

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter R. in der Beschwerdesache der Frau Bf., X. gegen den Bescheid des Finanzamtes Waldviertel vom 6. Juli 2010, AZ betreffend Einheitswert zum 1. Jänner 2010, Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG, 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) unzulässig.

Entscheidungsgründe

Mit Verordnung der StG vom 18. Juni 2007 wurde die im Flächenwidmungsplan im Bereich der KG Z. ausgewiesene Bauland-Wohngebiet Aufschließungszone BW-A7 zur Gänze zur Grundabteilung und Bebauung freigegeben. Die Grundlage dafür war das von der Vermessungskanzlei DI erstellte Parzellierungskonzept vom 22. März 2007, Plan – GZ 12. Mit Verordnung der Stadtgemeinde vom selben Tag wurden die im Vorausplan der Vermessungskanzlei DI mit 32, 21, 25, 12, 5, 6, 14 und 35 bezeichneten Teilflächen als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Die Vermessungsurkunde der Vermessungskanzlei DI vom 26. März 2008, GZ 12A lag dem Parzellierungsübereinkommen und Schenkungsvertrag vom 15. Juni 2009 zu Grunde.

In diesem Parzellierungsübereinkommen und Schenkungsvertrag kamen die in diesem Vertrag bezeichneten Parteien überein, die in diesem genannten Grundstücke beziehungsweise Trennstücke der Katastralgemeinde Z. zum Zwecke der Schaffung von geeigneten Bauflächen zu vereinigen und so zwölf Bauflächen zu schaffen, so auch das Grundstück mit der Nummer 1. Eigentümerin dieses Grundstückes wurde Frau Bf., die Beschwerdeführerin. In der Präambel dieses Vertrages wurde auch vereinbart, zum

Zwecke der Errichtung geeigneter Zufahrten zu den einzelnen Bauplätzen Straßenflächen an die Stadtgemeinde abzutreten.

Das Grundstück befindet sich in einem Gebiet, das im Süden durch die Untere Z., im Westen durch die G2, im Norden durch die G3. (teilweise projektiert) und im Osten durch den G4 (auch teilweise erst projektiert) begrenzt wird.

Mit dem Nachfeststellungsbescheid vom 6. Juli 2010 bewertete das Lagefinanzamt dieses Grundstück als unbebautes Grundstück und stellte den Einheitswert hierfür zum 1. Jänner 2010 mit € 3.500,-- (erhöht mit € 4.700,--) fest. Laut Bescheidbegründung sei die Nachfeststellung erforderlich gewesen, da eine wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) gegründet wurde.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung (nunmehr Beschwerde) wurde vorgebracht, dass eine Anbindung an das öffentliche Straßennetz derzeit nicht gegeben ist. Mit der Errichtung der erforderlichen Straße bzw. des Anschlusses an Kanal, Wasserleitung, Strom, Gas usw. ist laut Auskunft des Stadtbauamtes in absehbarer Zeit nicht zu denken, da hierfür seitens der Stadtgemeinde die erforderlichen finanziellen Mittel fehlen. Daher ist ein Verkauf oder eine eigene Verwendung als Baugrund in absehbarer Zeit nicht möglich. Für diese Grundstücke besteht keine Nachfrage, da die Stadtgemeinde selbst Grundstücke in besserer Lage zum Verkauf anbietet. Außerdem wurde das Gebiet zum Schutzgebiet erklärt.

Mit einem Vorhalt wurde der Beschwerdeführerin mitgeteilt, dass das Finanzamt beabsichtigt, bei der Entscheidung folgenden Sachverhalt zu berücksichtigen:
Das Grundstück liegt laut Flächenwidmungsplan im Bauland-Wohngebiet. Es wird derzeit noch landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Laut persönlicher Auskunft der Gemeinde bestehen in der Umgebung Anschlussmöglichkeiten für Wasser, Strom und Gas. Die Aufschließung mit Straßenbau erfolgt, sobald der erste Bauplatz verkauft wird oder wenn mit der Bebauung begonnen wird. In den Siedlungen in unmittelbarer Nähe herrscht rege Nachfrage an Baugrundstücken, was die Verkäufe der Grundstücke 3, 4 und 5 im Zeitraum 19. 1. 2010 bis 5. 7. 2010 beweisen. In unmittelbarer Umgebung wurden die Grundstücke 6, 7 und 8 bebaut. Das Gebiet wurde nicht Schutzgebiet. Die noch nicht umgesetzte Aufschließung wurde beim gemeinen Wert des Grundstückes berücksichtigt, indem statt des ortsüblichen Baulandpreises von € 5,0871 nur ein Preis von € 3,6336 je m² angesetzt wurde.

In der dazu von der Beschwerdeführerin abgegebenen Stellungnahme wurde ausgeführt, dass das Grundstück ca. 180 – 190 m von den Anschlüssen entfernt ist. Grenzmarkierungen sowie die erst zu errichtende Sackgasse sind derzeit nicht erkennbar. Eine Zufahrt ist derzeit nicht möglich und kann eine Begehung nur zu Fuß über fremde Grundstücke erfolgen. Die Bautätigkeit in der Sdlg kann nicht als Vergleich herangezogen werden, da in dieser zum Zeitpunkt des Erwerbes die Parzellen bereits abgegrenzt waren, die Straße befestigt und sämtliche Anschlüsse vorhanden waren. In der G5 sind bereits seit einigen Jahren Bauparzellen zum Verkauf durch ein Immobilienbüro angeboten,

jedoch ohne Erfolg. Auf dem Grundstück 6 befindet sich schon seit rund fünfzig Jahren ein Wohnhaus und das Grundstück 7 ist seit ca. sechs Jahren bebaut. Die weiteren angeführten Grundstücke betreffen die aufgeschlossene Sdlg und befinden sich nicht in der Nähe. Die Entfernung beträgt rund 1,5 km. Der Hinweis auf die unmittelbare Nähe trifft auf die Sdlg nicht zu. Durch den Widerruf des Schutzgebietes ist dieser Umstand gegenstandslos.

In der Natur ist zum Stichtag 1. Jänner 2010 der G4 nur bis zum Grundstück 9 ausgebaut. Laut Einsicht in den Auszug aus der Digitalen Katastralmappe (Hausmappe) des Vermessungsamtes A., ausgegeben am 9. 8. 2010, ist der G4 noch durch das Grundstück 9 unterbrochen. Dieser Auszug, welcher sich in dem vom Finanzamt vorgelegten Bewertungsakt befindet, enthält den Vermerk „Letzte Änderung: 2010-06-07“. Ein Teil dieser Straße, von der auch die Sackgasse zu dem gegenständlichen Grundstück weggehen soll, befindet sich laut diesem Auszug noch im Privatbesitz, und zwar jener Teil, der von der Höhe des Beginnes der Sackgasse zu dem Grundstück der Beschwerdeführerin bis zum ausgebauten G4 führt.

Eine telefonische Auskunft bei der Stadtgemeinde am 8. April 2014 hat ergeben: Vom Grundstück 9 erfolgte noch keine Abtretung an das Öffentliche Gut. Von dem geplanten G4 befindet sich noch immer eine Teilfläche im Privatbesitz. Eine Zufahrt zu den Grundstücken ist auch ohne eine Abtretung dieser Teilfläche möglich. Derzeit ist in diesem Gebiet der Kanal Großteils verlegt. Am Abend findet eine Anrainerbesprechung statt. Thema dieser Besprechung sind die Befestigung der Zufahrt und die Aufschließung der Grundstücke mit Wasser. Die Aufschließung der Grundstücke erfolgt jetzt, da nunmehr zwei Bauwerber vorhanden sind.

Mit Schriftsatz vom 15. Juli 2014 wurde auf die Abhaltung einer mündlichen Verhandlung verzichtet.

Erwägungen

Gemäß § 22 Abs. 1 BewG wird für wirtschaftliche Einheiten (Untereinheiten), für die ein Einheitswert festzustellen ist, der Einheitswert nachträglich festgestellt (Nachfeststellung), wenn nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt die wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) neu gegründet wird oder für eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) der Grund für die Befreiung von der Steuer wegfällt. Die Neugründung einer wirtschaftlichen Einheit kann sich, so wie im gegenständlichen Fall, auch durch eine Parzellierung ergeben.

Bereits im Jahr 2007 wurde ein Parzellierungskonzept erstellt. Von der Stadtgemeinde wurden die im Vorausplan der Vermessungskanzlei DI vom 22. März 2007, GZ 12, mit 32, 21, 25, 12, 5, 6, 14 und 35 bezeichneten Teilflächen als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Diese Vorarbeiten weisen bereits darauf hin, dass die Grundflächen in diesem Gebiet in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Dem Parzellierungsübereinkommen und Schenkungsvertrag vom 15. Juni 2009 ging die Vermessungsurkunde der Vermessungskanzlei DI vom 26. März 2008, GZ 12A voraus. Diese Vermessungsurkunde wurde dem Parzellierungsübereinkommen und Schenkungsvertrag vom 15. Juni 2009 zu Grunde gelegt. Bis zum Abschluss dieses Parzellierungsübereinkommens sind durch die Vorarbeiten bereits beträchtliche Kosten entstanden. Deshalb ist auch sehr verständlich, dass bereits in der Präambel dieses Vertrages festgehalten wurde, dass die Vertragsparteien übereingekommen sind, die ihnen gehörigen hier genannten Grundstücke bzw. Trennstücke hiervon zum Zwecke der Schaffung von geeigneten Bauplätzen zu vereinigen und sodann nach der bereits oben genannten Vermessungsurkunde zwölf Bauplätze zu schaffen und zum Zwecke der Errichtung geeigneter Zufahrten zu den einzelnen Bauplätzen Straßenflächen an die Stadtgemeinde abzutreten. Da alle Grundeigentümer nur an der Schaffung von Bauplätzen interessiert sind und der Parzellierungsvorgang selbst nicht von gegenseitigem Gewinnstreben getragen ist, erfolgen die Erwerbe der einzelnen Grundstücke beziehungsweise Trennstücke unentgeltlich, sodass hinsichtlich der Schaffung dieser zwölf Bauplätze eine wechselseitige Schenkung vorliegt.

Hier wird bereits festgehalten, dass alle Grundeigentümer nur an der Schaffung von Bauplätzen interessiert sind. Dass die Vertragsparteien dazu übereingekommen sind, zum Zwecke der Errichtung geeigneter Zufahrten zu den einzelnen Bauplätzen Straßenflächen an die Stadtgemeinde abzutreten, weist eindeutig darauf hin, dass diese Grundstücke einmal als Bauland Verwendung finden werden.

Mit der Parzellierung der Grundstücke sind neue Grundstücke geschaffen worden, welche durch die Übertragung der Teilflächen weder von der Größe noch von den Eigentumsverhältnissen mit den ursprünglichen Grundstücken ident sind. Von den zwölf neu geschaffenen Bauplätzen fielen die Grundstücke mit den Nummern 21, 22 und 1 in das Eigentum der Beschwerdeführerin. Die übergebenen Trennstücke wurden von den Vertragspartnern in diesem Vertrag mit einem Verkehrswert von € 15,-- pro m² bewertet.

Die landwirtschaftliche Nutzung des gegenständlichen Grundstückes ist unbestritten. Diese landwirtschaftliche Nutzung zieht jedoch nicht ausnahmslos die Bewertung als landwirtschaftlichen Betrieb nach sich. Denn nach § 52 Abs. 2 BewG sind land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke 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, zum Beispiel, wenn sie hiernach als Bauland, Industrieland oder als Land für Verkehrszwecke anzusehen sind.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes rechtfertigt die Widmung eines Gebietes 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 der angrenzenden Grundstücke gerechtfertigt (vgl. VwGH 18.11.2001, 2000/14/0189).

Das Grundstück befindet sich in einem Gebiet, das im Süden durch die Untere Z. (ca. 160 m) begrenzt wird, im Westen durch die G2 (ca. 70 m), im Norden durch die G3. (ca. 150 m, davon ca. 50 m errichtet, Rest projektiert) und im Osten durch den G4 (unter 200 m, davon ca. 80 m errichtet und der Rest projektiert). In allen vier Gassen befinden sich bereits einige Gebäude. Im Süden grenzt das gegenständliche Grundstück an ein bereits bebautes Grundstück, nämlich das Grundstück Nr. 2 an.

Bei Prüfung der Frage der Zurechnung zum Grundvermögen darf sich die 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 miteinzubeziehen (VwGH 14.5.1979, 2841/77).

Der Bedarf nach Baugrundstücken kann auch aus der baulichen Entwicklung in dem die Grundfläche umfassenden Ortsgebiet erschlossen werden (vgl. VwGH 26.4.1993, 91/15/0025). Dass hier in diesem Ortsgebiet eine Nachfrage nach Bauflächen vorhanden ist, ergibt sich schon aus der Beschwerde und in der Stellungnahme, wenn hier ausgeführt wird, dass die Stadtgemeinde selbst Grundstücke zum Verkauf anbietet und der Hinweis des Finanzamtes auf die Bautätigkeit in der Sdlg nicht zum Vergleich herangezogen werden kann, weil in dieser Siedlung zum Zeitpunkt des Erwerbes die Parzellen bereits abgegrenzt, die Straße befestigt bzw. sämtliche Anschlüsse vorhanden waren. Dieses spricht dafür, dass in der Stadtgemeinde eine Nachfrage an bebaubaren Grundstücken besteht und auch dafür, dass in der Stadtgemeinde gebaut wird.

Auch der Abschluss des Parzellierungsübereinkommen und Schenkungsvertrages weist darauf hin, dass eine Nachfrage nach Bauflächen besteht, da ansonsten dieser Vertrag nicht errichtet worden wäre. Diesem Vertrag liegt eine Vermessungsurkunde zu Grunde, deren Errichtung mit nicht unwesentlichen Kosten verbunden war. Es entspricht nicht den Erfahrungen des täglichen Lebens, dass Kosten in Kauf genommen werden, ohne dass damit nicht auch ein Vorteil verbunden wäre. Der Vorteil liegt hier in der zukünftigen Verwertung der Grundstücksflächen als Bauland.

Anschlussmöglichkeiten bestehen bei der bereits errichteten G3. und werden über den projektierten Teil dieser Gasse geführt. Die Aufschließung sowie der Straßenbau erfolgt laut Auskunft der Stadtgemeinde sobald der erste Bauplatz verkauft wird oder wenn mit der Bebauung eines der Bauplätze begonnen wird. Die derzeit

noch mangelhafte Aufschließung spricht nicht dagegen, dass das gegenständliche Grundstück in naher Zukunft als Baufläche verwendet wird. Außerdem wurde bereits im Parzellierungsübereinkommen und Schenkungsvertrag in der Präambel vereinbart, zum Zwecke der Errichtung geeigneter Zufahrten zu den einzelnen Bauplätzen Straßenflächen an die Stadtgemeinde abzutreten.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass selbst bloßes Rohbauland – somit mangels Parzellierung und mangels einzelner Strom-, Wasser- und Kanalanschlüsse nicht sofort verwertbare Grundstücke – schon dann als Bau- oder Industrieland im Sinn des § 52 Abs. 2 BewG anzusehen ist, 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).

Bei der Beurteilung der Frage, ob ein Grundstück (noch) dem landwirtschaftlichen Vermögen oder (schon) dem Grundvermögen zuzurechnen ist, kommt es in erster Linie auf objektive Merkmale an, denen gegenüber subjektive, nur in der Person der jeweiligen Grundstückseigentümerin gelegene Momente zurückzutreten haben. Im gegenständlichen Fall liegt eine Reihe solcher Merkmale, die für eine Zurechnung zum Grundvermögen sprechen vor.

Es besteht auf Grund der Verbauung in der Umgebung, der Widmung als Bauwohngebiet, der Nachfrage nach Bauflächen in der Stadtgemeinde und, dass für das Grundstück bereits eine Zufahrt – und damit auch die erforderlichen Anschlüsse - projiziert sind, die Wahrscheinlichkeit, dass das Grundstück in absehbarer Zeit als Bauland verwendet wird.

Im Übrigen besteht das Wesen des § 52 Abs. 2 BewG darin, die potentielle wirtschaftliche Kraft der Grundstückseigentümerin zu erfassen, weshalb eine objektive Werterhöhung des Grundstückes nicht deshalb unberücksichtigt werden darf, weil die Grundstückseigentümerin gerade nicht beabsichtigt, sie auch auszunutzen.

Abschließend wird noch bemerkt, dass von den mit dem Parzellierungsübereinkommen und Schenkungsvertrag vom 15. Juni 2009 neu geschaffenen zwölf Bauflächen in der Zwischenzeit bereits einige Bauflächen verkauft wurden und auch schon zu bauen begonnen wurde.

Was die beantragte Besichtigung anlangt, so lässt sich den Ausführungen der Beschwerdeführerin nicht entnehmen, welche rechtserheblichen Tatsachen durch eine derartige Amtshandlung geklärt werden sollten. Die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstückes wird außer Streit gestellt. Ebenso, dass zum Stichtag die Grenzmarkierungen nicht erkennbar waren und zum Grundstück noch keine befestigte Straße führte.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Zulässigkeit einer Revision

Gegen diese Entscheidung ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG eine Revision nicht zulässig, da das Erkenntnis nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis nicht von der Rechtssprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht (vgl. VwGH 14.5.1979, 2841/77; 26.4.1993, 91/15/0025; 30.6.1994, 91/15/0089; 18.11.2001, 2000/14/0189)

Wien, am 22. Juli 2014