



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen des Bw, vertreten durch LBG Wirtschaftstreuhand, 1030 Wien, Booerhaavegasse 6, vom 5. September 2008 gegen die Bescheide des Finanzamtes x vom 20. August 2008 entschieden:

**A. Betreffend Einheitswerte des Grundvermögens** (einschließlich der Betriebsgrundstücke)

**1. EWAZ 1:**

**Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2007 (Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG 1955) vom 20. August 2008:**

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

**2. EWAZ 2:**

**Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2007 (Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG 1955) vom 20. August 2008:**

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

**B. Betreffend die Grundsteuermessbescheide** (Nachveranlagung gem. § 22 Abs. 1 GrStG 1955) zum 1. Jänner 2007

**1. EWAZ 1:**

**Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2007 (Nachveranlagung gem. § 22 Abs. 1  
GrStG 1955) vom 20. August 2008:**

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

**2. EWAZ 2:**

**Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2007 (Nachveranlagung gem. § 22 Abs. 1  
GrStG 1955) vom 20. August 2008:**

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

**Entscheidungsgründe**

Durch Übergabe der Eltern im Jahr 2006 erhielt der Berufungswerber, kurz Bw die Grundstücke Nr. a und b inneliegend der EZ z KG L.

Mit Bescheiden je vom 20. August 2008 führte das Finanzamt x für diese Grundstücke eine Nachfeststellung gemäß § 22 Abs.1 BewG 1955 zum 1. Jänner 2007 durch und stellte zu EWAZ 1 und EWAZ 2 die Art des Steuergegenstandes mit "unbebautes Grundstück" und den Einheitswert zu EWAZ 1 mit € 8.000,00 bzw. den gemäß AbgÄG um 35 % erhöhten Einheitswert mit € 10.800,00 und den Einheitswert EWAZ 2 mit € 8.200,00 bzw. den gemäß AbgÄG um 35 % erhöhten Einheitswert mit € 11.000,00 fest. Die Nachfeststellungen wurden vom Finanzamt damit begründet, dass diese erforderlich gewesen seien, weil eine wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) gegründet wurde.

In Einem erging jeweils ein Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2007 (Nachveranlagung).

Die dagegen eingebrachten Berufungen wenden sich sowohl gegen die Einheitswertbescheide als auch gegen die Grundsteuermessbescheide.

Der Bw. bringt vor, dass die Grundstücke im Zuge der Übergabe durch die Eltern vom Geometer planerisch dargestellt und ihm übergeben worden seien. Alle durch die Übergabe ausgewiesenen Flächen würden bis auf Widerruf durch den Betrieb der Brüder genutzt bzw. bewirtschaftet.

Bei einem Lokalaugenschein (über Ersuchen des Finanzamtes) am 5. September 2008 hatte der Bodenschätzer Folgendes festgestellt:

„Lage: Die betreffenden nebeneinander liegenden Parzellen befinden sich am westlichen Rand eines größtenteils mit Einfamilienhäusern verbauten Siedlungsgebietes im südlichen Bereich

der KG L. In der näheren Umgebung der Liegenschaft fand in den vergangenen Jahren eine rege Bautätigkeit statt. Alle drei Grundstücke schließen im Südosten an das öffentliche Gut (befestigte Straße) an. Die an die Liegenschaft im Norden anschließende Parzelle wurde vor kurzem verbaut.

Momentan gilt für sämtliche Parzellen der Liegenschaft die Widmung Bauland.

Zum Zeitpunkt des Ortsaugenscheines bildeten die betreffenden Grundstücke zusammen mit den Parzellen c, d und e eine mehrere Ha große einheitlich landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche.

Die Parzellen ba. *und* /f sind in Hinblick auf ihre bestehenden Verwertungsmöglichkeiten als Bauland trotz ihrer agrarischen Nutzung gemäß § 52 Abs.2 im Grundvermögen zu bewerten."

Mit Berufungsvorentscheidungen vom 18. September 2008 wies das Finanzamt die Berufungen als unbegründet ab.

In den Anträgen auf Vorlage der Berufungen an die Abgabenbehörde II. Instanz wurde im Wesentlichen unter Hinweis auf Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ausgeführt, dass die gegenständlichen Liegenschaften keine Baulücken im Sinne des § 52 Abs. 2 BewG seien. Die Liegenschaften werden unverändert landwirtschaftlich verwendet. Eine Bebauung der Liegenschaften seitens des Bw sei nicht beabsichtigt. Eine Möglichkeit einer Bebauung reiche aber nicht aus, eine landwirtschaftliche Nutzfläche ohne weiteres dem Grundvermögen zuzurechnen. Es müsse auch geprüft werden, ob eine Bebauung aller Wahrscheinlichkeit nach in naher Zukunft eintreten werde.

Unter Verweis auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 26. Mai 1966, ZI. 2233/65 führte der Bw aus, müssten 3 Voraussetzungen vorliegen, die die Zurechnung zum Grundvermögen rechtfertigen:

1. das Grundstück müsse in einem bebauten Gebiet liegen und eine Baulücke bilden,
2. das Grundstück sei aufgeschlossen und habe eine Anschlussmöglichkeit für Strom, Wasser und Kanal und
3. das Grundstück war bereits Gegenstand von Verkaufsverhandlungen, die sich jedoch zerschlagen haben.

Alle drei Voraussetzungen seien in den gegenständlichen Fällen nicht zutreffend."

Vom Unabhängigen Finanzsenat wurde noch Beweis erhoben durch Einsicht in die vom Finanzamt vorgelegten Bewertungsakten EWAZ 16/818-2-0043/4 und EWAZ 16/818-2-0042/6 (insbesondere in die dort inneliegenden Auszüge aus der digitalen Katastermappe) und in die Grundbuchsäuzüge.

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

### 1. Einheitswert

§ 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 hie nach 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. Hiebei 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 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 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 ohne weiteres 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, 26. 4. 1993, 91/15/0025). Eine Zuordnung zum Grundvermögen setzt auch nicht voraus, dass das

Grundstück zum betreffenden Stichtag vollkommen aufgeschlossen ist. Entscheidend ist vielmehr, 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 BewG 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 und forstwirtschaftlich genutzten Grundstückes nach objektiven Merkmalen feststellbar, dann kann die bloße Absicht, das Grundstück nicht durch Verkauf verwerten zu wollen, an der Zurechnung zum Grundvermögen nichts ändern (VwGH 8. 1. 1979, 1844/76).

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).

Der Bedarf nach Baugrundstücken kann auch aus der baulichen Entwicklung in dem die Grundfläche umfassenden Ortsgebiet erschlossen werden. Stellt das zu bewertende Grundstück eine Baulücke in einem sonst besiedelten Gebiet dar, so handelt es sich überhaupt um den typischen Anwendungsfall der Vorschrift des § 52 Abs. 2 BewG (vgl. ua. VwGH 26.4.1993, 91/15/0025).

Selbst bloßes Rohbauland - somit mangels Parzellierung und mangels einzelner Strom-, Wasser- und Kanalanschlüsse nicht sofort verwertbare Grundstücke - sind schon dann als Bau- oder Industrieland im Sinn des § 52 Abs. 2 BewG anzusehen, wenn an der späteren endgültigen Verwertung der Grundstücke kein begründeter Zweifel besteht, AUCH WENN FÜR DIESE VERWERTUNG NOCH KEIN NAHER ZEITPUNKT ABZUSEHEN IST (vgl. VwGH 30.6.1994, 91/15/0089).

Es ist daher nicht entscheidend, dass die gegenständlichen Grundstücke zum maßgeblichen Stichtag landwirtschaftlich genutzt werden und auch in Zukunft eine landwirtschaftliche Nutzung beabsichtigt ist. Das Wesen des § 52 Abs 2 BewG besteht 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 (vgl. zB RV/1960-W/07 vom 23.03.2010).

Die berufungsgegenständlichen Grundstücke waren zum maßgeblichen Stichtag als Bauland gewidmet. Die übergebenen Grundstücke weisen mit einem Ausmaß von 1239 m<sup>2</sup>

(Grundstück a) und 1251 m<sup>2</sup> (Grundstück b) eine ideale Größe auf. Bereits in den Jahren davor fand in der näheren Umgebung eine rege Bautätigkeit statt. Eine in unmittelbarer Nähe liegende Parzelle wurde kurz zuvor verbaut. All diese Merkmale sprechen dafür, dass zum Stichtag 1. Jänner 2007 objektiv gesehen die Zurechnung der gegenständlichen Grundstücke zum Grundvermögen gerechtfertigt ist.

Die Berufungen waren daher als unbegründet abzuweisen.

## 2. Grundsteuermessbetrag

Besteuerungsgrundlage für die Grundsteuer ist der für den Veranlagungszeitpunkt maßgebende Einheitswert des Steuergegenstandes, der nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes festgestellt wurde (§12 GrStG).

Im Falle einer Nachfeststellung des Einheitswertes ([§ 22 des Bewertungsgesetzes 1955](#)) ist der nachträglichen Veranlagung des Steuermessbetrages (Nachveranlagung) der Einheitswert zugrunde zu legen, der auf den Nachfeststellungszeitpunkt festgestellt worden ist. Entsprechendes gilt für die anderen im Nachfeststellungsbescheid getroffenen Feststellungen ([§ 22 Abs. 1 GrStG 1955](#)).

Die Nachveranlagungen erfolgten daher in den gegenständlichen Berufungsfällen zu Recht. Die Berufungen waren als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 15. Mai 2013