



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des JNuM, AStr, vertreten durch U.R., gegen den Bescheid des Finanzamtes für den 21. und 22. Bezirk vom 8. Mai 2001 betreffend Einheitswert des Grundvermögens (einschließlich der Betriebsgrundstücke) 1994 und den Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 1994 entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und die angefochtenen Bescheide gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

Der Einheitswert zum 1. Jänner 1994 (Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG 1955) wird für das unbebaute Grundstück mit S 1,260.000,00 (entspricht € 91.567,77) festgestellt. Der erhöhte Einheitswert beträgt S 1,701.000,00 (entspricht € 123.616,49). Der Grundsteuermessbetrag wird auf Grund des Grundsteuergesetzes 1955 auf den 1. Jänner 1994 mit S 3.352,00 (entspricht € 243,60) festgestellt.

Im Übrigen wird die Berufung als unbegründet abgewiesen

Entscheidungsgründe

Mit Teilungsplan des W.F. wurde das Grundstück Nr. 223 in die neuen Grundstücke Nr. 223/1 und Nr. 223/2 und das Grundstück Nr. 230 in die neuen Grundstücke Nr. 230/1 und Nr. 230/2 unterteilt. Am 15. Oktober 1993 wurde zwischen Herrn J.N., Frau M.N. und dem W.W. ein Tauschvertrag abgeschlossen. Mit diesem Tauschvertrag wurden die neu gebildeten Grundstücke Nr. 223/2 und Nr. 230/2 im Gesamtausmaß von 6859 m² an den W.W. übertragen. Die Grundstücke mit den Nrn. 223/1 und 230/1 im Gesamtausmaß von 6912 m² verblieben im Eigentum von Herrn J.N. und Frau M.N. .

Bei den Herrn J.N. und Frau M.N. verbliebenen Grundstücksflächen handelt es sich um solche, welche laut Flächenwidmungsplan bereits seit 1972 im Bauland (Betriebsbaugebiet) liegen. Diese beiden Grundstücke im Gesamtausmaß von 6912 m² liegen nebeneinander und grenzen an den R.w.. Das Finanzamt hat mit Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 1994 diesen Grundbesitz im Wege einer Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG dem Grundvermögen als unbebautes Grundstück zugerechnet und den Einheitswert mit S 1,382.000,00, erhöht mit S 1,865.000,00, festgesetzt sowie mit Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 1994 den Grundsteuermessbetrag mit S 3.680,00 festgesetzt. Als Begründung wurde angeführt, dass die Nachfeststellung erforderlich war, weil der Bewertungsgegenstand nach den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes als eigene wirtschaftliche Einheit zu beurteilen war.

In der gegen diese Bescheide eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass diese Grundstücke auch nach dem Tauschvorgang weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Bewirtschaftung erfolge im Rahmen des Österreichischen Umweltprogramms und ein Ende der Bewirtschaftung vor dem Ende des Verpflichtungszeitraumes wäre mit finanziellen Konsequenzen verbunden. Durch die langfristige Bindung könne geschlossen werden, dass in absehbarer Zeit keine andere Verwendung als eine landwirtschaftliche eintreten werde und eine Bewertung als unbebautes Grundstück nicht stattfinden dürfe.

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.

Die landwirtschaftliche Nutzung der verfahrensgegenständlichen Grundstücke 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, zum Beispiel, 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 zwingend voraus. Bei der Beurteilung der Frage, ob ein Grundstück (noch) dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen oder (schon) dem Grundvermögen zuzurechnen ist, hat es in erster Linie auf objektive Merkmale anzukommen. Denen

gegenüber haben subjektive, nur in der jeweiligen Person des jeweiligen Grundeigentümers gelegene Umstände zurückzutreten.

Die gegenständlichen Grundstücksflächen liegen entgegen den Ausführungen im Berufungsverfahren nicht im Grünland. Laut Flächenwidmungsplan befinden sich diese Grundstücksflächen bereits seit dem Jahr 1972 im Bauland, und zwar als Betriebsbaugebiet (die Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes erfolgte bereits in der Sitzung des Gemeinderates vom 24. März 1972). Auf Grund dieser Änderung reichte das Betriebsbaugebiet bis zum Rw.. Zu jenem Zeitpunkt, als der Tauschvertrag mit dem W.W. abgeschlossen wurde, waren laut Flächenwidmungsplan auch schon die auf der anderen Seite des Rw.es liegenden Flächen als Betriebsbaugebiet gewidmet.

Die Tatsache, dass auch die auf der anderen Seite des Rw.es liegenden Grundstücksflächen in Betriebsbaugebiet umgewidmet wurden und der Abschluss des Tauschvertrages am 5. Oktober 1993 mit dem W.W. sprechen dafür, dass bei Abschluss des Tauschvertrages eine Nachfrage nach als Betriebsbaugebiet gewidmeten Grundstücksflächen in diesem Gebiet vorhanden war. Die vorhandene Nachfrage an derartigen Grundstücken rechtfertigt eine Zuordnung der gegenständlichen Grundstücksflächen zum Grundvermögen zum Stichtag 1. Jänner 1994 (der nächste Stichtag nach Abschluss des Tauschvertrages).

Weitere Merkmale, welche für die Zurechnung zum Grundvermögen sprechen, sind die Lage der Grundstücksflächen im Betriebsbaugebiet, die vollständige Aufschließung, welche über den Rw. erfolgt, und die Bautätigkeit in der unmittelbaren Umgebung dieser Grundstücksflächen. Aus diesen Gründen ist anzunehmen, dass diese Grundstücksflächen in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen können.

Wenn die Berufungswerber anführen, dass die Grundstücksflächen landwirtschaftlich genutzt werden und sie auch in Zukunft weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, zeigen sie damit nur subjektive, in den Personen gelegene Umstände auf, die nach dem oben Gesagten außer Betracht zu bleiben haben. Zu den Ausführungen betreffend finanzielle Konsequenzen bei einer Änderung der Bewirtschaftung vor dem Ende des Verpflichtungszeitraumes wird festgehalten, dass es nicht durch die Änderung der Bewertung zum Förderungsverlust kommt, sondern nur durch eine andere Verwendung des Grundstückes als für landwirtschaftliche Zwecke.

Im Übrigen besteht das Wesen des § 52 Abs. 2 BewG darin, die potentielle wirtschaftliche Kraft des Grundstückseigentümers zu erfassen, weshalb eine objektive Werterhöhung des Grundstückes nicht deshalb unberücksichtigt werden darf, weil der Grundeigentümer gerade nicht beabsichtigt, sie auch auszunützen.

Bei der Berechnung des Einheitswertes werden die Straßenflächen, welche von den Grundeigentümern nur sehr eingeschränkt oder gar nicht genutzt werden können, nicht berücksichtigt. Der Einheitswert wird daher wie folgt berechnet:

Grundstück Nr. 223/1	4005 m ²
+ Grundstück Nr. 230/1	2907 m ²
Summe	6912 m ²
- Straßenanlage	356 m ²
- Straßenanlage	253 m ²
Differenz	6303 m ²

Diese 6303 m² multipliziert mit S 200,00 ergibt einen Wert von S 1,260.600,00. Der nicht erhöhte Einheitswert beträgt daher gerundet gemäß § 25 BewG S 1,260.000,00 (entspricht €91.567,77).

Einheitswert (nicht erhöht)	S	1,260.000,00
+ 35 %	S	441.000,00
Einheitswert erhöht	S	1,701.000,00

Dem Betrag von S 1,701.000,00 entsprechen €123.616,49.

Berechnung des Grundsteuermessbetrages zum 1. Jänner 1994:

Von S 50.000,00 1 v. T. =	S	50,00
+ von S 1,651.000,00 2 v. T. =	S	3.302,00
Grundsteuermessbetrag zum 1. Jänner 1994	S	3.352,00

Dem Betrag von S 3.352,00 entsprechen €243,60.

Bemerkt wird, dass zum Vorhalt der beabsichtigten Entscheidung bis zum heutigen Tage keine Stellungnahme abgegeben wurde.

In dem Vorlageantrag vom 30. November 2001 wurde auch ein Antrag auf Durchführung einer mündlichen Berufungsverhandlung gestellt. Hierzu wird festgehalten:

§ 323 Abs. 12 BAO in der Fassung des Abgabenrechtsmittelreformgesetzes, BGBl. I Nr. 97/2002, enthält eine Übergangsregelung, wonach für am 1. Jänner 2003 unerledigte Berufungen Anträge auf Entscheidung durch den gesamten Berufungssenat bis 31. Jänner 2003 gestellt werden konnten. Solche Anträge waren unabhängig davon zulässig, ob nach der Rechtslage vor dem 1. Jänner 2003 über die Berufung monokratisch oder durch

Berufungssenat zu entscheiden war. Die "Nachholung" solcher Anträge auf mündliche Verhandlung im Bereich bisher monokratischer Entscheidungszuständigkeit konnten ab Inkraft-Treten des § 323 Abs. 12 BAO (Tag nach der Kundmachung des Abgabenrechtsmittelreformgesetzes im BGBl., daher erstmals am 26. Juni 2002) mit Wirkung zum 1. Jänner 2003 gestellt werden. Ein solcher, gesonderter, Antrag ist im gegenständlichen Fall nicht eingebracht worden. Die Fassung der §§ 260 Abs. 2 bzw. 261 BAO vor dem Abgabenrechtsmittelreformgesetz enthielt eine taxative Aufzählung der Senatszuständigkeiten, wonach bisher keine Senatszuständigkeit für Berufungen im Bereich der Bewertung bestand. Aus diesem Grund liegt auch kein solcher, nach § 284 Abs. 1 BAO in der Fassung vor dem Bundesgesetz BGBl. I Nr. 97/2002 gestellter Antrag auf mündliche Verhandlung vor, welcher der Übergangsbestimmung des § 323 Abs. 12 BAO zugänglich wäre, wonach solche Anträge ab 1. Jänner 2003 als auf Grund des § 284 Abs. 1 Z. 1 BAO gestellt gelten. Mangels zulässiger Antragstellung kommt daher im vorliegenden Fall eine mündliche Verhandlung nicht in Betracht.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 20. September 2004