



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Dr. X., vom 24. Juni 2004 gegen den Bescheid des Finanzamtes Y. vom 17. Mai 2004 betreffend Feststellung des Einheitswertes zum 1. Jänner 2001 (Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG 1955) entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben. Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

Entscheidungsgründe

Mit Schenkungsvertrag vom 7. August 2000 erwarb die Berufungswerberin von ihrem Vater die nach der Grundteilung der Parzelle 1234 EZ 123 KG K. neu gebildeten Parzellen 1234 /2 bis 8 im Gesamtausmaß von 2.966 Quadratmetern. Die durch die Grundteilung ebenfalls neu entstandene Parzelle 1234 /1 verblieb im Eigentum des Geschenkgebers. Weiters räumte der Geschenkgeber der Berufungswerberin auf dem Grundstück 2345 /2 das unbeschränkte Geh- und Fahrrecht mit Fahrzeugen aller Art sowie das Recht auf Verlegung unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen zur Erschließung der schenkungsgegenständlichen Parzellen ein. Laut Nachtragsurkunde vom 13./15. Mai 2002 zum Schenkungsvertrag war jedoch die verkehrsmäßige Erschließung der Parzellen 1234/1-8 über die Parzelle 2345/2 auch von der Berechtigung des Gehens und Fahrens über das im Eigentum der Gemeinde K. stehende Grundstück 3456/1 abhängig, und zwar in jenem Bereich, in dem das Grundstück der Gemeinde die Grundstücke 2345 /2 und 1234 /5 verbindet. Weiters ist aktenkundig, dass die Gemeinde K. eine derartige Dienstbarkeit in einem mit dem Vater der Berufungswerberin als Beklagtem geführten Zivilprozess bestritt.

Mit dem Nachfeststellungsbescheid vom 17. Mai 2004 bewertete das Lagefinanzamt das Grundstück 1234 /2 als unbebautes Grundstück und stellte den Einheitswert hierfür zum

1. Jänner 2001 mit 12.063,69 € fest. Laut Bescheidbegründung sei die Nachfeststellung erforderlich gewesen, weil das Grundstück nach den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes als eigene wirtschaftliche Einheit zu beurteilen sei.

In der Berufung vom 24. Juni 2004 wurde dagegen vorgebracht, dass der Einheitswert "viel zu hoch" sei. Die schenkungsgegenständliche Liegenschaft sei vom Vater der Berufungswerberin seit jeher landwirtschaftlich genutzt worden, woran sich seit der Übergabe an die Berufungswerberin nichts geändert habe. Zudem verfüge die Liegenschaft über keine gesicherte Zufahrt. Der diesbezügliche Rechtsstreit mit der Gemeinde sei derzeit beim obersten Gerichtshof anhängig.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 1. Dezember 2004 wies das Finanzamt die Berufung ab. Begründend führte es unter Hinweis auf die Bestimmung des § 52 Abs. 2 BewG aus, dass die Zurechnung zum Grundvermögen vorzunehmen gewesen sei, weil auf Grund der Lage und der sonstigen Verhältnisse, insbesondere mit Rücksicht auf die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten anzunehmen sei, dass das Grundstück in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werde. Das Grundstück 1234 /2 sei laut Flächenwidmungsplan im Bauland gelegen. Was die fehlende Zufahrt betreffe, so hätte die Möglichkeit bestanden, diese auch über einen neu zu errichtenden Weg auf der im Besitz des Vaters der Berufungswerberin verbliebenen Parzelle 1234 /1 zu schaffen. Im Übrigen sei der Berufungswerberin in der Zwischenzeit von der Gemeinde K. ein "Wegservitut" auf dem Grundstück 3456/1 eingeräumt worden.

Im Vorlageantrag vom 22. Dezember 2004 wurde ergänzend ausgeführt, dass die Berufungswerberin selbst eine Landwirtschaft betreibe. Da sie hievon ihren Lebensunterhalt bestreite und das strittige Grundstück im Rahmen ihres landwirtschaftlichen Betriebes benötige, würde sich an dessen landwirtschaftlicher Nutzung auch in Zukunft nichts ändern. Aus der Baulandwidmung allein ergebe sich "keine Veränderung der Liegenschaft selbst". Da der Rechtsstreit mit der Gemeinde betreffend das Geh- und Fahrrecht über das Grundstück 3456/1 zu Gunsten der Parzellen 1234 /1-8 noch nicht entschieden sei, könne nicht von einer vorhandenen Zufahrtsmöglichkeit gesprochen werden. Selbst für den Fall, dass eine derartige Berechtigung höchstgerichtlich festgestellt würde, könnte sich diese nur auf landwirtschaftliche Zwecke beziehen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 22 Abs. 1 BewG wird für wirtschaftliche Einheiten (Untereinheiten), für die ein Einheitswert festzustellen ist, der Einheitswert nachträglich festgestellt (Nachfeststellung), wenn nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt die wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) neu gegründet wird oder für eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) der Grund für die Befreiung von der Steuer wegfällt. Beim Grundbesitz kann sich die Neugründung einer wirt-

schaftlichen Einheit auch dadurch ergeben, dass ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück im Wege einer Grundteilung aufgeteilt und eine oder mehrere der neu entstandenen Parzellen im Schenkungswege übertragen wird.

Im Berufungsfall ist strittig, ob die Voraussetzungen des § 52 Abs. 2 BewG für eine Zurechnung des landwirtschaftlich genutzten Grundstückes der Berufungswerberin zum Grundvermögen gegeben sind. Nach dieser Bestimmung sind land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke 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, zum Beispiel, wenn sie hiernach als Bauland, Industrieland oder als Land für Verkehrszwecke anzusehen sind.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes rechtfertigt die Widmung eines Gebietes 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 Grundstücke gerechtfertigt (vgl. zB VwGH 18. 11. 2003, 2000/14/0189).

Die Berufungswerberin wendet sich gegen die Feststellung des Finanzamtes, wonach es im Hinblick auf die Lage und die sonstigen Verhältnisse wahrscheinlich erscheine, dass das strittige Grundstück in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werde. Sie verweist zunächst auf die Bewirtschaftung des Grundstückes im Rahmen ihres eigenen land- und forstwirtschaftlichen Betriebes. Dieses Vorbringen verhilft der Berufung indessen nicht zum Erfolg, weil die Anwendung des § 52 Abs. 2 BewG zur tatbestandsmäßigen Voraussetzung hat, dass zum Bewertungsstichtag tatsächlich eine land- (und forst-) wirtschaftliche Nutzung vorliegt. Andernfalls hätte eine Zurechnung zum Grundvermögen bereits nach der Bestimmung des § 30 Abs. 1 BewG zu erfolgen.

Die weiteren Ausführungen bezüglich der mangelnden Erschließung des Grundstückes sind hingegen im Ergebnis berechtigt. Zwar hat der Oberste Gerichtshof den eingangs erwähnten Rechtsstreit zwischen der Gemeinde K. und dem beklagten Vater der Berufungswerberin in

der Weise entschieden, dass der Beklagte aufgrund einer im Zuge eines behördlichen Zusammenlegungsverfahrens ex lege zu Gunsten des Grundstückes 1234 entstandenen Dienstbarkeit berechtigt ist, das Grundstück 3456/1 auf jener etwa 30 Quadratmeter großen Teilfläche zu überqueren, welche die Grundstücke 2345 /2 und 1234 /5 verbindet. Weiters trifft es zu, dass die Gemeinde K. der Berufungswerberin in der Folge mit Dienstbarkeitsvertrag vom 16. Februar 2005 zu Gunsten der Grundstücke 1234 /2 bis 8 sowohl das Recht der Grunddienstbarkeit des unbeschränkten Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art und zu jedwedem Zweck, insbesondere zur baulichen Erschließung der gegenständlichen Parzellen, als auch das Recht des Verlegens unterirdischer Leitungen, insbesondere für Wasser, Kanal, Strom, Telefon, Gas, Kabelfernsehen etc. eingeräumt hat. Dies ändert aber nichts daran, dass diese – eine der Voraussetzungen für die Zuordnung zum Grundvermögen bildenden – Umstände, nämlich die verkehrsmäßige Erschließung des Grundstückes einerseits und die Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Kanal andererseits, bereits zum Stichtag 1. Jänner 2001 vorliegen hätten müssen, tatsächlich aber nicht vorgelegen sind (vgl. etwa VwGH 27. 4. 1981, 92/80). Obwohl für eine Beurteilung nach § 52 Abs. 2 BewG die Verhältnisse zum streitgegenständlichen Stichtag 1. Jänner 2001 maßgebend waren, stand zu diesem Zeitpunkt nur die landwirtschaftliche Nutzung und die Baulandwidmung, nicht hingegen die Aufschließung des Grundstückes fest. Die Feststellung in der Berufungsvorentscheidung, das Grundstück hätte auch über die im Eigentum des Vaters der Berufungswerberin verbliebene Parzelle 1234 /1 erschlossen werden können, vermag eine Zurechnung zum Grundvermögen nicht zu rechtfertigen, weil hierfür der zum Stichtag objektiv gegebene Aufschließungszustand der Grundparzelle und nicht eine bloß abstrakte – von der offensichtlich nicht erteilten Zustimmung des Vaters der Berufungswerberin abhängige – Erschließungsmöglichkeit entscheidend ist.

Zwar hat der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 18. Oktober 1984, 84/15/0050, die Rechtsansicht vertreten, dass eine Zuordnung zum Grundvermögen nicht voraussetzt, dass das Grundstück zum betreffenden Stichtag bereits *vollkommen* aufgeschlossen ist. Jedoch wurde diese Aussage zu einem Beschwerdefall getroffen, in dem eine Straße zum Grundstück führte, sodass bereits im Nachfeststellungszeitpunkt oder zumindest sehr bald danach eine Zufahrtsmöglichkeit tatsächlich gegeben war. Weiters wurden in diesem Beschwerdefall Feststellungen zu einer aus der regen Bautätigkeit in der Umgebung erkennbaren starken örtlichen Nachfrage nach Baugrundstücken getroffen und wurde die betreffende Liegenschaft selbst in absehbarer Zeit vom Bewertungsstichtag um einen Baulandpreis veräußert. Der Berufungsfall ist aber mit diesem Beschwerdefall schon deshalb nicht vergleichbar, weil das Grundstück der Berufungswerberin zum Stichtag 1. Jänner 2001 überhaupt nicht erschlossen war und auch nicht schon bald danach erschlossen wurde. Auf die sich erst aus dem Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages vom 16. Februar 2005 ergebende Aufschließungsmöglichkeit des Grundstückes war daher bei der Beurteilung der Stichtagsvoraussetzungen zum

1. Jänner 2001 nicht Bedacht zu nehmen. Dem steht allerdings eine neuerliche – auf einen späteren Stichtag bezogene – Beurteilung der Frage nach dem Vorliegen der Voraussetzungen für eine Zuordnung des Grundstückes zum Grundvermögen gemäß § 52 Abs. 2 BewG nicht entgegen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Innsbruck, am 13. Mai 2005