

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Dr. Ri über die Beschwerde des Bf und der Bfin, Adresse, vertreten durch die Rechtsanwälte T, St, vom 7. August 2013 gegen den Bescheid des Finanzamtes Kirchdorf Perg Steyr vom 5. Juli 2013, betreffend Einheitswert des Grundbesitzes (unbebautes Grundstück) in L, Grundstücke Nr. 1/1 und 1/5, EZ 00, KG L, zum 1. Jänner 2012 (Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG, EW-AZ 000-2-0000), 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

Die Beschwerdeführer (im Folgenden als Bf. bezeichnet) sind je zur Hälfte Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebes mit der Grundbuchseinlagezahl EZ 00, KG L (EW-AZ 000-1-0000). Zu dieser Einlagezahl gehören auch das Grundstück Nr. 1/1 im Ausmaß von 8.155 m² und das Grundstück 1/5 im Ausmaß von 1.978 m².

Im Zuge der Bearbeitung des landwirtschaftlichen Vermögens (EW-AZ 000-1-0000) wurde festgestellt, dass die Grundstücke Nr. 1/1 und 1/5 im Flächenwidmungsplan der Gemeinde L als Mischbaugewerbegebiet gewidmet sind. Diese Flächen wurden deshalb vom Finanzamt dem Grundvermögen zugeordnet.

Mit **Feststellungsbescheid** vom 5. Juli 2013 nahm das Finanzamt Kirchdorf Perg Steyr zum 1. Jänner 2012 eine Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG vor, bewertete den beschwerdegegenständlichen Grundbesitz (Grundstücke Nr. 1/1 und 1/5) als unbebautes Grundstück und stellte den Einheitswert in Höhe von 22.000 Euro sowie den gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert in Höhe von 29.700 Euro fest.

In der Bescheidebegründung wurde u.a. ausgeführt, dass die Nachfeststellung erforderlich war, weil eine wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) gegründet wurde.

Gegen diesen Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 2012 erhoben die Bf. durch ihren Vertreter fristgerecht **Berufung**. Sie wandten sich gegen die Zurechnung der strittigen Grundstücke zum Grundvermögen und beantragten die Aufhebung des angefochtenen Bescheides.

Zur Begründung führte der Vertreter aus, dass die strittigen Grundstücke ausschließlich land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienten und keinesfalls gewerblichen Zwecken. Die Grundflächen seien Grünland und würden zum Betrieb der Landwirtschaft benötigt und bewirtschaftet.

Aufgrund eines Optionsvertrages habe der regionale V eine Kaufoption auf die strittigen Grundflächen. Diese Kaufoption laufe bis zum 31.12.2016. Eine Erhöhung des Einheitswertes sei erst nach Ausübung der Option und Ankauf der Grundstücke durch den regionalen V möglich und zulässig.

Der Berufung wurde der Optionsvertrag vom 6.11.2006 beigelegt.

In diesem Optionsvertrag wurde der Käuferin (Gemeinde L und regionaler V) das Recht eingeräumt, mit einer spätestens zum 31.12.2016 abgegebenen Erklärung mit der Verkäuferin (Bf.) hinsichtlich des gesamten Kaufobjektes oder in Teilen den nachfolgend angeführten Kaufvertrag abzuschließen.

Als Vertragsgegenstand wurden in Pkt. I des Vertrages die Grundstücke 2, 1, 2/3, 3/3, 4 und 3/1 im Gesamtausmaß von 52.138 m² bestimmt.

Mit **Berufungsvorentscheidung** vom 28. August 2013 wies das Finanzamt Kirchdorf Perg Steyr die Berufung als unbegründet ab.

Nach Hinweis auf die maßgebliche Gesetzesstelle des § 52 Abs. 2 BewG und die dazu ergangene ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes wurde ausgeführt, dass aufgrund der Nachfrage nach Baugrundstücken im Gemeindegebiet eine jederzeitige Verwertung des Grundstückes möglich sei. Auf die subjektive Absicht des Grundeigentümers komme es nicht an. Die Gemeinde dürfe nach § 21 Oö. ROG 1994 nur diejenigen Flächen als Bauland widmen, die sie benötige, um den voraussichtlich innerhalb der nächsten fünf Jahre erwarteten Baulandbedarf zu decken. Zur Aufschließung sei der bestehende Güterweg ausgebaut worden und eine Anrainerstraße errichtet worden. Teilflächen der EZ 00 würden sukzessive für Betriebsansiedlungen abverkauft.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sei der Bodenwert mit einem 50%-igem Abschlag angesetzt worden.

Mit Eingabe vom 3. September 2013 beantragten die Bf. durch ihren Vertreter die Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz sowie die Aufhebung der Berufungsvorentscheidung.

Zu den Ausführungen in der Berufungsvorentscheidung äußerte sich der Vertreter nicht mehr.

Mit Vorlagebericht vom 11. September 2013 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

Die Beweiswürdigung erfolgte aufgrund der vom Finanzamt vorgelegten Akten sowie des Vorbringens der Beschwerdeführer.

Insbesondere stützte sich die Beweiswürdigung auch auf den in den Finanzamtsakten enthaltenen Ausdruck eines Flächenwidmungsplanes der Gemeinde L sowie auf das vom Bundesfinanzgericht ausgedruckte Orthofoto, auf welchem die inzwischen erfolgte Bebauung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke 2/3 und 1/4 ersichtlich ist.

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, Zl. 2006/14/0032, VwGH v. 18.11.2003, Zl. 2000/14/0189 u.a.).

Nach § 21 Abs.1 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994) dürfen als Bauland nur Flächen vorgesehen werden, die sich auf Grund der natürlichen und der infrastrukturellen Voraussetzungen für die Bebauung eignen. Sie müssen dem Baulandbedarf der Gemeinde entsprechen, den die Gemeinde für einen Planungszeitraum von fünf Jahren erwartet.

Erwägungen

Die Bf. bringen in der Berufung vor, dass die strittigen Grundstücke ausschließlich land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen und keinesfalls gewerblichen Zwecken. Die Grundflächen seien Grünland und würden zum Betrieb der Landwirtschaft benötigt und bewirtschaftet.

Die Bf. übersehen mit dieser Argumentation, dass nach § 52 Abs. 2 BewG land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen bereits dann dem Grundvermögen zuzurechnen sind, wenn 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. Die Lage und die sonstige Verhältnisse und insbesondere die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten sind zu berücksichtigen.

Bereits in der Berufungsvorentscheidung vom 28. August 2013 hat das Finanzamt die Gründe dargelegt, die zur Annahme geführt haben, dass die strittigen Grundstücke Nr. 1/1 und 1/5 in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Die Bf. sind dieser Annahme im Vorlageantrag vom 3. September 2013 nicht mehr entgegengetreten.

Für die Annahme, dass die strittigen Grundstücke Nr. 1/1 und 1/5 in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden, sprechen folgende Tatsachen:

1. Die Widmung im Flächenwidmungsplan als Mischbaugebiet in Verbindung mit der Bestimmung des § 21 Abs. 1 Oö. ROG 1994, wonach nur solche Flächen als Bauland gewidmet werden dürfen, die dem Baulandbedarf entsprechen, den die Gemeinde für einen Planungszeitraum von fünf Jahren erwartet
2. Der Aufschließungszustand der strittigen Grundstücke, insbesondere durch den Ausbau eines bestehenden Güterweges und die Errichtung einer Anrainerstraße (s. die diesbezüglich unwidersprochen gebliebenen Ausführungen in der Berufungsvorentscheidung)
3. Der sukzessive Verkauf von Teilflächen der EZ 00 für Betriebsansiedlungen (s. die diesbezüglich unwidersprochen gebliebenen Ausführungen in der Berufungsvorentscheidung)
4. Die bereits erfolgte Bebauung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke 2/3 und 1/4 (wie auf dem vom BFG ausgedruckten Orthofoto ersichtlich ist), wobei das Grundstück 2/3 ebenfalls vom Optionsvertrag vom 6.11.2006 erfasst ist.

Aufgrund der angeführten Tatsachen hat das Finanzamt zu Recht die Grundstücke Nr. 1/1 und 1/5 dem Grundvermögen zugerechnet und als unbebautes Grundstück bewertet.

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 Verwaltungsgerichts-

hofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Strittig war, ob der Wahrscheinlichkeitsschluss nach § 52 Abs. 2 BewG zulässig war, wonach bereits zum 1.1.2012 erkennbar war, dass das strittige Grundstück in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Dies ist keine Rechtsfrage, sondern eine Tatsachenfrage, welche im Rahmen der Beweismwürdigung zu entscheiden war. Aus diesem Grund war auszuführen, dass eine Revision nicht zulässig ist.

Hinweis

Dieses Erkenntnis wirkt gegenüber allen Beteiligten, die am Gegenstand der Feststellung beteiligt sind (§ 191 Abs. 3 lit. a BAO). Mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung an eine nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person gilt die Zustellung an alle am Gegenstand der Feststellung Beteiligten als vollzogen (§ 101 Abs. 3 BAO).

Linz, am 2. Juni 2016