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Frage der Zurechnung von im Zuge eines Baulandumlegungsverfahrens neu gebildeten Grundstücken zum Grundvermögen fehlt.