



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen des B, gegen die unten angeführten Bescheide des Finanzamtes A entschieden:

### **A. Betreffend Einheitswert des Grundvermögens** (einschließlich der Betriebsgrundstücke)

#### **1. Steuernummer1:**

#### **Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2006 (Nachfeststellung gem. [§ 22 Abs. 1 BewG 1955](#)) vom 7. Oktober 2009:**

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

*Feststellungsbescheid (Nachfeststellung § 22 Abs. 1 BewG 1955) zum 1. Jänner 2006*

Für den Grundbesitz (unbebautes Grundstück) a, wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2006 mit 6.300,00 Euro und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert mit **8.500,00 Euro** festgestellt.

#### **2. Steuernummer2:**

#### **Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2006 (Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG 1955) vom 7. Oktober 2009:**

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

*Feststellungsbescheid (Nachfeststellung § 22 Abs. 1 BewG 1955) zum 1. Jänner 2006*

Für den Grundbesitz (unbebautes Grundstück) b, wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2006 mit 6.200,00 Euro und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert mit **8.300,00 Euro** festgestellt.

**3. Steuernummer3:**

**Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2006 (Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG 1955) vom 7. Oktober 2009:**

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

*Feststellungsbescheid (Nachfeststellung § 22 Abs. 1 BewG 1955) zum 1. Jänner 2006*

Für den Grundbesitz (unbebautes Grundstück) c, wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2006 mit 7.200,00 Euro und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert mit **9.700,00 Euro** festgestellt.

**4. Steuernummer4:**

**Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2006 (Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG 1955) vom 7. Oktober 2009:**

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

*Feststellungsbescheid (Nachfeststellung § 22 Abs. 1 BewG 1955) zum 1. Jänner 2006*

Für den Grundbesitz (unbebautes Grundstück) d, wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2006 mit 6.200,00 Euro und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert mit **8.300,00 Euro** festgestellt.

**5. Steuernummer5:**

**Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2006 (Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG 1955) vom 7. Oktober 2009:**

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

*Feststellungsbescheid (Nachfeststellung § 22 Abs. 1 BewG 1955) zum 1. Jänner 2006*

Für den Grundbesitz (unbebautes Grundstück) e, wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2006 mit 6.100,00 Euro und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert mit **8.200,00 Euro** festgestellt.

**6. Steuernummer6:**

**Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2006 (Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG 1955) vom 7. Oktober 2009:**

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

---

*Feststellungsbescheid (Nachfeststellung § 22 Abs. 1 BewG 1955) zum 1. Jänner 2006*

Für den Grundbesitz (unbebautes Grundstück) f, wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2006 mit 6.800,00 Euro und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert mit **9.100,00 Euro** festgestellt.

Im Übrigen werden die Berufungen als unbegründet abgewiesen.

**B. Betreffend die Grundsteuermessbescheide** (Nachveranlagung gem. § 22 Abs. 1 GrStG 1955) zum 1. Jänner 2006

**1. Steuernummer1:**

**Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2006 (Nachveranlagung gem. [§ 22 Abs. 1 GrStG 1955](#)) vom 7. Oktober 2009:**

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

Für den unter 1. angeführten Grundbesitz und die Eigentümer B. wird auf Grund des Grundsteuergesetzes 1955 in der geltenden Fassung der Grundsteuermessbetrag mit **13,35 Euro** festgesetzt.

**2. Steuernummer2:**

**Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2006 (Nachveranlagung gem. § 22 Abs. 1 GrStG 1955) vom 7. Oktober 2009:**

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

Für den unter 2. angeführten Grundbesitz und die Eigentümer B. wird auf Grund des Grundsteuergesetzes 1955 in der geltenden Fassung der Grundsteuermessbetrag mit **12,95 Euro** festgesetzt.

**3. Steuernummer3:**

**Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2006 (Nachveranlagung gem. § 22 Abs. 1 GrStG 1955) vom 7. Oktober 2009:**

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

Für den unter 3. angeführten Grundbesitz und die Eigentümer B. wird auf Grund des Grundsteuergesetzes 1955 in der geltenden Fassung der Grundsteuermessbetrag mit **15,75 Euro** festgesetzt.

**4. Steuernummer4:**

**Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2006 (Nachveranlagung gem. § 22 Abs. 1 GrStG 1955) vom 7. Oktober 2009:**

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

Für den unter 4. angeführten Grundbesitz und die Eigentümer B. wird auf Grund des Grundsteuergesetzes 1955 in der geltenden Fassung der Grundsteuermessbetrag mit **12,95 Euro** festgesetzt.

#### 5. Steuernummer5:

**Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2006 (Nachveranlagung gem. § 22 Abs. 1 GrStG 1955) vom 7. Oktober 2009:**

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

Für den unter 5. angeführten Grundbesitz und die Eigentümer B. wird auf Grund des Grundsteuergesetzes 1955 in der geltenden Fassung der Grundsteuermessbetrag mit **12,75 Euro** festgesetzt.

#### 6. Steuernummer6:

**Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2006 (Nachveranlagung gem. § 22 Abs. 1 GrStG 1955) vom 7. Oktober 2009:**

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

Für den unter 6. angeführten Grundbesitz und die Eigentümer B. wird auf Grund des Grundsteuergesetzes 1955 in der geltenden Fassung der Grundsteuermessbetrag mit **14,55 Euro** festgesetzt.

Im Übrigen werden die Berufungen als unbegründet abgewiesen.

### Entscheidungsgründe

Auf Grund der Vermessungsurkunde (Teilungsplan) des Herrn L und der Mitteilung der Gemeinde G vom 31. 5. 2005 betreffend die Grundstückswidmung der streitgegenständlichen Liegenschaften erließ das Finanzamt zum 1. 1. 2006 (Nachfeststellungszeitpunkt) am 7. 10. 2009 folgende Nachfeststellungsbescheide ([§ 22 Abs. 1 BewG 1955](#)) ins Grundvermögen samt Grundsteuermessbescheiden (Nachveranlagung gem. [§ 22 Abs. 1 GrStG 1955](#)):

EZ g	EW-AZ	Einheitswert/erhöht	BVE
h	n	1	2
i	o	3	4
j	p	5	6

k	q	3	2
l	r	7	8
m	s	9	10

Die Berufungswerber haben sowohl gegen die Einheitswertbescheide, als auch gegen die Grundsteuermessbescheide Berufung eingebracht.

Die Berufungswerber bringen vor, die Grundstücke seien keine Bauplätze sondern würden in einer Zone mit Bauhoffnungsland liegen. Sie würden landwirtschaftlich als Brache genutzt und seien sowohl vorher als auch jetzt nur landwirtschaftlich nutzbar. Sie hätten für die Bearbeitung sogar eine deutlich ungünstigere Figur. Die landwirtschaftliche Nutzung sei durch den nahen großvolumigen Wohnbau deutlich beeinträchtigt (Schatten, Müllablagerungen, Schuttablagerungen, Erdablagerungen, Ablagerungen von Grünschnitt, Verwendung als Parkplatz), eine Verpachtung der Flächen sei demnach unmöglich. Der m<sup>2</sup>-Preis sei deutlich zu hoch, da jener für bereits umgewidmete Bauplätze angenommen worden sei. Die Widmung der Grundstücke habe sich seit fast 30 Jahren nicht verändert. Zwischen dem ursprünglichen Grundstück j und den heutigen 6 Grundstücken bestehe kein Widmungsunterschied. Es habe sich nur die Form und die Anzahl der Grundstücke verändert. Es liege keine Aufschließung vor, die Grundstücke seien nicht bebaubar.

Mit Berufungsvorentscheidungen vom 6. 4. 2010 gab das Finanzamt hinsichtlich der Höhe der Einheitswerte teilweise statt, wies die Berufungen im Übrigen aber mit der Begründung ab, laut Schreiben der Gemeinde G sei die Widmung der mit Vermessungsurkunde vom 14. 1. 2004 jeweils geschaffenen Grundstücke Bauland/Wohngebiet – Aufschließungszone. Der Aufschließungszustand sei im angesetzten Bodenwert berücksichtigt worden. Der Bodenwert wurde mit Berufungsvorentscheidung unter Zugrundelegung der Kaufpreissammlung von 19,6217 Euro/m<sup>2</sup> auf 12 Euro/m<sup>2</sup> vermindert.

Mit Berufungsvorentscheidungen vom 21. 6. 2010 wies das Finanzamt die Berufungen hinsichtlich der Grundsteuermessbescheide als unbegründet ab.

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

Am 24. Juli 2012 fand vor der h. o. Behörde ein Erörterungsgespräch statt:

Herr B- führte aus, das ursprüngliche Grundstück habe die Bezeichnung j getragen und war Nord-Süd gerichtet. Im Zuge der Grundstückssuche einer Wohnbaugesellschaft seien im

Süden (t) Baugrundstücke geschaffen worden. Er habe seine Liegenschaften im mittleren Bereich angrenzend belassen und auch die Widmungsart (Bauland-Aufschließungszone) nicht ändern wollen. Es sei jedoch im Zuge dessen zu einer Umlegung der Grundstücksfläche nach Ost-West gekommen. Im Ergebnis habe die Genossenschaft die gewünschte Grundfläche in der gewünschten Form von den anderen Grundeigentümern (Nachbarn) erwerben können. Die Liegenschaften der Bw würden derzeit auf Grund der ungünstigen Figur und der Einwirkungen der Nachbarn nicht (landwirtschaftlich) genutzt. Oberhalb und unterhalb der Fläche wohnten Anrainer die darüber froh seien, dass keine Lärm- und Staubbelästigung durch z.B. Mähen entstehe. Zweimal im Jahr werde gemäht um die Liegenschaft in Ordnung zu halten.

Die Vertreterin des Finanzamtes führte aus, gemäß § 52 BewG gehörten zum Grundvermögen nicht Grundbesitz der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört. Gem. Abs. 2 seien land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen dem Grundvermögen zuzurechnen, wenn nach ihrer Lage und den sonstigen Verhältnissen insbesondere mit Rücksicht auf die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten anzunehmen sei, dass sie in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen würden. Nach den Erkenntnissen des Finanzamtes sei die gegenständliche Fläche sowohl im Norden als auch im Süden verbaut. Die Fläche sei als Bauland/Wohngebiet-Aufschließungszone gewidmet. Zwar seien noch keine Aufschließungen der einzelnen Grundstücke vorhanden, aber es könne die Aufschließung in absehbarer Zeit jederzeit durch die Gemeinde erfolgen. Für Bauland/Wohngebiet-Aufschließungszone sei ein höherer Preis bei Verkauf einer Parzelle erzielbar als für landwirtschaftlichen Grund. Schon deshalb sei der im Bescheid angesetzte Preis gerechtfertigt. Faktum sei, dass keine landwirtschaftlichen Flächen mehr vorliegen würden. Dies sei dem Finanzamt durch die Vermessungsurkunde von L. im Jahr 2004 zur Kenntnis gelangt.

Herr B- führte weiter aus, dass er seine Liegenschaften grundsätzlich im Zuge des Wohnbauprojektes mit verkaufen hätte können, davon aber Abstand genommen habe. Einer Freigabe als Bauland würde ein Ansuchen aller - in der gleichen Aufschließungszone gelegenen - Eigentümer an den Gemeinderat bedürfen. Kanal und Wasseranschluss lägen in der Nähe (oberhalb und unterhalb der Liegenschaft). Zwischen der ursprünglichen Widmung und Nutzung und der nunmehrigen Widmung und Nutzung der Liegenschaftsfläche bestehe kein Unterschied, lediglich die Lage der Grundstücke habe sich verändert (gedreht). Aus diesem Grund sehe er keinen Grund für eine Nachfeststellung.

Die Vertreterin des Finanzamtes stellte fest, dass das Finanzamt jene Unterlagen des Vermessungsamtes des Vermessers L. und die Auskunft der Gemeinde G vom 31. 5. 2005

zum Anlass genommen habe, hier eine richtige Bewertung durchzuführen. Es bestünden aber keine Bedenken einen Mittelwert in der Gemeinde G laut Kaufpreissammlung in Höhe von 10,9009 € anzunehmen.

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

#### 1. Einheitswert

Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in die Einheitswertakten des Finanzamtes A, durch Einsichtnahme in das öffentliche Grundbuch und die Katasterpläne des Vermessungsamtes sowie durch die Abhaltung eines Erörterungsgespräches.

[§ 52 BewG 1955](#) normiert die Abgrenzung des Grundvermögens von anderen Vermögensarten. Demnach gehört zum Grundvermögen nicht Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört (Abs. [§ 52 Abs. 1 BewG 1955](#)). 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 ([§ 52 Abs. 2 BewG 1955](#)).

Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 15. 2. 1985, 82/17/0079, dargetan hat, legt die Bestimmung des [§ 52 Abs. 2 BewG 1955](#) den Abgabenbehörden die Verpflichtung auf, eine Tendenz ("in absehbarer Zeit") und eine Annahme ("wenn anzunehmen ist") zu erforschen. Hie bei 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](#)). 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.

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](#)). Die Entwicklung führt in vorliegendem Fall aus folgenden Gründen in Richtung Bebauung: Wie aus dem Flächenwidmungsplan ersichtlich, sind die streitgegenständlichen Grundstücke wohl als Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone (A0, A1) gewidmet, jedoch besteht die Möglichkeit, durch einen Antrag an den Gemeinderat eine Freigabe der Liegenschaften zu erwirken, welche einen diesbezüglichen Beschluss voraussetzt. Der für eine mögliche Bebauung absehbare Zeitpunkt muss nicht unbedingt ein naher Zeitpunkt sein (VwGH 30. 6. 1994, [91/15/0089](#), 0090).

Unmittelbar angrenzende Grundstücke oberhalb und unterhalb der streitgegenständlichen Liegenschaften sind verbaut. Die Liegenschaften selbst sind noch nicht aufgeschlossen, jedoch sind Kanal- und Wasseranschluss in unmittelbarer Nähe gelegen. Die Liegenschaften hätten bereits im Zusammenhang mit dem Wohnbauprojekt mitverkauft werden können und wären dann zweifelsohne auch bebaut worden.

Auf Grund des Aufschließungszustandes bzw. der Aufschließungsmöglichkeiten ist ein Verkauf als Bauplatz (Bauplätze) gegeben, womit auch entsprechende Baulandpreise erzielt werden können. Wie oben ausgeführt ist besonderes Gewicht auf die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten zu legen sowie die potentielle wirtschaftliche Kraft des Grundstückseigentümers zu erfassen.

Hinsichtlich der zum Stichtag gegebenen und in Zukunft zu erwartenden Marktlage ist aus dem vorliegenden Sachverhalt ersichtlich, dass offensichtlich Baugrundstücke gesucht werden.



Auch wenn daher in vorliegendem Fall die Eigentümer der streitgegenständlichen Liegenschaften derzeit nicht die Absicht haben, von der Verwendung als Bauland Gebrauch zu machen, erscheint es im konkreten Fall wegen der Möglichkeit, bei der Gemeinde eine Bauplatzfreigabe zu erwirken, der vorhandenen Straßenanbindung, der Aufschließung bzw. Aufschließungsmöglichkeit und der fortschreitenden Bebauung in der unmittelbaren Umgebung, die Liegenschaften zum Stichtag 1. Jänner 2006 gemäß § 52 Abs. 2 BewG dem Grundvermögen zuzuordnen.

Hinsichtlich der Bewertung ist den Berufungswerbern insofern zu folgen, als der m<sup>2</sup>-Preis auf 10,9009 Euro (laut Kaufpreissammlung) reduziert wird.

Im Übrigen waren die Berufungen als unbegründet abzuweisen.

## 2. Grundsteuermessbetrag

Besteuerungsgrundlage für die Grundsteuer ist der für den Veranlagungszeitpunkt maßgebende Einheitswert des Steuergegenstandes, der nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes festgestellt wurde (§12 GrStG).

Im Falle einer Nachfeststellung des Einheitswertes ([§ 22 des Bewertungsgesetzes 1955](#)) ist der nachträglichen Veranlagung des Steuermessbetrages (Nachveranlagung) der Einheitswert zugrunde zu legen, der auf den Nachfeststellungszeitpunkt festgestellt worden ist. Entsprechendes gilt für die anderen im Nachfeststellungsbescheid getroffenen Feststellungen ([§ 22 Abs. 1 GrStG 1955](#)).

Gemäß [§ 19 Z 2 GrStG 1955](#) beträgt die Steuermesszahl bei Grundstücken (§ 1 Abs. 2 Z 2) allgemein 2 vom Tausend; diese Steuermesszahl ermäßigt sich gemäß § 19 Z 2 lit. c leg. cit. bei den übrigen Grundstücken für die ersten angefangenen oder vollen 3 650 Euro des Einheitswertes auf 1 vom Tausend.

Dementsprechend ergeben sich die im Spruch angeführten Beträge.

Im Übrigen waren die Berufungen als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 2. August 2012