



## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vom 18. Mai 1998 gegen den Bescheid des Finanzamtes W.. vom 8. April 1998 betreffend Einheitswert des Grundvermögens, Erhöhung des Einheitswertes und Grundsteuermessbetrag zum 1. Jänner 1998, EWAZxxx entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### Entscheidungsgründe

Aus einem, im Bewertungsakt EWAZxxx einliegenden Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis vom 24. Februar 1998 geht hervor, dass die Berufungswerberin (Bw.) Eigentümerin des Grundstückes xxx, Baufläche (Gebäude) mit 180 m<sup>2</sup> und Baufläche (begrünt) mit 327 m<sup>2</sup> ist. In einem Vermerk vom selben Tag ist dazu festgehalten, es befinde sich auf dem Bauplatz an der V. Straße ein alter desolater Geräteschuppen, der bisher im landwirtschaftlichen Einheitswert erfasst gewesen sei.

In der Folge stellte das Finanzamt W.. mit Einheitswertbescheid zum 1.1.1998 ausgehend von einem Wert von S 90,00 je m<sup>2</sup> gegenüber der Bw. für das Grundstück xxx nachträglich ein Einheitswert von S 45.000,00 (unbebautes Grundstück) fest.

Mit in einem ergangenen Bescheiden wurde der Einheitswert mit Wirksamkeit ab 1. Jänner 1998 auf S 60.000,00 erhöht und der Grundsteuermessbetrag mit S 70,00 festgesetzt.

In der gegen diese Bescheide rechtzeitig eingebrachten Berufung wendete die Bw. im Wesentlichen ein, es handle sich bei der Parzelle xxx., nicht wie im Bescheid angeführt, um

ein "unbebautes Grundstück", sondern nach wie vor um eine Scheune und eine Wiese, welche beide für die Bewirtschaftung des forstwirtschaftlichen Betriebes (die Scheune zur Unterbringung der für die Bewirtschaftung notwendigen Maschinen und Geräte und die Wiese zur Lagerung des aus diesem Betrieb anfallenden Brennholzes, welches zur Trocknung und nachherigen Eigenverwertung gelagert wird) benützt würden.

Eine andere Nutzung, etwa als Baugelände oder für gewerbliche Zwecke, komme in absehbarer Zeit nicht in Betracht.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 22. März 1999 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. In der Begründung wurde ausgeführt, dass das betroffene Grundstück an der V. Straße, vis-à-vis der Bezirkshauptmannschaft liege. Der Wert des sich auf der Parzelle xxx. befindlichen Schuppens, der sich in relativ schlechtem Bauzustand befinde, könne gegenüber dem Wert des reinen Grund und Bodens wohl als untergeordnet betrachtet werden, da er im Veräußerungsfall den Kaufpreis nicht beeinflussen werde. Weiters verwies das Finanzamt auf die Bestimmungen des § 52 Abs. 2 BewG sowie § 55 Abs. 2 BewG.

In dem dagegen eingebrachten Vorlageantrag meinte die Bw., die Scheune habe schon lange vor den in der Umgebung errichteten Gebäuden bestanden, und sie habe es nicht verhindern können, dass im Laufe der Jahre in diesem Gebiet neue Gebäude errichtet worden seien. Die Scheune sei zur Bewirtschaftung ihres forstwirtschaftlichen Betriebes notwendig gewesen, und sie sei dies auch in der Zukunft. Zum Bauzustand der Scheune bemerkte die Bw., dass sie im Vorjahr das Dach habe sanieren lassen und vorhabe, auch die anderen Gebäudeteile zu sanieren.

Nach tel. Kontaktaufnahme mit der Bw. und ihrem Gatten durch die Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland (in der Folge: FLD) als seinerzeitige Rechtsmittelbehörde, erfolgte im September 2002 eine Vorsprache des Gatten der Bw. bei der FLD, anlässlich welcher dieser sinngemäß meinte, es könne im Hinblick auf die Nutzung des Nebengebäudes als Behindertenheim für die Liegenschaft bei einem Verkauf nicht mehr als S 10,00 pro m<sup>2</sup> erzielt werden.

Weiters führte Herr L. aus, dass sich in der Scheune der Traktor samt Holzspalter für den Forstbetrieb befinde. Eine Ausweichmöglichkeit, zB. im Bereich des Einfamilienhauses gebe es für ihn nicht. Ebenso wenig gebe es eine andere Möglichkeit zur Nutzung der Freifläche als durch Lagerung des aus dem eigenen Wald (9ha) für den eigenen Heizbedarf geschlägerten Holzes. Eine Holzlagerung im Wald selbst sei forstgesetzlich verboten, da bekäme er Schwierigkeiten mit der Forstbehörde, wenn das Holz vermodere. Es sei ihm aber unmöglich, das Holz anderswo zu lagern als dort, weil sein privates Einfamilienhaus samt Garten nicht dazu geeignet sei. Wegen der Verknüpfung mit dem Forstbetrieb sei es seiner Meinung nach dem forstwirtschaftlichen Betrieb zuzuordnen.

Ein Aktenvermerk über diese Vorsprache wurde der Bw. mit Telefax vom 10. Dezember 2002 übermittelt.

Nach tel. Rücksprache des unabhängigen Finanzsenates, als nunmehr zuständige Rechtsmittelbehörde, mit dem Bauamt W., aus sich ergab, dass sich das bewertungsgegenständliche Grundstück im Bauland Kerngebiet der Stadt W. befinde, erfolgte am 11. Juni 2004 ein Ersuchen des unabhängigen Finanzsenates an das Finanzamt Waldviertel, den Nachfeststellungszeitpunkt 1. Jänner 1998 zu begründen und Kaufpreise der Vergleichsliegenschaften aus der Kaufpreissammlung vorzulegen.

Weiters erging der Auftrag, zur Feststellung der tatsächlichen Verhältnisse (Nutzung, Gebäudewert etc.), bezogen auf den maßgeblichen Stichtag, gemeinsam mit der Bw. einen Augenschein durchzuführen, und Erhebungen bei der Baubehörde vorzunehmen.

Mit Bericht vom 30. November 2004 übermittelte das Finanzamt Waldviertel ua. eine Aufstellung von Vergleichspreisen, eine Kopie einer Bauanzeige der Bw. über die Errichtung eines Brunnens auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft zur Nutzwassergewinnung (Garten gießen) und die Niederschrift über den Augenschein mit der Bw. samt Fotos des Schuppens und der Grünfläche.

In der Niederschrift über den Augenschein ist ausgeführt, der Schuppen diene als Unterstellplatz für den forstwirtschaftliche benötigten Traktor und drei Anhänger sowie einer Holzspaltmaschine und der teilweisen Lagerung von Brennholz (Kreissäge und weiteres Zubehör für Waldarbeiten). Der Schuppen sei in einem zweckentsprechenden Bauzustand (nicht neu renoviert) aber benutzbar. Die Grünfläche hinter dem Schuppen diene seit jeher der Brennholzlagerung. Die Nutzung der Grundstücksfläche und des Schuppens sei früher landwirtschaftlich gewesen, da die Eltern eine Landwirtschaft betrieben (schon seit mindesten 80 Jahren).

Aus der vorliegenden Aktenlage, einschließlich der vorgelegten Bilder, geht hervor, dass es sich beim "Schuppen" um ein sehr altes landwirtschaftliches Gebäude (Scheune) mit einer Baufläche von 180 m<sup>2</sup> handelt. Das mit Pfeilern aus Bruchsteinen und Ziegeln errichtete und mit verwitterten Brettern verschlagene Gebäude befindet sich offensichtlich in einem schlechten baulichen Zustand.

Im Gebäude sind den Bildern nach ein kleiner Traktor mit einem Anhänger und einzelne forstwirtschaftliche Maschinen untergebracht. Darüber hinaus dient die Scheune jedoch zur Lagerung überalteter Gerätschaften (Leiterwagen) etc. und Sonstigem.

Das Grundstück lag lt. Auskunft der Stadtgemeinde W.. schon seit 1973 im Bauland Kerngebiet.

Zur Frage des Stichtages 1. Jänner 1998 verwies das Finanzamt Waldviertel auf die Aktenlage des Bewertungsaktes über das land und forstwirtschaftliche Vermögen der Bw., EWAZ1, wonach aus einem Grundbuchsatzzug zu dieser Aktenzahl das Finanzamt erstmals am 5. März 1997 von einer Parzellenvereinigung (Flächenänderung Baufläche) Kenntnis erlangte, was zur Überprüfung der Baufläche führte.

Auf Grund des Berichtes des Finanzamtes Waldviertel vom 30. November 2004 samt vorgelegter Bilder hielt der unabhängige Finanzsenat der Bw unter Bezugnahme auf den Augenschein des Finanzamtes Waldviertel und dem Telefax der FLD vom 10. Dezember 2002 der Bw. mit Schreiben vom 25. Juli 2005 im Wesentlichen vor, dass in der Nutzung des bewertungsgegenständlichen Grundstückes zur Brennholzaufbereitung und Brennholzlagerung zwecks Eigenverwertung eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung nicht erkannt werden kann. Ungeachtet des subjektiven Wertes als Brennholzlager und Maschinenschuppen für die Bw. komme dem auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück befindlichen Schuppen im Hinblick auf die Verwertbarkeit des Grundstückes als Bauplatz, objektiv gesehen, untergeordnete Bedeutung zu.

Weiters wurde der Bw. Kaufpreise von Vergleichsliegenschaften aus den Jahren 1973 und 1974 zwischen S 100,0/m<sup>2</sup> und S 120,00/m<sup>2</sup> vorgehalten.

Eine Stellungnahme der Bw. erfolgte dazu nicht.

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

Für wirtschaftliche Einheiten (Untereinheiten), für die ein Einheitswert festzustellen ist, wird der Einheitswert gemäß § 22 Abs. 1 Z 1 BewG nachträglich festgestellt (Nachfeststellung), wenn nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt die wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) neu gegründet wird.

Nach Abs. 2 erster Satz leg.cit. werden der Nachfeststellung die Verhältnisse zugrunde gelegt, die auf den Beginn des Kalenderjahres ermittelt worden sind, das dem maßgebenden Ereignis folgt (Nachfeststellungszeitpunkt)

Ist in den Fällen des Abs. 1 Z 1 der Nachfeststellungszeitpunkt (Abs. 2 erster Satz) nicht mehr feststellbar, so gilt der Beginn des Kalenderjahres als Nachfeststellungszeitpunkt, das der erstmaligen Kenntnisnahme des maßgebenden Ereignisses durch das Finanzamt folgt.

Zum landwirtschaftlichen bzw. forstwirtschaftlichen Vermögen gehören alle Teile einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd einem landwirtschaftlichen bzw. forstwirtschaftlichen Hauptzweck dient (§ 30 Abs. 1 bzw. § 46 Abs. 1 BewG).

Das Wohngebäude des Betriebsinhabers oder der seiner Wohnung dienende Gebäudeteil

gehört entsprechend dem § 46 Abs. 5 letzter Satz BewG abweichend von § 32 Abs. 4 nicht zum forstwirtschaftlichen Vermögen.

Auf Grund des § 52 Abs. 1 BewG gehört Grundbesitz der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört, nicht zum Grundvermögen.

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen sind nach Abs. 2 leg.cit. 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.

Gemäß § 55 Abs. 1 BewG sind unbebaute Grundstücke mit dem gemeinen Wert zu bewerten. Abs. 2 leg.cit. besagt, dass auch Grundstücke, auf denen sich Gebäude befinden, deren Wert und Zweckbestimmung gegenüber dem Wert und der Zweckbestimmung des Grund und Bodens von untergeordneter Bedeutung sind, als unbebaute Grundstücke gelten.

Zur Frage der forstwirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes ist zu sagen, dass die zur Waldpflege erforderlichen Maschinen, Plätze und Gebäude zwar grundsätzlich dem forstwirtschaftlichen Vermögen zuzurechnen wären.

Aus der Erklärung der Bw. bzw. ihres Gatten, sowie aus den Feststellungen des Finanzamtes ergibt sich jedoch, dass das Grundstück hauptsächlich zur Holzlagerung für den eigenen Heizbedarf und der Brennholzaufbereitung diene bzw. den aktuellen Bildern nach, keinem besonderen Zweck diene.

Aus der Nutzung eines Grundstückes zur Brennholzaufbereitung und Brennholzlagerung zur Beheizung des eigenen Einfamilienhauses kann ein dauernder forstwirtschaftlicher Hauptzweck nicht erkannt werden und es kann ein solches Grundstück auch nicht als Teil einer wirtschaftlichen Einheit gesehen werden, die dauernd einem landwirtschaftlichen bzw. forstwirtschaftlichen Hauptzweck dient.

Im Hinblick auf die Größe des Gebäudes ist zu bemerken, dass in der Lagerung der für die Waldpflege eines Kleistwaldes erforderlichen Maschinen nicht dessen überwiegender Zweck erkannt werden kann, und es ist auf Grund der Aktenlage, einschließlich der vom Finanzamt vorgelegten Bilder, davon auszugehen, dass die festgestellten Verhältnisse bereits zum Feststellungsstichtag so gegeben waren.

Aber selbst wenn eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung vorläge, wäre das Grundstück auf Grund des § 52 Abs. 2 BewG in Hinblick auf dessen Lage und Verwertbarkeit dem Grundvermögen zuzurechnen.

Die Tatsache, dass auf dem Grundstück eine Scheune aus einem früheren landwirtschaftlichen Betrieb steht, der für die Bw. noch seinen Zweck als Geräte- und Lagerschuppen erfüllt, und auf Grund persönlicher Umstände für die Bw einen Wert darstellt, ändert nichts daran, dass der tatsächliche Wert dieser Scheune und dessen teilweise forstwirtschaftliche Zweckbestimmung im Verhältnis zur Verwertungsmöglichkeit des Grundstückes als Bauplatz, von keiner Bedeutung ist.

Dem entsprechend war das Grundstück auf Grund des § 55 Abs. 2 BewG als unbebautes Grundstück zu bewerten.

Wenn die Bw. meint, dass ihre Scheune schon lange vor den in der Umgebung errichteten Gebäuden bestanden habe, und sie die laufende Errichtung neuer Gebäude in diesem Gebiet nicht hätte verhindern können, ist zu sagen, dass eine durch die laufende Verbauung entstandene Baulücke in einem sonst besiedelten Gebiet einen typischen Anwendungsfall der Vorschrift des § 52 Abs. 2 BewG darstellt.

Die Berufung war daher als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 14. Dezember 2005