

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Dr. Ri über die Beschwerde des Bf., Adresse, vertreten durch Holzinger & Partner Steuerberatung und Wirtschaftsprüfung GmbH & Co KG, 4070 Eferding, Simbach 7, vom 29. Juni 2009 gegen den Bescheid des Finanzamtes Grieskirchen Wels vom 26. Jänner 2009 betreffend Einheitswert des Grundbesitzes Grundstücksnummer 999 der Katastralgemeinde M, Einlagezahl 99 teilw., (unbebautes Grundstück, Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG, EW-AZ 2) zum 1. Jänner 2005 zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

## Entscheidungsgründe

### Sachverhalt

Der Beschwerdeführer (im Folgenden als Bf. bezeichnet) war zum strittigen Feststellungszeitpunkt Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 99, KG M. Zu dieser Liegenschaft gehörte auch das damals unbebaute Grundstück Nr. 999 im Ausmaß von 9.104 m<sup>2</sup>.

Mit **Feststellungsbescheid** zum 1. Jänner 2005 vom 26. Jänner 2009 nahm das Finanzamt Grieskirchen Wels eine Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG vor, stellte den Einheitswert für das Grundstück Nr. 999 (bewertet als unbebautes Grundstück) in Höhe von 38.700 Euro und den gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert in Höhe von 52.200 Euro fest.

In der Bescheidbegründung wurde u.a. ausgeführt: „Die Fortschreibung war erforderlich, weil eine wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) gegründet wurde. Die Nachfeststellung war erforderlich, weil die Parzelle 999 laut Flächenwidmungsplan des Stadtgemeindeamtes im gemischten Baugebiet liegt.“

Gegen diesen Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 2005 er hob der nunmehrige Beschwerdeführer durch seinen Vertreter fristgerecht **Berufung**. Er wandte sich gegen die vom Finanzamt vorgenommene Nachfeststellung zum 1.1.2005 und beantragte die Aufhebung des angefochtenen Bescheides.

Zum Sachverhalt führte der Vertreter aus, dass das Grundstück 999 laut Flächenwidmungsplan Nr. 4, genehmigt durch das Amt der Oö. Landesregierung am 25.9.2007, als Gebiet für Geschäftsbauten ausgewiesen sei. Vorher sei das besagte Grundstück im Rahmen der örtlichen Raumplanung als Betriebsbaugebiet gewidmet gewesen, wobei laut dem örtlichen Entwicklungskonzept vom 13.5.2004 eine Rückwidmung von Betriebsbaugebiet in Grünland, mit späterer Wiederaufnahme als Betriebsbaugebiet (ausgenommen Handelsbetriebe mit Konsumgütern des kurzfristigen Bedarfs im Sinne des § 77 Abs. 8 Gewerbeordnung) beschlossen worden sei. Mit dem Flächenwidmungsplan aus dem Jahre 2004 (rechtswirksam mit August 2004) sei die Rückwidmung auf Grünland erfolgt.

Zur Begründung der Berufung führte der Vertreter aus, dass sich das Finanzamt auf die Bestimmung des § 52 Abs. 2 BewG stütze, wonach land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen dem Grundvermögen zuzurechnen seien, wenn nach ihrer Lage und den sonstigen Verhältnissen, insbesondere mit Rücksicht auf die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten, anzunehmen sei, dass sie in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen würden. Nach der ständigen Rechtsprechung des VwGH reiche die Widmung als Bauland oder Industrieland noch nicht, dass ein land- und forstwirtschaftlich genutztes Grundstück ohne weiteres dem Grundvermögen zuzurechnen sei. Es müsse vielmehr nach den gesamten Umständen wahrscheinlich sein, dass in naher Zukunft eine Nutzungsänderung eintreten werde. Im örtlichen Entwicklungskonzept vom Mai 2004 sei eine Rückwidmung in Grünland beabsichtigt gewesen und die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Jahr 2004 auch durchgeführt worden. Diese Fläche hätte bis zur Änderung des Flächenwidmungsplanes im Jahr 2007 keinen anderen als landwirtschaftlichen Zwecken dienen dürfen.

Im Zuge der Bearbeitung dieser Berufung wurde von der zuständigen Sachbearbeiterin des Finanzamtes über ein Telefongespräch mit dem zuständigen Sachbearbeiter der Gemeinde am 1.9.2009 ein umfangreicher Aktenvermerk angelegt.

Als Antwort auf die Frage, warum im Jahr 2004 eine Rückwidmung des strittigen Grundstückes in Grünland erfolgt sei, wurde folgendes festgehalten:

*„Die Erfassung im Flächenwidmungsteil als Grünland und im Entwicklungskonzeptteil als Bauland erfolgte sicher auf Wunsch des Grundstückseigentümers, noch keine Aufschließungsbeiträge entrichten zu wollen. Die Gemeinde war hier allgemein entgegenkommend, sodass eine Bausperre nicht nötig war, was sich für den Grundeigentümer sicher nachteilig ausgewirkt hätte, weil eine Bebauung dann zehn Jahre lang nicht möglich gewesen wäre. Im Zuge der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes wurden damals alle Grundstückseigentümer gefragt.“*

Zu den Anschlussmöglichkeiten für Wasser, Kanal und Strom zum 1.1.2005 wurde festgehalten: „ *Wasserleitung und Kanalstrang befinden sich in der B Bezirksstraße, welche im Norden an das Grundstück grenzt. Daher wären (bei Beibehaltung der Widmung als Betriebsbaugebiet) Aufschließungsbeiträge für Wasser, Kanal und Verkehrsflächen vorzuschreiben gewesen.*“

Zur Rückwidmung in Betriebsbaugebiet wurde festgehalten:

„*Die neue Widmung Betriebsbaugebiet, Gebiet für Geschäftsbauten mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> gibt es seit 21.11.2007. Zu einer Vorschreibung von Aufschließungsbeiträgen ist es nicht mehr gekommen, weil die Liegenschaft gleich bebaut wurde und deshalb gleich die Anschlussgebühren angefallen sind.*“

Mit **Beschwerdevorentscheidung** vom 1. September 2009 wies das Finanzamt Grieskirchen Wels die Berufung als unbegründet ab.

In der Begründung wurde ausgeführt:

„*Das gegenständliche Grundstück war zum Bewertungsstichtag im Flächenwidmungsteil des rechtskräftigen Flächenwidmungsplanes der Gemeinde G als Grünland und im Entwicklungskonzeptteil als Erweiterungsfläche für Betriebsbaugebiet mit der Einschränkung, dass lediglich Handelsbetriebe mit Konsumgütern des kurzfristigen und täglichen Bedarfs im Sinne des § 77 Abs. 9 der Gewerbeordnung dort nicht errichtet werden dürfen, erfasst. Anschlussmöglichkeiten für Wasser und Kanal befanden sich auch damals schon in der nördlich angrenzenden B Bezirksstraße. Mit der Erfassung des Grundstückes im Entwicklungskonzeptteil des Flächenwidmungsplanes war, ausgehend vom Bewertungsstichtag, eine Erfassung dessen im Flächenwidmungsteil, - das Vorliegen eines entsprechenden Antrages vorausgesetzt und, - nach Entrichtung der in der Folge von der Gemeinde vorzuschreibenden Aufschließungsbeiträge - eine Bebauung innerhalb eines Zeitraumes, welcher der Dauer einer Hauptfeststellungsperiode entspricht, sehr wohl wahrscheinlich. Auch entspricht es den Zielen der Raumordnung, die Bebauung von Grundstücken, welche infrastrukturell derart aufgeschlossen sind, eher zu begünstigen, jedenfalls keinesfalls zu hemmen. Es kann daher keineswegs davon ausgegangen werden, dass das Grundstück lediglich deshalb, weil es zum 1.1.2005 mangels Antrages des Liegenschaftseigentümers nicht im Flächenwidmungsteil des Flächenwidmungsplanes erfasst war, dem landwirtschaftlichen Vermögen zuzuordnen sei.*“

Mit Eingabe vom 30. September 2009 beantragte der nunmehrige Beschwerdeführer durch seinen Vertreter die Entscheidung über die Berufung durch den Unabhängigen Finanzsenat, wobei er im Wesentlichen das bisherige Berufungsvorbringen wiederholte.

Mit Vorlagebericht vom 7. Oktober 2009 legte das Finanzamt die Berufung dem Unabhängigen Finanzsenat als Abgabenbehörde zweiter Instanz zur Entscheidung vor.

Da die Berufung am 31. Dezember 2013 noch unerledigt war, war sie vom Bundesfinanzgericht als Beschwerde im Sinne des Art. 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen.

## **Beweiswürdigung**

Der in diesem Verfahren zu beurteilende Sachverhalt war im Wesentlichen unstrittig. Grundlagen für die Beweiswürdigung waren insbesondere die Flächenwidmungspläne und die Entwicklungskonzepte der Gemeinde G, die Aufschließung des Grundstückes durch Straßen, Wasser, Kanal und Strom bereits zum 1.1.2005 sowie die Bebauung des Grundstückes im Anschluss an die neuerliche Widmung als Betriebsbaugebiet ab dem 21.11.2007.

Zu beurteilen war lediglich die Frage, ob der Wahrscheinlichkeitsschluss nach § 52 Abs. 2 BewG zulässig war, wonach bereits zum 1.1.2005 erkennbar war, dass das strittige Grundstück in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werde.

Zusätzlich zum unbestrittenen Sachverhalt wurde für die Entscheidung dieser Frage die im Aktenvermerk vom 1.9.2009 festgehaltene Aussage des Bediensteten der Gemeinde G berücksichtigt, wonach die im Jahr 2004 durchgeführte Rückwidmung in Grünland auf Wunsch des Grundstückseigentümers durchgeführt wurde, weil er noch keine Aufschließungsbeiträge entrichten wollte und die Gemeinde hier allgemein entgegenkommend war.

### **Rechtslage**

Nach § 52 Abs. 1 BewG 1955 gehört zum Grundvermögen nicht Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört. Allerdings sind nach § 52 Abs. 2 BewG 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.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes rechtfertigt die Widmung eines Grundstückes 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 Grundstück gerechtfertigt (s. VwGH v. 26.4.2007, ZI. 2006/14/0032, VwGH v. 18.11.2003, ZI. 2000/14/0189 u.a.).

## **Erwägungen**

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kommt es bei Zuordnung eines Grundstückes zum Grundvermögen nach § 52 Abs. 2 BewG darauf an, dass ein aus objektiven Umständen sich ergebender Wahrscheinlichkeitsschluss für eine Verbauung in absehbarer Zeit gerechtfertigt ist.

Der Bf. wendet sich gegen die Zurechnung zum Grundvermögen mit dem Argument, dass das strittige Grundstück im Jahr 2004 in Grünland umgewidmet wurde erst im Jahr 2007 neuerlich als Betriebsaugebiet gewidmet wurde. Folglich hätte das Grundstück zum 1.1.2005 keinen anderen als landwirtschaftlichen Zwecken dienen dürfen. Die Zurechnung zum Grundvermögen hätte erst zum Stichtag 1.1.2008 erfolgen dürfen.

Der Bf. übersieht mit dieser Argumentation aber, dass für die Zurechnung zum Grundvermögen nach § 52 Abs. 2 BewG noch nicht alle Voraussetzungen für eine sofortige Bebauung gegeben sein müssen. Es genügt vielmehr, wenn alle Voraussetzungen in absehbarer Zeit hergestellt werden können und dann eine Bebauung wahrscheinlich ist.

Aufgrund des unstrittigen Sachverhaltes (s. Pkt. Beweiswürdigung) waren bis auf die erforderliche Widmung im Flächenwidmungsplan alle Voraussetzungen für eine Bebauung gegeben (insbesondere die Aufschließung durch Straßen, Wasser und Kanal). Die Nachfrage nach Baugrundstücken mit der Widmung Betriebsaugebiet ergibt sich allein schon aus der Tatsache, dass das strittige Grundstück gleich im Anschluss an die neuerliche Widmung als Betriebsaugebiet bebaut wurde. Die erforderliche Widmung im Flächenwidmungsplan war in absehbarer Zeit also ohne weiteres zu erlangen. Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass das strittige Grundstück bereits am 21.11.2007 neuerlich als Betriebsaugebiet gewidmet wurde, die Liegenschaft sogleich bebaut wurde und deshalb keine Aufschließungsbeiträge, sondern sofort die Anschlussgebühren angefallen sind.

Dazu kommt die im Aktenvermerk vom 1.9.2009 festgehaltene Aussage eines Bediensteten der Gemeinde, wonach die im Jahr 2004 durchgeführte Rückwidmung in Grünland auf Wunsch des Grundstückseigentümers durchgeführt wurde, weil er noch keine Aufschließungsbeiträge entrichten wollte und die Gemeinde hier allgemein entgegenkommend war.

Der Wahrscheinlichkeitsschluss, dass das strittige Grundstück in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werde, war daher bereits zum 1.1.2005 gerechtfertigt.

Aus den angeführten Gründen war die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

## **Zulässigkeit einer Revision**

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der

bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Zu der in diesem Verfahren strittigen Frage, ob der Wahrscheinlichkeitsschluss gerechtfertigt ist, ob ein Grundstück in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werde, gibt es bereits eine umfangreiche Rechtsprechung, die in diesem Erkenntnis berücksichtigt wurde. Es war deshalb zu entscheiden, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nicht zulässig ist.

Linz, am 9. Oktober 2015