



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw1 und der Mitbesitzer Bw2, Bw3, Bw4 und Bw5, vertreten durch die Puttinger, Vogl & Partner GmbH Rechtsanwälte GmbH in 4910 Ried im Innkreis, Claudiasstraße 5, vom 16. Februar 2007 gegen den Bescheid des Finanzamtes Gmunden Vöcklabruck vom 2. Februar 2007 betreffend Abweisung des Antrages auf Artfortschreibung vom 10. November 2006 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Die Berufungswerber (Bw) sind je zu einem Fünftel Eigentümer der Liegenschaft EZ 000, Lage-Katastralgemeinde K, Bezirksgericht B, bestehend aus den Grundstücken 0001 (Größe 1039 m<sup>2</sup>), 0002 (Größe 1703 m<sup>2</sup>) und 0003 (Größe 1523 m<sup>2</sup>) mit einem Gesamtausmaß von 4265 m<sup>2</sup>.

Im Grundbuch ist ersichtlich gemacht, dass aufgrund des Bescheides des Gemeindeamtes G vom 30. Juni 2004 eine Ausnahmegewilligung vom Aufschließungsbeitrag gem. § 27 ROG gemacht wurde.

Mit **Feststellungsbescheid** zum 1. Jänner 2006 vom 25. September 2006 nahm das Finanzamt Gmunden Vöcklabruck für den Grundbesitz EZ 000, Lage-Katastralgemeinde K, Bezirksgericht B, eine Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG vor und stellte den Einheitswert in Höhe von 26.300 Euro und den gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten

Einheitswert in Höhe von 35.500 Euro fest.

In der Bescheidbegründung wurde die Berechnung des Einheitswertes dargestellt und dann zur Nachfeststellung 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). Wegen Übergröße des Grundstückes wurde ein entsprechender Abschlag bei der Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt.“

Mit Schreiben vom 10. November 2006, eingelangt beim Finanzamt am **20. November 2006**, stellten die Bw durch ihren Vertreter die **Anträge**,

1. gemäß § 193 Abs. 2 BAO in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Z 2 BewG den **Einheitswert** der berufungsgegenständlichen Liegenschaft unter den unten genannten Voraussetzungen **neu festzustellen** und
2. einen **Grundsteuermessbescheid** auf Grundlage des neu zu erlassenden Einheitswertbescheides zu erlassen.

Zum Sachverhalt führte der Vertreter aus, dass das gegenständliche Grundstück nicht bebaut sei und von einem Landwirt im Rahmen seines Betriebes genutzt werde. Das Grundstück sei im Flächenwidmungsplan als Bauland eingetragen, es sei allerdings nicht aufgeschlossen und es bestehe nicht einmal eine direkte Verkehrsanbindung. Weiters sei eine Bausperre im Sinne der OÖ. Bauordnung verhängt.

Rechtlich führte der Vertreter aus, dass nach der Rechtsprechung des VwGH die Widmung eines Gebietes als Bauland für sich allein noch nicht berechtige, ein Grundstück dem Grundvermögen zuzuordnen. Insbesondere seien zur Baulandwidmung hinzutretende objektive Umstände, insbesondere betreffend die örtliche Lage und Aufschließung der Liegenschaft, zu berücksichtigen. Bei einem Grundstück, das überhaupt nicht aufgeschlossen sei und nicht einmal einen Zugang zum Straßensystem habe, sei eine Bewertung als land- und forstwirtschaftliches Vermögen näher. Der VwGH habe in einem ähnlichem Fall entschieden, dass bei einem Grundstück, bei dem einem Landwirt das regelmäßige Mähen des Grases gestattet werde, landwirtschaftliches Vermögen vorliege. Im gegebenen Fall sei aufgrund der mangelnden Aufschließung und bestehender Bausperre eine anderweitige Verwendung weder rechtlich zulässig noch denkbar.

Im Ergebnis sei § 52 Abs. 2 BewG nicht anzuwenden und das Grundstück als land- und forstwirtschaftliches Vermögen zu bewerten. Der Einheitswert entspreche im Wesentlichen demjenigen Wert, wie er vor Erlassung des Einheitswertbescheides vom 25.9.2006 gewesen war.

Mit **Vorhalt** vom 28. November 2006 wurden die Bw aufgefordert, die am 20.11.2006 eingebrachten Anträge wie folgt zu ergänzen:

Bekanntgabe des Namens und der Anschrift des Landwirtes, der das Grundstück im Rahmen seines Betriebes nutze sowie der Art der landwirtschaftlichen Nutzung (Viehhaltung, Ackerbau)

Vorlage der schriftlichen Vereinbarung (falls vorhanden) über die Dauer der landwirtschaftlichen Nutzung.

Mit der **Vorhaltsbeantwortung** vom 12. Dezember 2006 gab der Vertreter der Bw den Namen und die Anschrift des Landwirtes bekannt. Er führte aus, dass es eine schriftliche Vereinbarung über die Dauer der Nutzung nicht gebe und dass das Grundstück als landwirtschaftliche Wiese (Viehhaltung) genutzt werde.

Mit **Bescheid vom 2. Februar 2007** wies das Finanzamt Gmunden Vöcklabruck den am 20. November 2006 eingebrachten Antrag auf Feststellung des Einheitswertes gemäß § 193 Abs. 2 BAO in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Z 2 BewG ab.

In der Begründung wurde ausgeführt, dass gemäß § 52 Abs. 2 BewG land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen dem Grundvermögen zuzurechnen sind, 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 gegenständlichen Parzellen seien laut gültigen Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet. Eine Zufahrtsmöglichkeit zu den 3 Parzellen sei über Grundstücke möglich, die sich im Eigentum des Öffentlichen Gutes befänden. Eine direkt angrenzende Grundparzelle und Grundparzellen in unmittelbarer Umgebung seien bebaute Grundstücke (Einfamilienhäuser). Die Anschlussmöglichkeiten für Strom und Kanal seien laut Auskunft der Gemeinde gegeben. Auch das Flächenausmaß der einzelnen Parzellen spreche für eine gute Bauplatzeigenschaft. Die angeführte landwirtschaftliche Nutzung (Mähen des Grases durch einen Landwirt) sei nicht ausreichend, um die Grundparzellen dem landwirtschaftlichen Vermögen zuzurechnen, da es sich dabei um eine übliche Landschaftspflege handle.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Bw durch ihren Vertreter fristgerecht **Berufung** und machten Verfahrensmängel sowie unrichtige rechtliche Beurteilung geltend. Sie beantragten, die berufungsgegenständliche Liegenschaft als landwirtschaftlich genutzte Fläche neu festzulegen. In eventu beantragten sie, den angefochtenen Bescheid aufzuheben und das Verfahren zur Entscheidung neuerlich an die erste Instanz zu überweisen.

Zu den mangelnden Feststellungen führte der Vertreter aus, dass es im Bewertungsverfahren ins Detail gehender, in einem ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahren zu treffender Sach-

verhaltensdarstellungen über die einzelnen Aufschließungskomponenten bedürfe. Außerdem sei festzustellen, ob einer Verbauung der Parzellen öffentlich-rechtliche Hindernisse entgegenstünden. Die beschneiderlassende Behörde habe es unterlassen, das Berufungsvorbringen, wonach über die gegenständliche Liegenschaft eine Bausperre verhängt sei, einer Prüfung zu unterziehen und dem Bescheid zugrunde zu legen. Die Bw seien der Aufforderung der Abgabenbehörde vom 28.11.2006 nachgekommen und hätten bekannt gegeben, dass das Grundstück als landwirtschaftliche Wiese (Viehhaltung) genutzt werde. Die beschneiderlassende Behörde gehe davon aus, dass die landwirtschaftliche Nutzung durch Mähen des Grases durch einen Landwirt stattfinde.

Zur Bewertung führte der Vertreter aus, dass im gegenständlich Fall einer anderen Nutzung als der landwirtschaftlichen Nutzung öffentlich-rechtliche Hindernisse entgegen stünden. Mit Bescheid des Gemeindeamtes G vom 30.4.2004 sei dem Antrag um Ausnahme vom Aufschließungsbeitrag gemäß § 27 o.ö. ROG stattgegeben worden. Die Erteilung der Ausnahmegewilligung habe die Wirkung, dass auf dem Grundstück vor Ablauf von 10 Jahren weder bewilligungs- noch anzeigepflichtige Bauvorhaben errichtet werden dürften. Die Ausnahmegewilligung gelte in diesem Zeitraum als Abweisungsgrund im Sinne der § 30 o.ö. BauO. Es sei daher aufgrund öffentlich-rechtlicher Hindernisse gar nicht möglich, dass die Liegenschaft in absehbarer Zeit, jedenfalls vor dem Jahr 2014 anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werde. Dies gelte auch für die Rechtsnachfolger, da die Abstandnahme vom Beitrag der Aufschließungskosten auch verbüchert worden sei.

Abseits des öffentlich-rechtlichen Hindernisses könne nicht angenommen werden, dass das Grundstück anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werde. Es sei zwar eine angrenzende Parzelle mit einem Einfamilienhaus bebaut, es liege aber keine Baulücke vor. Auch das Entwicklungskonzept der Gemeinde stehe dem Bescheid der Gemeinde nicht entgegen, wonach 10 Jahre keine Baubewilligung erteilt werden könne. Eine einzelne bebaute Parzelle könne nicht zwangsläufig zur Annahme führen, dass die benachbarten Parzellen bebaut würden.

Weiters mangle es der Liegenschaft auch an Anschlüssen an die öffentliche Versorgung. Ein Anschluss an das Kanal-, Strom- und Wassernetz sei nur zum Teil und für eine Bebauung unzureichend gegeben. Auch mangle es an einem öffentlichen Zugang zum öffentlichen Straßennetz. Die Liegenschaft grenze zwar an öffentliches Gut, nicht jedoch an eine Straße, sondern an eine steile, nicht befahrbare Böschung. Es stehe einer Nutzung der Liegenschaft zu anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken nicht nur ein öffentlich-rechtliches Hindernis entgegen, sondern es könne auf Grund der tatsächlichen Umstände nicht angenommen werden, dass die Liegenschaft in absehbarer Zeit Bauzwecken dienen werde und könne. § 52 Abs. 2 BewG sei nicht anwendbar.

Zur landwirtschaftlichen Nutzung führte der Vertreter aus, dass Mähen des Grases durch einen Landwirt (oder Viehhaltung auf dem Grundstück) ausreichend sei, um die Grundparzellen dem landwirtschaftlichen Vermögen zuzurechnen. Der VwGH habe festgestellt, dass der Umstand allein, dass die Grasnutzung von einer dritten Person vorgenommen werde, mangels anderer wesentlicher Umstände keineswegs den Schluss rechtfertige, der Nutzungsberechtigte mähe das Grundstück nur, um dieses vor Verunkrautung und Verwahrlosung zu bewahren, sofern nicht besondere Anhaltspunkte im Einzelfall zu einer anderen Betrachtung führten. Solche Anhaltspunkte habe die bescheiderlassende Behörde im gegenständlichen Fall weder aufgezeigt noch seiner Entscheidung zugrunde gelegt. Der VwGH habe festgestellt, dass ein unbebautes Grundstück im Außenbezirk Wiens dem landwirtschaftlichen Vermögen zuzurechnen sei, wenn einem Landwirt auf diesem Grundstück das Mähen des Grases gestattet sei und diese Nutzung regelmäßig durchgeführt werde, ohne dass irgendein anderer Verwendungszweck hervorkomme.

Mit **Vorlagebericht** vom 26. März 2007 legte das Finanzamt die Berufung dem Unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vor.

Auf telefonische Anfrage des zuständigen Referenten des Unabhängigen Finanzsenates teilte der Bauamtsleiter des Gemeindeamtes G mit, dass die berufungsgegenständlichen Grundstücke 0001, 0002 und 0003 vom Norden her über die Straße auf Parzelle 0004 und den Streifen 0005/2 aufgeschlossen seien und deshalb auch nach dem Oö. ROG Aufschließungsbeiträge vorgeschrieben wurden, für welche allerdings nach § 27 Oö. ROG eine Befreiung mit 10-jährigem Bauverbot ausgesprochen worden sei. Die Straße im Süden (Parzelle 0006) sei in der Natur nicht vorhanden. Der Kanal liege im Süden in der Bundesstraße. Eine Ausnahmegenehmigung für die Aufschließungsbeiträge nach § 27 Oö. ROG sei erteilt worden. Ein öffentlicher Wasseranschluss in dieser Gegend bestehe nicht. Die Wasserversorgung der Häuser in der unmittelbaren Umgebung erfolge aufgrund einer Tiefenbohrung.

Mit **Vorhalt vom 16. Februar 2011** wurde den Bw ein Luftbild übermittelt, auf welchem ersichtlich war, dass die strittigen Grundstücke sowohl im Norden als auch im Süden an das öffentliche Gut angrenzen. Es wurde ihnen mitgeteilt, dass nach telefonischer Auskunft des Bauamtsleiters des Gemeindeamtes G die Aufschließungsbeiträge nach § 25 Oö. ROG für die Aufschließung durch die Straße im Norden der Grundstücke vorgeschrieben wurden und die dazwischen liegende Parzelle ebenfalls öffentliches Gut sei. Auch bestehe eine Aufschließung durch einen öffentlichen Kanal auf der im Süden der Grundstücke befindlichen Bundesstraße. Hinsichtlich der Ausführungen betreffend die landwirtschaftliche Nutzung wurde darauf hingewiesen, dass die Zuordnung zum Grundvermögen nach § 52 Abs. 2 BewG erfolgte. Eine landwirtschaftliche Nutzung werde dabei angenommen und werde auch vom Finanzamt nicht bestritten.

In der **Stellungnahme vom 16. März 2011** führte der Vertreter der Bw aus, dass es für die Anwendung des § 52 Abs. 2 BewG entscheidend sei, ob in absehbarer Zeit die Liegenschaft anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werde. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde G sei dem Antrag um Ausnahme vom Aufschließungsbeitrag stattgegeben worden. In der Begründung sei ausdrücklich auf § 27 o.ö. ROG hingewiesen worden, wonach Wirkung des Bescheides sei, dass vor Ablauf von 10 Jahren weder bewilligungs- noch anzeigepflichtige Bauvorhaben errichtet werden dürfen. Das Bauverbot sei zwar nur auf Antrag verhängt worden, dies mache das Hindernis allerdings nicht zu einem subjektiven, sondern es bleibe dennoch ein objektives. Die Gemeinde könne das Bauverbot auch selber nicht aufheben. Ein Antrag auf Baubewilligung würde nach § 30 Abs. 6 o.ö. Bauordnung abgewiesen werden. Dies könnten die Bw überhaupt nicht verhindern. Es liege nicht in ihrer Macht und sei auch subjektiv nicht beeinflussbar. Die Objektivität der Rechtsfolge ergebe sich auch dadurch, dass diese von Amts wegen im Grundbuch eingetragen werde. § 52 Abs. 2 BewG spreche nur davon, ob in absehbarer Zeit eine (andere) Nutzung anzunehmen sei. Dies sei eben aufgrund der gesetzlichen Folge dezidiert auszuschließen und rechtlich nicht möglich. Der Berufung sei daher bereits aus diesem Grund stattzugeben. Die erhobenen möglichen Anschlüsse des Grundstückes könnten lediglich als Indizien für eine andere Verwendung dienen. Dieser stehe allerdings der Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde G entgegen. Mit der Ausnahme vom Aufschließungsbeitrag erfolge über den Zeitraum von 10 Jahren keine Aufschließung, da diese rechtlich ausgeschlossen sei. Ob sie faktisch möglich sei, spiele keine Rolle, da sie aufgrund des Oberösterreichischen Raumordnungsgesetzes rechtlich nicht möglich sei. Die Aufschließung einer Zufahrt sei ohne bauliche Maßnahmen aufgrund der Hanglage nicht möglich und es liege hierfür auch keine Bewilligung der Gemeinde vor.

Abschließend führte der Vertreter aus, dass aufgrund der rechtskräftigen von den Bw nicht beeinflussbaren und dinglichen Unmöglichkeit, bewilligungs- bzw. anzeigepflichtige Bauvorhaben zu errichten, die erstinstanzliche Behörde hätte begründen müssen, worauf sich die Annahme der möglichen Zweckänderung in absehbarer Zeit gründe.

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

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

Nach § 51 Abs. 1 BewG gehört zum Grundvermögen der Grund und Boden einschließlich der Bestandteile (insbesondere Gebäude) und des Zubehörs.

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

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.

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 Grundstücke gerechtfertigt (s. VwGH v. 26.4.2007, Zl. 2006/14/0032, VwGH v. 18.11.2003, Zl. 2000/14/0189 u. a).

Die Bw begründen ihren Antrag auf Artfortschreibung und Zurechnung zum landwirtschaftlichen Vermögen (und nicht zum Grundvermögen) mit der landwirtschaftlichen Nutzung der Liegenschaft, der mangelnden Aufschließung der Grundstücke und dem bestehenden Bauverbot nach § 27 des o.ö. ROG.

### **Zur landwirtschaftlichen Nutzung:**

Das Finanzamt hat mit Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2006 vom 25. September 2006 die berufungsgegenständliche Liegenschaft unter Hinweis auf § 52 Abs. 2 BewG dem Grundvermögen zugeordnet. Im Vorhalt vom 16. Februar 2011 wurden die Bw darauf hingewiesen, dass die Zuordnung zum Grundvermögen nach § 52 Abs. 2 BewG erfolgt ist und eine landwirtschaftliche Nutzung dabei angenommen wurde. Der Hinweis des Finanzamtes, wonach das Mähen des Grases durch einen Landwirt nicht ausreichend sei, um die Grundparzellen dem landwirtschaftlichen Vermögen zuzurechnen, kann nicht als Bestreiten der landwirtschaft-

liche Nutzung angesehen werden, weil ansonsten das Finanzamt die Zurechnung zum Grundvermögen nicht mit § 52 Abs. 2 BewG, sondern mit § 30 BewG begründet hätte (Nichtvorliegen eines landwirtschaftlichen Hauptzweckes).

Nach der Rechtsprechung des VwGH hat die Anwendung des § 52 Abs. 2 BewG eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung zum Bewertungsstichtag zur tatbestandsmäßigen Voraussetzung (vgl. VwGH 18.11.2003 Zl. 2000/14/0189). Eine solche Nutzung spricht nicht gegen die Wahrscheinlichkeit der späteren Verwendung des Grundstückes als Bauland.

### **Zur behaupteten mangelnden Aufschließung**

Aufgrund der aufgenommenen Beweise (Grundbuchsauszüge, Auskunft des Bauamtsleiters des Gemeindeamtes G, Luftbild) ist unbestritten, dass die berufungsgegenständlichen Grundstücke 0001, 0002 und 0003 vom Norden her über die Straße auf Parzelle 0004 und den Streifen 0005/2 aufgeschlossen sind. Die Straße im Süden (Parzelle 0006) ist hingegen in der Natur nicht vorhanden. Weiters ist unbestritten, dass ein Kanalanschluss an den südlich der Liegenschaft in der Bundesstraße befindlichen Kanal möglich wäre.

Die Gemeinde G hat daher nach § 25 des oberösterreichischen Raumordnungsgesetzes 1994 (ROG 1994) Aufschließungsbeiträge für die Aufschließung durch eine öffentliche Verkehrsfläche und durch eine Abwasserentsorgungsanlage vorgeschrieben.

Auf Antrag der Bw hat die Gemeinde G mit Bescheid vom 30. April 2004 nach § 27 Oö. ROG 1994 eine Ausnahmegenehmigung für diese Aufschließungsbeiträge erteilt.

Ein öffentlicher Wasseranschluss in dieser Gegend besteht zwar nicht und die Wasserversorgung der Häuser in der unmittelbaren Umgebung erfolgt aufgrund einer Tiefenbohrung. Diese Art der Wasserversorgung wäre auch für die berufungsgegenständliche Liegenschaft denkbar.

Aufgrund dieses festgestellten Sachverhaltes kann nach Ansicht des Unabhängigen Finanzsenates der für eine Zuordnung zum Grundvermögen notwendige Aufschließungszustand der strittigen Liegenschaft nicht mehr bezweifelt werden.

Dem Vorbringen der Bw, wonach eine Aufschließung durch eine Zufahrt ohne bauliche Maßnahmen aufgrund der Hanglage nicht möglich sei und hierfür auch keine Bewilligung der Gemeinde vorliege, ist zu entgegnen, dass die Aufschließung eines Grundstückes durch eine Verkehrsfläche nicht voraussetzt, dass das betreffende Grundstück bereits tatsächlich in Form einer Zufahrt an diese Verkehrsfläche angeschlossen ist. Sondern es reicht aus, dass die Anbindung an diese Verkehrsfläche im Zuge einer Bebauung des Grundstück hergestellt werden kann. Die aufgrund einer starken Hangneigung höheren Bebauungskosten stehen einer Bewertung als Grundvermögen nach der Bestimmung des § 52 Abs. 2 BewG nicht entgegen (s. VwGH 18.11.2003 Zl. 2000/14/0189).



**Zum Bauverbot nach § 27 des o.ö. Raumordnungsgesetzes 1994 (ROG 1994)**

§ 27 Oö. ROG 1994 (Ausnahmen vom Aufschließungsbeitrag) lautet:

Abs. 1) Die Gemeinde hat mit Bescheid eine Ausnahme vom Aufschließungsbeitrag zu erteilen, wenn

1. dies der Grundstückseigentümer binnen vier Wochen nach Zustellung der Vorschreibung beantragt,
2. dem Interessen einer geordneten Siedlungsentwicklung, insbesondere solche, die im örtlichen Entwicklungskonzept zum Ausdruck kommen, nicht entgegenstehen und
3. das Grundstück keine Baulücke darstellt. Eine Baulücke ist eine in geschlossen bebauten Gebieten zwischen bebauten Grundstücken liegende unbebaute Grundfläche, die zur Sicherung der geordneten Bebauung des Gebiets bebaut werden sollte.

Abs. 1a) Die Einbringung des Antrags nach Abs. 1 Z. 1 hat die Wirkung, dass die Einhebung des Aufschließungsbeitrags bis zum rechtskräftigen Abschluss des Verfahrens über die Ausnahme gehemmt wird.

Abs. 2) Wird der Aufschließungsbeitrag nicht gleichzeitig für alle im § 25 Abs. 1 genannten Komponenten vorgeschrieben, ist der Antrag nach Abs. 1 Z. 1 bereits im Gefolge der ersten Teilvorschreibung mit Wirkung für alle Vorschreibungskomponenten einzubringen.

Abs. 3) Die Erteilung der Ausnahmegewilligung hat die Wirkung, dass

1. der Vorschreibungsbescheid außer Kraft tritt,
2. innerhalb einer Frist von zehn Jahren ab Rechtskraft des Bewilligungsbescheids in Bezug auf das Grundstück keine weiteren Vorschreibungsbescheide im Sinn des § 25 Abs. 1 erlassen werden dürfen,
3. auf dem Grundstück vor Ablauf dieser Frist weder Bauverbot bewilligungs- noch anzeigepflichtige Bauvorhaben errichtet werden dürfen; die Ausnahmegewilligung gilt in diesem Zeitraum als Abweisungsgrund im Sinn des § 30 Abs. 6 der Oö. Bauordnung 1994, sowie
4. der Abgabeananspruch nach Ablauf der Frist von zehn Jahren neu entsteht.

Abs. 4) Die Ausnahmegewilligung ist auf Grund einer Anzeige der Baubehörde, die innerhalb von zwei Wochen nach Eintritt der Rechtskraft der Ausnahmegewilligung beim zuständigen Grundbuchsgericht zu erstatten ist, im Grundbuch ersichtlich zu machen.

Die Bw bringen im Wesentlichen vor, dass das nach § 27 Oö. ROG 1994 bis 30. Juni 2014 bestehende Bauverbot den nach § 52 Abs. 2 BewG notwendigen Wahrscheinlichkeitsschluss nicht zulasse, dass die Liegenschaft in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werde.

Der Antrag der Bw auf Artfortschreibung langte beim Finanzamt am 20. November 2006 ein. Zu diesem Zeitpunkt war das Bauverbot nach § 27 Oö. ROG 1994 noch etwas mehr als 7 1/2 Jahre gültig. Im Umkehrschluss aus dieser Bestimmung ergibt sich, dass nach zeitlichem Ablauf des Bauverbotes (bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen wie Erteilung einer Baubewilligung bzw. Erfüllung der für die Bauführung notwendigen Anzeigepflichten) unverzüglich mit der Bauführung begonnen werden kann. Die nach Ablauf der Frist mögliche Bauung war bereits bei Stellung des Antrages auf Artfortschreibung absehbar und wurde auch nicht bestritten.

Was unter „absehbarer Zeit“ zu verstehen ist, wird im Gesetz nicht näher erläutert. Im Kommentar zum Bewertungsgesetz von Twaroch/ Frühwald/ Wittmann/ Rupp/ Fiala/ Binder wird dazu auf Seite 253 ausgeführt, dass man in der Praxis meist angenommen hat, dass darunter ein Zeitraum gleich einem Hauptfeststellungszeitraum angenommen werden könne. Durch die Bewertungsgesetznovelle ist der Hauptfeststellungszeitraum von 6 Jahren auf 9 Jahre erstreckt worden und es muss bezweifelt werden, ob jetzt ohne weiteres der neun-jährige Zeitraum gelten kann.

Nach der Rechtsprechung des VwGH sind auch noch nicht sofort verwertbare Grundstücke (bloßes Rohbauland) als Bau- oder Industrieland anzusehen, wenn an der späteren endgültigen Verwertung der Grundstücke kein begründeter Zweifel besteht, auch wenn für diese Verwertung noch kein naher Zeitpunkt abzusehen ist. Auf die Absicht des jeweiligen Grundeigentümers kommt es nicht an. (s. VwGH 30.6.1994, Zl. 91/15/0089,0090 und VwGH 26.4.1993, Zl. 91/15/0025).

Auch wenn die Bw vorbringen, dass das Bauverbot kein subjektives, sondern ein objektives Hindernis sei, die Gemeinde das Bauverbot selber nicht aufheben könne und ein Antrag auf Baubewilligung nach § 30 Abs. 6 o.ö. Bauordnung abgewiesen werden würde, so war das Bauverbot von den Grundeigentümern doch gewollt (wenn auch nur mit dem Zweck, die Bezahlung von Aufschließungskosten zu vermeiden).

Diesem von den Bw gewollten und beantragten Hindernis der Bebauung der Liegenschaft (Bauverbot nach § 27 Oö. ROG 1994) ist entgegenzuhalten, dass das Wesen der Vorschrift des § 52 Abs. 2 BewG darin besteht, die potenzielle wirtschaftliche Kraft des Grundstückseigentümers zu erfassen. Eine objektive Werterhöhung des Grundbesitzes als Folge der Ausdehnung des bebauten Gebietes soll nicht deshalb auf Dauer unberücksichtigt bleiben, weil der Grundeigentümer gerade nicht beabsichtigt, sie auch auszunutzen.

Der Unabhängigen Finanzsenat ist daher der Ansicht, dass der Zeitraum von gut 7 1/2 Jahren, welcher zwischen dem Antrag der Bw auf Artfortschreibung und dem Ablauf des Bauverbotes liegt, in Verbindung mit der subjektiven Absicht der Bw (welcher sich aus der Beantragung

des Bauverbotes ergibt) einen absehbarer Zeitraum im Sinne des § 52 Abs. 2 BewG darstellt.

Nach Ansicht des Unabhängigen Finanzsenates hat daher das Finanzamt Gmunden Vöcklabruck zu Recht den Antrag auf Artfortschreibung abgewiesen.

Aus den angeführten Gründen war die Berufung als unbegründet abzuweisen.

Linz, am 4. April 2011