

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Dr. Wolfgang Freilinger in der Beschwerdesache Bf, Adresse, vertreten durch Dr. Franz Gütlbauer, Dr. Siegfried Sieghartsleitner, Dr. Michael Pichlmair und Ing. MMag. Michael Gütlbauer, Rechtsanwälte in 4600 Wels, Eisenhowerstraße 27, über die Beschwerde vom 7. November 2014 gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt Grieskirchen Wels vom 23. September 2014 betreffend Einheitswert des Grundbesitzes (unbebautes Grundstück) EZ 1 teilweise, Grundstücksnummern 10, 11 und 12, KG P, Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG zum 1. Jänner 2013, EW-AZ 000-2-0000, zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

## Entscheidungsgründe

### Sachverhalt

Der Beschwerdeführer (im Folgenden als Bf. bezeichnet) war zum Stichtag 1. Jänner 2013 Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 1 KG P. Zu dieser Liegenschaft gehörten auch die Grundstücke Nr. 10, Nr. 11 und Nr. 12.

Am 2.4.2012 erließ die **Stadt W** einen **Bescheid** mit folgendem Spruch:

*Dem Ansuchen von Bf vom 15.2.2012, ha. eingelangt am 17.2.2012, wird Folge gegeben und die nachstehend näher beschriebene Änderung eines im Grundbuch ersichtlich gemachten Bauplatzes im Sinne des Lageplanes der D GmbH vom 27.10.2011 in der genannten Katastralgemeinde bewilligt:*

Änderung des im Grundbuch ersichtlich gemachten Bauplatzes Grst.Nr. 12, KG P durch Vergrößerung von 22.026 m<sup>2</sup> auf 23.809 m<sup>2</sup> bei gleichzeitiger Verkleinerung des Grst.Nr. 13, KG P von 2.716 m<sup>2</sup> auf 2.715 m<sup>2</sup> und Löschung des Grst.Nr. 14, KG P.

In einem **Aktenvermerk** des Finanzamtes Grieskirchen Wels vom 23.9.2014 wurde Folgendes festgehalten:

„Nachfeststellung zum 1.1.2013: + 41.380 m<sup>2</sup> EW-AZ 000-1-0001 Eigentümer ident Die Liegenschaft liegt lt. aktuellen Flächenwidmungsplan noch im Grünland. Laut Telefonat mit der Bauabteilung des Magistrates W vom 25.4.2014 ist die Umwidmung der Liegenschaft bereits seit 1 ½ Jahren in Planung.“

Mit Bescheid vom 2.4.2012 wurde vom Magistrat W bereits eine Bauplatzvergrößerung für die Parzelle 12 gewährt, obwohl noch keine Umwidmung im Flächenwidmungsplan bzw. Entwicklungskonzept stattgefunden hatte. Die Umwidmung wurde dem Pflichtigen bereits zugesagt, der Bebauungsplan ist in Arbeit und liegt zur Genehmigung vor. Laut Herrn Dr. Sieghartsleitner wird nach Umwidmung der bereits vorbereitete Teilungsplan zur Genehmigung eingereicht. 2013 wurde von Herrn Bf die Gesellschaft S GmbH gegründet. In diese Firma wurde die Liegenschaft bereits mit einem Wert von 3.433.195,00 € eingebracht, der Teilungsplan wird Nachtrag des Gesellschaftsvertrages.

Die Bewertung der Liegenschaft im Grundvermögen zum 1.1.2013 erfolgte, weil zu diesem Zeitpunkt die Absicht bestanden hat, die Liegenschaft für Zwecke des Grundstückhandels zu veräußern und seitens der Behörde offensichtlich eine Zusage zur Umwidmung der Liegenschaft erteilt wurde.“

Mit **Feststellungsbescheid** vom 23. September 2014 nahm das Finanzamt Grieskirchen Wels zum 1. Jänner 2013 eine Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG vor.

Die Abgabenbehörde stellte den Einheitswert für den beschwerdegegenständlichen Grundbesitz in Höhe von 249.200 Euro und den gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert in Höhe von 336.100 Euro fest.

Der Berechnung des Einheitswertes wurde für eine Fläche von 31.188 m<sup>2</sup> ein Wert von 7,6306 € je m<sup>2</sup> (entspricht 105 ATS je m<sup>2</sup>) und für eine Fläche von 10.192 m<sup>2</sup> ein Wert von 1,0901 € je m<sup>2</sup> (entspricht 15 ATS je m<sup>2</sup>) zugrunde gelegt.

Laut Anhang B waren folgende Flächen umfasst:

Grundstück 10 mit einer Fläche von 4.285 m<sup>2</sup>

Grundstück 11 mit einer Fläche von 13.286 m<sup>2</sup>

Grundstück 12 mit einer Fläche von 23.809 m<sup>2</sup>

In der Bescheidbegründung wurde u.a. ausgeführt:

„Die Nachfeststellung war erforderlich, weil eine wirtschaftliche Einheit gegründet wurde. Da aufgrund der Lage und der sonstigen Verhältnisse, insbesondere mit Rücksicht auf die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten, anzunehmen ist, dass der Grundbesitz in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen wird, waren die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen dem Grundvermögen zuzurechnen (§ 52 Abs. 2 BewG). Wegen Übergröße des Grundstückes wurde ein entsprechender Abschlag bei der Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt.“

Gegen diesen Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 2013 erhab der Bf. durch seine Vertreter fristgerecht **Beschwerde**. Er wandte sich gegen die Bewertung einer Grundstücksfläche von 41.380 m<sup>2</sup> der EZ 1 der KG P als unbebautes Grundstück mit einem Einheitswert von € 249.000,00 und beantragte, diese Grundstücksfläche weiterhin als land- und forstwirtschaftliche Fläche zu bewerten.

Zum Sachverhalt führte der Vertreter aus:

- Die vom angefochtenen Bescheid erfassten Grundflächen würden bis zum heutigen Tag ausschließlich land- und forstwirtschaftlich genutzt und vorrangig zu Zwecken des Ackerbaues (in geringem Umfang forstlich) in ausschließlicher Eigenbewirtschaftung verwendet. Sie seien auch zur Gänze unbebaut und es befänden sich keine Gebäude auf diesen Flächen.
- Die gegenständlichen Grundstücke wiesen auch keinerlei Infrastruktureinrichtungen auf. Sie seien infolge dieser fehlenden Infrastruktur als Bauland nicht geeignet. Es fehle an einer geeigneten Straßenaufschließung, an einer öffentlichen Kanalisation, einer Wasser versorgung sowie einer Versorgung mit Strom und Kommunikationseinrichtungen. Es fehle auch an einer geregelten Beseitigung von Niederschlagswässern, wie diese im Falle einer Bebauung anfielen und ordnungsgemäß abgeführt werden müssten. Diese Einrichtungen waren im Jahr 2013 nicht vorhanden und seien derzeit in Vorbereitung. Sie hätten auch nicht hergestellt werden können, weil keine Baulandwidmung gegeben gewesen sei.
- Im Flächenwidmungsplan der Stadt W seien die gegenständlichen Grundstücke nach wie vor zur Gänze als Grünland ausgewiesen. Zwar sei es im Herbst 2013 zur Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächenwidmungsplanes gekommen und im Februar 2014 zum Abschluss eines Raumordnungsvertrages mit der Stadt W, doch sei der Ausgang des Verfahrens bis zuletzt ungewiss gewesen. Es hätte sich eine Bürgerinitiative gegen dieses Umwidmungsvorhaben gewendet, die einerseits selbst Einfluss auf kommunale Planungsbehörden hätte und andererseits diese Bewegung auch in Medien aktiv wäre. Die Flächenwidmungsplanänderung sei schließlich erst am 22.9.2014 im Gemeinderat mehrheitlich beschlossen worden. Die Nutzung sei jedoch weiterhin ausschließlich landwirtschaftlich erfolgt.

Zur rechtlichen Beurteilung führte der Vertreter aus:

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes lege § 52 Abs. 2 BewG den Abgabenbehörden die Verpflichtung auf, eine Tendenz („in absehbarer Zeit“) und einer Annahme („wenn anzunehmen ist“) zu erforschen. Dabei seien im Rahmen der Verwertungsmöglichkeiten nicht nur wirtschaftliche Gegebenheiten, sondern auch bestehende Rechtsvorschriften zu berücksichtigen, wobei zur Prüfung der Wahrscheinlichkeit nach objektiven Kriterien vorzugehen sei. Selbst die Widmung eines Gebietes als Bauland im Flächenwidmungsplan rechtfertige es für sich allein noch nicht, ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück dem Grundvermögen zuzurechnen. Nur dann, wenn zur Widmung noch Umstände hinzutragen, wie etwa die Lage und Aufschließung der Liegenschaft, könnte angenommen werden, dass eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in absehbarer

Zeit vom genannten Stichtag anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werde, würde dies die Zuordnung der Liegenschaft zum Grundvermögen rechtfertigen. Aufgrund welcher Erwägungen das Finanzamt angesichts der dargestellten Rechtslage zur Auffassung kommen könne, es sei bereits vor der im September 2014 beschlossenen Änderung des Flächenwidmungsplanes von einer Baulandeigenschaft auszugehen, die die Annahme rechtfertigen würde, es würden keine land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke mehr vorliegen, bleibe unerfindlich. Es wäre weder eine Baulandwidmung gegeben noch eine Aufschließung. Es konnte auch nicht einmal damit gerechnet werde, dass überhaupt jemals eine Baulandwidmung erfolgen könnte. Es wäre genauso möglich gewesen, dass sich bei der Planungsbehörde für die Erlassung einer Flächenwidmungsplanänderung keine Mehrheit finde. Diesbezüglich sei darauf zu verweisen, dass keinerlei Rechtsanspruch auf eine Baulandwidmung bestehe. Bis zur Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 22.9.2014 habe völlige Ungewissheit bestanden.

Da der Bf. mit der Umwidmung in Bauland nicht rechnen habe können, habe er auch weiterhin die gegenständlichen Grundstücke im Wege der Eigenbewirtschaftung und im Rahmen seines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes, den er vorwiegend in Weißkirchen ausübe, landwirtschaftlich bearbeitet. Bei richtiger rechtlicher Beurteilung könne daher fruestens mit der Fassung des Umwidmungsbeschlusses vom 22.9.2014 eine Zurechnung der Grundstücke zum Grundvermögen vorgenommen werden.

Unabhängig davon sei in keiner Weise nachvollziehbar, aufgrund welcher Erwägungen das Finanzamt eine Fläche von 41.380 m<sup>2</sup> als Bauland bewertet und dem Grundvermögen zurechne. Nach dem geänderten Flächenwidmungsplan ergebe sich höchstens eine Baulandfläche von rund 28.500 m<sup>2</sup>.

Mit **Beschwerdevorentscheidung** vom 4. Februar 2015 wies das Finanzamt Grieskirchen Wels die Berufung als unbegründet ab.

In der Begründung wurde u.a. ausgeführt:

*„Laut Aktenlage bestehen seitens des Bf. bereits seit 2011 Bemühungen, die betreffende Grundstücksfläche als Bauland nutzen zu können. Es wurde eine Wegverlegung vor genommen und der Antrag auf Umwidmung am 18.4.2011 eingebracht. Mit dem Bescheid der Stadt W vom 2.4.2012 wurde der Bauplatzvergrößerung für das Grundstück Nr. 12 der KG P zugestimmt. Für eine Fläche von 23.809 m<sup>2</sup> bestand somit bereits zum 1.1.2013 die Bauplatzgenehmigung und weiters die Zusage, dass für das Planungs gebiet „S“ der Flächenwidmungsplan entsprechend abgeändert wird.“*

*Sachliche Umstände, die erst nach dem für die Bewertung maßgeblichen Stichtag eingetreten sind (z.B. Bürgerinitiative gegen die von der Stadt W beabsichtigte Umwidmung des Grundstücks), können für die Beurteilung der Frage, ob land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundflächen gem. § 52 Abs. 2 BewG 1955 dem Grundvermögen zuzurechnen sind, nicht herangezogen werden.*

*Eine Zuordnung zum Grundvermögen setzt weiters nicht voraus, dass das Grundstück zum betreffenden Stichtag vollkommen aufgeschlossen ist. Entscheidend ist vielmehr, ob in naher Zukunft eine Verwendungsänderung als wahrscheinlich anzusehen ist.“*

Die geplante Verwendungsänderung wird unter anderem mit der Gründung der Gesellschaft „S GmbH“ im Jahr 2013 bestätigt. Unternehmensgegenstand ist u.a. der Erwerb, die Aufschließung, Bebauung und Veräußerung von Grundstücken. Laut Erklärung über die Errichtung einer Gesellschaft wurden ca. 10.192 m<sup>2</sup> Grünland und ca. 28.492 m<sup>2</sup> Bauland als Sacheinlage (Wert € 3.433.195,00) eingebracht.

Vom Finanzamt wurde insgesamt eine Fläche von 41.380 m<sup>2</sup> als Grundvermögen bewertet, da die an das öffentliche Gut abzutretenden Verkehrsflächen ebenfalls mitzubewerten waren. Die Grundstücke liegen in der Zone 23d der KG P, der 1973 festgestellte Zonenwert beträgt ATS 150,00 = € 10,9009 €/m<sup>2</sup>. Wegen Übergröße des Grundstückes und der sonstigen Beeinträchtigungen wurden Abschläge bei der Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung entfällt die Entrichtung der Bodenwertabgabe.

Mit Eingabe vom 5. März 2015 **beantragte** der Bf. durch seine Vertreter die **Entscheidung** über die Bescheidbeschwerde **durch das Bundesfinanzgericht**.

Er verwies auf sein Berufungsvorbringen und führte ergänzend aus:

1. Die Sachverhaltsannahme des Finanzamtes, es habe „für eine Fläche von 23.809 m<sup>2</sup> bereits zum 1.1.2013 die Bauplatzgenehmigung und weiters die Zusage, dass für das Planungsgebiet „S“ der Flächenwidmungsplan entsprechend abgeändert“ ist gänzlich unrichtig. Diese Sachverhaltsannahme kann nur auf einem Missverständnis oder einer Fehlauslegung von amtlichen Schriftstücken resultieren.

Das Grundstück Nr. 12 war entgegen der Annahme des Finanzamtes auch im Jahr 2013 noch zur Gänze als Grünland gewidmet. Es bestand für dieses Grundstück auch niemals eine Bauplatzbewilligung. Das Grundstück war im Jahr 2012 mit einem rund 11 m<sup>2</sup> großen – völlig untergeordneten Gebäude bebaut, was aber nichts an der Grünlandwidmung und der uneingeschränkten landwirtschaftlichen Nutzung änderte.

Im Jahr 2012 wurde ein Grundtausch vorgenommen. Über diesen Grundtausch wurde durch die Agrarbehörde Oberösterreich mit Bescheid vom 5.3.2013 festgestellt, dass dieser genannte Grundtausch für die Durchführung der Flurbereinigung im Sinne der §§ 1 und 28 OÖFLG 1979 erforderlich ist, weil durch ihn eine Agrarstrukturverbesserung bewirkt wird. Zur grundbürgerlichen Durchführung dieses Grundtauschs war im Hinblick auf die Bestimmung des § 9 OÖ Bauordnung die Erlassung des von der Finanzbehörde zitierten Bescheides des Magistrates der Stadt W vom 2.4.2012 erforderlich. Es ist zwar richtig, dass in diesem Bescheid von einer „Änderung des im Grundbuch ersichtlich gemachten Bauplatzes Grundstück Nr. 12 KG P“ die Rede ist. Diesbezüglich hat sich die bescheiderlassende Behörde im konkreten Wortlaut geirrt. Tatsächlich war eine Bauplatzbewilligung weder erteilt noch im Grundbuch ersichtlich gemacht. Der konkrete Wortlaut hätte daher lauten müssen: „Änderung des bebauten Grundstückes Nr. 12 KG P“. Ungeachtet dieses missverständlichen Bescheidspruches hätte die Behörde allein durch eine Einsichtnahme in das Grundbuch und die Grundbuchsburkunden auf einfache Weise feststellen können, dass das Grundstück Nr. 12 niemals ein Bauplatz war. Sie hätte aber auch beim Vertreter rückfragen können und müssen.

2. *Unrichtig ist auch die Annahme der Finanzbehörde, es hätte eine „Zusage für eine Flächenwidmungsplanänderung“ gegeben. Eine derartige „Zusage“ wäre von vornherein rechtlich nicht möglich, weil eine Flächenwidmungsplanänderung nur nach Durchführung eines aufwändigen und lange dauernden Verfahrens unter Beteiligung von Bundesdienststellen, der Landesregierung, der Nachbargemeinden, der Kammern, der Umweltanwaltschaft, der Grundstücksnachbarn etc. durchgeführt werden kann und überdies einer Beschlussfassung des Gemeinderates bedarf. Da das Ergebnis eines solchen Verfahrens nicht vorhersehbar ist, kann auch niemand eine „Zusage“ für eine Flächenwidmungsplanänderung abgeben und hat auch niemand abgegeben. Die Annahme der Finanzbehörde, dass eine Zusage für eine Flächenwidmungsplanänderung abgegeben wurde, ist unrichtig und wäre rechtlich unmöglich.*

3. *Aufgrund des Bescheides der Agrarbehörde Oberösterreich vom 5.3.2013 steht fest, dass der Tausch der im Flurbereinigungsvertrag (Tauschvertrag) vom 14.12.2012 beschriebenen Teilflächen der Grundstücke 12 und 14 eine Agrarstrukturverbesserung bewirkt. Damit steht aber – auch für die Finanzbehörde bindend – fest, dass jedenfalls noch im Jahr 2013 die genannten Grundstücke uneingeschränkt landwirtschaftlich genutzt wurden.*

4. *Auch die Annahme der Finanzbehörde, es sei im Jahr 2013 die Gründung der „S GmbH“ erfolgt, ist unzutreffend. Tatsächlich ist diese Gesellschaft bis heute nicht entstanden. Richtig ist, dass am 16.12.2013 eine Erklärung über die Errichtung dieser Gesellschaft notariell beurkundet wurde. Diese stand jedoch unter der aufschiebenden Bedingung, dass es zu einer Flächenwidmungsplanänderung kommt. Dass diese tatsächlich erfolgt, war aber auch damals nicht absehbar und war mit großen Schwierigkeiten verbunden.*

*Eine Bewertung als unbebautes Grundstück ist aus all diesen Gründen keinesfalls zum 1.1.2013 berechtigt. Als maßgeblichen Stichtag kann frühestens der 22.9.2014 herangezogen werden.*

Mit **Vorlagebericht** vom 30. März 2015 legte das Finanzamt Grieskirchen Wels die Beschwerde dem Bundesfinanzgericht vor.

Von der Abgabenbehörde wurden in elektronischer Form verschiedene zusätzliche Beweismittel vorgelegt.

In einem Artikel der Oberösterreichischen Nachrichten vom 12. März 2014 war unter dem Titel „Grüne protestieren gegen neuen Wohnpark im Grünen“ zu lesen:

*In exklusiver Lage zwischen dem Gasthaus Schanzer an der Bundesstraße und der Reitanlage G soll der „S“ mit 60 Einfamilien- und Doppelhäusern entstehen. Die in Passivbauweise geplante Siedlung bewegt die Kommunalpolitiker.*

*„Nach unserer Kritik wurde die Umwidmung schon zum zweiten Mal vertagt“, berichtet Grün-Gemeinderat T, der an die Mitglieder des Raumordnungsausschusses appelliert, „dem Projekt die Zustimmung zu verweigern“.*

Bereits im Jänner erfuhren Leser der Welser Zeitung, dass für dieses Projekt sogar der Windkorridor versetzt werden soll. Umweltanwalt M bestätigte, dass „durch Ersatzaufforstung eine tragbare Lösung erarbeitet wurde“.

Grün-Mandatar T argumentiert aber: „Das schönste Passivhaus verschwendet Unmengen an Energie, wenn es ein freistehendes Haus in einer Gegend ohne Anschluss an öffentlichen Verkehr und jegliche Infrastruktur ist“. Er befürchtet, dass Bewohner alle Wege- zur Arbeit, Schule, zum Freizeitvergnügen – mit dem Auto zurücklegen werden. „Es gibt in fußläufiger Entfernung keinen Nahversorger, kein Cafe, keine Trafik, keinen Arzt – einfach nichts“.

Unter den vorgelegten Beweismitteln befand sich auch ein Auszug aus dem **Protokoll der Gemeinderatssitzung des Gemeinderates der Stadt W vom 2.9.2014**.

Zur Wortmeldung des GR T wurde u.a. Folgendes festgehalten:

„.... Nur die Proteste der Grünen führten damals zu einer Vertagung des Beschlusses. In Wirklichkeit wurde 2011 das Umwidmungsverfahren eingeleitet und erst 2014 erfuhr der Ausschuss davon. Diese Vorgangsweise verwundert andererseits nicht, wenn man weiß, dass der Grundstückseigentümer am 18.4.2011 an die Baudirektion schrieb, dass die Firma I mit Bürgermeister Bm, Stadtrat SR und Stadtrat SR2 zum Projekt Biosolarhaus bereits Vorgespräche führte....“

Auch auf Landesebene dürfte schon im Vorfeld die grundsätzliche Einigung mit politischen Entscheidungsträgern erzielt worden sein, was es den Beamten ebenfalls schwer macht, Argumente ins Treffen zu führen, die gegen das Projekt sprechen. Offenbar waren also alle eingebunden, nur nicht das Gremium, das nach der Gesetzeslage einzig und allein über eine Abänderung des ÖEK (örtliches Entwicklungskonzept) zu entscheiden hat – nämlich der Gemeinderat bzw. der zuständige Ausschuss. Nun nach drei Jahren Geheimniskrämerei für die Abstimmung mit dem Argument zu kommen, das Verfahren laufe schließlich schon so lange, erweckt für mich den Eindruck, die gewählten Mandatare werden hier als Marionetten derjenigen missbraucht, die in Wirklichkeit die Entscheidung treffen.....“

In dieser Sitzung des Gemeinderates wurde diese beantragte Abänderung des Flächenwidmungsplanes mit 28 Ja-Stimmen, 7 Nein-Stimmen und 1 ungültigen Stimme beschlossen.

Bei einer Besichtigung der beschwerdegegenständlichen Grundstücksflächen am 17.6.2019 wurde festgestellt, dass auf diesen Flächen bereits zahlreiche Häuser (Einzel- bzw. Doppelhäuser) fertiggestellt wurden bzw. sich derzeit noch in Bau befinden.

## Beweiswürdigung

Die Beweiswürdigung erfolgte aufgrund der vom Finanzamt elektronisch vorgelegten Aktenteile sowie des Vorbringens des Bf. Ergänzend wurde vom Bundesfinanzgericht ein Orthofoto ausgedruckt, aus dem ersichtlich ist, dass sich die in diesem Verfahren strittigen Grundstückflächen bereits im Zustand der Bebauung befinden. Weiters wurde die am 17.6.2019 festgestellte Tatsache gewürdigt, dass auf den beschwerdegegenständ-

lichen Grundstücksflächen bereits zahlreiche Häuser (Einzel- bzw. Doppelhäuser) fertiggestellt wurden bzw. sich derzeit noch in Bau befinden.

Zum Vorbringen des Vertreters, wonach die Abgabenbehörde den Sachverhalt unrichtig ermittelt bzw. dargestellt habe und demnach unzulässige rechtliche Schlussfolgerungen getroffen habe, ist Folgendes auszuführen:

1. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung der vom angefochtenen Bescheid erfassten Grundflächen wurde von der Abgabenbehörde nicht in Frage gestellt (s. letzter Satz in der Begründung der Beschwerdevorentscheidung).

Auch ein Flurbereinigungsverfahren der Agrarbehörde Oberösterreich zur Agrarstrukturverbesserung mit Tausch von Teilflächen steht nicht in Widerspruch zur angenommenen Wahrscheinlichkeit einer späteren Bebauung der neu vermessenen Grundstücke (s. Pkt. 3 des Vorlageantrages).

Die Abgrenzung von zukünftigem Wohngebiet von auch zukünftig landwirtschaftlich genutzten Grundflächen wird üblicherweise durch eine Neuvermessung der neu entstehenden (bzw. der flächenmäßig veränderten) Grundstücke vorgenommen. Diese Neuvermessung kann auch im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens erfolgen.

2. Unbestritten ist, dass die gegenständlichen Grundstücke zum Zeitpunkt des hier strittigen Stichtages noch keine Infrastruktureinrichtungen aufwiesen. Die Schlussfolgerung des Vertreters, wonach die strittigen Grundflächen infolge der damals noch fehlenden Infrastruktur als Bauland nicht geeignet seien, widerspricht der Lebenserfahrung.

Die in der Zwischenzeit erfolgten Baumaßnahmen (s. das vom Bundesfinanzgericht ausgedruckt Orthofoto) sowie die Besichtigung am 17.6.2019 beweisen, dass eine Aufschließung durch Straßen, der Anschluss an die öffentliche Kanalisation, die Wasserversorgung sowie das örtliche Strom- und Kommunikationsnetz ohne größere Schwierigkeiten in absehbarer Zeit durchgeführt werden konnten. Ansonsten würden sich die betreffenden Grundstücke noch heute im unbebauten Zustand befinden.

3. Unbestritten ist auch, dass die Änderung des Flächenwidmungsplanes erst in der Gemeinderatssitzung des Gemeinderates der Stadt W am 2.9.2014 erfolgt ist.

Berücksichtigt muss aber werden, dass bereits damals konkrete Pläne für eine Bebauung vorhanden waren. Auf das von der Abgabebehörde vorgelegte Protokoll der Gemeinderatssitzung der Stadt W vom 2.9.2014 wird verwiesen. Der grüne Gemeinderat T führte dort aus, dass es bereits im Jahr 2011 Vorgespräche mit dem Bürgermeister und weiteren Stadträten über ein „Projekt Biosolarhaus“ gegeben habe.

4. Zur Behauptung der Vertreter in Pkt. 1 des Vorlageantrages, wonach im Bescheid der Stadt W vom 2.4.2012 unrichtig die im Grundbuch ersichtlich gemachten Bauplatzeigenschaft des Grundstückes Nr. 12 der KG P bescheinigt worden ist, ist auszuführen: Bescheide anderer Behörden (hier der Stadt W) haben grundsätzlich die Vermutung der Richtigkeit für sich. Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn die Abgabenbehörde von der Richtigkeit eines solchen Bescheides ausgeht und sie ist insbesondere nicht dazu verpflichtet ist, diesen Bescheid inhaltlich zu überprüfen. Behauptet ein Steuerpflichtiger

die Unrichtigkeit eines Bescheides einer Gemeinde, so liegt es an ihm, diese Unrichtigkeit des Bescheides zu beweisen.

Tatsächlich hat die Frage, ob nun auf dem Grundstück Nr. 12 im Grundbuch ein Bauplatz ersichtlich gemacht worden war oder nicht, im beschwerdegegenständlichen Fall nur insofern Bedeutung, als daraus die Wahrscheinlichkeit der Bebauung abgeleitet werden kann. Liegen genügend andere Hinweise für die Annahme einer zukünftigen Bebauung der strittigen Grundstückflächen vor, so kommt der hier strittigen Ersichtlichmachung eines Bauplatzes im Grundbuch keine entscheidende Bedeutung mehr zu.

5. Die Frage, ob es nun eine verbindliche Zusage für eine Flächenwidmungsplanänderung (s. Pkt. 2 des Vorlageantrages) bereits vor der in einer Gemeinderatssitzung am 2.9.2014 beschlossenen Änderung des Flächenwidmungsplanes gegeben hat, hat ebenfalls nur insofern Bedeutung, als daraus die Wahrscheinlichkeit der Bebauung abgeleitet werden kann. Kann die Wahrscheinlichkeit der Bebauung auch aus anderen Gründen angenommen werden, ist eine Zusage für eine Flächenwidmungsplanänderung für die Zuordnung eines unbebauten Grundstückes zum Grundvermögen nicht mehr entscheidungsrelevant.

6. Zum Vorbringen des Vertreters in Pkt. 4 des Vorlageantrages, wonach entgegen der Annahme der Finanzbehörde im Jahr 2013 die Firma „S GmbH“ noch nicht gegründet war, sondern lediglich am 16.12.2013 eine Erklärung über die Errichtung dieser Gesellschaft notariell beurkundet worden ist, ist auszuführen:

Auch wenn die Firma S GmbH im Jahr 2013 noch nicht gegründet war und noch nicht im Firmenbuch eingetragen war (Die Firmenbucheintragung erfolgte nach dem Firmenbuchauszug erst am 30.7.2015) so ist alleine die notarielle Beurkundung der Erklärung über die Errichtung dieser Gesellschaft schon ein sehr deutlicher Hinweis dafür, dass die spätere Bebauung der strittigen Grundflächen wahrscheinlich geworden ist. Hätte es sich bereits damals nicht um Bauerwartungsland gehandelt, wären wohl die Vorbereitungen zur Errichtung einer Gesellschaft nicht nachvollziehbar, welche den Erwerb, die Aufschließung und die Veräußerung von Grundstücken als Unternehmensgegenstand definiert.

Zusammenfassend ergibt sich daraus folgendes Ergebnis:

Alle von den Vertretern des Bf. vorgebrachten Einwendungen gegen die unrichtige Ermittlung bzw. Darstellung des Sachverhaltes deuten zwar darauf hin, dass die Bebauung der strittigen Grundstückflächen zum 1.1.2013 noch keineswegs mit Sicherheit angenommen werden konnte.

Nach § 52 Abs. 2 BewG genügt aber die Annahme der zum 1.1.2013 bestandenen Wahrscheinlichkeit, dass die strittigen Grundflächen in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen würden.

Gewürdigt wurden insbesondere auch die nachfolgend angeführten Tatsachen bzw. Beweismittel

- die telefonische Auskunft eines Mitarbeiters der Bauabteilung des Magistrats W vom 25.4.2014, wonach die Umwidmung der Liegenschaft bereits seit 1 ½ Jahren in Planung ist
- die Erklärung vom 16.12.2013 über die Errichtung der S GmbH
- die protokolierte Aussage des grünen Gemeinderates T in der Gemeinderatssitzung am 2.9.2014
- der Artikel der Oberösterreichischen Nachrichten vom 12. März 2014
- das vom Bundesfinanzgericht ausgedruckte Orthofotos, auf dem die bereits erfolgte Bebauung der strittigen Grundstückflächen ersichtlich ist
- die Besichtigung am 17.6.2019, bei welcher festgestellt wurde, dass auf den beschwerdegegenständlichen Grundstücksflächen bereits zahlreiche Häuser (Einzel- bzw. Doppelhäuser) fertiggestellt wurden bzw. sich derzeit noch in Bau befinden.

Bei Würdigung dieser Tatsachen und Beweismittel kommt das Bundesfinanzgericht zum Schluss, dass die Abgabenbehörde trotz der vom Vertreter bemängelten Sachverhaltsdarstellung zu Recht davon ausgehen konnte, dass die strittigen Grundflächen in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen würden.

### **Rechtslage**

Gemäß § 52 Abs. 1 BewG 1955 (Bewertungsgesetz 1955) gehört zum Grundvermögen nicht Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört.

Nach § 52 Abs. 2 BewG sind allerdings 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 hienach als Bauland, Industrieland oder als Land für Verkehrszwecke anzusehen sind.

Entgegen der allgemeinen Tendenz des Bewertungsgesetzes, die tatsächlichen Verhältnisse als für die Bewertung maßgebend zu betrachten, ist nach dieser Vorschrift die Zurechnung zum Grundvermögen schon dann erforderlich, wenn anzunehmen ist, dass tatsächlich noch land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen nach ihrer Lage und den sonstigen Verhältnissen, insbesondere mit Rücksicht auf die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Was unter "absehbarer Zeit" zu verstehen ist, wird im Gesetz nicht näher erläutert. Man hat in der Praxis meist angenommen, dass darunter ein Zeitraum gleich einem Hauptfeststellungszeitraum angenommen werden könne (s. Kommentar zum Bewertungsgesetz von Twaroch/ Wittmann/ Frühwald zu § 52 Abs. 2).

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes legt § 52 Abs. 2 BewG den Abgabenbehörden die Verpflichtung auf, eine Tendenz ("in absehbarer Zeit") und eine Annahme ("wenn anzunehmen ist") zu erforschen. Dabei sind im Rahmen der Verwertungsmöglichkeiten nicht nur wirtschaftliche Gegebenheiten, sondern auch bestehende Rechtsvorschriften zu berücksichtigen, wobei zur Prüfung der Wahrschein-

lichkeit nach objektiven Kriterien vorzugehen ist (s. VwGH 26.2.2014, 2010/13/0052, und die dort zitierte Vorjudikatur).

Nach der Rechtsprechung des VwGH sind auch noch nicht sofort verwertbare Grundstücke (bloßes Rohbauland) als Bau- oder Industrieland anzusehen, wenn an der späteren endgültigen Verwertung der Grundstücke kein begründeter Zweifel besteht, auch wenn für diese Verwertung noch kein naher Zeitpunkt abzusehen ist. Auf die Absicht des jeweiligen Grundeigentümers kommt es nicht an. (s. VwGH 30.6.1994, 91/15/0089,0090, und VwGH 26.4.1993, 91/15/0025).

### **Erwägungen**

Strittig ist, ob die Zuordnung der beschwerdegegenständlichen Grundstückflächen zum Grundvermögen bereits zum 1.1.2013 rechtmäßig war oder ob diese Liegenschaft zu diesem Stichtag noch Teil des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens des Bf. war.

Unbestritten ist, dass die Änderung des Flächenwidmungsplanes erst in der Gemeinderatssitzung des Gemeinderates der Stadt W am 2.9.2014 erfolgt ist.

Aus § 52 Abs. 2 BewG lässt sich nicht ableiten, dass nur als Bauland gewidmete Grundstücke für eine Zurechnung zum Grundvermögen in Betracht kommen. Diese Auffassung teilt auch der Verwaltungsgerichtshof (s. VwGH 26.2.2014, 2010/13/0052). Auch eine verbindliche Zusage für eine Flächenwidmungsplanänderung ist für die Anwendung des § 52 Abs. 2 BewG nicht notwendig. Es reicht die Wahrscheinlichkeit, dass die strittigen Grundstückflächen in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Diese Wahrscheinlichkeit muss aber an Hand objektiven Kriterien nachvollziehbar sein.

Aus den in der Beweiswürdigung dargestellten Gründen hat die Abgabenbehörde an Hand objektiven Kriterien nachvollziehbar die Annahme getroffen, dass es bereits zum strittigen Stichtag 1.1.2013 wahrscheinlich war, dass die strittigen Grundstückflächen in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Aus den angeführten Gründen war die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

### **Zulässigkeit einer Revision**

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Das Bundesfinanzgericht ist der oben dargestellten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes gefolgt. Es liegen auch sonst keine der genannten Revisionsgründe vor. Es war deshalb zu entscheiden, dass eine Revision nicht zulässig ist.

Linz, am 19. Juni 2019