

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Dr. Ri über die Beschwerde des Bf., Adresse, vertreten durch LBG Oberösterreich Steuerberatung GmbH, Hasnerstraße 2, 4020 Linz, vom 16. April 2012 gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt Kirchdorf Perg Steyr vom 14. Februar 2012, betreffend Einheitswert des Grundbesitzes EZ 000, KG S, Grundstücksnummern 1 u.a. (unbebautes Grundstück), Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG zum 1. Jänner 2010, EW-AZ 000-2-0000, zu Recht erkannt:

Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

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

## Entscheidungsgründe

### Sachverhalt

Der Beschwerdeführer (im Folgenden als Bf. bezeichnet) ist Alleineigentümer des zu EW-AZ 000-1-0000 erfassten land- und forstwirtschaftlichen Betriebes (EZ 000, KG S) mit der Hofstelle in Adresse. Sämtliche Grundstücke dieser Einlagezahl waren bis zum 1.1.2010 im land- und forstwirtschaftlichen Betrieb mitbewertet.

Mit **Feststellungsbescheid** vom 14. Februar 2012 nahm das Finanzamt Kirchdorf Perg Steyr zum 1. Jänner 2010 eine Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG vor und ordnete die Grundstücke Nr. 1 im Ausmaß von 2.497 m<sup>2</sup>, Nr. 2 im Ausmaß von 1.833 m<sup>2</sup>, Nr. 3 im Ausmaß von 176 m<sup>2</sup>, Nr. 4 im Ausmaß von 1.045 m<sup>2</sup>, Nr. 5 im Ausmaß von 170 m<sup>2</sup> und Nr. 6 im Ausmaß von 380 m<sup>2</sup> dem Grundvermögen zu.

Die Abgabenbehörde bewertete die angeführten Grundparzellen als unbebautes Grundstück, wobei eine Fläche von 2.497 m<sup>2</sup> mit einem Wert je m<sup>2</sup> von Euro 21,8019 und

eine Fläche von 3.604 m<sup>2</sup> mit einem Wert je m<sup>2</sup> von Euro 6,5405 bewertet wurde. Für den strittigen Grundbesitz stellte das Finanzamt den Einheitswert Höhe von 78.000 Euro und den gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert in Höhe von 105.300 Euro fest.

In der Bescheidebegründung wurde ausgeführt:

*„Die Nachfeststellung war erforderlich, weil eine wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) gegründet wurde.*

*Da aufgrund 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).“*

Gegen diesen Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 2010 erhob der Bf. fristgerecht **Berufung**. Er wandte sich gegen die Zuordnung der strittigen Grundstücke zum Grundvermögen und beantragte die Aufhebung des angefochtenen Bescheides sowie die Festsetzung des Einheitswertes entsprechend der tatsächlichen Nutzung als land- und forstwirtschaftliches Grundstück.

In der Begründung führte er zu den einzelnen Grundstücken aus:

Das direkt an den Bauernhof angrenzende Grundstück Nr. 1 werde landwirtschaftlich genutzt. Auf diesem Grundstück befinde sich die Zufahrt zum landwirtschaftlichen Betrieb. Ein kleiner Teil der Fläche werde als Lagerplatz für nicht landwirtschaftliche Produkte verwendet. Diese Verwendung sei zeitlich befristet und betreffe eine Fläche von höchstens 300 m<sup>2</sup>.

Beim Grundstück Nr. 2 handle es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die als Grünfläche diene und zukünftig als Streuobstwiese verwendet werde.

Beim Grundstück Nr. 3 handle es sich ebenfalls um ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück (mit zukünftiger Streuobstnutzung).

Das Grundstück Nr.4 diene ebenfalls der landwirtschaftlichen Nutzung. Aufgrund der Steilheit werde es als Streuobstwiese verwendet.

Das Grundstück Nr. 5 diene als Grünfläche (Streuobstwiese) ebenfalls der landwirtschaftlichen Nutzung.

Beim Grundstück Nr. 6 handle es sich ebenfalls um ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück mit Streuobstnutzung.

Die Grundstücke Nr.4, 5 und 6 seien aufgrund ihrer Größe und Steilheit für eine Bebauung ungeeignet. Eine Bebauung sei nicht beabsichtigt und aufgrund der OÖ. Bauordnung auch nicht möglich. Es handle sich auch um keine Baulücke im Sinne der Rechtsprechung des VwGH, die eine Zuordnung zum Grundvermögen rechtfertige.

§ 52 BewG normiere die Abgrenzung des Grundvermögens von anderen Vermögensarten. Demnach gehört zum Grundvermögen nicht Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört. Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen sind hingegen dem Grundvermögen zuzurechnen, wenn nach ihrer Lage und den sonstigen Verhältnissen, insbesondere mit Rücksicht auf die bestehenden Verwertungs-

möglichkeiten, anzunehmen ist, dass sie in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden, z. B. wenn sie hienach als Bauland anzusehen sind.

In Anwendung des Umkehrschlusses müssten die strittigen Grundstücke aus dem Grundvermögen ausscheiden und es müsste eine land- und forstwirtschaftliche Bewertung stattfinden.

Mit **Vorlagebericht** vom 25. September 2012 legte das Finanzamt Kirchdorf Perg Steyr 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.

Am 20. September 2017 fand bei den beschwerdegegenständlichen Grundstücken 1, 2, 3, 3, 5 und 6 ein **Ortsaugenschein** und ein **Erörterungsgespräch** statt.

In der über den Ortsaugenschein aufgenommenen Niederschrift wurde über die Besichtigung Folgendes festgehalten:

*Das Grundstück Nr. 5 (Fläche 170 m<sup>2</sup>) und das Grundstück Nr. 6 (Fläche 380 m<sup>2</sup>) sind im Flächenwidmungsplan als Grünland ausgewiesen. Sie befinden sich zwischen der W-Straße und einer darunter liegenden Häuserzeile in einem steilen Hang. Die beiden Grundstücke sind nur durch einen schmalen (öffentlichen) Gehweg voneinander getrennt und mit Gras bzw. einzelnen Büschen bewachsen. Nach Angabe des Beschwerdeführers werden diese Grundstücke einmal pro Jahr gemäht.*

*Das Grundstück Nr.4 (Fläche 1.045 m<sup>2</sup>) befindet sich gegenüber dem Bauernhaus auf der anderen Seite der W-Straße und ist ebenfalls als Grünland gewidmet. Das Grundstück kann als Streuobstwiese (wie in der Berufung) bezeichnet werden. Es befinden sich dort auf einer Wiese Obstbäume und Sträucher.*

*Das Grundstück Nr. 1 (Fläche 2.497 m<sup>2</sup>) befindet sich anschließend an das Bauernhaus im Westen. Es ist begrenzt durch das Bauernhaus, die W-Straße, die Bundesstraße B und den Baumarkt. Dieses Grundstück ist im Flächenwidmungsplan als Mischgebiet gewidmet. Von der W-Straße her ist die Zufahrt durch ein Tor möglich. Die daran anschließende vergleichsweise große asphaltierte Fläche erstreckt sich bis zum Bauernhaus und bis zum Grundstück, auf welchem sich der Baumarkt befindet. Auch von dort ist eine Zufahrt möglich. Ein geringer Teil des Freigeländes des Baumarkt reicht auf das Grundstück Nr. 1 hinüber. Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren auf diesem Grundstück auf der Grünfläche anschließend an die Asphaltfläche Holzstämme gelagert.*

*Nach Aufforderung durch den Richter werden auch die von der Asphaltfläche zugänglichen Räume des Bauernhauses besichtigt. In einem großen Raum befinden sich Hackschnitzel. Im anderen großen Raum ist ein bereits abgemeldeter LKW des Baumarktes abgestellt. Ansonsten ist dieser Raum leer. Landwirtschaftliche Geräte und Maschinen befinden sich nicht dort. Der Beschwerdeführer erklärt dazu, dass er keine eigenen landwirtschaftlichen Geräte und Maschinen besitzt, sondern dass er die ca. 20 ha große Landwirtschaft in der Form betreibt, indem er jeweils im Einzelfall andere Personen*

*oder Organisationen (z.B. Maschinenring) mit den landwirtschaftlichen Arbeiten beauftragt, die dann mit den ihnen gehörigen Maschinen und Geräten die Arbeiten durchführen. Der Beschwerdeführer gibt an, dass er selbst nicht mit Hackschnitzel heizt, sondern dass die Hackschnitzel für den Verkauf bestimmt sind, er aber noch keine Hackschnitzel verkauft hat. Seit wann er Hackschnitzel erzeugt, konnte er nicht genau sagen, es dürfte sich aber um einen Zeitraum zwischen 5 und 10 Jahren handeln.*

*Das Grundstück Nr. 2 (Fläche 1.833 m<sup>2</sup>) befindet sich anschließend an das Bauernhaus im Osten und bildet mit dem kleineren Grundstück Nr. 3 (Fläche 176 m<sup>2</sup>) eine einheitliche parkähnliche Fläche. Diese Grundstücke sind im Flächenwidmungsplan als Mischgebiet gewidmet.*

In der anschließenden Besprechung (Erörterung) der Besichtigungsergebnisse vertrat der Richter zu den einzelnen Grundstücken folgende Ansicht:

1. Die Grundstücke Nr. 5 (Fläche 170 m<sup>2</sup>), Nr. 6 (Fläche 380 m<sup>2</sup>) und Nr.4 (Fläche 1.045 m<sup>2</sup>) sind auf Grund ihrer Lage (schmaler Grünstreifen und sehr steil) weder für eine landwirtschaftliche Nutzung noch für eine andere Nutzung (insbesondere Bebauung) geeignet seien. Aufgrund der Widmung als Grünland und der derzeit nicht möglichen anderweitigen Nutzung gehörten diese Grundstücke in Analogie zu § 30 Abs. 1 Z. 2 BewG weiterhin zum landwirtschaftlichen Vermögen, solange ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb vorhanden sei, dem sie zugeordnet werden könnten.

Gegen diese vom Richter geäußerte Ansicht wurden keine Einwendungen erhoben.

2. Das Grundstück Nr. 1 (Fläche 2.497 m<sup>2</sup>) kann aufgrund der Flächenwidmung als Bauland nach § 52 Abs. 2 BewG dem Grundvermögen zugerechnet werden. Die noch gegebene forstwirtschaftliche Nutzung als Holzlagerplatz bzw. für die Erzeugung von Hackschnitzel hindert die Zuordnung zum Grundvermögen nicht, da eine Verwertung als Bauland möglich ist. Die Zufahrt zu den besichtigten Räumen des Bauernhauses könne z.B. auch durch ein Servitut sichergestellt werden oder es könnte ein schmaler Grundstreifen, der für die Zufahrt notwendig ist, auch beim landwirtschaftlichen Vermögen verbleiben.

Der Vertreter des Bf. widersprach der Ansicht des Richters und entgegnete, dass dieses Grundstück für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft betriebsnotwendig sei und daher zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehöre. Weiters bestehe auf diesem Grundstück ein Bauverbot.

Daraufhin wurde in den im Einheitswertakt befindlichen Grundbuchsauszug Einsicht genommen und festgestellt, dass der Magistrat am 28.4.2011 betreffend das Grundstück Nr. 1 eine Ausnahmegewilligung gem. § 27 OÖ.ROG erteilt hatte und daraufhin das Bauverbot für 10 Jahre im Grundbuch ersichtlich gemacht wurde.

3. Zu den Grundstücken Nr. 2 (Fläche 1.833 m<sup>2</sup>) und 3 (Fläche 176 m<sup>2</sup>) erklärte der Richter, dass diese beiden parkähnlichen Grundstücke zusammen eine eigene wirtschaftliche Einheit bildeten, die getrennt vom Grundstück Nr. 1 zu bewerten sei. Denn die beiden Grundstücksflächen seien nicht nur räumlich durch das Bauernhaus getrennt, sondern auch wirtschaftlich nicht zusammengehörig.

Nach § 52 Abs. 2 BewG könnten sie ebenfalls als Grundvermögen (als unbebautes Grundstück) bewertet werden.

4. Zusammenfassend erklärte der Richter, dass im angefochtenen Bescheid Grundstücke zusammengefasst worden seien, die zu verschiedenen wirtschaftlichen Einheiten gehörten.

Der angefochtene Bescheid werde daher vom Bundesfinanzgericht aufzuheben sein und das Finanzamt als Abgabenbehörde habe dann für jede wirtschaftliche Einheit einen eigenen Einheitswert zu erlassen bzw. die zum landwirtschaftlichen Vermögen gehörigen Grundstücke beim EW-AZ 000-1-0000 mitzuerfassen.

### **Beweiswürdigung**

Die Beweiswürdigung erfolgte aufgrund der vom Finanzamt vorgelegten Akten, des Vorbringens der Beschwerdeführer, dem vom Magistrat übermittelten Auszug aus dem Flächenwidmungsplan und den Feststellungen beim Ortsaugenschein.

Die Ergebnisse der Besichtigung beim Ortsaugenschein selbst sind nicht strittig. Strittig ist hingegen insbesondere, ob das Grundstück Nr. 1 trotz der bei der Besichtigung festgestellten Nutzung als Holzlagerplatz nach § 52 Abs. 2 BewG dem Grundvermögen zugerechnet werden kann. Dazu ist auf die Rechtslage sowie auf die Ausführungen in den Erwägungen zu verweisen.

### **Rechtslage**

Gemäß § 2 Abs. 1 ist jede wirtschaftliche Einheit für sich zu bewerten. Ihr Wert ist im ganzen festzustellen. Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, ist nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden. Die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter sind zu berücksichtigen.

Gemäß § 30 Abs. 1 Z. 1. BewG 1955 (Bewertungsgesetz 1955) gehören zum landwirtschaftlichen Vermögen alle Teile (insbesondere Grund und Boden, Gebäude, stehende und umlaufende Betriebsmittel, Nebenbetriebe und Sonder- und Obstkulturen) einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dient (landwirtschaftlicher Betrieb).

Nach Z. 2. gilt Z 1 auch für landwirtschaftliche Flächen, deren Bewirtschaftung auf Grund naturschutzbehördlicher Auflagen eingeschränkt ist.

Gemäß § 52 Abs. 1 BewG 1955 gehört zum Grundvermögen nicht Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört.

Gemäß § 52 Abs. 2 BewG sind allerdings 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 26.4.2007, Zl. 2006/14/0032, VwGH 18.11.2003, Zl. 2000/14/0189 u.a.).

Gemäß § 27 Abs. 5 Oö. ROG kann die Ausnahmegewilligung nach Abs. 1 und das damit verbundene Verbot der Errichtung von bewilligungs- und anzeigepflichtigen Bauvorhaben gemäß Abs. 3 Z 3 vor Ablauf der Frist über Antrag mit Bescheid aufgehoben werden, wenn gleichzeitig die Aufschließungsbeiträge gemäß § 26 und die Erhaltungsbeiträge gemäß § 28, die ohne Erteilung der Ausnahme für das betroffene Grundstück bzw. den betroffenen Grundstücksteil insgesamt angefallen wären, sowie ein Betrag von 2 Euro je m<sup>2</sup> des betroffenen Grundstücks bzw. Grundstücksteils vorgeschrieben werden.

## **Erwägungen**

### **Wirtschaftliche Einheit**

Nach § 2 Abs. 1 BewG 1955 ist die Frage, welche Grundstücke zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören, nach der Verkehrsanschauung zu beurteilen. Die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter sind zu berücksichtigen.

Nach dem Kommentar zum Bewertungsgesetz von Twaroch/ Frühwald/ Wittmann/ Rupp/ Fiala/ Binder, fortgeführt von Adametz/Dunst/Wagner (s. § 2 Abs. 1 S. 5 ), werden beim land- und forstwirtschaftlichen Vermögen eines Steuersubjekts in der Regel alle Teile, die dauernd einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dienen, zu einer wirtschaftliche Einheit zusammen fassen sein, es sei denn, dass sie räumlich so voneinander entfernt liegen, dass ihre gemeinsame Bewirtschaftung praktisch unmöglich ist.

Bei bebauten und unbebauten Grundstücken wird in der Regel jedes Grundstück für sich eine wirtschaftliche Einheit bilden, wenngleich auch hier eine Zusammenfassung mehrerer Grundstücke denkbar ist, wenn diese Grundstücke tatsächlich ein wirtschaftliches Ganzes bilden.

### **G rundstücke Nr. 5, 6 und 3:**

Als Ergebnis der Besichtigung beim Ortsaugenschein am 20.9.2017 können die Grundstücke Nr. 5 (Fläche 170 m<sup>2</sup>), Nr. 6 (Fläche 380 m<sup>2</sup>) und Nr.4 (Fläche 1.045 m<sup>2</sup>) weiterhin dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zugeordnet werden.

Eine Zuordnung zum Grundvermögen gemäß § 52 Abs. 2 BewG kommt deshalb nicht in Frage, weil diese Grundstücke im Flächenwidmungsplan als Grünland ausgewiesen sind und zumindest die Grundstücke Nr. 5 und 6 wegen ihrer Form und Lage (schmaler Grünstreifen in steiler Hanglage) für eine Bebauung ungeeignet sind.

Das Grundstück Nr.4 ist zwar grundsätzlich von seiner Form und Lage her mit einem Gebäude bebaubar, aufgrund der Grünlandwidmung kann aber der Wahrscheinlichkeitsschluss für eine mögliche zukünftige Bebauung in absehbarer Zeit nicht oder noch nicht gezogen werden. Die Wahrscheinlichkeit für eine mögliche Verbauung in absehbarer Zeit ist objektiv nicht begründbar.

Für die Mitbewertung zum bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betrieb (EW-AZ 000-1-0000) reicht bereits eine geringfügige landwirtschaftliche Nutzung aus, wie z.B. einmal jährlich Mähen. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass keine andere (nichtlandwirtschaftliche) Nutzung der Grundstücke erfolgt.

### **Grundstück Nr. 1**

Dieses Grundstück (Fläche 2.497 m<sup>2</sup>) ist im Flächenwidmungsplan als Bauland (Mischgebiet) gewidmet.

Nach § 52 Abs. 2 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.

Die örtliche Lage mitten im verbauten Gebiet und die angrenzenden Gewerbebauten (Baumarkt), die Aufschließung des Grundstückes sowie die bauliche Entwicklung in der Umgebung lassen keine Hindernisse für eine mögliche Verbauung erkennen. Auf die subjektive Absicht des Grundeigentümers, das Grundstück nicht bebauen zu wollen, kommt es nicht an.

Dem Einwand des Bf., wonach dieses Grundstück für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft betriebsnotwendig ist und daher zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört, ist zu entgegnen:

Nach dem Vorbringen des Bf. besteht die Betriebsnotwendigkeit einerseits in der Holzlagerung, andererseits in der Zufahrt zum Bauernhaus.

Zur Holzlagerung ist zu bemerken, dass die dem Bf. gehörende forstwirtschaftliche Fläche laut Einheitswertbescheid (zum 1.1.2010) 10,22 ha beträgt. Dafür ist eine Holzlagerfläche von 2.497 m<sup>2</sup> nicht notwendig.

Zur Zufahrt zum Bauernhaus ist darauf hinzuweisen, dass der Bf. beim Ortsaugenschein am 20.9.2017 erklärt hat, dass er keine eigenen landwirtschaftlichen Geräte und

Maschinen besitzt, sondern dass er die ca. 20 ha große Landwirtschaft in der Form betreibt, indem er jeweils im Einzelfall andere Personen oder Organisationen (z.B. Maschinenring) mit den landwirtschaftlichen Arbeiten beauftragt, die dann mit den ihnen gehörigen Maschinen und Geräten die Arbeiten durchführen. Die Zufahrt zu den besichtigten Räumen des Bauernhauses kann z.B. auch durch ein Servitut sichergestellt werden oder es kann ein schmaler Grundstreifen, der für die Zufahrt notwendig ist, auch beim landwirtschaftlichen Vermögen verbleiben.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass sich in den in Frage kommenden Räumlichkeiten lediglich Hackschnitzel befunden haben, aber keine landwirtschaftlichen Geräte und Maschinen. Die Zufahrt zum landwirtschaftlichen Betrieb hat daher nicht jene Bedeutung, die ihr üblicherweise bei landwirtschaftlichen Betrieben dieser Größenordnung zukommt.

Zum Einwand des Bf., wonach auf dem Grundstück ein Bauverbot besteht, ist auf die Bestimmung § 27 Abs. 5 Oö. ROG zu verweisen. Danach kann die 10-jährige Bausperre auch wieder aufgehoben werden, wenn gleichzeitig die aufgrund der Ausnahme nicht bezahlten Aufschließungsbeiträge und Erhaltungsbeiträge sowie ein Betrag von 2 Euro je m<sup>2</sup> des betroffenen Grundstücks bzw. Grundstücksteils vorgeschrieben werden.

Die Ausnahme von Aufschließungsbeiträgen und die damit verbundene Verhängung einer 10-jährigen Bausperre ist somit ausschließlich auf die subjektive Absicht des Grundeigentümers zurückzuführen, die strittigen Grundstücke eben in absehbarer Zeit nicht zu bebauen bzw. bebauen zu lassen.

Im Ergebnis ist das Grundstück Nr. 1 (gegebenenfalls abzüglich eines Grundstreifens für die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Räumen des Bauernhofes) nach § 52 Abs. 2 BewG dem Grundvermögen zuzurechnen und als eigene wirtschaftliche Einheit zu bewerten.

### **Grundstücke Nr. 2 und 3**

Die Grundstücke 2 (Fläche 1.833 m<sup>2</sup>) und 3 (Fläche 176 m<sup>2</sup>) sind im Flächenwidmungsplan als Bauland (Mischgebiet) gewidmet. Sie bilden eine einheitliche parkähnliche Fläche östlich des Bauernhauses. Mit dem Grundstück Nr. 1 haben sie weder eine gemeinsame Grundgrenze noch besteht eine wirtschaftliche Zusammengehörigkeit.

Nach § 52 Abs. 2 BewG kann auch diese Grundstücksfläche (bestehend aus den Grundstücken Nr. 2 und 3) dem Grundvermögen zugerechnet werden, da sie mitten im verbauten Gebiet liegt, eine Flächenwidmung als Bauland besteht und die für eine Bebauung notwendige Aufschließung des Grundstückes gegeben ist.

### **Aufhebung des angefochtenen Bescheides**

Zusammenfassend ist also festzuhalten, dass im angefochtenen Bescheid Grundstücke zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst wurden (bewertet als unbebautes Grundstück), die objektiv gesehen zu drei verschiedenen wirtschaftlichen Einheiten gehören. Die Grundstücke Nr. 5, 6 und 3 sind beim bestehenden land- und forstwirtschaftlichen



Betrieb (EW-AZ 000-1-0000) mitzubewerten. Das Grundstück Nr. 1 kann gemäß § 52 Abs. 2 BewG dem Grundvermögen zugeordnet werden und bildet aufgrund des mangelnden wirtschaftlichen Zusammenhangs mit anderen Grundstücken eine eigene wirtschaftliche Einheit.

Die Grundstücke 2 und 3 bilden ebenfalls eine eigene wirtschaftlichen Einheit.

Aus den angeführten Gründen war daher der angefochtene Bescheid aufzuheben.

Nach der Bescheidaufhebung hat das Finanzamt für jede wirtschaftliche Einheit einen eigenen Einheitswertbescheid zu erlassen bzw. für den bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betrieb (EW-AZ 000-1-0000) die Voraussetzungen für eine Wertfortschreibung zu prüfen.

Gegen die (nach der Aufhebung durch das Bundesfinanzgericht) vom Finanzamt neu zu erlassenden Bescheide ist dann wiederum die Einbringung eines Rechtsmittels möglich.

### **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.

Im beschwerdegegenständlichen Verfahren war im Wesentlichen strittig, ob die oben angeführten Grundstücke dem Grundvermögen oder dem bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betrieb (EW-AZ 000-1-0000) zuzuordnen sind. Dazu 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 4. Oktober 2017