

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Dr. Ri über die Beschwerden des Bf., Adresse, vertreten durch Vertreter, vom 26. Juni 2012 gegen die Bescheide des Finanzamtes Grieskirchen Wels vom 6. Juni 2012, betreffend

1. Einheitswert des Grundbesitzes Grundstück Nr. 1/1 teilw., EZ1 teilw., KG S, zum 1.1.2010, Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG  
EW-AZ 000-2-0001, BFG GZ.: RV/5100002/2013
2. Einheitswert des Grundbesitzes Grundstück Nr. 2/1 teilw., EZ2 teilw., KG S, zum 1.1.2010, Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG  
EW-AZ 000-2-0002, BFG GZ.: RV/5100003/2013
3. Einheitswert des Grundbesitzes Grundstück Nr. 3/1 teilw., EZ2 teilw., KG S, zum 1.1.2010, Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG  
EW-AZ 000-2-0003, BFG GZ.: RV/5100004/2013
4. Einheitswert des Grundbesitzes Grundstück Nr. 1/1 teilw., EZ1 teilw., KG S, zum 1.1.2010, Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG  
EW-AZ 000-2-004, BFG GZ.: RV/5100005/2013
5. Einheitswert des Grundbesitzes Grundstück Nr. 5/2, EZ2 teilw., KG S, zum 1.1.2010, Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG  
EW-AZ 000-2-0005, BFG GZ.: RV/5100006/2013

zu Recht erkannt:

1. Der Beschwerde gegen den Einheitswertbescheid zum 1.1.2010 betreffend Grundstück Nr. 1/1 teilw., EZ1 teilw., KG S, EW-AZ 000-2-0001, wird teilweise stattgegeben.  
Der Einheitswert zum 1. Jänner 2010 beträgt 5.800 Euro.  
Der gem. AbgÄG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert beträgt 7.800 Euro.

Alle übrigen Feststellungen bleiben unverändert.

2. Der Beschwerde gegen den Einheitswertbescheid zum 1.1.2010 betreffend Grundstück Nr. 2/1 teilw., EZ2 teilw., KG S, EW-AZ 000-2-0002, wird teilweise stattgegeben.

Der Einheitswert zum 1. Jänner 2010 beträgt 2.400 Euro.

Der gem. AbgÄG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert beträgt 3.200 Euro.

Alle übrigen Feststellungen bleiben unverändert.

3. Der Beschwerde gegen den Einheitswertbescheid zum 1.1.2010 betreffend Grundstück Nr. 3/1 teilw., EZ2 teilw., KG S, EW-AZ 000-2-0003, wird teilweise stattgegeben.

Der Einheitswert zum 1. Jänner 2010 beträgt 2.400 Euro.

Der gem. AbgÄG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert beträgt 3.200 Euro.

Alle übrigen Feststellungen bleiben unverändert.

4. Die Beschwerde gegen den Einheitswertbescheid zum 1.1.2010 betreffend Grundstück Nr. 1/1 teilw., EZ1 teilw., KG S, EW-AZ 000-2-004, wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

5. Die Beschwerde gegen den Einheitswertbescheid zum 1.1.2010 betreffend Grundstück Nr. 5/2, EZ2 teilw., KG S, EW-AZ 000-2-0005, wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

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

## Entscheidungsgründe

### Sachverhalt

#### **1. Grundstück Nr. 1/1 teilw., EZ1 teilw., KG S, EW-AZ 000-2-0001, BFG GZ: RV/5100002/2013**

Der Beschwerdeführer (im Folgenden als Bf. bezeichnet) ist Alleineigentümer der Liegenschaft EZ1, KG S. Zu dieser Liegenschaft gehört das Grundstück Nr. 1/1 im Ausmaß von 8.583 m<sup>2</sup>.

In einem Aktenvermerk vom 4. Mai 2012 hielt das Finanzamt fest, dass auf der Parzelle 1/1 der KG S 1.250 m<sup>2</sup> als Wohngebiet der Gemeinde K gewidmet sind und als Grundvermögen zu bewerten sei.

Mit **Bescheid vom 6. Juni 2012** nahm das Finanzamt Grieskirchen Wels zum 1.1.2010 eine Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG vor und bewertete diese Teilfläche des Grundstückes 1/1 als unbebautes Grundstück. Es stellte den Einheitswert in Höhe von 6.300 Euro und den gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert in Höhe von 8.500 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 6. Juni 2012 erhaben der nunmehrige Bf. durch seinen Vertreter mittels FinanzOnline fristgerecht **Berufung**. In der Begründung führte er aus, dass die Wertfortschreibung nicht gerechtfertigt sei, weil zu keiner Zeit eine Nutzungsänderung eingetreten sei. Die Liegenschaft wurde und werde ausschließlich als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Die Grundfläche der Liegenschaft betrage nur 1.200 m<sup>2</sup> und nicht wie im Bescheid angeführt 1.250 m<sup>2</sup>. Überdies erstrecke sich die Liegenschaft über die zwei Katastralgemeinden B und S, was im angefochtenen Bescheid keine Berücksichtigung finde.

Am 15. November 2012 übermittelte der Vertreter eine **Erklärung** zur Feststellung des Einheitswertes unbebauter Grundstücke zum Stichtag 1.1.2010. Darin gab er an, dass das strittige Grundstück im Ausmaß von ca. 1.200 m<sup>2</sup> als Ackerfläche genutzt werde und verpachtet sei. Das Grundstück sei nicht vermessen und liege in zwei Katastralgemeinden. Ca. 1.150 m<sup>2</sup> gehören zur KG S und der Rest gehöre zur KG B. Der zur KG B gehörende Grundstücksteil sei nicht als Bauland gewidmet und liege zwischen der Straße und dem Bauland.

Auf Anfrage des Finanzamtes teilte ein Bediensteter des Gemeindeamtes K mit, dass der Bf. bereits vor Erstellung des Flächenwidmungsplanes nach der neuen Raumordnung die Anschlüsse für Wasser und Kanal auf sein Grundstück verlegen habe lassen, sodass in späterer Folge keine Aufschließungsbeiträge mehr zu entrichten seien.

Mit **Berufungsvorentscheidung** vom 20. November 2012 gab das Finanzamt Grieskirchen Wels der Berufung teilweise statt und verringerte die strittige Teilfläche des Grundstückes 1/1 auf 1.200 m<sup>2</sup>. Das Finanzamt stellte für diese Fläche den Einheitswert in Höhe von 6.100 Euro und den gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert in Höhe von 8.200 Euro fest. In der Begründung wurde u.a. ausgeführt:

*„Die Feststellung erfolgte laut Antrag. Der gegenständliche Grundstücksteil ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde K als Bauland "Wohngebiet" erfasst. Er grenzt im Norden u. Osten an eine bebaute Liegenschaft, im Süden an eine Straße und im Westen an Grünland. Die Anschlüsse für Wasser und Kanal wurden bereits auf das Grundstück verlegt, sodass dieses als aufgeschlossen und jederzeit bebaubar anzusehen ist. Der Bedarf an bebaubaren Grundstücken ist im Gemeindegebiet von K gegeben, eine dementsprechende Bautätigkeit liegt vor.“*

*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 ist, dass sie in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden, z.B. wenn sie hienach als Bauland, Industrieland oder Land für Verkehrszwecke anzusehen sind. Die Abgrenzungsvorschrift des § 52 (2) BewG setzt die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstückes geradezu voraus, sie wurde auch nicht in Frage gestellt. Auch wenn, wie im vorliegenden Fall, der*

*Eigentümer nicht die Absicht hat, von der Möglichkeit der Verwendung dieser Liegenschaft für andere als land- und forstwirtschaftliche Zwecke Gebrauch zu machen, erscheint es im konkreten Fall wegen des Vorliegens der Flächenwidmung als Bauland "Wohngebiet", der angrenzenden Straßenverbindung und der vorhandenen Anschlussmöglichkeiten gerechtfertigt, die Liegenschaft gem. § 52 (2) BewG dem Grundvermögen zuzuordnen. 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 gerade nicht beabsichtigt, diese auch zu nutzen. Die Änderung der Bewertungsart hat keinen Einfluss auf die Nutzungsart des Grundstückes. Eine teilweise Stattgabe erfolgte dahingehend, dass die gewidmete Fläche nun mit den vom Grundeigentümer erklärten 1.200 Quadratmetern angesetzt wurde. Der gegenständliche Grundstücksteil befindet sich entgegen der in der Berufung angeführten Annahme zur Gänze in der KG S.“*

Mit Eingabe vom 13.12.2012 beantragte der Bf. durch seinen Vertreter mittels FinanzOnline die Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz und verwies zur Begründung auf das Berufungsbegehren.

Mit Vorlagebericht vom 21. Dezember 2012 legte das Finanzamt Grieskirchen Wels die Berufung dem Unabhängigen Finanzsenat als Abgabenbehörde zweiter Instanz zur Entscheidung vor.

## **2. Grundstück Nr. 2/1 teilw., EZ2 teilw., KG S, EW-AZ 000-2-0002, BFG GZ: RV/5100003/2013**

Der Bf. ist Alleineigentümer der Liegenschaft EZ2, KG S. Zu dieser Liegenschaft gehört das Grundstück Nr. 2/1 im Ausmaß von 5.237 m<sup>2</sup>.

In einem Aktenvermerk vom 4. Mai 2012 hielt das Finanzamt fest, dass auf der Parzelle 2/1 der KG S 700 m<sup>2</sup> als Dorfgebiet der Gemeinde K gewidmet sind und daher diese 700 m<sup>2</sup> im Grundvermögen zu bewerten seien.

Mit **Bescheid vom 6. Juni 2012** nahm das Finanzamt Grieskirchen Wels zum 1.1.2010 eine Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG vor und bewertete diese Teilfläche des Grundstückes 2/1 als unbebautes Grundstück. Es stellte den Einheitswert in Höhe von 4.500 Euro und den gemäß AbGÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert in Höhe von 6.000 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 6. Juni 2012 erhob der nunmehrige Bf. durch seinen Vertreter mittels FinanzOnline fristgerecht **Berufung**. In der Begründung führte der Vertreter aus, dass die Wertfortschreibung nicht gerechtfertigt sei, weil zu keiner Zeit eine Nutzungsänderung vorgenommen worden sei. Die Liegenschaft 2/1 sei zwar als Dorfgebiet gewidmet, die seinerzeit erfolgte Umwidmung sei aber nicht vom Bf. beantragt worden, sondern sei von der Gemeinde K betrieben worden. Ungeachtet der Widmung werde das Grundstück ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Am 15. November 2012 übermittelte der Vertreter eine **Erklärung** zur Feststellung des Einheitswertes unbebauter Grundstücke zum Stichtag 1.1.2010. Darin gab er an, dass das strittige Grundstück als Ackerfläche genutzt werde und verpachtet sei. Ergänzend gab er an, dass das Grundstück nicht vermessen und das exakte Flächenausmaß nicht bekannt sei. Das unmittelbar angrenzende Grundstück sei vor ca. 5 Jahren von der Gemeinde in Grünland rückgewidmet worden. Die Nutzung sei Acker und eine Nutzungsänderung sei nicht beabsichtigt.

In einem Aktenvermerk des Finanzamtes vom 19.12.2012 wurde über ein Telefonat mit dem Gemeindeamt K u.a. festgehalten:

*„...anlässlich der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes aufgrund der neuen Raumordnung wurden für das gesamte damals gewidmete Grundstück 2/1 Aufschließungsbeiträge vorgeschrieben. In der Folge gab es ein längeres Verfahren, an dessen Ende eine Rückwidmung der Parzelle 2/1 in Grünland erfolgte. Lediglich der Rest (also der nun im Grundvermögen erfasste Teil verblieb auf Antrag des Eigentümers im Dorfgebiet, darauf hat er bestanden). Wegen der Erfahrungen aus dem bereits durchgeföhrten, langwierigen Verfahren hat die Gemeinde bis heute davon Abstand genommen, für diesen Grundstücksteil Aufschließungsbeiträge vorzuschreiben, da bei einer Verwertung des Grundstücks diese sowieso anfallen werden.“*

Anmerkung: Das Grundstück grenzt an ein Gewässer, es kann sein, dass in der Zukunft Einschränkungen wegen der Bebaubarkeit erfolgen werden, die den gegenständlichen Grundstücksteil für eine eigenständige Bebauung nicht mehr wirklich attraktiv machen könnten. Es grenzen aber bebaute Liegenschaften an, die sehr wohl Bedarf an der Vergrößerung ihrer Baugrundstücke haben. Zum 1.1.2010 war das aber sowieso noch kein Thema. Die Nachfrage nach Bauland und die entsprechende Bautätigkeit sind gegeben. Es handelt sich um ein jederzeit bebaubares Grundstück“

Mit **Berufungsvorentscheidung** vom 20. November 2012 wies das Finanzamt Grieskirchen Wels die Berufung als unbegründet ab.

In der Begründung wurde u.a. ausgeführt:

*Der gegenständliche Grundstücksteil ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde K als Bauland "Dorfgebiet" erfasst. Es grenzt im Norden und Westen an eine bebaute Liegenschaft und eine Zufahrtsstraße. Im Süden und Osten grenzt es an Grünland. Die Anschlüsse für Wasser und Kanal befinden sich in der vorbeiführenden Landesstraße, sodass der gegenständliche Grundstücksteil als aufgeschlossen und jederzeit bebaubar anzusehen sei. Die Beibehaltung der Baulandwidmung wurde für den gegenständlichen Grundstücksteil vom Eigentümer beantragt. Der Bedarf an bebaubaren Grundstücken ist im Gemeindegebiet von K gegeben, eine entsprechende Bautätigkeit liegt vor.*

*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 Verkehrszwecke anzusehen sind. Die Abgrenzungsvorschrift des § 52 (2) BewG setzt die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstückes geradezu voraus, sie wurde auch nicht in Frage gestellt. Auch wenn, wie im vorliegenden Fall, der Eigentümer nicht die Absicht hat, von der Möglichkeit der Verwendung dieser Liegenschaft für andere als land- und forstwirtschaftliche Zwecke Gebrauch zu machen, erscheint es im konkreten Fall wegen des Vorliegens der Flächenwidmung als Bauland "Dorfgebiet", der angrenzenden Straßenverbindungen und der vorhandenen Anschlussmöglichkeiten gerechtfertigt, die Liegenschaft gem. § 52 (2) BewG dem Grundvermögen zuzuordnen. 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 gerade nicht beabsichtigt, diese auch zu nutzen. Die Änderung der Bewertungsart hat keinen Einfluss auf die Nutzungsart des Grundstückes.

Mit Eingabe vom 13.12.2012 beantragte der Bf. durch seinen Vertreter mittels FinanzOnline die Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz und verwies zur Begründung auf das Berufungsbegehren.

Mit Vorlagebericht vom 21. Dezember 2012 legte das Finanzamt Grieskirchen Wels die Berufung dem Unabhängigen Finanzsenat als Abgabenbehörde zweiter Instanz zur Entscheidung vor.

Auf Vorhalt des BFG vom 7.4.2016 hin legte der Vertreter als Ergänzung eine Verständigung der Gemeinde K vom 8.2.2016 vor. Darin wurde ausgeführt, dass die Gemeinde die Neuaufage des Flächenwidmungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet beabsichtige. Da sich Änderungen auch an den Grundstücken des Bf. ergaben, wurde er davon in Kenntnis gesetzt und ihm die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im ebenfalls vorgelegten Erläuterungsblatt der Gemeinde wurde zu den Grundstücken Nr. 2/1 (betreffend eine Teilfläche von 746 m<sup>2</sup>) und Nr. 3/1 (betreffend eine Teilfläche von 1.212 m<sup>2</sup>) die amtswegige Umwidmung von der derzeitigen Widmung als Bauland/ Dorfgebiet auf die Widmung „Grünland/ für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen, Ödland“ angeregt.

In der Erläuterung/ Begründung wurde ausgeführt:

„Die gegenständlichen Baulandflächen sind Teile eines großen Grundbesitzes, der zwischen den Ortsteilen K und A, sowie unmittelbar westlich des Baches situiert ist. Die Baulandflächen sind bereits langfristig als Bauland/ Dorfgebiet gewidmet und es sind keine Realisierungsabsichten bekannt. Beide Flächen sind gem. Entwurf des Gefahrenzonenplanes überwiegend in einem 30-jährigen Hochwasserabflussgebiet gelegen und sollen daher im Zuge der Gesamtüberarbeitung der Flächenwidmung als Grünland/ für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen, Ödland ausgewiesen werden.“

Die gegenständliche Änderung steht im Einklang mit den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 1.“

Auf Anfrage teilte eine Bedienstete des Gemeindeamt K mit, dass am 22.9.2016 der Gemeinderat die Umwidmung der strittigen Teilgrundstücke 2/1 und 3/1 von Bauland/Dorfgebiet in Grünland beschlossen hat. Aufgrund der Gefährdung durch Hochwasser habe es vom Land die Vorgabe gegeben, gewässernah, unbebaute Grundstücke in Grünland umzuwidmen. Auch bei der Widmung Bauland/Dorfgebiet sei für die Bewilligung einer Gebäudeerrichtung im Hochwasserabflussgebiet eine gewässerrechtliche Bewilligung notwendig. Diese gewässerrechtliche Bewilligung sei keineswegs eine formale Angelegenheit, sondern sei z.B. auch von wasserbaurechtlichen Kompensationsmaßnahmen abhängig.

### **3. Grundstück Nr. 3/1 teilw., EZ2 teilw., KG S, EW-AZ 000-2-0003, BFG GZ: RV/5100004/2013**

Der Bf. ist Alleineigentümer der Liegenschaft EZ2, KG S. Zu dieser Liegenschaft gehört das Grundstück Nr. 3/1 im Ausmaß von 3.859 m<sup>2</sup>.

In einem Aktenvermerk vom 4. Mai 2012 hielt das Finanzamt fest, dass auf der Parzelle 3/1 der KG S 1.100 m<sup>2</sup> als Dorfgebiet der Gemeinde K gewidmet sind und daher diese 1.100 m<sup>2</sup> im Grundvermögen zu bewerten seien.

Mit **Bescheid vom 6. Juni 2012** nahm das Finanzamt Grieskirchen Wels zum 1.1.2010 eine Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG vor und bewertete diese Teilfläche des Grundstückes Nr. 3/1 als unbebautes Grundstück. Es stellte den Einheitswert in Höhe von 5.500 Euro und den gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert in Höhe von 7.400 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 6. Juni 2012 er hob der nunmehrige Bf. durch seinen Vertreter mittels FinanzOnline fristgerecht **Berufung**. In der Begründung führte der Vertreter aus, dass die Wertfortschreibung nicht gerechtfertigt sei, weil zu keiner Zeit eine Nutzungsänderung vorgenommen worden sei. Die Liegenschaft mit der Grst.Nr. 3/1 unterliege zu 100 Prozent der landwirtschaftlichen Nutzung. Überdies sei das im Einheitswert ausgewiesene Flächenausmaß unrichtig.

Am 15. November 2012 übermittelte der Vertreter eine **Erklärung** zur Feststellung des Einheitswertes unbebauter Grundstücke zum Stichtag 1.1.2010. Darin gab er an, dass das strittige Grundstück als Ackerfläche genutzt werde und verpachtet sei. Als Last des Grundstückes gab er eine 30 KV-Leitung der Energie AG an. Ergänzend gab er an, dass das Grundstück Teil eines Feldes sei und eine Nutzungsänderung nicht beabsichtigt sei. Das Grundstück sei nicht vermessen und das exakte Flächenausmaß nicht bekannt. Das unmittelbar angrenzende Grundstück sei vor 5 Jahren von der Gemeinde in Grünland umgewidmet worden.

Mit **Berufungsvorentscheidung** vom 27. November 2012 wies das Finanzamt Grieskirchen Wels die Berufung als unbegründet ab.  
In der Begründung wurde u.a. ausgeführt:

*Die Feststellung erfolgte laut Antrag. Der gegenständliche Grundstücksteil ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde K als Bauland "Dorfgebiet" erfasst. Es grenzt im Süden und Westen an eine bebaute Liegenschaft und eine Zufahrtsstraße. Im Norden und Osten grenzt es an Grünland. Die Anschlüsse für Wasser und Kanal befinden sich in der vorbeiführenden Landesstraße, sodass der gegenständliche Grundstücksteil als aufgeschlossen und jederzeit bebaubar anzusehen sei. Die Beibehaltung der Baulandwidmung wurde für den gegenständlichen Grundstücksteil vom Eigentümer beantragt. Der Bedarf an bebaubaren Grundstücken sei im Gemeindegebiet von K gegeben, eine entsprechende Bautätigkeit liegt vor.*

*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 ist, dass sie in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden, z.B. wenn sie hienach als Bauland, Industrieland oder Land für Verkehrszwecke anzusehen sind. Die Abgrenzungsvorschrift des § 52 (2) BewG setzt die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstückes geradezu voraus, sie wird auch nicht in Frage gestellt. Auch wenn, wie im vorliegenden Fall, der Eigentümer nicht die Absicht hat, von der Möglichkeit der Verwendung dieser Liegenschaft für andere als land- und forstwirtschaftliche Zwecke Gebrauch zu machen, erscheint es im konkreten Fall wegen des Vorliegens der Flächenwidmung als Bauland "Dorfgebiet", der angrenzenden Straßenverbindungen und der vorhandenen Anschlussmöglichkeiten gerechtfertigt, die Liegenschaft gem. § 52 (2) BewG dem Grundvermögen zuzuordnen. 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 gerade nicht beabsichtigt, diese auch zu nutzen. Die Änderung der Bewertungsart hat keinen Einfluss auf die Nutzungsart des Grundstückes.*

Mit Eingabe vom 13.12.2012 beantragte der Bf. durch seinen Vertreter mittels FinanzOnline die Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz. Zur Begründung verwies er auf das Berufungsbegehren.

Mit Vorlagebericht vom 21. Dezember 2012 legte das Finanzamt Grieskirchen Wels die Berufung dem Unabhängigen Finanzsenat als Abgabenbehörde zweiter Instanz zur Entscheidung vor.

Mit Vorhalt des BFG vom 7. April 2016 wurde der Bf. darauf hingewiesen, dass es nicht genüge, ein unrichtiges Flächenausmaß zu behaupten, sondern er müsse auch angeben, welches Flächenausmaß seiner Ansicht nach richtig sei und diese Ansicht auch begründen.

Mit Vorhaltsbeantwortung vom 2. Mai 2016 gab der Vertreter des Bf. bekannt, dass die Fläche des strittigen Teilgrundstückes der GrSt.Nr. 3/1 nach den Angaben des Bf. 1.212 m<sup>2</sup> betrage und nicht 1.100 m<sup>2</sup>, wie im Einheitswert angeführt. Allgemein bemerkte der Vertreter zu den neuen EW-Bescheiden, dass eine genaue Vermessung der

betroffenen Liegenschaften nicht durchgeführt wurde und keine exakte Grundstücksteilung erfolgt ist.

Ergänzend legte er die Verständigung der Gemeinde K vom 8.2.2016 vor. Darin wurde ausgeführt, dass die Gemeinde die Neuaufage des Flächenwidmungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet beabsichtige. Da sich Änderungen auch an den Grundstücken des Bf. ergäben, werde er davon in Kenntnis gesetzt und ihm die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im ebenfalls vorgelegten Erläuterungsblatt der Gemeinde wurde zu den Grundstücken Nr. 2/1 (betreffend eine Teilfläche von 746 m<sup>2</sup>) und Nr. 3/1 (betreffend eine Teilfläche von 1.212 m<sup>2</sup>) die amtsweigige Umwidmung von der derzeitigen Widmung als Bauland/ Dorfgebiet auf die Widmung „Grünland/ für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen, Ödland“ angeregt. In der Erläuterung/ Begründung wurde ausgeführt:

*„Die gegenständlichen Baulandflächen sind Teile eines großen Grundbesitzes, der zwischen den Ortsteilen K und A, sowie unmittelbar westlich des Baches situiert ist. Die Baulandflächen sind bereits langfristig als Bauland/ Dorfgebiet gewidmet und es sind keine Realisierungsabsichten bekannt. Beide Flächen sind gem. Entwurf des Gefahrenzonenplanes überwiegend in einem 30-jährigen Hochwasserabflussgebiet gelegen und sollen daher im Zuge der Gesamtüberarbeitung der Flächenwidmung als Grünland/ für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen, Ödland ausgewiesen werden. Die gegenständliche Änderung steht im Einklang mit den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 1.“*

Auf telefonische Anfrage teilte eine Bedienstete des Gemeindeamtes K mit, dass am 22.9.2016 der Gemeinderat die Umwidmung der strittigen Teilgrundstücke 2/1 und 3/1 von Bauland/Dorfgebiet in Grünland beschlossen hat. Aufgrund der Gefährdung durch Hochwasser habe es vom Land die Vorgabe gegeben, gewässernah, unbebaute Grundstücke in Grünland umzuwidmen. Auch bei der Widmung Bauland/Dorfgebiet sei für die Bewilligung einer Gebäudeerrichtung im Hochwasserabflussgebiet eine gewässerrechtliche Bewilligung notwendig. Diese gewässerrechtliche Bewilligung sei keineswegs eine formale Angelegenheit, sondern sei z.B. auch von wasserbaurechtlichen Kompensationsmaßnahmen abhängig.

#### **4. Grundstück Nr. 1/1 teilw., EZ1 teilw., KG S EW-AZ 000-2-004, BFG GZ. RV/5100005/2013**

Der Bf. ist Alleineigentümer der Liegenschaft EZ1, KG S. Zu dieser Liegenschaft gehört das Grundstück Nr. 1/1 im Ausmaß von 8.583 m<sup>2</sup>.

In einem Aktenvermerk vom 4. Mai 2012 hielt das Finanzamt fest:

*„Auf der Parzelle 1/1 der KG S sind 3.511 m<sup>2</sup> im Kataster als Sonstige ausgewiesen. Diese Fläche diente der Landesgartenschau als Parkplatz. Seit diesem Zeitpunkt wird diese Fläche nicht mehr landwirtschaftlich genutzt (wurde über das Luftbild aus DORIS, welches aus dem Jahr 2010 stammt, überprüft). Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde*

*K ist diese Fläche als Grünland gewidmet. Daher ist diese Fläche als Grundvermögen zu bewerten“.*

Mit **Bescheid vom 6. Juni 2012** nahm das Finanzamt Grieskirchen Wels zum 1. Jänner 2010 eine Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG vor und bewertete diese Teilfläche des Grundstückes 1/1 als unbebautes Grundstück. Es stellte den Einheitswert in Höhe von 3.800 Euro und den gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert in Höhe von 5.100 Euro fest. Der Berechnung des Einheitswertes wurde ein Wert von 1.0901 Euro je m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. 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 6. Juni 2012 er hob der nunmehrige Bf. durch seinen Vertreter mittels FinanzOnline fristgerecht **Berufung**.

In der Begründung führte der Vertreter aus, dass die Wertfortschreibung nicht gerechtfertigt sei, weil keine Nutzungsänderung eingetreten sei. Die Fläche werde zwar derzeit dem Tierpark S als Parkfläche überlassen, es handle sich aber um eine unbefestigte Wiesenfläche und die Überlassung an den Tierparkbetreiber ende mit 31.8.2012. Nach dem 31.8.2012 werde aus der Wiese eine Ackerfläche gemacht. Die Liegenschaft 1/1 sei daher als landwirtschaftlich genutzte Fläche zu bewerten, sie werde als solche alljährlich im AMA-Antrag angeführt. Überdies sei das im Einheitswert ausgewiesene Flächenausmaß unrichtig.

Nach Aufforderung durch das Finanzamt übermittelte der Vertreter am 15.11.2012 eine **Erklärung** zur Feststellung des Einheitswertes unbebauter Grundstücke zum Stichtag 1.1.2010. Darin gab er an, dass das strittige Grundstück als Ackerfläche genutzt werde. Ergänzend gab er an, dass das Areal früher als Parkplatz für Besucher des Tierparks S genutzt wurde und nun wieder als Acker bearbeitet werde, eine Nutzungsänderung sei nicht beabsichtigt. Das Grundstück sei nicht vermessen und das exakte Flächenausmaß sei nicht bekannt.

Mit **Berufungsvorentscheidung** vom 27. November 2012 wies das Finanzamt Grieskirchen Wels die Berufung als unbegründet ab.

In der Begründung wurde u.a. ausgeführt:

*Der gegenständliche Grundstücksteil wurde anlässlich der Landesgartenschau 2009 als Parkplatz zur Verfügung gestellt und seither der landwirtschaftlichen Nutzung (Heugewinnung zur Verfütterung an Tiere) entzogen. Daher ist eine Bewertung im Rahmen des landwirtschaftlichen Vermögens so lange nicht möglich, als ein landwirtschaftlicher Hauptzweck nicht vorliegt. Der Tatsache, dass der Grundstücksteil im Flächenwidmungsplan der Gemeinde K als "Grünland" ausgewiesen ist, wurde bereits im Bescheid Rechnung getragen, zumal ein Quadratmeterwert für Grünland angesetzt ist. Das Ausmaß der wirtschaftlichen Einheit entspricht dem im Kataster ausgewiesenen Anteil an der Parzelle 1/1 mit der Nutzungsbezeichnung "Sonstige".*

Mit Eingabe vom 13.12.2012 beantragte der Bf. durch seinen Vertreter mittels FinanzOnline die Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz und verwies zur Begründung auf das Berufungsbegehren.

Mit Vorlagebericht vom 21. Dezember 2012 legte das Finanzamt Grieskirchen Wels die Berufung dem Unabhängigen Finanzsenat als Abgabenbehörde zweiter Instanz zur Entscheidung vor.

Mit Vorhalt des BFG vom 7. April 2016 wurde der Bf. darauf hingewiesen, dass es nicht genüge, ein unrichtiges Flächenausmaß zu behaupten, sondern er müsse auch angeben, welches Flächenausmaß seiner Ansicht nach richtig sei und diese Ansicht auch begründen.

### **5. Grundstück Nr. 5/2, EZ2 teilw., KG S, EW-AZ 000-2-0005, BFG GZ: RV/5100006/2013**

Der Bf. ist Alleineigentümer der Liegenschaft EZ2, KG S. Zu dieser Liegenschaft gehört auch das Grundstück Nr. 5/2 im Ausmaß von 993 m<sup>2</sup>.

In einem Aktenvermerk vom 4. Mai 2012 hielt das Finanzamt fest, dass die Parzelle 5/2 KG S als Dorfgebiet der Gemeinde K gewidmet ist und daher im Grundvermögen zu bewerten ist.

Mit **Bescheid vom 6. Juni 2012** nahm das Finanzamt Grieskirchen Wels zum 1.1.2010 eine Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG vor und bewertete das Grundstück Nr. 5/2 als unbebautes Grundstück. Es stellte den Einheitswert in Höhe von 5.000 Euro und den gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert in Höhe von 6.700 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 6. Juni 2012 erhob der nunmehrige Bf. durch seinen Vertreter mittels FinanzOnline fristgerecht **Berufung**. In der Begründung führte der Vertreter aus, dass die Wertfortschreibung nicht gerechtfertigt sei, weil zu keiner Zeit eine Nutzungsänderung eingetreten sei. Die Liegenschaft mit der Grst.Nr. 5/2 unterliege zu 100 Prozent der landwirtschaftlichen Nutzung, sei alljährlich im AMA-Antrag enthalten und es werde AMA-Förderung gewährt.

Nach Aufforderung durch das Finanzamt übermittelte der Vertreter am 15.11.2012 eine **Erklärung** zur Feststellung des Einheitswertes unbebauter Grundstücke zum Stichtag 1.1.2010. Darin gab er an, dass das strittige Grundstück als Wiese genutzt werde. Ergänzend gab er an, dass die Wiese im Winter als Holzlagerplatz verwendet werde, im Übrigen diene sie zur Gras- und Heugewinnung. Eine Nutzungsänderung sei nicht beabsichtigt.

Mit **Berufungsvorentscheidung** vom 27. November 2012 wies das Finanzamt Grieskirchen Wels die Berufung als unbegründet ab.

In der Begründung wurde u.a. ausgeführt:

*Das gegenständliche Grundstück ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde K als Bauland "Dorfgebiet" erfasst. Es grenzt im Osten an eine bebauten Liegenschaft und eine Zufahrtsstraße. Ansonsten wird es von Verkehrsflächen begrenzt. Die Anschlüsse für Wasser und Kanal wurden bereits auf das Grundstück verlegt, sodass dieses als aufgeschlossen und jederzeit bebaubar anzusehen ist. Der Bedarf an bebaubaren Grundstücken ist im Gemeindegebiet von K gegeben, eine dementsprechende Bautätigkeit liegt vor.*

*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 ist, dass sie in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden, z.B. wenn sie hienach als Bauland, Industrieland oder Land für Verkehrszwecke anzusehen sind. Die Abgrenzungsvorschrift des § 52 (2) BewG setzt die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstückes geradezu voraus, sie wurde auch nicht in Frage gestellt. Auch wenn, wie im vorliegenden Fall, der Eigentümer nicht die Absicht hat, von der Möglichkeit der Verwendung dieser Liegenschaft für andere als land- und forstwirtschaftliche Zwecke Gebrauch zu machen, erscheint es im konkreten Fall wegen des Vorliegens der Flächenwidmung als Bauland "Dorfgebiet", der angrenzenden Straßenverbindungen und der vorhandenen Anschlussmöglichkeiten gerechtfertigt, die Liegenschaft gem. § 52 (2) BewG dem Grundvermögen zuzuordnen. 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 gerade nicht beabsichtigt, diese auch zu nutzen. Die Änderung der Bewertungsart hat keinen Einfluss auf die Nutzungsart des Grundstückes.*

Mit Eingabe vom 13.12.2012 beantragte der Bf. durch seinen Vertreter mittels FinanzOnline die Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz und verwies zur Begründung auf das Berufungsbegehren.

Mit Vorlagebericht vom 21. Dezember 2012 legte das Finanzamt Grieskirchen Wels die Berufung dem Unabhängigen Finanzsenat als Abgabenbehörde zweiter Instanz zur Entscheidung vor.

## **Rechtslage**

Nach § 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).

Nach § 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.).

Nach § 55 Abs. 1 BewG 1955 sind unbebaute Grundstücke mit dem gemeinen Wert zu bewerten.

Der gemeine Wert wird nach § 10 Abs. 2 BewG durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind ausdrücklich nicht zu berücksichtigen.

Bei der Feststellung des gemeinen Wertes ist vor allem die Form und die Lage des Grundstückes zu berücksichtigen (s. Kommentar zum Bewertungsgesetz von Twaroch/ Wittmann/ Frühwald fortgeführt von Rupp/ Fiala /Binder/ Adametz/ Dunst zu § 55 Abs. 1 BewG 1955).

Berufungen, die am 31. Dezember 2013 noch unerledigt waren, sind vom Bundesfinanzgericht als Beschwerden im Sinne des Art. 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen.

## **Beweiswürdigung und Erwägungen**

### **1. Grundstück Nr. 1/1 teilw., EZ1 teilw., KG S, EW-AZ 000-2-0001, BFG GZ: RV/5100002/2013**

Aufgrund des festgestellten, unbestrittenen Sachverhaltes steht fest, dass das strittige Grundstück im Flächenwidmungsplan der Gemeinde K als Bauland "Wohngebiet"

erfasst ist. In der Berufungsvorentscheidung hat das Finanzamt darauf hingewiesen, dass das strittige Grundstück im Norden und Osten an eine bebaute Liegenschaft, im Süden an eine Straße und im Westen an Grünland grenzt und dass die Anschlüsse für Wasser und Kanal bereits auf das Grundstück verlegt wurden, sodass dieses als aufgeschlossen und jederzeit bebaubar anzusehen ist. Weiters wies das Finanzamt darauf hin, dass der Bedarf an bebaubaren Grundstücken im Gemeindegebiet von K gegeben ist und eine dementsprechende Bautätigkeit vorliegt. Diesen Ausführungen des Finanzamtes in der Berufungsvorentscheidung ist der Bf. im Vorlageantrag nicht mehr entgegengetreten, weshalb von der Richtigkeit dieser Ausführungen auszugehen ist. Aufgrund der zur Rechtslage angeführten ständigen Rechtsprechung des VwGH konnte das Finanzamt daher zu Recht das strittige Grundstück dem Grundvermögen zurechnen und als unbebautes Grundstück bewerten.

Anders als der Bf. vermeint, ist es nicht möglich, dass ein und dasselbe Grundstück zu verschiedenen Katastralgemeinden gehört. Auf dem im Finanzamtsakt befindlichem Auszug des Flächenwidmungsplanes ist ersichtlich, dass das zur KG B gehörende Grundstück 422/3 zwischen dem Grundstück 1/1 und der Straße liegt und nicht als Bauland gewidmet ist. Zum Stichtag der Nachfeststellung 1.1.2010 war derjenige Teil des Grundstückes 1/1, welcher als Bauland gewidmet ist, noch nicht vermessen. Die Angabe des Bf. über das Flächenausmaß des strittigen Grundstückteiles kann daher nicht widerlegt werden.

In der Erklärung vom 15.2.2012 (zur Feststellung des Einheitswertes unbebauter Grundstücke zum Stichtag 1.1.2010) gab der Bf. an, dass ca. 1.150 m<sup>2</sup> zur KG S (Grundstück 1/1) und der Rest zur KG B (Grundstück 422/3) gehört. Es kann daher nur der zum Grundstück 1/1 gehörende Teil der Ackerfläche (welcher auch als Bauland gewidmet ist) der wirtschaftlichen Einheit EW-AZ 000-2-0001 zugeordnet werden.

Aus den angeführten Gründen war der Beschwerde insoweit **teilweise statzugeben**, als die Fläche der strittigen wirtschaftlichen Einheit EW-AZ 000-2-0001 auf 1.150 m<sup>2</sup> zu verringern war.

Der Einheitswert zum 1.1.2010 verringert sich durch die Neuberechnung auf 5.800 Euro und der gem. AbgÄG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert auf 7.800 Euro.

## **2. Grundstück Nr. 2/1 teilw., EZ2 teilw., KG S, EW-AZ 000-2-0002, BFG GZ: RV/5100003/2013**

Aufgrund des festgestellten, unbestrittenen Sachverhaltes steht fest, dass das strittige Grundstück im Flächenwidmungsplan der Gemeinde K zum Nachfeststellungszeitpunkt 1.1.2010 als Bauland "Dorfgebiet" erfasst war.

In der Berufungsvorentscheidung hat das Finanzamt darauf hingewiesen, dass das strittige Grundstück im Norden und Westen an eine bebaute Liegenschaft und eine Zufahrtsstraße grenzt und dass die Anschlüsse für Wasser und Kanal sich in der vorbeiführenden Landesstraße befinden. Der gegenständliche Grundstücksteil sei daher als aufgeschlossen und jederzeit bebaubar anzusehen. Weiters wies das Finanzamt

darauf hin, dass der Bedarf an bebaubaren Grundstücken im Gemeindegebiet von K gegeben ist und eine dementsprechende Bautätigkeit vorliegt.

Diesen Ausführungen des Finanzamtes in der Berufungsvorentscheidung ist der Bf. im Vorlageantrag nicht entgegengetreten. Aufgrund der zur Rechtslage angeführten ständigen Rechtsprechung des VwGH konnte das Finanzamt daher zu Recht das strittige Grundstück dem Grundvermögen zurechnen und als unbebautes Grundstück bewerten.

Die im Zuge des Vorhalteverfahrens vor dem BFG vorgelegte Verständigung der Gemeinde K vom 8.2.2016 (betreffend die amtswegige Anregung auf Umwidmung von der derzeitigen Widmung als Bauland/ Dorfgebiet auf die Widmung Grünland/ für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen, Ödland) bedeutet, dass der Bf. ab diesem Zeitpunkt mit einer amtswegigen Umwidmung auf Grünland rechnen musste und ein eventuelles Bauansuchen auf der strittigen Teilflächen nicht mehr bewilligt werden würde.

Zum strittigen Nachfeststellungszeitpunkt 1.1.2010 hingegen war die Rückwidmung von Bauland auf Grünland noch nicht absehbar und die Abgabenbehörde konnte aus berechtigten Gründen annehmen, dass der strittige Grundstücksteil in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen wird. Die Zuordnung zum Grundvermögen war somit zulässig.

Aufgrund des Ergebnisses der vom BFG durchgeföhrten Ermittlungen (Vorlage der Gemeinverständigung vom 8.2.2016, telefonische Auskunft der Gemeinde) ergeben sich gegenüber dem angefochtenen Bescheid die folgenden Änderungen:

1. Die als Bauland gewidmete Fläche beträgt nicht 700 m<sup>2</sup> sondern 746 m<sup>2</sup>
2. Der Preis pro m<sup>2</sup> ist aufgrund der Lage des Grundstückes (im Bereich eines 30-jährigen Hochwasserabflussgebietes) zu verringern und ein Abschlag dafür zu gewähren.

Der Abschlag war aufgrund der Auskunft des Gemeindeamtes notwendig, wonach wegen der Lage in einem 30-jährigen Hochwasserabflussgebiet (auch bei der Widmung als Bauland/ Dorfgebiet) eine gewässerrechtliche Bewilligung für die Errichtung eines Bauvorhabens notwendig ist. Diese gewässerrechtliche Bewilligung ist keineswegs eine formale Angelegenheit, sondern ist z.B. auch von wasserbaurechtlichen Kompensationsmaßnahmen abhängig.

Bie Berücksichtigung aller bekannten Umstände (nur eine schmale Zufahrt zum öffentlichen Wegennetz, Hochwassergefährdung, mögliche Kompensationsmaßnahmen für eine gewässerrechtliche Bewilligung, mögliche Nichtbebaubarkeit wegen fehlender gewässerrechtlicher Bewilligung) kommt das Bundesfinanzgericht zur Ansicht, dass als Wert des strittigen Teilgrundstückes der Parzelle 2/1 etwa 50% des (vom Finanzamt) angesetzten Quadratmeterpreises (für dieses Gebiet ortsüblicher Preis) angenommen werden kann.

Daraus ergibt sich die folgende Neuberechnung:

746 m<sup>2</sup> mal 3,2703 Euro: 2.439,6438

abgerundeter Einheitswert gem. § 25 BewG: 2.400 Euro

Gem. AbgÄG 1982 um 35% erhöhter Einheitswert: 3.200 Euro

Aus den angeführten Gründen war daher die Beschwerde gegen den Einheitswertbescheid betreffend die zu EW-AZ 000-2-0002 erfasste wirtschaftliche Einheit teilweise statzugeben.

**3. Grundstück Nr. 3/1 teilw., EZ2 teilw., KG S,  
EW-AZ 000-2-0003, BFG GZ: RV/5100004/2013**

Aufgrund des festgestellten, unbestrittenen Sachverhaltes steht fest, dass das strittige Grundstück im Flächenwidmungsplan der Gemeinde K zum Nachfeststellungszeitpunkt 1.1.2010 als Bauland "Dorfgebiet" erfasst war.

In der Berufungsvorentscheidung hat das Finanzamt darauf hingewiesen, dass das strittige Grundstück im Süden und Westen an eine bebaute Liegenschaft und eine Zufahrtsstraße grenzt und dass die Anschlüsse für Wasser und Kanal sich in der vorbeiführenden Landesstraße befinden, sodass der gegenständliche Grundstücksteil als aufgeschlossen und jederzeit bebaubar anzusehen ist. Weiters wies das Finanzamt darauf hin, dass der Bedarf an bebaubaren Grundstücken im Gemeindegebiet von K gegeben ist und eine dementsprechende Bautätigkeit vorliegt.

Diesen Ausführungen des Finanzamtes in der Berufungsvorentscheidung ist der Bf. im Vorlageantrag nicht entgegengetreten. Aufgrund der zur Rechtslage angeführten ständigen Rechtsprechung des VwGH konnte das Finanzamt daher zu Recht das strittige Grundstück dem Grundvermögen zurechnen und als unbebautes Grundstück bewerten.

Die im Zuge des Vorhalteverfahrens vor dem BFG vorgelegte Verständigung der Gemeinde K vom 8.2.2016 (betreffend die amtswegige Anregung auf Umwidmung von der derzeitigen Widmung als Bauland/ Dorfgebiet auf die Widmung Grünland/ für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen, Ödland) bedeutet, dass der Bf. ab diesem Zeitpunkt mit einer amtswegigen Umwidmung auf Grünland rechnen musste und ein eventuelles Bauansuchen auf der strittigen Teilflächen nicht mehr bewilligt werden würde.

Zum strittigen Nachfeststellungszeitpunkt 1.1.2010 hingegen war die Rückwidmung von Bauland auf Grünland noch nicht absehbar und die Abgabenbehörde konnte aus berechtigten Gründen annehmen, dass der strittige Grundstücksteil in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen wird. Die Zuordnung zum Grundvermögen war somit zulässig.

Aufgrund des Ergebnisses der vom BFG durchgeföhrten Ermittlungen (Vorlage der Gemeinverständigung vom 8.2.2016, telefonische Auskunft der Gemeinde) ergeben sich gegenüber dem angefochtenen Bescheid die folgenden Änderungen:

1. Die als Bauland gewidmete Fläche beträgt nicht 1.100 m<sup>2</sup> sondern 1.212 m<sup>2</sup>
2. Der Preis pro m<sup>2</sup> ist aufgrund der Lage des Grundstückes (im Bereich eines 30-jährigen Hochwasserabflussgebietes) zu verringern und ein Abschlag dafür zu gewähren.

Der Abschlag war aufgrund der Auskunft des Gemeindeamtes notwendig, wonach wegen der Lage in einem 30-jährigen Hochwasserabflussgebiet (auch bei der Widmung als Bauland/ Dorfgebiet) eine gewässerrechtliche Bewilligung für die Errichtung eines

Bauvorhabens notwendig ist. Diese gewässerrechtliche Bewilligung ist keineswegs eine formale Angelegenheit, sondern ist z.B. auch von wasserbaurechtlichen Kompensationsmaßnahmen abhängig.

Bei Berücksichtigung aller bekannten Umstände (nur eine schmale Zufahrt zum öffentlichen Wegenetz, Hochwassergefährdung, mögliche Kompensationsmaßnahmen für eine gewässerrechtliche Bewilligung, mögliche Nichtbebaubarkeit wegen fehlender gewässerrechtlicher Bewilligung) kommt das Bundesfinanzgericht zur Ansicht, dass als Wert des strittigen Teilgrundstückes der Parzelle 2/1 etwa 50% des (vom Finanzamt) angesetzten Quadratmeterpreises (für dieses Gebiet ortsüblicher Preis) angenommen werden kann.

Daraus ergibt sich folgende Neuberechnung:

1.212 m<sup>2</sup> mal 2,0435 Euro: 2.477,7522

abgerundeter Einheitswert gem. § 25 BewG: 2.400 Euro

Gem. AbgÄG 1982 um 35% erhöhter Einheitswert: 3.200 Euro

Aus den angeführten Gründen war daher die Beschwerde gegen den Einheitswertbescheid betreffend die zu EW-AZ 000-2-0002 erfasste wirtschaftliche Einheit teilweise statzugeben.

#### **4. Grundstück Nr. 1/1 teilw., EZ1 teilw., KG S, EW-AZ 54/103-2-5601/9, BFG GZ: RV/5100005/2013**

Aufgrund des festgestellten, unbestrittenen Sachverhaltes steht fest, dass der strittige Grundstücksteil ab dem Jahr 2009 als Parkplatz für die Landesgartenschau zur Verfügung gestellt wurde (Angabe der Abgabenbehörde) bzw. dem Tierpark S als Parkfläche überlassen wurde (Angabe des Bf.). Nach den Angaben des Bf. endete die Überlassung an den Tierparkbetreiber am 31.8.2012 und es wurde aus dem Parkplatz wieder eine Ackerfläche gemacht.

In der Berufungsvorentscheidung hat das Finanzamt darauf hingewiesen, dass das strittige Grundstück zum Nachfeststellungszeitpunkt als Parkplatz verwendet wurde und seither der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen war. Weil kein landwirtschaftlicher Hauptzweck vorlag, war daher eine Bewertung im Rahmen des landwirtschaftlichen Vermögens nicht möglich.

Diese Ansicht der Abgabenbehörde entspricht der Begriffsbestimmung des landwirtschaftlichen Vermögens in § 30 Abs. 1 Z. 1. BewG, wonach zum landwirtschaftlichen Vermögen nur Teile einer wirtschaftlichen Einheit gehören, die dauernd einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dienen. Die Zuordnung zum Grundvermögen (und nicht zum landwirtschaftlichen Vermögen) war daher trotz der Flächenwidmung als Grünland für die Dauer der Verwendung als Parkplatz zulässig.

Hinsichtlich der Einwendung des Bf., wonach das im Einheitswert ausgewiesene Flächenausmaß unrichtig sei, wird auf den Vorhalt des BFG vom 7. April 2016 verwiesen. Dort wurde ausgeführt, dass es nicht genügt, ein unrichtiges Flächenausmaß zu behaupten,

sondern der Bf. auch angeben muss, welches Flächenausmaß seiner Ansicht nach richtig ist und diese Ansicht auch begründen muss.

Da die strittige, zu EW-AZ 000-2-004 erfasste wirtschaftliche Einheit nur einen Teil des Grundstückes Nr. 1/1 ausmacht und nicht vermessen wurde, konnte das Flächenausmaß nur geschätzt werden. Mangels konkreter Angaben des Bf. war von der Richtigkeit in der Begründung in der Berufungsvorentscheidung vom 27.11.2012 auszugehen. Die Annahme, wonach das Flächenausmaß der wirtschaftlichen Einheit dem im Kataster ausgewiesenen Anteil an der Parzelle 1/1 mit der Nutzungsbezeichnung "Sonstige" entspricht, war schlüssig und wurde vom Bf. nicht widerlegt.

Aus den angeführten Gründen war die Beschwerde gegen den Einheitswertbescheid betreffend die zu EW-AZ 000-2-004 erfasste wirtschaftliche Einheit als unbegründet abzuweisen.

**5. Grundstück Nr. 5/2, EZ2 teilw., KG S,  
EW-AZ 54/103-2-5600/1, BFG GZ: RV/5100006/2013**

Aufgrund des festgestellten, unbestrittenen Sachverhaltes steht fest, dass das strittige Grundstück im Flächenwidmungsplan der Gemeinde K als Bauland "Dorfgebiet" erfasst ist.

In der Berufungsvorentscheidung hat das Finanzamt darauf hingewiesen, dass das strittige Grundstück im Osten an eine bebaute Liegenschaft und eine Zufahrtsstraße grenzt und ansonsten von Verkehrsflächen begrenzt wird und dass die Anschlüsse für Wasser und Kanal bereits auf das Grundstück verlegt wurden. Das Grundstück ist daher als aufgeschlossen und jederzeit bebaubar anzusehen. Weiters wies das Finanzamt darauf hin, dass der Bedarf an bebaubaren Grundstücken im Gemeindegebiet von K gegeben ist und eine dementsprechende Bautätigkeit vorliegt.

Diesen Ausführungen des Finanzamtes in der Berufungsvorentscheidung ist der Bf. im Vorlageantrag nicht entgegengetreten.

Aufgrund der zur Rechtslage angeführten ständigen Rechtsprechung des VwGH konnte das Finanzamt daher zu Recht das strittige Grundstück dem Grundvermögen zurechnen und als unbebautes Grundstück bewerten.

Die Einwendungen des Bf., wonach weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung des Grundstückes gegeben ist und dieses Grundstück alljährlich im AMA-Antrag enthalten sei sowie AMA-Förderung gewährt werde, ändert nichts an der Tatsache, dass das Grundstück voll aufgeschlossen und bebaubar ist. Deshalb ist auch die Schlussfolgerung zulässig, dass es in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen wird.

Aus den angeführten Gründen war die Beschwerde gegen den Einheitswertbescheid betreffend die zu EW-AZ 000-2-0005 erfasste wirtschaftliche Einheit 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 28. September 2016