



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des J und der B Bw, Adresse, vom 28. April 2008 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 1. April 2008 betreffend Einheitswert des Grundbesitzes (unbebautes Grundstück) Einlagezahl 00, Katastralgemeinde L, Grundstücksnummern 99/18 und 99/19, zum 1. Jänner 2008 (Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG) entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Die Berufungswerber (Bw) sind je zur Hälfte Eigentümer des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes H-Gut. Zu diesem Betrieb gehörte auch das Grundstück 99/1 der EZ 00, KG L.

Mit Grundbuchbeschluss des Bezirksgerichtes L vom 20.12.2007 wurde das Grundstück 99/1 in die neuen Grundstücke 99/18 und 99/19 sowie das Restgrundstück 99/1 unterteilt.

Hinsichtlich des Grundstückes 99/18 wurde die Bauplatzqualifikation ersichtlich gemacht.

Mit **Feststellungsbescheid** zum 1. Jänner 2008 vom 1. April 2008 nahm das Finanzamt Freistadt Rohrbach Urfahr eine Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG vor. Es bewertete die neuen Grundstücke 657/18 und 657/19 als unbebautes Grundstück und stellte den Einheitswert in Höhe von 9.500 Euro und den gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert in Höhe von 12.800 Euro fest.

Gegen diesen Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 2008 erhoben die Abgabepflichtigen fristgerecht **Berufung** und beantragten die ersatzlose Aufhebung des angefochtenen Bescheides. Zur Begründung führten sie aus, dass sie im Herbst 2007 Teile der Parzelle 99/1 zur Errichtung der Straße an das öffentliche Gut unentgeltlich abtreten mussten. Daraus habe sich ergeben, dass das Grundstück geteilt wurde und nunmehr den Charakter von Bauparzellen habe. An der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliches Grundstück habe sich nichts geändert und die Bw. seien der Ansicht, dass dieses Grundstück daher beim land- und forstwirtschaftlichen Betrieb mitzubewerten sei.

Mit **Berufungsvorentscheidung** vom 5. Mai 2008 wies das Finanzamt Freistadt Rohrbach Urfahr die Berufung als unbegründet ab.

In der Begründung wurde 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).“

Mit Eingabe vom 26. August 2008 **beantragten** die Bw. die **Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz**. Sie verwiesen auf das bisherige Berufungsbegehren und wandten sich gegen den Aussage in der Begründung, wonach „anzunehmen ist, dass der Grundbesitz in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen wird.“ Diese Aussage sei durch keine Feststellung gedeckt und deshalb nicht gerechtfertigt. Eine andere Nutzung sei nicht geplant. Außerdem sei nicht berücksichtigt worden, dass sich die Form der Grundstücke durch die für sie nicht vermeidbare Abtretung an das öffentliche Gut der Gemeinde zur Errichtung einer Straße ergeben hat.

Mit Vorlagebericht vom 12. Juni 2008 legte das Finanzamt die Berufung dem Unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vor.

Auf telefonische Anfrage wurde dem zuständigen Referenten des Unabhängigen Finanzsenates vom Leiter des Bauamtes des Stadtamtes L bekanntgegeben, dass die beiden Grundstücke 99/18 und 99/19 bereits seit dem Flächenwidmungsplan 1977 als Bauland ausgewiesen sind und als Wohngebiet gewidmet sind. Für das Gebiet gibt es einen Bebauungsplan, sodass die jeweiligen Eigentümer im vereinfachten Verfahren eine Baubewilligung erhalten könnten.

Ergänzend übermittelte das Stadtamt Auszüge aus dem aktuellen Flächenwidmungsplan und aus dem Bebauungsplan.

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

Nach [§ 52 Abs. 2 Bewertungsgesetz 1955](#) (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 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 liegen die strittigen Grundstücke inmitten einer im Flächenwidmungsplan als Wohngebiet gewidmeten Fläche. Für das Grundstück 99/18 wurde die Bauplatzqualifikation im Grundbuch ersichtlich gemacht. Auch das Grundstückes 99/19 ist nach dem geltenden Bebauungsplan der Stadtgemeinde ohne weiteres bebaubar. Einer Verwertung als Bauland steht nichts im Wege und es wurde von den Bw. auch nichts vorgebracht, was der Verwertung als Bauland entgegenstehen würde.

Allein die Absicht der Grundeigentümer, die betreffenden Grundstücke weiterhin im Rahmen ihres land- und forstwirtschaftlichen Betriebs zu nutzen, kann die Zuordnung zum Grundvermögen und die Bewertung als unbebautes Grundstück nicht verhindern.

Aus den angeführten Gründen war die Berufung als unbegründet abzuweisen.

Linz, am 30. April 2012