



Außenstelle Wien
Senat 21

UNABHÄNGIGER
FINANZSENAAT

GZ. RV/2655-W/02

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen des Bw., vertreten durch Veronika Picher, gegen die Bescheide des Finanzamtes für den 9., 18. und 19. Bezirk und Klosterneuburg betreffend Feststellung des Einheitswertes zum 1.1.2000 (Wertfortschreibung gemäß § 21 (1) Z. 1 BewG) und Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2000 (Fortschreibungsveranlagung gemäß § 21 GrStG) entschieden:

Die Berufungen werden als unbegründet abgewiesen.

Die angefochtenen Bescheide bleiben 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

Mit Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 1998 (Wertfortschreibung) wurde der Einheitswert für den Weinbaubetrieb des nunmehrigen Berufungswerbers, kurz Bw., mit S 321.000,00 festgestellt. Bei der Berechnung des Einheitswertes wurde von weinbaumäßig genutzten Flächen

im Ausmaß von 3,3452 ha und einem Hektarsatz von S 96.140,00 ausgegangen. In diesen Flächen sind ua. die Grundstücke Nr. 176 und Nr. 177, beide inneliegend in der EZ X, im Gesamtausmaß von 2.131 m² enthalten.

Mit Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 1973 (Hauptfeststellung) war der Einheitswert für das auf dem Grundstück Nr. 176 befindliche Gebäude als Mietwohngrundstück mit S 30.000,00 festgestellt worden.

Mit Bescheid vom 20. Mai 1998 erteilte der Magistrat der Stadt Wien die Baubewilligung zur Errichtung eines unterkellerten 3-stöckigen Wohnhauses mit ausgebautem Dachgeschoß, beinhaltend 26 Wohnungen und ein Geschäftslokal im Erdgeschoß, auf der Liegenschaft X.

Über entsprechendem Vorhalt teilte der Vertreter des Bw. mit Schreiben vom 5. Dezember 2000 dem Finanzamt mit, dass noch keine Baumassnahmen erfolgt seien. Die EZ X habe früher aus den Grundstücken 176 und 177 mit zusammen 2.131 m² bestanden, die in die EZ Y mit dem einzigen Grundstück 176 im Ausmaß von 1.265 m² und in die verbleibenden EZ X mit der Parzelle 177 im Ausmaß der verbleibenden 773 m² geteilt worden sei. Die Teilung sei in der zweiten Jahreshälfte 1999 erfolgt.

Mit Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2000 (Wertfortschreibung § 21 (1) 1 BewG) vom 25. Jänner 2001 stellte das Finanzamt den Einheitswert für den Weinbaubetrieb mit S 302.000,00 (entspricht € 21.947,20) fest. Dabei wurde von weinbaumäßig genutzten Flächen im Ausmaß von 3,3452 ha und einem Hektarsatz von S 96.140,00 ausgegangen. Begründet wurde die Wertfortschreibung damit, dass eine Änderung im Flächenausmaß eingetreten sei. Die EZ X werde ab 1. Jänner 2000 dem Grundvermögen unter den Einheitswertaktenzeichen x und y zugerechnet, da kein landwirtschaftlicher Hauptzweck mehr vorliege. Gleichzeitig erließ das Finanzamt am 25. Jänner 2001 einen Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2000 (Fortschreibungsveranlagung) und setzte den Grundsteuermessbetrag mit S 584,00 (entspricht € 42,44) fest.

Gegen beide Bescheide wurde Berufung erhoben. Eingewandt wurde, dass keine Änderungen eingetreten seien, die eine Nachfeststellung bzw. eine Fortschreibung rechtfertigen würden. Gemäß § 2 Abs. 1 BewG sei jede wirtschaftliche Einheit für sich zu bewerten. Ihr Wert sei im ganzen festzustellen. Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, sei nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden. Dabei sei die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter zu berücksichtigen. In § 22 Abs. 1 BewG sei die nachträgliche Feststellung des Einheitswertes (Nachfeststellung) für den Fall vorgesehen, dass eine wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) neu gegründet wird. Im gegenständlichen Fall sei jedoch

keine wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) gegründet worden und eine Nachfeststellung daher nicht vorzunehmen. Es sei lediglich eine Grundstücksteilung durchgeführt worden. In den tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnissen sei keinerlei Änderung eingetreten. Es sei daher nach wie vor eine wirtschaftliche Einheit mit dem Zweck des Weinbaus gegeben. Das Grundstück 177 sei bereits bisher Bauland gewesen, wobei bei der letzten Änderung des Flächenwidmungsplanes die Verbaubarkeit sogar reduziert worden sei.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 3. September 2001 wies das Finanzamt die Berufung gegen den Feststellungsbescheid als unbegründet ab. In der Begründung wurde ua. ausgeführt, dass ein am 23. August 2001 durchgeföhrter Ortsaugenschein ergeben habe, dass sich das Mietwohngrundstück Nr. 176 in einem desolaten Zustand befindet und keine weinbau-mäßige Nutzung vorliege. Das unbebaute Grundstück Nr. 177 sei stark verunkrautet und befindet sich darauf eine Hinweistafel mit der Errichtung eines mehrstöckigen Wohnhauses. Ein rechtkräftiger Baubewilligungsbescheid liege vor. Dieses Grundstück sei im Flächenwidmungsplan als Bauland (Wohngebiet II) gewidmet und hätte zum Stichtag sehr wohl als Bauland verwertet werden können.

Dazu wurde im Antrag auf Vorlage der Berufungen an die Abgabenbehörde zweiter Instanz vorgebracht, dass die Weingärten derzeit an verschiedenen Weinbauern in Grinzing verpachtet seien, dennoch die gesamte Liegenschaft als Standort des Weinbaubetriebes als Hauptzweck dem Weinbau diene. Es sei richtig, dass der Garten derzeit verunkrautet sei, das ändere jedoch nichts an der Tatsache, dass diese Liegenschaft als eine wirtschaftliche Einheit dem Weinbaubetrieb diene und daher zum Weinbauvermögen gehöre. Es sei lediglich eine Grundstücksteilung durchgeführt worden. Das Grundstück Nr. 177 sei bereits bisher Bauland gewesen, wobei die Verbaubarkeit sogar reduziert worden sei. Da noch nicht abgesehen werden könne, ob diese Grundstück veräußert wird, bleibe es bei der wirtschaftlichen Einheit des Weinbaubetriebes. Die Voraussetzung für die Zurechnung zum Grundvermögen, nämlich dass die Grundstücksflächen in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden, sei nicht erfüllt. Auch seien die gegendweise oft konträren Verhältnisse zu berücksichtigen, wie eben Gegenden am Standrand, in denen intensiver Weinbau betrieben wird. Dort befinden sich oft Grundstücke, die Zwecken den Weinbaus dienen, zwischen schon bebauten Grundstücken und es sei nicht abzusehen ob bzw. wann sich an den Verhältnissen etwas ändern wird. In den tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnissen sei bisher keine Änderung eingetreten und sei daher nach wie vor eine wirtschaftliche Einheit mit dem Zweck des Weinbaus gegeben.

Beweis wurde vom unabhängigen Finanzsenat ua. noch erhoben durch Einsicht in die Veranlagungsakte des Bw., in den digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie durch Grundbuchsabfragen zu EZ X und Y.

Mit Vorhalt vom 18. September 2003 brachte der unabhängige Finanzsenat dem Bw. zur Kenntnis, dass sich aus dem Veranlagungsakt des Bw. ergibt, dass seit März 1993 sowohl das Heurigenlokal in der S-Gasse als auch die Weingärten verpachtet werden und der Weinbaubetrieb wegen des Gesundheitszustandes des Bw. nicht mehr fortgeführt werden konnte, dass im Vorlageantrag nur ausgeführt wurde, dass die Weingärten an verschiedene Weinbauer verpachtet seien, aber nicht vorgebracht wurde, dass auch die Grundstücke Nr. 176 und Nr. 177 bzw. das auf dem Grundstück Nr. 176 befindliche Gebäude mitverpachtet wurden und dass bisher keinerlei Angaben darüber gemacht wurden, wodurch die Grundstücke Nr. 176 und Nr. 177 zum 1. Jänner 2000 dem Weinbau dienten und dass auf Grund der bisher vorliegenden Beweisergebnisse der unabhängige Finanzsenat davon ausgeht, dass die beiden Grundstücke nicht mehr dem Weinbau dienten.

Dazu gab der Bw. bis dato keine Stellungnahme ab.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 48 Abs. 1 BewG gehören zum Weinbauvermögen alle Teile einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd dem Weinbau als Hauptzweck dient (Weinbaubetrieb).

Im allgemeinen gehören zum Weinbauvermögen der Grund und Boden mit den Weinstöcken, die Wohngebäude und die Wirtschaftsgebäude mit den Kellern und deren Einrichtung sowie das für die Bearbeitung der Weingärten erforderliche tote und lebende Inventar (siehe Twaroch-Frühwald-Wittmann, Kommentar zum BewG/1, S. 231).

Aus den im Vorhalt vom 18. September 2003 dargelegten Gründen geht der unabhängige Finanzsenat davon aus, dass die beiden Grundstücke Nr. 176 und Nr. 177 nicht mehr dem Weinbau dienten.

Im Übrigen sind gemäß § 52 Abs. 2 BewG auch 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. Im gegenständlichen Fall sind nach dem Flächenwidmungsplan beide Grundstücke als Wohngebiet gewidmet, und zwar das Grundstück Nr. 176

als Bauklasse I und das Grundstück Nr. 177 als Bauklasse II. Sowohl unmittelbar angrenzend an die beiden Grundstücke als auch in den umliegenden Straßen befinden sich nur mehr verbaute Grundstücke und werden auch die umliegenden Grundstücke nicht mehr weinbaumäßig genutzt. Außerdem lag für das unbebaute Grundstück Nr. 177 zum Stichtag bereits eine rechtskräftige Baubewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses mit 26 Wohnungen und einem Geschäftslokal vor und befand sich auf dem Grundstück auch schon eine Hinweistafel über dieses Bauvorhaben. Damit ist, selbst wenn noch zum Stichtag noch eine weinbaumäßige Nutzung vorgelegen wäre (wovon nach dem oben gesagten aber nicht ausgegangen wird) jedenfalls anzunehmen, dass die Grundstücke in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Es wurden deshalb die beiden Grundstücke zum Stichtag 1. Jänner 2000 zu Recht vom Finanzamt dem Grundvermögen zugerechnet.

Damit hat sich das Ausmaß der weinbaumäßig genutzten Flächen zum 1. Jänner 2000 auf insgesamt 3,1321 ha reduziert, sodass sich durch Anwendung der unveränderten Hektarsatzes von S 96.646,00 und der Rundungsbestimmung des § 25 BewG (idF vor BGBl. I 59/2001) zum 1. Jänner 2000 ein Einheitswert von S 302.000,00 ergibt.

Gemäß § 21 Abs. 1 Z. 1 lit.a BewG (idF vor BGBl. I Nr. 59/2001) wird der Einheitswert neu festgestellt, wenn der gemäß § 25 leg. cit. abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, bei den wirtschaftlichen Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögen entweder um mehr als ein Zwanzigstel, mindestens aber um S 2.000,00 oder um mehr als S 50.000,00, von dem zum letzten Feststellungszeitpunkt festgestellten Einheitswert abweicht (Wertfortschreibung).

Da der zum letzten Feststellungszeitpunkt festgestellte Einheitswert S 321.000,00 betrug, liegen die in § 21 Abs. 1 Z. 1lit.a BewG (idF vor BGBl. I Nr. 59/2001) genannten Voraussetzungen vor und war deshalb eine Wertfortschreibung durchzuführen.

Es war daher die Berufung gegen den Feststellungsbescheid als unbegründet abzuweisen.

Im Falle einer Fortschreibung des Feststellungsbescheides über einen Einheitswert gemäß § 21 Abs. 1 GrStG ist der neuen Veranlagung des Steuermessbetrages (Fortschreibungsveranlagung) der Einheitswert zugrunde zu legen, der auf den Fortschreibungszeitpunkt (§ 21 Abs. 4 BewG) festgestellt worden ist. Daraus ergibt sich, dass bei einer Wertfortschreibung zwingend auch der Grundsteuermessbetrag zu ändern ist. Im Übrigen erstatte der Bw. zum Grundsteuermessbescheid keinerlei Vorbringen. Es war daher auch die Berufung gegen den Grundsteuermessbescheid als unbegründet abzuweisen.

Wien, 17. November 2003