



## **Berufungsentscheidung**

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung vom 28. September 2007 des Bw, Adresse1, vertreten durch V, Rechtsanwalt, Adresse2, gegen die Bescheide des Finanzamtes Grieskirchen Wels vom 24. August 2007 betreffend Einheitswert und Grundsteuermessbetrag des Grundbesitzes in Adresse3, Einlagezahl 999, Grundbuch M, (Wertfortschreibung gem. § 21 Abs. 1 Z. 1 BewG) zum 1. Jänner 2005 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

### **Entscheidungsgründe**

Der Berufungswerber (im Folgenden als Bw bezeichnet), welcher zum Zeitpunkt der Erhebung der Berufung noch minderjährig war, ist Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 999, Grundbuch M, bestehend aus dem Grundstück Nr. 99 Baufl. Gebäude/ Landw. genutzt im Ausmaß von 4.792 m<sup>2</sup>. Auf diesem Grundstück befindet sich das Haus Straße1. Der Bw hatte die Liegenschaft im Jahre 1996 von seiner Mutter erworben.

Der berufungsgegenständliche Grundbesitz war bis zum Jahr 2000 als landwirtschaftlicher Betrieb und hinsichtlich des übersteigenden Teiles des Wohnungswertes als sonstiges bebautes Grundstück bewertet.

Mit Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2000 vom 28. März 2001 ordnete das Finanzamt diesen Grundbesitz im Wege der Nachfeststellung zur Gänze dem Grundvermögen zu und stellte mit Bescheid den Einheitswert (für das als Einfamilienhaus bewertete Grundstück) in Höhe von ATS 174.000 (entspricht € 12.645,0734) fest. Den gemäß AbgÄG 1982 um 35%

erhöhten Einheitswert stellte das Finanzamt in Höhe von 234.000 ATS (entspricht € 17.005,4436) und den Grundsteuermessbetrag mit 293 ATS (entspricht € 17,3688) fest.

Der gegen diesen Einheitswertbescheid erhobenen Berufung gab die **Finanzlandesdirektion für Oberösterreich mit Berufungsentscheidung vom 12. Oktober 2001**, Zl. RV 173/1-5/2001, Folge und der Einheitswert (des als Einfamilienhaus bewerteten Grundbesitzes) wurde zum 1. Jänner 2005 mit ATS 70.000 (entspricht € 5.087,10) festgestellt.

Bei der Berechnung des Einheitswertes wurde ein Gebäudewert in Höhe von ATS 82.109 (entspricht 5.967,09 Euro) errechnet. Der Bodenwert wurde mit ATS 18.750 berechnet (500 m<sup>2</sup> mal ATS 50 minus 25% Kürzung). Abzüglich der Kürzung nach § 53 Abs.7 lit b BewG ergab sich ein Einheitswert von 70.601 Schilling (gerundet auf 70.000 Schilling).

Anders als das Finanzamt gelangte die Finanzlandesdirektion zur Ansicht, dass der berufungsgegenständliche Grundbesitz nicht zur Gänze, sondern nur mit einer Fläche von 500 m<sup>2</sup> (Grundfläche Gebäude inkl. Hausgarten) dem Grundvermögen zuzurechnen sei. Die übersteigende Fläche von 4.292 m<sup>2</sup> wurde als landwirtschaftlicher Betrieb bewertet.

Die Zurechnung des die Fläche von 500 m<sup>2</sup> übersteigenden Bodenanteiles zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen wurde im Wesentlichen auf Grund der nachfolgend auszugsweise zitierten Entscheidungsbegründung getroffen (s. Berufungsentscheidung der FLD vom 12.10.2001, RV 173/1-5/2001, S. 6 und 7):

*1. „Die restliche Fläche im Ausmaß von 4.292 m<sup>2</sup> muss nach dem objektiven Charakter dieses Grundstücksteiles, das heißt vor allem nach der tatsächlichen Nutzung des Grund und Bodens beurteilt werden, und es genügt auch eine bloß extensive Nutzung für die Zurechnung zur Landwirtschaft. Nach der Rechtsprechung des VwGH stellt die Wendung „landwirtschaftlicher Hauptzweck“ im § 30 Abs. 1 BewG auf die Verwendung, nicht aber auf deren Motiv ab und dient der Abgrenzung in Fällen, in denen Grund und Boden und Gebäude sowie Betriebsmittel auch andren Zwecken dienen. Demnach wird man im vorliegenden Fall die Gras- und Heugewinnung als landwirtschaftliche Nutzung anerkennen müssen“*

*2. „Aus den Fakten kann im vorliegenden Fall nicht unbedenklich auf eine aus Sicht des Stichtages 1. Jänner 2000 aller Wahrscheinlichkeit nach in naher Zukunft bevorstehende Verwendung als Baugrundstücke geschlossen werden. Insbesondere ist mangels einer baulichen Entwicklung in der Umgebung eine örtliche Nachfrage nach Baugrundstücken nicht erkennbar. Von einer besonderen Marktlage kann daher keine Rede sein.“*

Mit **Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2005** vom 24. August 2007 nahm das Finanzamt eine Wertfortschreibung nach § 21 Abs. 1 Z 1 BewG vor und stellte den Einheitswert in Höhe von 13.500 Euro und den gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert in Höhe von 18.200 Euro fest.

In der Beilage wurde die Berechnung des Einheitswertes wie folgt dargestellt:

|  |               |          |
|--|---------------|----------|
| Gebäudewert (nicht automatisiert ermittelt)                          |               | 5.967,09 |
| Bodenwert: 4.792 m <sup>2</sup> je 2,1802 €: 10.447,51               |               |          |
| Bebaute Fläche: 99 m <sup>2</sup>                                    |               |          |
| Wert bis zum 10-fachen der bebauten Fläche:                          | 2.158,39      |          |
| davon 25% Kürzung gem. § 53 Abs. 2 BewG                              | -539,5995     |          |
|  | 7.585,8885    |          |
| davon 30% Kürzung gem. § 53 Abs. 7 lit b BewG                        | - 2.275,7665  |          |
|  | 5.310,1220    |          |
| Bodenwert der das 10-fache der bebauten Fläche übersteigenden Fläche | 8.289,1204    |          |
|  | 13.599,2424   |          |
| Einheitswert (gerundet gemäß § 25 BewG)                              | <b>13.500</b> |          |
| Erhöht um 35% gem. AbgÄG 1982  | <b>18.200</b> |          |

In der Bescheidbegründung wurde u.a. ausgeführt:

*„Da auf Grund der Lage und der sonstigen Verhältnisse, insbesondere mit Rücksicht auf die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten, anzunehmen ist, dass der Grundbesitz in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen wird, waren die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen dem Grundvermögen zuzurechnen (§ 52 Abs. 2 BewG). Die Fortschreibung war erforderlich, weil durch die Neuabgrenzung der wirtschaftlichen Einheit Änderungen durchzuführen waren. Nach den Grundlagen des OÖ Raumordnungsgesetzes 1994 wurde für das Gemeindegebiet M ein Flächenwidmungsplan erstellt, welcher mit 30. September 2004 Rechtskraft erlangte. Darin ist das gegenständliche Grundstück zur Gänze als Wohngebiet gewidmet. Eine Rückwidmung in Grünland ist nicht erfolgt.“*

Der Bw erhab durch seinen gesetzlichen Vertreter fristgerecht **Berufung** gegen den Einheitswertbescheid und den Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2005 vom 24. August 2007 Er wandte sich gegen die Festsetzung des Einheitswertes in Höhe von € 13.500 bzw. des erhöhten Einheitswertes in Höhe von € 18.200 und beantragte, den erhöhten Einheitswert wie bisher mit € 6.831,25 festzusetzen.

Er brachte dazu vor, dass mit Berufungsentscheidung der Finanzlandesdirektion für Oberösterreich vom 12.10.2001 der damalige Einheitswert von ATS 70.000 um 35% auf ATS 94.000 (entspricht € 6.831,25) erhöht worden sei und deshalb eine nochmalige Erhöhung um weitere 35% nicht zulässig sei.

Der Grundsteuermessbescheid werde insoweit angefochten, als korrespondierend damit der Grundsteuermessbetrag mit € 23,62 festgesetzt wurde, anstatt diesen wie bisher zu belassen. Im Einzelnen führte der gesetzliche Vertreter aus, dass aufgrund der Ausstattung und des Zustandes des Hauses der abgenommene Gebäudewert bei weitem überhöht erscheine. Das

Gebäude verfüge weder über eine Zentralheizungsanlage, noch sei eine Wärmeisolierung vorhanden. Das Gebäude entspreche einer äußerst einfachen Bauweise und Grundausstattung. Auch die Voraussetzungen für eine Erhöhung des Einheitswertes um 35% lägen aus rechtlicher Sicht nicht vor, da im Jahr 2000 bzw. 2001 eine derartige Erhöhung stattgefunden habe. Zwischenzeitig habe es keinen Eigentümerwechsel gegeben und das Haus sowie die Liegenschaft befänden sich im Wesentlichen in dem Zustand, wie ihn der Bw im Schenkszeitpunkt erworben habe.

Von der gesamten Grundfläche von 4.792 m<sup>2</sup> seien mit Ausnahme der Grundfläche, auf welcher sich das Gebäude befindet, reine landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. werde diese Fläche zur Heugewinnung verwendet, sodass diese Fläche keine Berücksichtigung zu finden habe und lediglich eine Grundfläche von 500 m<sup>2</sup> (Grundfläche Gebäude inkl. Hausgarten) dem Grundvermögen zuzurechnen sei. der Bodenwert sei um 25% zu kürzen, wobei die Summe aus Gebäudewert und Bodenwert um weitere 30% zu kürzen sei. Die diesbezügliche Erhöhung 35% sei bereits im Jahr 2001 vorgenommen worden.

Mit **Vorhalt des Finanzamtes** vom 9. Oktober 2007 wurde der Bw darauf hingewiesen, dass der Gebäudewert bereits mit Bescheid vom 23.10.2001 in dieser Höhe festgestellt worden sei. Die genaue Berechnung dazu sei Bestandteil dieses Bescheides. Um eventuelle bauliche Veränderungen am Gebäude zu klären, sei eine Erklärung zur Feststellung bebauter Grundstücke zugeschickt worden. Auf der ersten Seite der Erklärung sei das Gebäude grob skizziert worden. Ausmaße, Geschoßhöhen und das Kellergeschoß seien aus dieser Skizze aber nicht ersichtlich. Die wesentlichen Baumerkmale seien mit der bisherigen Bewertung ident. Zu den Fenstern wurde angegeben, dass es sich um einfache Fenster handle. Angegeben wurde auch, dass ein Bad vorhanden sei, welches bisher in der Berechnung der Kubatur nicht eingerechnet worden war. Mangels eines Planes und aufgrund der geringfügigen steuerlichen Auswirkung sei deshalb der bisherige Gebäudewert in die Neuberechnung des Einheitswertes übernommen worden.

Wenn der Bw mit der Höhe des berechneten Gebäudewertes nicht einverstanden sei, werde er erneut ersucht, eine Kopie des Bauplanes sämtlicher Gebäudeteile bzw. eine Skizze hiefür vorzulegen, welcher der Grundriss der einzelnen Geschosse, die Art der Nutzung der einzelnen Räume, die Ausmaße (äußere Länge, äußere Breite inkl. sämtlicher Umwandlungen) und ein Schnitt durch das Gebäude mit Angabe der Geschossgröße (Differenz zwischen den jeweiligen Fußoberkanten) entnommen werden könne. Weiters wurde der Bw ersucht, mitzuteilen, ob die Fenster Isolierglas aufwiesen.

Weiters wurde der Bw darauf hingewiesen, dass die gesamte Parzelle 99 dem Grundvermögen zugeordnet wurde. Dem Raumordnungsgesetz 1994 entsprechend, habe die Gemeinde M einen neuen Flächenwidmungsplan erstellt und die gegenständliche Fläche erneut als

Wohngebiet ausgewiesen. Dieser habe mit 30.9.2004 Rechtskraft erlangt und solle den Baulandbedarf der Gemeinde für die folgenden fünf Jahre abdecken. Für den Fall, dass der Bw eine Rückwidmung eines Grundstücksteiles in Grünland angestrebt habe, wurde er aufgefordert, entsprechende Unterlagen vorzulegen. Ebenfalls wurde der Bw aufgefordert, Kopien der Rechnungen über die Heuverkäufe ab dem Jahr 2004 vorzulegen.

In der **Stellungnahme** vom 26. November 2007 führte der gesetzliche Vertreter aus, dass das bisherige Berufungsbegehren zur Gänze aufrecht erhalten werde, ebenso die Beschreibung des gegenständlichen Objektes. Derartige Pläne oder Skizzen seien nicht erforderlich, da sich seit der einstmaligen Festsetzung des Einheitswertes keine Änderungen ergeben hätten. Die angesprochenen Fenster weisen kein Isolierglas auf. Es handle sich um einfache Holzfenster. Ein Holzfenster sei auf ein Kunststofffenster ausgetauscht worden. Bezuglich der Heugewinnung teilte er mit, dass einmal pro Jahr die Wiesenfläche abgemäht werde und dann das Heu zur Trocknung bzw. als Brache liegen bleibe.

Mit **Berufungsvorentscheidung** vom 19. Dezember 2007 wies das Finanzamt Grieskirchen Wels die Berufung als unbegründet ab.

In der Begründung wurde ausgeführt:

*„Die Feststellung erfolgte laut Antrag. Der in der Berufung als bei weitem überhöht bezeichnete Gebäudewert wurde bereits mit BVE vom 23.10.2001 in gleicher Höhe festgestellt. Der Aufforderung, Pläne bzw. Skizzen für das Wohnhaus M 34 einzubringen, wurde in der Vorhaltsbeantwortung mit der Begründung nicht nachgekommen, dass diese auch nicht erforderlich seien, zumal sich seit der einstmaligen Festsetzung des Einheitswertes keine Änderungen ergeben haben. Im Zuge der Erstellung des strittigen Einheitswertes wurde eine Erklärung eingebracht. Die Baumerkmale stimmen im Wesentlichen mit jenen, welche für die bisherige Gebäudewertberechnung herangezogen worden waren, überein, weshalb am bisherigen Gebäudewert festgehalten wurde. EW 35 % valorisiert gem. AbgÄG 1982. Einzig in der Zuordnung der gesamten Parzelle 99 zum Grundvermögen unterscheidet sich der neu erstellte Einheitswert vom vorangegangenen. Das gegenständliche Grundstück ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Wohngebiet ausgewiesen. Diese Widmung lag bereits im vorangegangenen Flächenwidmungsplan vor, eine Rückwidmung wurde nicht beantragt. Gemäß § 30 BewG gehören zum landwirtschaftlichen Vermögen alle Teile (insbesondere Grund und Boden, Gebäude, stehende und umlaufende Betriebsmittel, Nebenbetriebe und Sonderkulturen) einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dienen. In der Vorhaltsbeantwortung wurde festgestellt, dass die in der Berufung angeführte "Heugewinnung" in der Form erfolgt, dass "einmal pro Jahr die Wiesenfläche abgemäht wird und das Heu dann zur Trocknung bzw. als Brache liegen bleibt." Demnach handelt es sich hierbei um eine reine Erhaltungsnutzung, sodass ein landwirtschaftlicher*

*Hauptzweck nicht mehr vorliegt und das Grundstück schon deshalb nicht mehr landwirtschaftliches Vermögen sein kann. Nachdem daher eine Bewertung im Rahmen des landwirtschaftlichen Vermögens nicht mehr möglich ist, ist es auch nicht mehr erforderlich, eine Abgrenzung gem. § 52 (2) BewG durchzuführen, wonach Grundstücke, welche zwar noch nachhaltig landwirtschaftlich genutzt werden, dann dem Grundvermögen zuzurechnen sind, wenn auf Grund der Lage und den sonstigen Verhältnissen, insbesondere mit Rücksicht auf die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten, anzunehmen ist, dass der Grundbesitz in absehbarer Zeit anderen als landwirtschaftlichen Zwecken zu dienen bestimmt sein wird. Dies wäre hier jedenfalls anzuwenden gewesen, zumal die Dauer der "absehbaren Zeit" vom VwGH als Dauer einer Hauptfeststellungsperiode interpretiert wird, und diese vom Gesetzgeber mit neun Jahren festgelegt worden ist. Der nach den Grundsätzen des Raumordnungsgesetzes 1994 erstellte Flächenwidmungsplan deckt den Baulandbedarf der Gemeinde für die nächsten 5 Jahre."*

Mit Eingabe vom 8. Jänner 2008 **beantragte** der Bw durch seinen gesetzlichen Vertreter die **Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz**.

Dieser führte aus, dass bei richtiger rechtlicher Beurteilung der Berufung Folge gegeben hätte werden müssen, da sich der Einheitswert nicht erhöht habe.

Betreffend die Wiesenfläche brachte er vor, dass auch bei der Annahme einer reinen Erhaltungsnutzung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche im Rahmen einer landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen ist, zumal durch diese Wiesenfläche tatsächlich Heu gewonnen werde.

Mit Vorlagebericht vom 28. Jänner 2008 legte das Finanzamt Grieskirchen Wels die Berufung dem Unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vor.

Auf Vorhalt des Unabhängigen Finanzsenates gab der gesetzliche Vertreter bekannt, dass er nach der Volljährigkeit seines Sohnes als gewillkürter Vertreter tätig sei.

Auf Anforderung des zuständigen Referenten übermittelte die Gemeinde M den aktuellen Flächenwidmungsplan. Daraus war ersichtlich, dass sich eine geschlossen als Bauland (Wohngebiet) gewidmete Fläche vom Ortskern entlang der Straße bis zum Nachbargrundstück Nr. 98 (östliche Grenze) zieht und in südlicher Richtung bis zur Siedlung K reicht.

Am 9. Oktober 2012 nahm der zuständige Referent eine Besichtigung an Ort und Stelle vor. Dabei wurde festgestellt:

Der berufungsgegenständliche Grundbesitz liegt im östlichen Ortsgebiet von M. Vom Ortskern mit der Kirche sind es auf der Straße (Landesstraße L 000) nur wenige hundert Meter bis zum strittigen Grundstück. Entlang der Straße befinden sich mehrere ältere Einfamilienhäuser. An einem dieser Häuser wurden zur Zeit der Besichtigung Renovierungsarbeiten an der Außenfassade durchgeführt. Schräg oberhalb des Grundstückes Nr. 99 befindet sich (in

südwestlicher Richtung) eine Siedlung von neueren Einfamilienhäusern, darunter auch ein Haus, welches sich noch im Rohbau befindet (unverputzter Zustand).

Das Grundstück Nr. 99 hat eine L-ähnliche Form und ist im vorderen Teil (zur Straße hin) mit einem kleinen Wohnhaus bebaut. Hinter dem kleinen Haus befindet sich noch ein kleiner offener Schuppen, welcher als Garage verwendet wird. Zur Zeit der Besichtigung befand sich darinnen ein PKW. Die leicht hängige Fläche oberhalb des Hauses und des Schuppens bildet gemeinsam mit dem Nachbargrundstück Nr. 98 eine einheitliche Wiesenfläche. Zwischen Straße und Haus befindet sich eine nicht gemähte Böschung mit einigen Obstbäumen.

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

#### **Erhöhung des Einheitswertes um 35% gem. AbgÄG 1982**

Das Abgabenänderungsgesetz 1982 (BGBl. 1982/570) beinhaltet in Abschnitt XII die Verschiebung des Hauptfeststellungszeitpunktes (Artikel I) sowie die Erhöhung der Einheitswerte des Grundvermögens (Artikel II).

Nach Artikel II Abs. 1 AbgÄG 1982 sind die nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes 1955 in der Fassung des Art. I des Bundesgesetzes 24. November 1972, BGBl. 447, ermittelten Einheitswerte des Grundvermögens ab 1. Jänner 1983 um 35 v.H. zu erhöhen, wobei die Bestimmungen des [§ 25 des Bewertungsgesetzes 1955](#) anzuwenden sind.

Gemäß § 23 BewG sind bei Fortschreibungen und bei Nachfeststellungen der Einheitswerte für Grundbesitz der tatsächliche Zustand des Grundbesitzes vom Fortschreibungszeitpunkt oder Nachfeststellungszeitpunkt und die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen.

Aufgrund der zitierten Gesetzesstellen sind bei Einheitswertfortschreibungen (im berufungs-gegenständlichen Fall Wertfortschreibung) die Wertverhältnisse vom letzten Hauptfeststellungszeitpunkt (1.1.1973) zugrunde zu legen und der so errechnete Einheitswert ist gemäß AbgÄG 1982 um 35 v.H. zu erhöhen.

Die im angefochtenen Bescheid erfolgte Einheitswerterhöhung um 35% war daher jedenfalls gesetzeskonform.

#### **Gebäudewert**

Im angefochtenen Bescheid wurde der Gebäudewert gegenüber dem zuvor zum 1.1.2000 erlassenen Einheitswertbescheid (Berufungsentscheidung der Finanzlandesdirektion für Oberösterreich vom 12. Oktober 2001, Zl. RV 173/1-5/2001) in der unveränderter Höhe von 5.967,09 Euro (entspricht 82.109 Schilling) festgestellt.

Die in der Berufung vorgebrachten Einwendungen (Ausstattung und Zustand des Hauses, keine Zentralheizungsanlage, keine Wärmeisolierung) wurden bereits damals bei der Berechnung des Gebäudewertes berücksichtigt. Nach den Angaben des Bw befindet sich das Haus im Wesentlichen in dem Zustand, wie es der Bw im Schenkungszeitpunkt erworben hat. Da auch das Finanzamt (als Amtspartei) von der Richtigkeit des damals errechneten Gebäudewertes ausging, bestand für den Unabhängigen Finanzsenat kein Anlass für eine neuerliche Berechnung des Gebäudewertes. Die vom Bw vorgebrachten Einwendungen konnten konsequenterweise nicht ein zweites Mal zu einer Verringerung des Gebäudewertes führen.

## **Bodenwert**

Strittig ist insbesondere das Ausmaß der Fläche, welche zur wirtschaftlichen Einheit **Einfamilienhaus** gehört.

Der Berufungswerber vertritt die Ansicht, dass lediglich eine Fläche von 500 m<sup>2</sup> (Grundfläche Gebäude inkl. Hausgarten) der wirtschaftlichen Einheit Einfamilienhaus (und damit dem Grundvermögen) zuzurechnen ist. Die restliche Fläche von 4.292 m<sup>2</sup> bilde eine eigene wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens.

Er beruft sich dabei auf die Berufungsentscheidung der Finanzlandesdirektion für Oberösterreich vom 12. Oktober 2001, Zl. RV 173/1-5/2000.

Das Finanzamt als Abgabenbehörde erster Instanz hingegen vertritt die Ansicht, dass nunmehr die gesamte Liegenschaft im Ausmaß von 4.792 m<sup>2</sup> dem Grundvermögen zuzurechnen ist und dass somit nur eine einzige wirtschaftliche Einheit vorliegt, welche als Grundvermögen zu bewerten ist.

Bewertungsgegenstand nach dem Bewertungsgesetz 1955 (BewG 1955) ist die wirtschaftliche Einheit.

Nach § 2 BewG ist jede wirtschaftliche Einheit für sich zu bewerten. Ihr Wert ist im Ganzen festzustellen. Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, ist nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden. Die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter sind zu berücksichtigen.

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

Nach § 51 Abs. 1 BewG gehört zum Grundvermögen der Grund und Boden einschließlich der Bestandteile (insbesondere Gebäude) und des Zubehörs. Jede wirtschaftliche Einheit des

Grundvermögens bildet ein selbständiges Grundstück im Sinne dieses Bundesgesetzes (Abs. 1 letzter Satz).

Nach § 52 Abs. 1 BewG gehört zum Grundvermögen nicht Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört. Allerdings sind nach [§ 52 Abs. 2 BewG 1955](#) 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 den Ausführungen in der Berufungsentscheidung der Finanzlandesdirektion für Oberösterreich vom 12. Oktober 2001, Zl. RV 173/1-5/2000 (s. Seite 6 und 7) lagen der Trennung der berufungsgegenständlichen Liegenschaft in ein Einfamilienhaus mit einer Grundfläche Fläche von 500 m<sup>2</sup> und in eine als landwirtschaftlicher Betrieb bewertete Restfläche von 4.792 m<sup>2</sup> zwei wesentliche Annahmen zu Grunde:

1. Der landwirtschaftliche Hauptzweck (der Restfläche) ist gegeben und erfolgt durch die landwirtschaftliche Nutzung in Form der Gras- und Heugewinnung.
2. Ein Anwendungsfall für [§ 52 Abs. 2 BewG 1955](#) wurde nicht gesehen, weil mangels einer baulichen Entwicklung in der Umgebung eine örtliche Nachfrage nach Baugrundstücken nicht erkennbar war.

Zur ersten Annahme wird auf die Stellungnahme des Bw vom 26.11.2007 verwiesen, wonach einmal pro Jahr die Wiesenfläche abgemäht werde und dann das Heu zur Trocknung bzw. als Brache liegen bleibe. Diese Art der Nutzung unterscheidet sich von der damals unterstellten Nutzung der Gras- und Heugewinnung, welche unterstellt, dass das so gewonnene Gras oder Heu an Tiere in einem landwirtschaftlichen Betrieb verfüttert wird. Es wurde also angenommen, dass das Naturprodukt Gras bzw. Heu für landwirtschaftliche Zwecke verwendet wird. Wenn das Gras bzw. Heu zur Trocknung bzw. als Brache liegen bleibt, liegt keine Verwendung für landwirtschaftliche Zwecke mehr vor und die landwirtschaftliche Nutzung kann nicht mehr angenommen werden. Ein landwirtschaftlicher Hauptzweck ist nicht mehr gegeben.

Doch selbst, wenn man den landwirtschaftlichen Hauptzweck weiterhin annimmt (weil z.B. die Nutzung als Brache nur vorübergehend sein sollte), ist auf die Gesetzesbestimmung des [§ 52 Abs. 2 BewG 1955](#) Bedacht zu nehmen.

Die Annahme, dass *mangels einer baulichen Entwicklung in der Umgebung eine örtliche Nachfrage nach Baugrundstücken nicht erkennbar ist*, kann mittlerweile als überholt angesehen werden. Denn bei der am 9. Oktober 2012 vom zuständigen Referenten an Ort und Stelle vorgenommenen Besichtigung war eine Bautätigkeit in unmittelbarer Nähe

---

durchaus erkennbar. Insbesondere war oberhalb des Grundstückes in südwestlicher Richtung eine Siedlung von Einfamilienhäusern entstanden. Auch im übrigen Ortsgebiet waren Neubauten vorhanden, aus denen ohne weiteres auf eine örtliche Nachfrage nach Baugrundstücken geschlossen werden kann.

Aufgrund dieser geänderten Tatsachenfeststellung liegt nach Ansicht des Unabhängigen Finanzsenates inzwischen ein Anwendungsfall für [§ 52 Abs. 2 BewG 1955](#) vor. Der Wahrscheinlichkeitsschluss ist naheliegend, dass auch die strittigen Grundstücksteile (welche bisher als landwirtschaftlicher Betrieb bewertet wurden) in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Das gesamte Grundstück ist deshalb dem Grundvermögen zuzurechnen.

Da nunmehr das gesamte Grundstück dem Grundvermögen zuzurechnen ist, bildet das gesamte Grundstück auch nur mehr eine einzige wirtschaftliche Einheit, welche gemeinsam als Einfamilienhaus zu bewerten ist; auch wenn der zum Einfamilienhaus gehörende Grund und Boden als relativ groß anzusehen ist.

### **Grundsteuermessbetrag**

Der Grundsteuermessbescheid ist ein abgeleiteter Bescheid. Ein solcher Bescheid kann (für sich allein) nicht mit der Begründung angefochten werden, dass die im Grundlagenbescheid (hier im Einheitswertbescheid zum 1.1.2005) getroffenen Entscheidungen unzutreffend sind (s. [§ 252 BAO](#)).

Im vorliegenden Fall wurde der Grundsteuermessbescheid gemeinsam mit dem Wertfortschreibungsbescheid (des Einheitswertes zum 1.1.2005) bekämpft, und zwar deshalb, weil letzterer unrichtig sei. Wie sich aus den obigen Ausführungen ergibt, hat das Finanzamt den angefochtenen Wertfortschreibungsbescheid (des Einheitswertes zum 1.1.2005) zu Recht erlassen, woraus sich ergibt, dass auch die Fortschreibungsveranlagung des Grundsteuermessbetrages zum 1.1.2005 zu Recht erfolgt ist.

Aus den angeführten Gründen war die Berufung als unbegründet abzuweisen.

Linz, am 16. Oktober 2012