



GZ. RV/0152-W/07,  
miterledigt:  
RV/0153-W/07,  
RV/0154-W/07

## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen des Bw., vom 7. März 2006 gegen die Bescheide des Finanzamtes Tulln vom 8. Februar 2006 betreffend

1. Feststellung des Einheitswertes des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes (Wertfortschreibung gemäß § 21 (1) Z. 1 BewG), EW-AZ 1,
  2. Feststellung des Einheitswertes (Nachfeststellung gemäß § 22 (1) Z. 1 BewG) hinsichtlich des Grundstückes 19, K, EW-AZ 2 und
  3. Feststellung des Einheitswertes (Nachfeststellung gemäß § 22 (1) Z. 1 BewG) hinsichtlich der Grundstücke 16, K, EW-AZ -2
- entschieden:

Die Berufungen werden als unbegründet abgewiesen.

### Entscheidungsgründe

Mit Bescheiden je vom 8. Februar 2006 wurde zum Einen eine Wertfortschreibung gemäß § 21 (1) Z. 1 BewG hinsichtlich des dem Berufungswerber (Bw.) zugerechneten landwirtschaftlichen Betriebes vorgenommen und zum Anderen wurden Nachfeststellungen gemäß § 22 Abs. 1 BewG mit Wirkung je zum 1. Jänner 2006 durchgeführt und drei bisher im landwirtschaftlichen Vermögen befindliche Grundstücke dem Grundvermögen zugerechnet. Begründet wurden die Wertfortschreibung damit, dass auf Grund durchgeführter Erhebungen Änderungen vorzunehmen waren und

die Nachfeststellungen damit, dass diese erforderlich waren, weil wirtschaftliche Einheiten (Untereinheiten) gegründet wurden.

Fristgerecht wurde gegen die Einheitswertbescheide Berufung eingebracht.

Der Bw. spricht sich gegen die Trennung des landwirtschaftlichen Besitzes in „landwirtschaftlichen Betrieb“ und „unbebaute Grundstücke“ aus und wendet ein, dass die Parzellierung der landwirtschaftliche Fläche 1976 unter der Voraussetzung erfolgt sei, dass keine Bebauung durch die Eigentümer erfolgen müsse. Die entsprechenden Grundstücke würden auch in absehbarer Zeit nicht bebaut sondern tatsächlich weiterhin unverändert nur landwirtschaftlich genutzt. Es seien die Grundstücke daher als landwirtschaftlich genutzte zu bewerten.

Das Finanzamt, das bereits vor Erlassung der Bescheide Erhebungen bei der Gemeinde hinsichtlich der Flächenwidmung, hinsichtlich der Zufahrtsmöglichkeiten und hinsichtlich eventueller verbauungsmäßiger Beschränkungen durchgeführt hatte, wies die Berufungen in der Folge mit Berufungsvorentscheidungen vom 25. Oktober 2006 unter Hinweis auf § 52 Abs. 2 BewG 1955 ab. Da die Grundstücke im Bauland lägen, die angrenzenden Grundstücke bereits bebaut seien und die Grundstücke an befestigten Straßen liegen seien die Grundstücke dem Grundvermögen zuzurechnen.

Fristgerecht wurden Anträge auf Vorlage der Berufungen an die Abgabenbehörde zweiter Instanz gestellt.

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

§ 52 BewG normiert die Abgrenzung des Grundvermögens von anderen Vermögensarten. Demnach gehört zum Grundvermögen nicht Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört (Abs. 1). Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen sind hingegen 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 hiernach als Bauland, Industrieland oder als Land für Verkehrszwecke anzusehen sind (Abs. 2).

Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 15. 2. 1985, 82/17/0079, dargetan hat, setzt die Anwendung des § 52 Abs. 2 BewG die landwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Grundstückes geradezu voraus. Dabei legt die Bestimmung des § 52 Abs. 2 BewG den Abgabenbehörden die Verpflichtung auf, eine Tendenz ("in absehbarer Zeit") und

eine Annahme ("wenn anzunehmen ist") zu erforschen. Hierbei ist nicht die Absicht des jeweiligen Eigentümers, von der Möglichkeit der Verwendung für Bauzwecke keinen Gebrauch zu machen und die Grundflächen weiter landwirtschaftlich zu nutzen entscheidend, maßgebend sind vielmehr die zum Stichtag objektiv vorliegenden sonstigen Verhältnisse, insbesondere daher die gegebene und in Zukunft zu erwartende Marktlage (vgl. VwGH vom 2. 12. 1985, 84/15/0054, sowie die darin zitierte Vorjudikatur).

Für die Entscheidung der Frage, ob ein Grundstück als Bauland anzusehen ist, ist neben seiner Lage und den besonderen Verhältnissen besonderes Gewicht auf die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten zu legen (VwGH vom 28. 1. 1993, 92/16/0120).

Die Widmung eines Gebietes als Bauland im Rahmen der örtlichen Raumplanung rechtfertigt es für sich allein noch nicht, ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück ohneweiteres dem Grundvermögen zuzuordnen (VwGH 30. 6. 1994, 91/15/0089). Ist jedoch auf Grund von zur Baulandwidmung hinzutretenden objektiven Umständen - insbesondere betreffend die örtliche Lage und Aufschließung der Liegenschaft, die bauliche Entwicklung in der Umgebung sowie die zum Bewertungsstichtag gegebene und für die Zukunft zu erwartende Marktlage - anzunehmen, dass eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in absehbarer Zeit vom genannten Stichtag anderen als landwirtschaftlich und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen wird, so rechtfertigt dies - ohne dass es auf die Absicht des jeweiligen Grundeigentümers ankommt - die Zuordnung der Liegenschaft zum Grundvermögen (VwGH 18. 2. 1985, 84/15/0081 und vom 26. 4. 1993, 91/15/0025). Entscheidend ist, ob in naher Zukunft eine Verwendungsänderung als wahrscheinlich anzusehen ist (VwGH 18. 10. 1984, 84/15/0050).

Auf die subjektive Absicht des Grundeigentümers kommt es nicht an. Bei der Auslegung des § 52 Abs 2 BAO sind in erster Linie objektive Merkmale heranzuziehen. Dass der Eigentümer den Grund nicht als Bauland nutzen will, ist unmaßgeblich (VwGH 27. 4. 1979, 1712/77). Ist die Baulandeigenschaft eines noch landwirtschaftlich genutzten Grundstückes nach objektiven Merkmalen feststellbar, dann kann die bloße Absicht, das Grundstück nicht durch Verkauf zu verwerten, an der Zurechnung zum Grundvermögen nichts ändern (VwGH 8. 1. 1979, 1844/76). Das Wesen des § 52 Abs. 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, sie auch auszunützen.

Bei Prüfung der Frage der Zurechnung zum Grundvermögen darf sich diese Prüfung nicht auf ein bestimmtes, von Straßen schon umschlossenes Gebiet (in dem die zu bewertende Liegenschaft gelegen ist) beschränken, sondern hat auch die Entwicklung in angrenzenden Ortsteilen mit einzubeziehen (VwGH 14. 5. 1979, 2841/77).

Diese Entwicklung führt in vorliegendem Fall in Richtung Bebauung, da sämtliche danebenliegenden Grundstücke bereits verbaut sind.

Auch wenn daher in vorliegendem Fall der Eigentümer die Grundstücke landwirtschaftlich nutzt und nicht die Absicht hat, von der Möglichkeit der Verwendung dieser Liegenschaft für andere als landwirtschaftliche Zwecke Gebrauch zu machen, erscheint es im konkreten Fall wegen des Vorliegens der Flächenwidmung als Bauland, der vorhandenen Straßenverbindung, und der fortgeschrittenen Bebauung der Nachbargrundstücke gerechtfertigt, die Liegenschaften gemäß § 52 Abs 2 BewG dem Grundvermögen zuzuordnen.

Die Berufungen waren daher aus den oben angeführten Gründen abzuweisen.

Wien, am 11. Jänner 2010