



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw, Adresse , vertreten durch Dr. Gottfried Schachinger, Notar in AdresseN, vom 14. Februar 2008 gegen den Bescheid des Finanzamtes Braunau Ried Schärching vom 7. Jänner 2008 betreffend Einheitswert des Grundbesitzes EZ 000, Grundstücke 1 und 2, Katastralgemeinde D, (unbebautes Grundstück) zum 1. Jänner 2008 entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

Entscheidungsgründe

Mit Übergabsvertrag vom 3. November 2000 erwarb der Berufungswerber (Bw.) das Eigentum an der berufungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 000, KG D. Diese Liegenschaft besteht aus den Grundstücken 1 im Ausmaß von 886 m² und 2 im Ausmaß von 822 m².

Mit **Feststellungsbescheid** zum 1. Jänner 2008 vom 7. Jänner 2008 nahm das Finanzamt Braunau Ried Schärching eine Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG vor und stellte den Einheitswert in Höhe von 7.400 Euro und den gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert in Höhe von 9.900 Euro fest.

In der Bescheidbegründung wurde u. a. ausgeführt, dass die Nachfeststellung erforderlich war, weil eine wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) gegründet wurde.

Gegen diesen Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 2008 erhob der Bw. durch seinen Vertreter fristgerecht **Berufung** und wandte sich gegen die Zuordnung zum Grundvermögen und die

Bewertung als unbebautes Grundstück. Er beantragte die Aufhebung des angefochtenen Bescheides und die Mitbewertung der Grundstücke 1 und 2 mit dem landwirtschaftlichen Betrieb des Bw. „R-Gut“ EZ 00, KG D, in Adresse2.

Zur Begründung führte er aus, dass die berufungsgegenständlichen Grundstücke im Flächenwidmungsplan der Gemeinde M nicht in Bauland gewidmet wurden, sondern nach wie vor als Grünland ausgewiesen seien. Beide Grundstücke würden nach wie vor im Rahmen des landwirtschaftlichen Betriebes des Bw. mitbewirtschaftet. Der Einheitswert für diese Grundstücke sei daher im Zuge der Feststellung des Einheitswertes des landwirtschaftlichen Betriebes mitzubewerten.

Mit **Berufungsvorentscheidung** vom 13. August 2008 wies das Finanzamt die Berufung als unbegründet ab. In der Begründung wurde ausgeführt, dass sich die beiden Grundstücke 1 und 2 im Siedlungsgebiet befänden und eine Baulücke darstellen. Sie seien daher als unbebaute Grundstücke im Grundvermögen zu bewerten. Auf das VwGH-Erkenntnis vom 21.1.1991, Zl. 90/15/0077, wurde hingewiesen,

Mit Eingabe vom 26. August 2008 **beantragte** der Bw. durch seinen Vertreter die **Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz**. Er wiederholte den Antrag auf Aufhebung des angefochtenen Bescheides und die Mitbewertung der Grundstücke 1 und 2 mit dem landwirtschaftlichen Betrieb des Bw.

Er brachte vor, dass das VwGH-Erkenntnis vom 21.1.1991, Zl. 90/15/0077, von einem anderen Sachverhalt ausgehe. Die der dortigen Beschwerde zugrunde liegenden Grundstücke seien zum Bewertungsstichtag als Bauland gewidmet gewesen und erst in einer nachfolgenden Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde in Grünland rückgewidmet worden. Dieses Erkenntnis gehe davon aus, dass in absehbarer Zeit ein anderer als ein land- und forstwirtschaftlicher Zweck erfüllt werden solle und die strittigen Grundstücke jederzeit in Bauland umgeändert und benutzt werden könnten. Nach diesem Erkenntnis komme es insbesondere auf die zum Stichtag objektiv vorliegenden sonstigen Verhältnisse an. Die berufungsgegenständlichen Grundstücke seien im Flächenwidmungsplan der Gemeinde M nie als Bauland gewesen, an eine Umwidmung sei in nächster Zeit weder gedacht noch sei diese jederzeit möglich. Vielmehr würden diese Grundstücke vom Bw. im Rahmen seines landwirtschaftlichen Betriebes ausschließlich und alleine landwirtschaftlich genutzt.

Mit Vorlagebericht vom 29. Oktober 2008 legte das Finanzamt die Berufung dem Unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vor.

Am 10. November 2011 besichtigte der Referent die berufungsgegenständliche Liegenschaft. Er stellte fest, dass die Parzellen 1 und 2 zusammen mit dem Grundstück 3 eine einheitliche Wiesenfläche bilden, welche das Grundstück 4 (Einfamilienhaus mit Garten) umgeben. Das

Grundstück 3 grenzt im Norden an die Bundesstraße und von dort führt eine schmale Straße entlang der Grundstücke 3, 4, 2, schwenkt dann im rechten Winkel nach Westen und nach wenigen Metern wieder nach Süden. Durch diese Straße werden die auf der Parzelle 5 derzeit in Bau befindlichen Gebäude aufgeschlossen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite (der Neubauten) befinden sich Baumaterialien und diese Flächen dienen derzeit dem Häuserbau auf der anderen Straßenseite. Die drei als Wiese genutzten Grundstücke 1, 2 und 3 liegen inmitten eines bebauten bzw. derzeit in Bau befindlichen Gebietes.

Auf Anfrage des Referenten bestätigte der Amtsleiter des Gemeindeamtes M, dass die berufsgegenständlichen Grundstücke 1 und 2 sowie das Grundstück 3 nicht als Bauland gewidmet sind. Ob diese Flächen im örtlichen Entwicklungskonzept als Bauland vorgesehen sind (Bauentwicklungsland) konnte er zu diesem Zeitpunkt nicht sagen, er sicherte aber zu, sich zu erkundigen und das Ergebnis mit elektronischer Nachricht bekannt zu geben.

Nach Rücksprache mit dem Bürgermeister gab der Amtsleiter mit **elektronischer Nachricht vom 15. November 2011** bekannt, dass die Umwidmung (der Grundstücke, auf denen derzeit Gebäude errichtet werden) seinerzeit antragsgemäß erfolgt sei. Der Bw. sei aktiver Landwirt und bewirtschafte als solcher nicht nur die betroffene Grundfläche sondern auch die ebenfalls landwirtschaftlich gewidmeten unmittelbar anschließenden Flächen rund um das Haus B 34, welches von seiner Schwester bewohnt werde, die Flächen selbst gehörten immer noch seiner Mutter und seien für den eigenen landwirtschaftlichen Betrieb zugepachtet. Der Bw. selbst trage sich nicht mit dem Gedanken auf den betroffenen Flächen ein Wohngebäude zu errichten. Er sei nach wie vor Junggeselle und wohnungstechnisch versorgt. Die betroffenen Flächen würden tatsächlich landwirtschaftlich genutzt. Seitens der Marktgemeinde sei nicht angedacht, die aktuelle Widmung abzuändern.

Über die Berufung wurde erwogen:

Nach [§ 52 Abs. 2 Bewertungsgesetz 1955](#) 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 als Land für Verkehrszwecke anzusehen sind.

Wenn aus dem Gesamtbild der Verhältnisse anzunehmen ist, dass landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden, so rechtfertigt dies nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes die Zuordnung des Grundstückes zum Grundvermögen, ohne dass es dabei auf die

Absicht des Grundeigentümers ankommt. 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 Grundstücke gerechtfertigt (s. VwGH 26.4.2007, Zl. [2006/14/0032](#), VwGH 18.11.2003, Zl. [2000/14/0189](#) u. a.).

Nach dem festgestellten Sachverhalt sind die strittigen Grundstücke voll aufgeschlossen und liegen inmitten eines verbauten bzw. im Zustand der Bebauung befindlichen Gebietes. Sie stellen gemeinsam mit dem Grundstück 3 eine Baulücke dar.

Trotzdem ist eine Bebauung derzeit aus rechtlichen Gründen nicht möglich, weil diese Grundstücke im Flächenwidmungsplan der Gemeinde nicht entsprechend gewidmet sind. Diese Widmung ist für die Zuordnung des Grundstückes zum Grundvermögen nach § 52 Abs. 2 BewG wesentlich. Ohne Widmung besteht keine Möglichkeit der Bebauung und es kann nicht angenommen werden, dass die betreffenden Grundstücke in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden, sofern nicht die Gemeinde als zuständige Behörde eine mögliche Änderung der Widmung im Flächenwidmungsplan in Aussicht stellt. Erst dann kann von Bauerwartungsland gesprochen werden, das nach § 52 Abs. 2 BewG dem Grundvermögen zugerechnet werden kann.

Gibt die Gemeinde die Auskunft, dass nicht angedacht sei, die aktuelle Widmung abzuändern, so ist der Wahrscheinlichkeitsschluss, dass ein Grundstück in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen wird, nicht mehr ausreichend begründbar. Es liegt dann nicht mehr nur am Grundeigentümer, ob er ein bebaubares Grundstück als Bauland verwerten kann, sondern auch an der Gemeinde, der die Entscheidung darüber zukommt, ob sie eine Verwertung als Bauland zulässt oder nicht.

Der Gemeinde als für die Änderung des Flächenwidmungsplanes zuständiger Behörde kommt somit entscheidende Bedeutung für die Frage zu, ob eine Verbauung in absehbarer Zeit möglich wird. Unterstellt wird dabei, dass für die Gemeinde die subjektiven Gründe der Grundstückseigentümer (für eine Verbauung oder Nichtverbauung) nur nachrangig maßgebend sind. Überwiegend sollten objektive Gründe für eine Widmung oder Nichtwidmung als Bauland maßgebend sein. Solche objektive Gründe können z.B. sein:

- Gewährleistung von ausreichend Bauland innerhalb einer Gemeinde
- die kostengünstige Aufschließung durch Straßen, Kanal und Wasser
- die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- die Gewährleistung von ausreichenden Grün- und Erholungsflächen auch im verbauten Gebiet

- sind genügend Baulandreserven vorhanden, ist es aus Sicht der Gemeinde auch sinnvoll, voll aufgeschlossene Flächen nicht in Bauland umzuwidmen.

Da die Gemeinde nicht beabsichtigt, die aktuelle Widmung abzuändern, ist aus rechtlichen Gründen auch nicht anzunehmen, dass die strittigen Grundstücke in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Aus den angeführten Gründen war daher der Berufung Folge zu geben und der angefochtene Bescheid (ersatzlos) aufzuheben.

Linz, am 14. Dezember 2011