



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAAT

Außenstelle Innsbruck  
Senat 3

GZ. RV/0190-I/03

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw. gegen den Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 2001 des Finanzamtes Innsbruck entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Rechtsbelehrung

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

### Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber ist Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 12345 in der Katastralgemeinde X, zu welcher die Grundparzelle Nr. 678 im Ausmaß von 1.841 m<sup>2</sup> gehört.

Mit Bescheid vom 20. August 2002 stellte das Lagefinanzamt den Einheitswert des dem Grundvermögen zugeordneten unbebauten Grundstückes Nr. 678 zum 1. Jänner 2001 im

Wege der Nachfeststellung mit € 15.988,02 (gemäß AbgÄG 1982 um 35 % auf € 21.583,83 erhöht) fest. Dies unter Bezugnahme auf § 52 Abs. 2 BewG mit der Begründung, dass auch land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen dem Grundvermögen zuzurechnen seien, wenn auf Grund der Lage und der sonstigen Verhältnisse, insbesondere mit Rücksicht auf die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten anzunehmen sei, dass der Grundbesitz in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werde.

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung machte der Berufungswwerber geltend, dass er seinen landwirtschaftlichen Betrieb einschließlich des Grundstückes Nr. 678 mit Pachtvertrag vom 1. April 1992 an FB verpachtet habe. Dieser sei Vollerwerbslandwirt und wegen des Viehbestandes des Betriebes auf die zugepachteten Flächen angewiesen. Der Berufungswwerber beabsichtige nicht, den auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Pachtvertrag in den nächsten Jahren aufzukündigen. Auch ein Grundverkauf käme für ihn nicht in Frage. Da sonach mit einer Bebauung des Grundstückes nicht zu rechnen sei, lägen die Voraussetzungen des § 52 Abs. 2 BewG für eine Zuordnung zum Grundvermögen nicht vor.

Das Finanzamt gab der Berufung mit Berufungsvorentscheidung vom 14. März 2003 keine Folge. Dazu führte es im Wesentlichen aus, dass das Grundstück laut gültigem Flächenwidmungsplan im Wohngebiet gelegen und voll erschlossen sei. In der Gemeinde X sei eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken zu verzeichnen, wobei auch die Umgebung der Grundparzelle in den letzten Jahren kontinuierlich verbaut worden sei. Diese objektiven Umstände, denen gegenüber subjektive, nur in der Person des Grundstückseigentümers gelegene Momente (Verpachtung) zurückzutreten hätten, rechtfertigten die Annahme, dass das Grundstück in absehbarer Zeit anderen als landwirtschaftlichen Zwecken dienen werde.

Im Vorlageantrag vom 10. April 2003 wiederholte der Berufungswwerber seinen Standpunkt. Ergänzend brachte er vor, dass das Grundstück eine Hanglage aufweise. Die Baulandwidmung sei unbestritten; eine Parzellierung sei aber noch nicht erfolgt. Nach Ansicht des Berufungswwerbers könne aus der Widmung als Wohngebiet, der fortschreitenden Verbauung in der Umgebung sowie der starken Nachfrage nach Baugrundstücken im Ort nicht zwingend der Schluss gezogen werden, dass das Grundstück in absehbarer Zeit anderen als landwirtschaftlichen Zwecken dienen werde. Das Finanzamt hätte konkreter darlegen müssen, weshalb es eine Verbauung des Grundstückes "in naher Zukunft" für wahrscheinlich hält. Die Zuordnung zum Grundvermögen stelle insofern eine krasse Ungleichbehandlung des Berufungswwerbers dar, als andere - ebenfalls als Bauland gewidmete und landwirtschaftlich genutzte – Grundstücke in der Gemeinde nicht dem Grundvermögen zugerechnet worden seien. Es wäre daher in einem ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahren zu prüfen, in welchen Fällen "die Wahr-

scheinlichkeit einer Verwendung für Bauzwecke gegeben...bzw. die weitere Verwendung zur landwirtschaftlichen Nutzung anzunehmen ist". Dem Berufungswerber sei eine "einseitige Verbauungstendenz" unterstellt worden, obwohl eine diesbezügliche Absicht nicht erweisbar sei. Die Abgabenbehörde habe im Rahmen ihrer Ermittlungspflicht eine Tendenz ("in absehbarer Zeit) und eine Annahme ("wenn anzunehmen ist") zu erforschen. Da hiebei die subjektiven Interessen des Berufungswerbers nicht gänzlich außer Betracht gelassen werden könnten, wären auch jene Umstände entsprechend zu würdigen, die für eine Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung sprächen.

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

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.

Zufolge § 52 Abs. 2 BewG 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, zB, wenn sie hienach als Bauland, Industrieland oder als Land für Verkehrszwecke anzusehen sind.

Wie bereits das Finanzamt zutreffend ausführte, kommt es nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bei der Beurteilung der Frage, ob ein Grundstück (noch) dem landwirtschaftlichen Vermögen oder (schon) dem Grundvermögen zuzurechnen ist, in erster Linie auf objektive Merkmale an, denen gegenüber subjektive, nur in der Person des jeweiligen Grundstückseigentümers gelegene Momente zurückzutreten haben (vgl. zB VwGH 18. 10. 1984, 84/15/0089 bis 84/15/0102; VwGH 26. 4. 1993, 91/15/0025).

Im Berufungsfall liegt eine Reihe solcher Merkmale, die für eine Zurechnung zum Grundvermögen sprechen, vor. Außer Streit steht zunächst, dass die gegenständliche Grundparzelle als Bauland gewidmet und direkt an der O-Straße im verbauten Ortsgebiet der Gemeinde X gelegen ist. Das Grundstück ist auch hinsichtlich des Bezugs von Wasser und Strom sowie des Kanalanschlusses voll erschlossen. Es könnte nach Auskunft der Gemeinde jederzeit bebaut werden.

Was den Bedarf nach Baugrundstücken betrifft, so ist dieser im Hinblick auf die bauliche Entwicklung in der näheren Umgebung der Grundparzelle zweifellos gegeben. Auf die im Vorhalt vom 12. August 2003 angeführten, in den vergangenen Jahrzehnten errichteten (15) Wohngebäude wird diesbezüglich hingewiesen. In der Gemeinde X herrscht auch insgesamt eine große Nachfrage nach Baugrundstücken, zumal dort eine ausgezeichnete Infrastruktur samt einem vielfältigen Freizeitangebot vorhanden ist und die Entfernung zur Landeshauptstadt nur wenige Kilometer beträgt. Im Hinblick auf die attraktive Lage der Gemeinde im Naherholungsgebiet von Innsbruck war in der Vergangenheit ein reger Zuzug zu verzeichnen. Auf Grund dieser Fakten ist zu erwarten, dass der Grundstücksmarkt in dieser Ortschaft auch künftig nicht stagnieren wird.

Der Berufungswerber, dem dies mit dem vorgenannten Schreiben der Abgabenbehörde zweiter Instanz zur Kenntnis- und allfälligen Stellungnahme vorgehalten wurde, hat sich dazu nicht geäußert. Er vermochte auch keine Umstände aufzuzeigen, die einer Bebauung seiner Liegenschaft entgegenstünden. Wirtschaftliche Gründe, die gegen eine Verwertung als Bau-land sprächen, sind ebenfalls nicht ersichtlich. Soweit sich der Vorlageantrag auf die (noch) nicht erfolgte Parzellierung sowie auf die Hanglage stützt, kann darin kein Bebauungshin-dernis erblickt werden.

Bei der jahrelangen landwirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes im Rahmen des (jährlich kündbaren, nicht verbücherten) Pachtverhältnisses bzw. bei der mangelnden Verkaufsabsicht des Berufungswerbers handelt es sich um subjektive, in seiner Person gelegene Umstände, die bei der Bewertung außer Betracht bleiben (vgl. VwGH 15. 2. 1985, 82/17/0079; VwGH 6. 7. 1983, 82/17/0052). Auf die inneren Absichten des Grundstückseigentümers bezüglich der Grundstücksnutzung kommt es nämlich nicht an.

Auch der Umstand, dass der Pächter das Grundstück für seinen landwirtschaftlichen Betrieb benötigt, hindert eine Bewertung nach § 52 Abs. 2 BewG nicht. Maßgeblich ist nämlich nicht, wie das Grundstück tatsächlich genutzt wird, sondern wie es der Berufungswerber nutzen könnte. Durch die Bewertung als Grundvermögen soll nämlich die potenzielle Wirtschaftskraft des Eigentümers erfasst werden, weshalb eine objektive Werterhöhung des Grundbesitzes als Folge der Lage im bebauten Gebiet nicht deshalb unberücksichtigt bleiben darf, weil der Grundstückseigentümer nicht die Absicht hat, sie auszunützen (vgl. VwGH 21. 1. 1991, 90/15/0077).

Soweit sich der Berufungswerber in seinem Recht auf Gleichheit vor dem Gesetz verletzt erachtet, weil das Finanzamt vergleichbare andere Grundstücke in der Gemeinde als land-wirtschaftliches Vermögen bewertet habe, ist hierauf zu erwidern, dass aus einer - allenfalls

der Rechtslage widersprechenden - Vorgangsweise gegenüber Dritten niemand für sich einen Anspruch auf vergleichbares Vorgehen ableiten kann. Es ist daher ohne jegliche Bedeutung, ob das Finanzamt etwa gegenüber anderen Grundstückseigentümern nicht in gleichartiger Weise wie gegenüber dem Berufungswerber vorgegangen ist.

Was den im Vorlageantrag beantragten Lokalaugenschein anlangt, so lässt sich den Ausführungen des Berufungswerbers nicht entnehmen, welche rechtserheblichen Tatsachen durch eine derartige Amtshandlung geklärt werden sollten. Zudem sind die für die Annahme, dass das Grundstück in absehbarer Zeit anderen als landwirtschaftlichen Zwecken dienen werde, maßgeblichen Umstände – (insbesondere betreffend die Lage und Aufschließung der Liegenschaft sowie die bauliche Entwicklung in der Umgebung) – unbestritten geblieben. Einer unmittelbaren Wahrnehmung vor Ort bedurfte es daher nicht.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Innsbruck, 12. September 2003