



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Linz
Senat 9

GZ. RV/1446-L/08

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw sen., Adresse, vertreten durch Holzinger & Partner Steuerberatung und Wirtschaftsprüfung GmbH & Co KG in Adresse2, vom 9. Dezember 2008 gegen den Bescheid des Finanzamtes Grieskirchen Wels vom 11. November 2008 betreffend Abweisung des Antrages vom 9. September 2008 auf Aufhebung des Einheitswertbescheides zum 1. Jänner 2003 (Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG) vom 8. Februar 2008 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber (im Folgenden als Bw bezeichnet) war Alleineigentümer des Grundstückes Nr. 000/0, Einlagezahl 000, Katastralgemeinde F, das damals eine Größe von 11.924 m² aufwies.

Mit Übergabsvertrag vom 7.12. 2007 übergab der Bw. dieses Grundstück an seinen Sohn Bw jun.

Mit **Feststellungsbescheid** vom 8. Februar 2008 nahm das Finanzamt Grieskirchen Wels **zum 1. Jänner 2003** eine Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG vor und rechnete das zuvor dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zugehörige Grundstück dem Grundvermögen zu. Die Art des Steuergegenstandes wurde als unbebautes Grundstück festgestellt.

Der Einheitswert wurde in Höhe von 43.300 Euro und der gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert in Höhe von 58.400 Euro festgestellt.

In der Bescheidbegründung wurde ausgeführt, dass auf Grund der Lage und der sonstigen Verhältnisse, insbesondere mit Rücksicht auf die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten, anzunehmen sei, dass der Grundbesitz in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werde, weshalb die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen dem Grundvermögen zuzurechnen seien (§ 52 Abs. 2 BewG).

Mit Bescheid vom 12. Februar 2008 wurde ab dem Jahr 2004 für den berufungsgegenständlichen Grundbesitz die **Bodenwertabgabe** von jährlich 438 Euro festgesetzt.

Mit Eingabe vom 6. Mai 2008 beantragte der Bw. durch seinen Vertreter die Aufhebung des Bodenwertabgabebescheides.

Mit **Aufhebungsbescheid** vom 30. Mai 2008 gab das Finanzamt Grieskirchen Wels dem Antrag des Bw. statt und hob gem. § 299 BAO den Bodenwertabgabebescheid vom 12. Februar 2008 auf.

In der Bescheidbegründung wurde ausgeführt, dass die nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung des gegenständlichen Grundstückes glaubhaft gemacht werden konnte und der Aufhebungsantrag auch als Antrag auf Befreiung von der Bodenwertabgabe gem. § 3 Abs. 2 lit d Bodenwertabgabegesetz gewertet wurde.

Mit Schreiben vom 9. September 2008 stellte der Bw. durch seinen Vertreter einen **Antrag auf Aufhebung des Einheitswertbescheides** zum 1. Jänner 2003 vom 8. Jänner 2008 (gemeint vom 8. Februar 2008).

Zum Sachverhalt führte der Vertreter aus, dass das Grundstück 000/0, Katastralgemeinde F mit einer Fläche von 11.924 m² seit 1988 im Rahmen der örtlichen Raumplanung als Bauland gewidmet sei. Eine Parzellierung sei bis heute nicht erfolgt. Es handle sich nach wie vor um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Dezember 2007 an Bw jun. übergeben wurden. Zur Begründung führte der Vertreter aus, dass mit diesem Einheitswertbescheid das gegenständliche landwirtschaftlich genutzte Grundstück dem Grundvermögen zugerechnet wurde und dementsprechend höher bewertet wurde. Die Artfortschreibung stützte sich auf § 52 Abs. 2 BewG, 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 werden. Nach ständiger Rechtsprechung des VwGH reiche die Widmung als Bauland oder Industrieland noch nicht aus, um ein land- und forstwirtschaftlich genutztes Grundstück ohne weiteres dem Grundvermögen zuzurechnen. Es müsse vielmehr nach den gesamten Um-

ständen wahrscheinlich sein, dass in naher Zukunft eine Nutzungsänderung eintreten werde. Der Gesetzgeber fordere für die Zurechnung zum Grundvermögen, dass das Grundstück in absehbarer Zeit einer anderen als einer landwirtschaftlichen Nutzung dienen werde. Was unter absehbarer Zeit zu verstehen sei, werde im Gesetz nicht näher erläutert. Nach Twaroch/Wittmann/ Frühwald habe man in der Praxis meist einen Zeitraum von 6 Jahren angenommen. In Deutschland habe man versucht, als absehbaren Zeitraum einen nur zweijährigen Zeitraum zu deklarieren. Dies sei erfolgt, um etwaige Ersatzansprüche des Abgabepflichtigen zu vermeiden, wenn sich nach dem Zeitraum herausstelle, dass die Annahme der Behörde unrichtig gewesen sei und dies zu einer nicht gerechtfertigten Abgabenerhöhung geführt habe. Die rückwirkende Umbewertung zum Stichtag 1. Jänner 2003 scheine insofern nicht gerechtfertigt, zumal die Behörde zum Bewertungsstichtag im Jänner 2008 ja bereits die Gewissheit hatte, dass keine andere als landwirtschaftliche Nutzung in der Vergangenheit stattgefunden habe und somit erwiesen sei, dass die Fläche zum Bewertungsstichtag 1. Jänner 2003 nicht in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werde. § 52 Abs. 2 BewG lege der Abgabenbehörde die Verpflichtung auf, eine Tendenz („in absehbarer Zeit“) und eine Annahme („wenn anzunehmen ist“) zu erforschen. Der Umstand, dass das Grundstück im Dezember 2007 bereits an Bw jun. übergeben worden sei und die Artfortschreibung rückwirkend zum 1. Jänner 2003 erfolgt sei, führe bei Herrn Bw sen. zu einer nicht gerechtfertigten Abgabenerhöhung. Die Gemeinde F habe mit dem Grundsteuerbescheid vom 24. April 2008 eine Grundsteuer in Höhe von 3.111.62 Euro nachverrechnet.

In einem Aktenvermerk vom 11. November 2008 wurde über ein Telefonat mit der Gemeinde F Folgendes festgehalten:

„Die Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes wurde in der Gemeindezeitung bekannt gegeben, eine Rückwidmung in Grünland wurde vom Eigentümer nicht beantragt, das Grundstück grenzt im Norden an eine Gemeindestraße, Anschlüsse für Wasser, Kanal, Straßenbeleuchtung, Kabelfernsehen und Erdgas sind darin vorhanden. Es bestehe eine rege Nachfrage nach Baugrundstücken, im Schnitt werden pro Jahr 10 bis 20 Grundstücke bebaut, von den gewidmeten Grundstücken werden viele gehortet, daher Baulandknappheit, jederzeit parzellier- und bebaubar.“

Mit **Bescheid vom 11. November 2008** wies das Finanzamt Grieskirchen Wels den Antrag vom 9. September 2008 betreffend Aufhebung des Nachfeststellungsbescheides vom 8. Februar 2008 ab.

In der Bescheidbegründung wies das Finanzamt darauf hin, dass der Spruch des Bescheides nicht als „nicht richtig“ erkannt werden könne und begründete dies im Einzelnen wie folgt: Das gegenständliche Grundstück grenze im Norden an eine Gemeindestraße und ein dahinter

liegendes Siedlungsgebiet, im Westen und Süden an bebaute Liegenschaften und Bau-parzellen und im Osten an ein im Entwicklungskonzeptteil des Flächenwidmungsplanes als Erweiterungsfläche für Wohngebiet erfasstes Grundstück. Im Zuge der Erstellung des neuen Flächenwidmungsplanes nach den Kriterien des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 sei seitens des Eigentümers keine Rückwidmung in Grünland beantragt worden.

Anschlüsse für Wasser, Kanal, Straßenbeleuchtung, Kabelfernsehen und Erdgas befänden sich in der angrenzenden Gemeindestraße. Das Grundstück sei daher als infrastrukturell erschlossen zu betrachten. Es sei jederzeit parzellier- und bebaubar. Demgegenüber stehe die Nachfrage an Baugrundstücken im Gemeindegebiet von F. Wegen der fehlenden Parzellierung sei ein Abschlag von 30% vom Zonenpreis berücksichtigt worden. Die Abgrenzungsvorschrift des § 52 Abs. 2 BewG setze die landwirtschaftliche Nutzung zwingend voraus.

Bei der Beurteilung der Verhältnisse für den Wahrscheinlichkeitsschluss der Bebauung in absehbarer Zeit sei vom Bewertungsstichtag und nicht vom Zeitpunkt der Bewertung auszugehen. Es sei nach objektiven Gesichtspunkten zu urteilen. Auf die subjektive Absicht des Grundeigentümers komme es nicht an. Dass der Eigentümer den Grund nicht für eine Bebauung nutzen wolle, sei unmaßgeblich. Wenn angeführt werde, dass das Grundstück bis zum heutigen Tag landwirtschaftlich genutzt werde, würden damit nur subjektive, in der Person des Grundstückseigentümers gelegene Umstände aufgezeigt, die außer Betracht zu bleiben hätten.

Das Wesen des § 52 Abs. 2 bestehe auch darin, die potentielle wirtschaftliche Kraft des Grundstückseigentümers zu erfassen, weshalb eine objektive Werterhöhung des Grundstückes nicht deshalb unberücksichtigt bleiben dürfe, weil der Grundstückseigentümer gerade nicht beabsichtige, sie auch in der Form zu nutzen, als das Grundstück einer Bebauung zuzuführen.

Gegen diesen **Bescheid vom 11. November 2008**, mit welchem der Antrag auf Aufhebung des Einheitswertbescheides zum 1. Jänner 2003 abgewiesen wurde, erhob der Bw. durch seinen Vertreter fristgerecht **Berufung**. Er beantragte die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes sowie die Stattgabe des Antrages auf Aufhebung des Einheitswertbescheides vom 8. Februar 2008.

Zum Sachverhalt führte der Vertreter aus, dass das Grundstück 000/0, Katastralgemeinde F mit einer Fläche von 11.924 m² seit 1988 im Rahmen der örtlichen Raumplanung als Bauland gewidmet sei. Eine Parzellierung sei bis heute nicht erfolgt. Es handle sich nach wie vor um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Dezember 2007 an Bw jun. übergeben wurden. Zur Begründung wiederholte der Vertreter im Wesentlichen jene Begründung, welche er bereits im Antrag vom 9. September 2008 auf Aufhebung des Einheitswertbescheides zum 1. Jänner 2003 vorgebracht hatte.

Mit Vorlagebericht vom 18. Dezember 2008 legte das Finanzamt die Berufung dem Unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vor.

Über Anforderung des Unabhängigen Finanzsenates übermittelte das Gemeindeamt F einen Auszug aus dem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan (kundgemacht im April 2002) und teilte mit, dass das Grundstück zur Gänze als „Wohngebiet“ ausgewiesen ist.

Am 9. Oktober 2012 nahm der zuständige Referent noch eine Besichtigung an Ort und Stelle vor. Zu diesem Zeitpunkt war das berufungsgegenständliche Grundstück als Acker genutzt. Auf drei Seiten des Grundstückes befanden sich Einfamilienhäuser, wobei einzelne Parzellen noch nicht verbaut waren. Zufahrtmöglichkeiten zum berufungsgegenständlichen Grundstück gab es von 3 Seiten: von Süden von der R-Straße aus, von Osten aus von der S-Straße und von Norden aus von der G-Straße aus, wobei diese Straße teilweise entlang des Grundstückes 000/0 führte.

Über die Berufung wurde erwogen:

Bescheidaufhebung nach § 299 BAO

Nach § 299 Abs. 1 Bundesabgabenordnung (BAO) kann die Abgabenbehörde erster Instanz auf Antrag der Partei oder von Amts wegen einen Bescheid der Abgabenbehörde erster Instanz aufheben, wenn der Spruch des Bescheides sich als nicht richtig erweist.

§ 299 BAO gestattet eine Bescheidaufhebung, wenn der Bescheid sich als nicht richtig erweist. Der Inhalt eines Bescheides ist nicht richtig, wenn der Spruch des Bescheides nicht dem Gesetz entspricht (s. Ritz, Kommentar zur Bundesabgabenordnung, § 299, Rz 9 und 10).

Die Aufhebung setzt die Gewissheit der Rechtswidrigkeit voraus. Die bloße Möglichkeit reicht nicht aus. Die Aufhebung wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit setzt grundsätzlich die (vorherige) Klärung des Sachverhaltes voraus (s. a.a.O, § 299, Rz 13, und die dort zitierte Judikatur).

Für die Aufhebung ist grundsätzlich die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Aufhebung maßgebend (s. a.a.O, § 299, Rz 14).

Für den berufungsgegenständlichen Fall bedeutet dies, dass eine Bescheidaufhebung nach § 299 BAO nur dann in Frage kommt, wenn sich der Nachfeststellungsbescheid zum 1. Jänner 2003 vom 8. Februar 2008 als inhaltlich nicht richtig erweist.

Zu prüfen ist also die Sach- und Rechtslage. Im strittigen Fall ist dies die Frage, ob das berufungsgegenständliche Grundstück zum 1.1.2003 wie zuvor dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen oder gemäß § 52 Abs. 1 BewG dem Grundvermögen zuzuordnen war.

Zuordnung zum Grundvermögen

Nach § 52 Abs. 1 BewG gehört zum Grundvermögen nicht Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört. Allerdings sind nach [§ 52 Abs. 2 BewG 1955](#) 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 hinzu-tretender objektiver Umstände - insbesondere betreffend die örtliche Lage und Aufschließung des Grundstückes, die bauliche Entwicklung in der Umgebung sowie die zum Bewertungs-stichtag 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 Wahr-scheinlichkeitsschluss 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 Grund-stück gerechtfertigt (s. VwGH v. 26.4.2007, Zl. 2006/14/0032, VwGH v. 18.11.2003, Zl. 2000/14/0189 u.a.).

Der Bw. weist darauf hin, dass zum Zeitpunkt der Erlassung des Nachfeststellungsbescheides vom 8. Februar 2008 (beantragte Bescheidaufhebung) seit dem 1.1.2003 (Bewertungsstich-tag) mehr als 5 Jahre vergangen seien und dieser Zeitraum nicht mehr als absehbarer Zeit im Sinne des § 52 Abs. 1 BewG angesehen werden könne, weshalb sich dieser Bescheid als nicht richtig erweise.

Das Finanzamt vertritt die Ansicht, dass bei der Beurteilung der Verhältnisse für den Wahr-scheinlichkeitsschluss der Bebauung in absehbarer Zeit vom Bewertungsstichtag und nicht vom Zeitpunkt der Bewertung auszugehen sei.

Aufgrund des festgestellten Sachverhaltes steht fest, dass das berufungsgegenständliche Grundstück auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch immer landwirtschaftlich genutzt wird. Dies ergibt sich aus der am 9. Oktober 2012 vom zuständigen Referenten vorgenommenen Besichtigung an Ort und Stelle.

Nach Ritz, Kommentar zur Bundesabgabenordnung, § 299, Rz 14, ist grundsätzlich die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Aufhebung maßgebend.

Für die Beurteilung, ob die das berufungsgegenständliche Grundstück zum 1.1.2003 wie vorher dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen oder gemäß § 52 Abs. 1 BewG dem Grundvermögen zuzuordnen war, ist demnach nicht die Sachlage zum gegenwärtigen Zeitpunkt und auch nicht zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages, sondern zum Zeitpunkt der Erlassung des Bescheides maßgebend, mit welchem die beantragte Aufhebung abgewiesen wurde.

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 neunjährige Zeitraum gelten kann. In der deutschen Bundesrepublik hat man versucht, als absehbare Zeit einen nur zweijährigen Zeitraum zu deklarieren. Nach Meinung der Verfasser besteht dabei die Gefahr, dass der Abgabepflichtige Ersatzansprüche stellen könnte, wenn sein Grundbesitz unter der Annahme, dass er in zwei Jahren anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen wird, dem Grundvermögen zugerechnet wurde und nach Ablauf der Frist stellt sich heraus, dass diese Annahme der Behörde unrichtig war und die unrichtige Annahme zu einer nicht gerechtfertigten Abgabenerhöhung geführt hat. Auch scheint es den Verfassern bedenklich, ganz allgemein einen bestimmten Zeitraum als absehbar anzusehen, weil gerade, was die künftige Verwertung von Grundstücken anbelangt, gegenteilweise oft ganz konträre Verhältnisse vorliegen. Es erscheint daher richtiger, bei Anwendung des § 52 Abs. 2 die lokalen Verhältnisse besonders zu beachten und auch zu beobachten.

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 Grund-eigentümers kommt es nicht an. (s. VwGH 30.6.1994, Zl. 91/15/0089,0090 und VwGH 26.4.1993, Zl. 91/15/0025).

Auch im berufungsgegenständlichen Fall besteht an der späteren endgültigen Verwertung des Grundstückes kein begründeter Zweifel. Aufgrund des festgestellten Sachverhaltes liegt das Grundstück 000/0 inmitten eines bebauten, voll aufgeschlossenen Gebietes und ist bereits seit vielen Jahren im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Wohngebiet ausgewiesen.

Aufgrund der Nachfrage nach Baugrundstücken im Gemeindegebiet wäre eine jederzeitige Verwertung des strittigen Grundstückes als Bauland möglich. Wie bereits oben ausgeführt wurde, kommt es auf die subjektive Absicht des Grundeigentümers nicht an, die mögliche Verwertung als Bauland (derzeit) noch nicht vorzunehmen. Insofern hat sich der Sachverhalt seit dem Bewertungsstichtag zum 1.1.2003 bis heute nicht geändert.

Blendet man die subjektive Absicht des Grundeigentümers aus und unterstellt, dass der Grundeigentümer möglichst rasch den im Flächenwidmungsplan vorgesehenen Zustand als Wohngebiet herstellen möchte, so wäre dies im vorliegenden Fall innerhalb kurzer Zeit möglich. Denn das Grundstück liegt inmitten eines bereits bebauten, voll aufgeschlossenen Wohngebietes. Von drei Seiten bestehen Zufahrtsmöglichkeiten. Die rege Nachfrage nach Baugrundstücken wurde auch vom Bw. nicht in Frage gestellt. Es bedarf also nur noch der Parzellierung in Baugrundstücke bzw. deren Veräußerung, damit auch die landwirtschaftliche Nutzung wegfällt.

Aufgrund der hier gegebenen lokalen Verhältnisse (rege Baulandnachfrage, Parzellierung in Baugrundstücke sofort möglich, Aufschließung durch Straßen, Wasser, Kanal usw.) kommt der subjektiven Absicht des Grundeigentümers insofern erhöhte Bedeutung zu, als sich dieser nicht darauf berufen kann, dass es zu einer ungerechtfertigten Abgabenerhöhung (betreffend Grundsteuer) kommt. Denn die Abgabenerhöhung ist dadurch gerechtfertigt, dass die Gemeinde dafür, dass sie eine Grundstücksfläche als Wohngebiet widmet, auch das Anrecht auf eine erhöhte Grundsteuer hat. Wesentlich für dieses Anrecht ist die Bestimmung des § 21 Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 ([Oö. ROG 1994](#)) wonach die Gemeinde nur diejenige Fläche, die sie benötigt, um den voraussichtlich innerhalb der nächsten fünf Jahre erwarteten Baulandbedarf zu decken, als Bauland widmen darf. Widmet sie eine Fläche als Bauland, so darf sie das nur dann, wenn sie davon ausgehen kann, dass diese Fläche in absehbarer Zeit auch als Bauland genutzt wird. Aufgrund dieser Absehbarkeit steht der Gemeinde auch die Grundsteuer auf Basis einer Bewertung als Grundvermögen und nicht auf Basis einer Bewertung als land- und forstwirtschaftliches Vermögen zu.

Aufgrund der hier aufgezeigten raschen Möglichkeit der Verwertung des strittigen Grundstückes als Bauland war die Beurteilung des Finanzamtes auch unter Berücksichtigung der bereits seit dem 1.1.2003 verstrichenen Zeit von mehr als fünf Jahren durchaus nachvollziehbar. Der Wahrscheinlichkeitschluss war zulässig, dass die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Zusammenfassend waren für die Zulässigkeit dieser rückwirkenden Beurteilung der „Absehbarkeit“ der künftigen Liegenschaftsnutzung nach Ansicht des Unabhängigen

Finanzsenates insbesondere die folgenden Gründe entscheidend:

1. Nach dem oberösterreichischen Raumordnungsgesetz 1994 ([§ 21 OÖ. ROG 1994](#)) dürfen die Gemeinden als Bauland nur Flächen vorsehen, die dem Baulandbedarf der Gemeinde entsprechen, den die Gemeinde für einen Planungszeitraum von fünf Jahren erwartet. Die Wahrscheinlichkeit, dass gewidmetes Bauland in absehbarer Zeit auch als solches genutzt wird, ist dementsprechend groß.
2. Die subjektive Absicht des Liegenschaftseigentümers, die aufgrund der Flächenwidmung sofort mögliche Nutzung als Bauland vorerst nicht in Anspruch zu nehmen, kann nicht zu einer Verlängerung des „absehbaren Zeitraumes“ im Sinne des § 52 Abs. 2 BewG führen.
3. Der Zeitraum zwischen dem Bewertungsstichtag und dem (gedachten) Tag, an dem eine Baulandnutzung möglich gewesen wäre, kann vom Beurteilungszeitpunkt aus gesehen (Tag der Antrages auf Bescheidaufhebung) aufgrund der hier gegebenen lokalen Verhältnisse noch als absehbarer Zeitraum im Sinne des § 52 Abs. 2 BewG angesehen werden.

Die für die beantragte Aufhebung vorausgesetzte Gewissheit der Rechtswidrigkeit des Einheitswertbescheides zum 1. Jänner 2003 (Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG) vom 8. Februar 2008 ist somit nicht gegeben. Das Finanzamt hat daher zu Recht den Antrag vom 9. September 2008 auf Aufhebung des genannten Bescheides abgewiesen.

Aus den angeführten Gründen war die Berufung als unbegründet abzuweisen.

Linz, am 22. November 2012