

## **IM NAMEN DER REPUBLIK**

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Dr. Ri über die Beschwerde des Bf, Adresse, vom 9. Jänner 2011 gegen die Bescheide des Finanzamtes Grieskirchen Wels (belangte Behörde) vom 20. Dezember 2010 betreffend Einheitswert und Grundsteuermessbetrag des Grundbesitzes Einlagezahl 00, KG K, Grundstücke Nr. 1 und 2, EW-AZ 000-2-000/0, Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG zum 1. Jänner 2008 zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

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 Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 000, KG K. Zu dieser Liegenschaft gehörten u.a. auch das Grundstück Nr. 1 im Ausmaß von 371 m<sup>2</sup> und das Grundstück Nr. 2 im Ausmaß von 2.499 m<sup>2</sup>.

Der Bf. übergab an seine Tochter T und an seinen Enkelsohn E mit Übergabsvertrag vom 22. Oktober 2012 je zur Hälfte neben anderen Liegenschaften auch die beschwerdegegenständliche Liegenschaft EZ 000, KG K. Seither bilden die Grundstücke Nr. 1 und Nr. 2 die EZ 00 und sind nicht mehr im Gutbestand der EZ 000.

Im Grundbuch des BG B ist bei der EZ 00 im A-Blatt die Ausnahme vom Aufschließungsbeitrag (§ 27 oö. ROG) hinsichtlich Grundstück Nr. 1 ersichtlich gemacht.

In einem Aktenvermerk vom 17.12.2010 hielt das Finanzamt zum Stichtag 1. Jänner 2008 fest, dass die Parzellen 1 und 2 der KG K im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Krenglbach als Wohngebiet gewidmet sind und daher als Grundvermögen zu bewerten sind.

Das Finanzamt Grieskirchen Wels nahm mit **Bescheid vom 20. Dezember 2010** zum 1.1.2008 eine Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG vor und bewertete die Parzellen 1 und 2 als unbebautes Grundstück. Es stellte den Einheitswert in Höhe von 10.700 Euro und den gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert in Höhe von 14.400 Euro fest.

In der Bescheidbegründung wurde u.a. ausgeführt, dass die Fortschreibung erforderlich war, weil durch Neuabgrenzung der wirtschaftlichen Einheit Änderungen durchzuführen waren.

Gegen diesen Einheitswertbescheid vom 20. Dezember 2010 erhob der Bf. fristgerecht **Berufung**.

In der Begründung führte er aus, dass es sich bei den beschwerdegegenständlichen Grundstücken um keine Bauparzellen, sondern um landwirtschaftlich genutzte Flächen handle. Es sei auch keine Neuabgrenzung der wirtschaftlichen Einheit erfolgt.

Die Gemeinde Krenglbach habe bereits mit Bescheid vom 5.11.2011 aufgrund der Lage der Grundstücke außerhalb eines geschlossenen bebauten Gebietes sowie der Beratungsergebnisse des Planungsausschusses vom 10.4.2001 dem Antrag auf Ausnahme der Aufschließungsbeiträge stattgegeben, weil es sich nicht um unbebaute Baugrundstücke, sondern um landwirtschaftlich genutzte Flächen handle. Außerdem sei für die strittigen Grundstücke eine Bausperre bis 1.1.2012 angeordnet worden. Diese sei im Grundbuchsamt ersichtlich.

Mit **Berufungsvorentscheidung** vom 10. Juni 2011 wies das Finanzamt Grieskirchen Wels die Berufung als unbegründet ab.

In der Begründung wurde ausgeführt:

*„Die gegenständlichen Grundstücke sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Krenglbach als Wohngebiet erfasst. Sie befinden sich westlich eines Siedlungsgebietes und grenzen im Süden an eine bebaute Liegenschaft. Im nahen Siedlungsgebiet befindet sich ein Kanalstrang. Entlang der Westseite verläuft eine wasserführende Straße, im Norden und Osten grenzen die Grundstücke an Wohngebiet. Es ist somit festzustellen, dass sie sowohl Baulandwidmung aufweisen, als auch infrastrukturell als erschlossen anzusehen sind.*

*Gemäß § 52 (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 sei, dass sie in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden, z.B. wenn sie hienach als Bauland, Industrieland oder Land für Verkehrs anzusehen sind.*

*Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kommt es bei der Zuordnung zum Grundvermögen lediglich auf eine objektive Betrachtungsweise an, also ob aus dem Gesamtbild der Verhältnisse anzunehmen ist, dass das landwirtschaftlich genutzte Grundstück in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen wird. Auf die Absicht des Grundeigentümers, das Bauland auch als solches zu nutzen, kommt es dabei nicht an. Das Wesen des § 52 (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 nicht beabsichtigt, diese auch zu auszunützen.*

*Gerade die in der Berufung eingewendete Bausperre bis zum 1.1.2012 ist Ausfluss dessen, dass der Grundeigentümer das Bauland als solches nicht zu nutzen gedenkt und deshalb eine Ausnahmegenehmigung von den ansonsten fällig gewordenen Aufschließungsbeiträgen erwirkt hat. Die Anwendung des § 52 (2) BewG setzt eine landwirtschaftliche Nutzung geradezu voraus. Dass eine nachhaltig landwirtschaftliche Nutzung vorliegt, wurde auch nicht in Zweifel gezogen. Ganz im Gegenteil, es wurde sogar aus diesem Grund eine Befreiung der Liegenschaft von der Bodenwertabgabe gem. § 3 Abs. 2 lit. d BWAG aus gesprochen. Auch wurden wegen der Größe der Grundstücke Abschläge vom Zonenpreis berücksichtigt.“*

Mit Eingabe vom 3. Juli 2011 beantragte der Bf. die Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

Ergänzend brachte er vor, dass er am 26.6.2011 einen neuerlichen Antrag auf Ausnahme von Aufschließungsbeiträgen eingebracht habe, nachdem die bisherige bis 1.1.2012 befristet war. Im Falle der Stattgebung werde wiederum eine 10-jährige Bausperre über die strittigen Grundstücke verhängt. Seitens der Gemeinde sei in einem Vorgespräch bereits eine positive Erledigung signalisiert worden. Da das beantragte 10-jährige Bauverbot bis 1.1.2022 über den 9-jährigen Hauptfeststellungszeitraum hinaus wirke, könne von keiner Nutzungsänderung in absehbarer Zeit ausgegangen werden.

Dem Vorlageantrag legte der Bf. folgende Unterlagen bei:

Antrag auf Ausnahme von Aufschließungsbeiträgen vom 26.6.2011,

Bescheid vom 5.11.2001 über die Stattgabe des Antrages auf Ausnahme von Aufschließungsbeiträgen vom 30.3.2001

Beschluss des Bezirksgerichtes B vom 17.12.2001 über die Ersichtlichmachung der Ausnahme von Aufschließungsbeiträgen.

Mit Vorlagebericht vom 5. Juli 2011 legte das Finanzamt Grieskirchen Wels die Berufung dem Unabhängigen Finanzsenat als Abgabenbehörde zweiter Instanz zur Entscheidung vor.

Da die Berufung am 31. Dezember 2013 noch unerledigt war, war sie vom Bundesfinanzgericht als Beschwerde im Sinne des Art. 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen.

## **Beweiswürdigung**

Die Beweiswürdigung erfolgte aufgrund der vom Finanzamt vorgelegten Akten sowie des Vorbringens des Bf.

Das Bundesfinanzgericht nahm Einsicht in das aktuelle Orthofoto und in den digitalen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Krenglbach.

Auf dem aktuellen Orthofoto ist erkennbar, dass das Grundstück Nr. 2 als Grünland genutzt wird. Das Grundstück Nr. 1, welches die Form einer Wegparzelle aufweist und zwischen den Grundstücken Nr. 3 und Nr. 2 liegt, ist auf dem Orthofoto nicht vom Grundstück Nr. 2 zu unterscheiden, weil es offensichtlich nicht als Weg benutzt wird.

Aus dem Flächenwidmungsplan ist ersichtlich, dass eine Fläche als Wohngebiet gewidmet ist, die aus den strittigen Grundstücken Nr. 1 und Nr. 2, dem angrenzenden Grundstück Nr. 3 (am Orthofoto als Acker erkennbar) sowie aus der anschließende Siedlung (auf dem Orthofoto sind 8 Einfamilienhäuser erkennbar) besteht.

## **Rechtslage**

Gemäß § 30 Abs. 1 Z. 1. BewG 1955 (Bewertungsgesetz 1955) gehören zum landwirtschaftlichen Vermögen alle Teile (insbesondere Grund und Boden, Gebäude, stehende und umlaufende Betriebsmittel, Nebenbetriebe und Sonder- und Obstkulturen) einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dient (landwirtschaftlicher Betrieb).

Gemäß § 52 Abs. 1 BewG 1955 gehört zum Grundvermögen nicht Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört. Allerdings sind nach § 52 Abs. 2 BewG 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.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes rechtfertigt die Widmung eines Grundstückes als Bauland für sich allein noch nicht, ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück ohne weiteres dem Grundvermögen zuzurechnen. Ist jedoch auf Grund hinzutretender objektiver Umstände - insbesondere betreffend die örtliche Lage und Aufschließung des Grundstückes, die bauliche Entwicklung in der Umgebung sowie die zum Bewertungsstichtag gegebene und für die Zukunft zu erwartende Marktlage - aus dem Gesamtbild der Verhältnisse anzunehmen, dass das landwirtschaftlich genutzte Grundstück in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen wird, so rechtfertigt dies, ohne dass es dabei auf die Absicht des Grundeigentümers ankommt, die Zuordnung des Grundstückes zum Grundvermögen. Ein aus objektiven Umständen sich ergebender Wahrscheinlichkeitsschluss für eine Verbauung in absehbarer Zeit ist insbesondere bei einer Flächenwidmung als Bauland, bei einer Aufschließung

durch Strom, Wasser und Kanal führende öffentliche Straßen und auf Grund der baulichen Entwicklung angrenzender Grundstück gerechtfertigt (s. VwGH 26.4.2007, ZI. 2006/14/0032, VwGH 18.11.2003, ZI. 2000/14/0189 u.a.).

Gemäß § 21 Abs. 1 Oö. ROG 1994 (Oö. Raumordnungsgesetz 1994) dürfen als Bauland nur Flächen vorgesehen werden, die sich auf Grund der natürlichen und der infrastrukturellen Voraussetzungen für die Bebauung eignen. Sie müssen dem Baulandbedarf der Gemeinde entsprechen, den die Gemeinde für einen Planungszeitraum von fünf Jahren erwartet.

Gemäß § 27 Abs. 1 Oö. ROG hat die Gemeinde mit Bescheid einmalig eine Ausnahme vom Aufschließungsbeitrag zu erteilen, wenn

1. dies der Grundstückseigentümer binnen vier Wochen nach Zustellung der Vorschreibung beantragt,
2. dem Interessen einer geordneten Siedlungsentwicklung, insbesondere solche, die im örtlichen Entwicklungskonzept zum Ausdruck kommen, nicht entgegenstehen und
3. das Grundstück keine Baulücke darstellt.

Gemäß § 27 Abs. 3 Oö. ROG hat die Erteilung der Ausnahmegewilligung die Wirkung, dass

1. der Vorschreibungsbescheid außer Kraft tritt,
2. innerhalb einer Frist von zehn Jahren ab Rechtskraft des Bewilligungsbescheids in Bezug auf das Grundstück keine weiteren Vorschreibungsbescheide im Sinn des § 25 Abs. 1 erlassen werden dürfen,
3. auf dem Grundstück vor Ablauf dieser Frist weder bewilligungs- noch anzeigepflichtige Bauvorhaben errichtet werden dürfen; die Ausnahmegewilligung gilt in diesem Zeitraum als Abweisungsgrund im Sinn des § 30 Abs. 6 der Oö. Bauordnung 1994, sowie
4. der Abgabeananspruch nach Ablauf der Frist von zehn Jahren neu entsteht.

Gemäß § 27 Abs. 5 Oö. ROG kann die Ausnahmegewilligung nach Abs. 1 und das damit verbundene Verbot der Errichtung von bewilligungs- und anzeigepflichtigen Bauvorhaben gemäß Abs. 3 Z 3 vor Ablauf der Frist über Antrag mit Bescheid aufgehoben werden, wenn gleichzeitig die Aufschließungsbeiträge gemäß § 26 und die Erhaltungsbeiträge gemäß § 28, die ohne Erteilung der Ausnahme für das betroffene Grundstück bzw. den betroffenen Grundstücksteil insgesamt angefallen wären, sowie ein Betrag von 2 Euro je m<sup>2</sup> des betroffenen Grundstücks bzw. Grundstücksteils vorgeschrieben werden.

## **Erwägungen**

Aufgrund des festgestellten Sachverhaltes steht fest, dass die strittigen Grundstücke Nr. 1 und 1. 2 im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Krenglbach als Bauland "Wohngebiet" erfasst sind.

In der Berufungsvorentscheidung hat das Finanzamt darauf hingewiesen, dass die strittige Grundstücksfläche westlich eines Siedlungsgebietes liegt und im Süden an eine bebaute Liegenschaft grenzt. Im nahen Siedlungsgebiet befindet sich ein Kanalstrang. Entlang der Westseite verläuft eine wasserführende Straße, im Norden und Osten grenzen die

Grundstücke an Wohngebiet. Der Bf. ist diesen Feststellungen des Finanzamtes in der Berufungsvorentscheidung nicht entgegen getreten.

Der Bf. beruft sich auf den Bescheid der Gemeinde Krenglbach vom 5.11.2001 über die Stattgabe des Antrages auf Ausnahme von Aufschließungsbeiträgen. Bei Verhängung einer 10-jährigen Bausperre könne nicht mehr von einer Nutzungsänderung in absehbarer Zeit ausgegangen werden.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kommt es bei der Zuordnung eines Grundstückes zum Grundvermögen nach § 52 Abs. 2 BewG darauf an, dass ein aus objektiven Umständen sich ergebender Wahrscheinlichkeitsschluss für eine Verbauung in absehbarer Zeit gerechtfertigt ist.

Lässt man entsprechend der oben angeführten jüngeren Rechtsprechung des VwGH die subjektiven Motive des Grundeigentümers an der Bebauung oder Nicht-Bebauung eines Grundstückes außer Betracht, so sind bei der Beurteilung der Wahrscheinlichkeit einer möglichen Verbauung des Grundstückes insbesondere die folgende Umstände von Bedeutung:

1. Im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Widmung und örtliches Entwicklungskonzept
2. Aufschließungszustand des Grundstückes
3. Nachfrage nach Baugrundstücken (Marktlage)

Alle diese Umstände sind im beschwerdegegenständlichen Fall gegeben. Die Grundstücke Nr. 1 und 1. 2 gehören zu einer Fläche, die im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Wohngebiet gewidmet ist. Der in der Berufungsvorentscheidung vom Finanzamt beschriebene Aufschließungszustand wurde vom Bf. nicht bestritten. Die Nachfrage nach Baugrundstücken (Marktlage) kann aufgrund der Lage der Gemeinde im „Speckgürtel des Ballungsraumes Linz-Wels“ ohne weiteres angenommen werden.

Der Einwendung des Bf., wonach die Bewilligung des Antrages auf Ausnahme von Aufschließungsbeiträgen eine 10-jährige Bausperre bewirkt und daher nicht mehr angenommen kann, dass die strittigen Grundstücke in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden ist zu entgegen:

1. Die Absicht (subjektives Motiv) bei Stellung eines Antrages auf Ausnahme von Aufschließungsbeiträgen ist darauf gerichtet, eben keine Aufschließungsbeiträge zahlen zu müssen. Die Verhängung einer 10-jährigen Bausperre wird lediglich in Kauf genommen, um keine Aufschließungsbeiträge entrichten zu müssen.
2. Nach § 27 Abs. 5 Oö. ROG kann die 10-jährige Bausperre auch wieder aufgehoben werden, wenn gleichzeitig die aufgrund der Ausnahme nicht bezahlten Aufschließungsbeiträge und Erhaltungsbeiträge sowie ein Betrag von 2 Euro je m<sup>2</sup> des betroffenen Grundstückes bzw. Grundstücksteils vorgeschrieben werden.
3. Die Ausnahme von Aufschließungsbeiträgen und die damit verbundene Verhängung einer 10-jährigen Bausperre ist somit ausschließlich auf die subjektive Absicht des Grundeigentümers zurückzuführen, die strittigen Grundstücke eben in absehbarer Zeit nicht zu bebauen bzw. bebauen zu lassen.

Aufgrund der zur Rechtslage angeführten ständigen Rechtsprechung des VwGH sowie der Bestimmungen des § 27 Oö. ROG war die Schlussfolgerung zulässig, dass die strittigen Grundstücke aus objektiver Sicht in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Die belangte Behörde konnte daher zu Recht die strittigen Grundstücke dem Grundvermögen zurechnen und als unbebautes Grundstück bewerten.

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.

Zu der in den beschwerdegegenständlichen Verfahren strittigen Frage, ob der Wahrscheinlichkeitsschluss gerechtfertigt ist, ob ein Grundstück in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werde, gibt es bereits eine umfangreiche Rechtsprechung, die in diesem Erkenntnis berücksichtigt wurde.

Es war deshalb zu entscheiden, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nicht zulässig ist.

Linz, am 29. Juni 2017