



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der F, gegen den Bescheid des Finanzamtes A vom 9. Juni 2005, Steuernummer, betreffend Nachfeststellung gemäß §22 Abs.1 BewG 1955 zum 1. Jänner 2000 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 6. März 1999 hat die Berufungserwerberin (Bw) die Grundstücke x und y erworben, welche in der neu eröffneten EZ z, Grundbuch XY, erfasst wurden.

Mit Bescheid vom 13. November 2001 erfolgte hinsichtlich der Grundstücksnummer y - welche in vorliegendem Verfahren berufungsgegenständlich ist - eine Nachfeststellung gemäß §22 Abs.1 BewG 1955 zum 1. Jänner 2000 ins Grundvermögen.

Im anschließenden Berufungsverfahren wendete sich die Bw gegen die Zurechnung des Grundstückes zum Grundvermögen (unbebautes Grundstück) und begehrte die Zurechnung zum landwirtschaftlichen Vermögen. Der Einheitswertbescheid vom 13. November 2001 wurde mit Bescheid der ho. Behörde vom 17. Februar 2005, RV/3044-W/02, unter Zurückweisung der Sache an die Abgabenbehörde erster Instanz aufgehoben.

In der Folge hat das Finanzamt ein umfassendes Ermittlungsverfahren durchgeführt und unter anderem auch einen Lokalaugenschein abgehalten.

Das Ermittlungsverfahren hat folgendes Ergebnis gebracht:

Die Grundstücke x und y liegen mitten im Bauland-Wohngebiet. Mit Verordnung der Stadtgemeinde T vom 31.12.1999 wurden diese Grundstücke zur Bebauung freigegeben, Widmung "Bauland-Wohngebiet".

Die Parzellen grenzen unmittelbar an die F-gasse bzw. an die B-gasse. Die angrenzenden bzw. umliegenden Grundstücke sind alle ebenfalls als Bauland gewidmet, beziehungsweise bereits verbaut. Das Wohnhaus der Berufungswerberin (Ehegatte) befindet sich schräg gegenüber. An den Grundstücken führen Strom-, Wasser-, und Kanalleitungen vorbei und es besteht jederzeit eine Anschlussmöglichkeit.

Die Grundstücke wurden mit Kaufvertrag vom 6. März 1999 um einen Kaufpreis von 500 Schilling pro m<sup>2</sup> erworben. Es gibt weder eine Förderung durch die AMA noch besteht auf Grund der geringen Grundstücksgröße Kammermitgliedschaft. Eigene Betriebsmittel gibt es keine. Die Liegenschaften sind auch nicht verpachtet. Einmal jährlich wird zur Gänze gemäht, der Grünschnitt kommt teilweise zur Verrottung, teilweise wird er als Futter für zwei Hasen genutzt.

Die Bw führt in der Niederschrift vom 4.4.2005 aus, die Grundstücke x und y seien laut Flächenwidmungsplan als Bauland-Wohngebiet ausgewiesen, würden jedoch nicht im Sinne der niederösterreichischen Bauordnung als Bauplatz gelten, da es weder einen Bescheid der Gemeinde als Erklärung zum Bauplatz geben würde, noch Aufschließungskosten für die beiden Grundstücke geleistet worden seien. Ohne diese Voraussetzungen sei eine Bebauung derzeit nicht möglich und es sei von der Eigentümerin auch nicht beabsichtigt, dies in den nächsten 10-15 Jahren zu ändern.

Mit Bescheid vom 9. Juni 2005 wurde neuerlich eine Nachfeststellung gemäß §22 Abs.1 BewG 1955 zum 1. Jänner 2000 ins Grundvermögen vorgenommen.

Mit Berufung vom 1.7.2005 brachte die Bw vor, die berufungsgegenständliche Liegenschaft y sei bereits vor dem Erwerb landwirtschaftlich genutzt worden und werde auch nach dem Erwerb weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Laut Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis des Vermessungsamtes Wiener Neustadt sei das Grundstück auch als landwirtschaftlich ausgewiesen. Es wurde darauf hingewiesen, dass das Grundstück weder zum Bauplatz erklärt worden sei, noch bis dato Aufschließungskosten geleistet worden wären.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 26. Juli 2005 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Begründet wurde die Abweisung damit, dass die landwirtschaftliche Nutzung von Grundparzellen geringen Ausmaßes noch nicht hinreiche, um einen landwirtschaftlichen

Hauptzweck zu erweisen. Dazu bedürfe es noch anderer Wirtschaftsgüter, wie zB Gebäude oder Betriebsmittel, die in ihrer Gesamtheit nach der Verkehrsauffassung einen landwirtschaftlichen Betrieb ergeben würden und dem die Grundparzellen zu dienen bestimmt seien. Im gegenständlichen Fall würden diese Voraussetzungen nicht vorliegen.

Fristgerecht wurde der Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz eingebbracht. Die Bw hält ihr Berufungsbegehren vollinhaltlich aufrecht und bringt weiters vor, dass sich die Bewertung gemäß §11 Abs.1 und 2 BewG bei Grundbesitz auf die Rechte und Nutzung, die mit dem Grundbesitz als solchem verbunden seien zu erstrecken habe. Das Zubehör sei außer Betracht zu lassen. Vorwiegend sei für die Bewertung die Nutzung des Grundstückes entscheidend.

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

§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.1). 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 (Abs. 2).

Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 15. 2. 1985, 82/17/0079, dargetan hat, setzt die Anwendung des §52 Abs2 BewG die landwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Grundstückes geradezu voraus. Dabei legt die Bestimmung des §52 Abs2 BewG den Abgabenbehörden die Verpflichtung auf, eine Tendenz ("in absehbarer Zeit") und eine Annahme ("wenn anzunehmen ist") zu erforschen. Hierbei 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 vom 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 vom 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 und vom 26. 4. 1993, 91/15/0025). Das Wesen des §52 Abs2 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 in Richtung Bebauung, da auch die umliegenden Grundstücke zumeist bereits verbaut sind. Eine bestehende Bauplatzerklärung ist hiefür nicht erforderlich, kann sie doch jederzeit vom Grundeigentümer erwirkt werden. Ebenso ist die Bezahlung der Aufschließungsabgabe nicht Voraussetzung, da diese erst im Zuge der Bauplatzerklärung vorgeschrieben wird.

Wie die ho. Erhebungen bei der Gemeinde ergeben haben, besteht die Möglichkeit des Anschlusses an Wasser, Strom und Kanal. Für dieses Ortsgebiet gilt die Flächenwidmung Bauland-Wohngebiet. Die umliegenden Parzellen sind bereits verbaut.

Dem Finanzamt ist in seiner Argumentation auch dahingehend zu folgen, als das Fehlen landwirtschaftlicher Betriebsmittel ein Indiz gegen das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Betriebes (§31 BewG) ist. Die streitgegenständliche Parzelle ist auch nicht – etwa an den Inhaber eines landwirtschaftlichen Betriebes – verpachtet.

Auch wenn daher in vorliegendem Fall die Eigentümerin des "landwirtschaftlich genutzten Grundstückes" derzeit nicht die Absicht hat, von der Möglichkeit der Verwendung dieser Liegenschaft für andere als landwirtschaftliche Zwecke Gebrauch zu machen, erscheint es im konkreten Fall wegen des überwiegenden Vorliegens der Flächenwidmung als Bauland, der vorhandenen Straßenverbindung, der Aufschließung und der fortgeschrittenen Bebauung der

Nachbargrundstücke gerechtfertigt, die Liegenschaft gemäß §52 Abs2 BewG dem Grundvermögen zuzuordnen.

Die Berufung war daher als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 8. Juli 2009