



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Wien  
Senat 21

GZ. RV/0191-W/03

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des J.G., gegen den Bescheid des Finanzamtes A vom 16. Oktober 2001, EW-AZ -, betreffend Feststellung des Einheitswertes zum 1. Jänner 2001 (Wertfortschreibung nach § 21 (1) Z 1 BewG) entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Mit dem berufungsgegenständlichen Feststellungsbescheid wurde eine Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 Bewertungsgesetz 1955 (BewG) zum 1. Jänner 2001 vorgenommen mit der Begründung, durch Neuabgrenzung der wirtschaftlichen Einheit seien Änderungen durchzuführen gewesen.

Fristgerecht wurde Berufung eingebracht. Der Berufungswerber (Bw.) beanspruchte "die Herausnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen (0,4599 ha) und weinbaumäßig genutzten Flächen (0,0298 ha) aus dem landwirtschaftlichen Betrieb und deren Überführung in den Grundbesitz" und beantragte die "Wiederherstellung des alten Zustandes".

Seit dem Feststellungsbescheid zum 1. 1. 1997 vom 26. 3. 1997 (den landwirtschaftlichen Betrieb betreffend) habe sich an der Bewirtschaftung dieser Flächen nichts geändert und sie stellten gemeinsam mit Parz. x eine wirtschaftliche Einheit dar, welche vom Sohn des Bw. bewirtschaftet würde.

Beigebracht wurde eine Bestätigung der Gemeinde, dass die Grundstücke Nr. x und teilweise Nr. y landwirtschaftlich bzw. als Weingarten betrieben würden (verpachtet an den Sohn des

Bw.). Das Grundstück Nr. z (Kogel) werde landwirtschaftlich genutzt (Schafhaltung) und sei ebenso an den Sohn verpachtet.

Im Zuge einer Anfrage des Finanzamtes an die Gemeinde teilte diese mit, die Grundstücke Nr. y im Ausmaß von 4910 m<sup>2</sup> und Nr. z im Ausmaß von 1698 m<sup>2</sup> würden zur Gänze im Bauland liegen. Es gäbe eine befestigte Straße und teilweise Ver- und Entsorgungsleitungen.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 12. Februar 2002 wies das Finanzamt die Berufung unter Hinweis auf § 30 Abs. 1 BewG und insbesondere § 52 Abs. 2 BewG als unbegründet ab.

Bei der Abgrenzung land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücksflächen gegenüber dem Grundvermögen seien in erster Linie sachliche Merkmale heranzuziehen, denen gegenüber subjektive Merkmale, insbesondere die persönliche Verwertungsabsicht, zurückzutreten hätten. Laut rechtskräftigem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde X würden die berufungsgegenständlichen Grundstücke im Bauland-Wohngebiet liegen.

Aus den festgestellten Tatbestandsmerkmalen könne geschlossen werden, dass die Parzellen y und z , EZ a und b, KG Z, unter der Voraussetzung, dass es im Willen des Eigentümers liege, jederzeit als Bauland verwertet werden könnten.

Im dagegen eingebrachten Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz wendet der Bw. ein, seiner Berufung sei eine gemeindeamtliche Bestätigung über die Nutzung und Verpachtung der berufungsgegenständlichen Parzellen an den Sohn beigelegt worden. Zuerst habe der Sohn den landwirtschaftlichen Betrieb gepachtet, dann habe der Bw. den Betrieb übergeben und nur einen kleinen Teil der landwirtschaftlichen Flächen zurückbehalten und verpachtet.

Mit 1. Jänner 2003 ist die Zuständigkeit zur Entscheidung über die Berufung auf den unabhängigen Finanzsenat übergegangen.

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

Wie der Bw. dargelegt hat, ist die landwirtschaftliche Nutzung der gegenständlichen Grundstücke zweifellos gegeben, was durch eine Bestätigung der Gemeinde belegt wurde. Die landwirtschaftliche Nutzung allein rechtfertigt jedoch nicht zwingend eine Zuordnung zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen.

§ 52 BewG normiert die Abgrenzung des Grundvermögens von anderen Vermögensarten. Demnach gehört zum Grundvermögen nicht Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört (Abs. 1). Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen sind hingegen 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 hie nach als Bauland, Industrieland oder als Land für Verkehrszwecke anzusehen sind (Abs. 2).

Ein typischer Anwendungsfall dieser Vorschrift liegt nach ständiger Rechtsprechung des VwGH vor, wenn das zu bewertende Grundstück eine Baulücke in einem sonst besiedelten Gebiet darstellt (vgl. VwGH 21. 1. 1991, 90/15/0077). Bei der Beurteilung der Frage, ob ein Grundstück (noch) dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen oder (schon) dem Grundvermögen zuzurechnen ist, hat es – bei Auslegung des § 52 Abs 2 BewG - in erster Linie auf objektive Merkmale anzukommen, gegenüber denen subjektive - in der Person des jeweiligen Grundeigentümers gelegene - Umstände zurückzutreten haben. Auf die subjektive Absicht des Grundeigentümers kommt es nicht an. Die bloße Absicht, das Grundstück nicht durch Verkauf verwerten zu wollen, kann an der Zurechnung zum Grundvermögen nichts ändern (VwGH 8. 1. 1979, 1844/76).

Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 15. 2. 1985, 82/17/0079, dargetan hat, setzt die Anwendung des § 52 Abs. 2 BewG die landwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Grundstückes geradezu voraus. Dabei legt die Bestimmung des § 52 Abs. 2 BewG den Abgabenbehörden die Verpflichtung auf, eine Tendenz ("in absehbarer Zeit") und eine Annahme ("wenn anzunehmen ist") zu erforschen. Hie bei ist nicht die Absicht des jeweiligen Eigentümers, von der Möglichkeit der Verwendung für Bauzwecke *keinen* Gebrauch zu machen und die Grundflächen weiter landwirtschaftlich nutzen zu wollen, entscheidend, maßgebend sind vielmehr die zum Stichtag objektiv vorliegenden sonstigen Verhältnisse, insbesondere daher die gegebene und in Zukunft zu erwartende Marktlage (vgl. VwGH vom 2. 12. 1985, 84/15/0054, sowie die darin zitierte Vorjudikatur).

Die Widmung eines Gebietes als Bauland im Rahmen der örtlichen Raumplanung rechtfertigt für sich allein grundsätzlich noch nicht, ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück ohne weiteres dem Grundvermögen zuzuordnen (VwGH 30. 6. 1994, 91/15/0089). Ist jedoch auf Grund von zur Baulandwidmung hinzutretenden objektiven Umständen - insbesondere betreffend die örtliche Lage und Aufschließung der Liegenschaft, die bauliche Entwicklung in der Umgebung sowie die zum Bewertungsstichtag gegebene und für die Zukunft zu erwartende Marktlage - anzunehmen, dass eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in absehbarer Zeit vom genannten Stichtag anderen als landwirtschaftlich und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen wird, so rechtfertigt dies - ohne dass es auf die Absicht des jeweiligen Grundeigentümers ankommt - die Zuordnung der Liegenschaft zum Grundvermögen (VwGH 18. 2. 1985, 84/15/0081, 26. 4. 1993, 91/15/0025). Eine Zuordnung zum Grundvermögen setzt dabei nicht voraus, dass das Grundstück zum betreffenden Stichtag vollkommen aufgeschlossen ist. Entscheidend ist vielmehr, ob in naher Zukunft eine Verwendungsänderung als wahrscheinlich anzusehen ist (VwGH 18. 10. 1984, 84/15/0050).

Wie die im Zuge des Berufungsverfahrens bei der Gemeinde vorgenommenen Ermittlungen ergeben haben, sind Anschlussmöglichkeiten für Kanal, Wasser und Strom vorhanden. Das Flächenausmaß der Grundparzelle Nr. y beträgt 4910 m<sup>2</sup>, das Flächenausmaß der Grundparzelle z beträgt 1698 m<sup>2</sup>. Die genannten Grundstücke sind grundsätzlich bebaubar, Bauplatzeignung ist gegeben. Die umliegenden Grundstücke sind bereits teilweise bebaut.

Bei Prüfung der Frage der Zurechnung zum Grundvermögen darf sich diese 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 mit einzubeziehen (VwGH 14. 5. 1979, 2841/77).

Diese Entwicklung führt in vorliegendem Fall eindeutig in Richtung Bebauung. Die gegenständlichen Grundstücke liegen - wie die Mappenblätter zeigen - mitten im Bauland-Wohngebiet und sind von bebauten Grundstücken umgeben (Einfamilienhäuser). Die in der umliegenden Umgebung erfolgten Grundstücksverkäufe in den Jahren 1997 bis 2004 schließlich zeigen, dass die Nachfrage nach Bauland vorhanden ist.

Auch wenn daher in vorliegendem Fall der Eigentümer der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke (hier: Weingarten bzw. Schafweide) nicht die Absicht hat, von der Möglichkeit der Verwendung dieser Liegenschaft für andere als landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Zwecke Gebrauch zu machen, erscheint es im konkreten Fall wegen des Vorliegens der Flächenwidmung als Bauland-Wohngebiet, der angrenzenden Straßenverbindungen, der vorhandenen Anschlussmöglichkeiten und der fortgeschrittenen Bebauung der Nachbargrundstücke gerechtfertigt, die Liegenschaft gemäß § 52 Abs 2 BewG dem Grundvermögen zuzuordnen. Das Wesen des § 52 Abs. 2 BewG besteht ja u.a. auch darin, die potentielle wirtschaftliche Kraft des Grundstückseigentümers zu erfassen, weshalb eine objektive Werterhöhung des Grundstückes nicht deshalb unberücksichtigt bleiben darf, weil der Grundeigentümer gerade nicht beabsichtigt, sie auch auszunützen.

Zum Argument des Bw., er habe sich soviel landwirtschaftliche Fläche zurückbehalten, dass sein landwirtschaftlicher Grundbesitzanteil über 1 ha sei und er somit wieder rechtens in den Jagdausschuss gewählt werden könne ist zu sagen, dass die Änderung der Bewertung keinen Einfluss auf die Nutzungsart der Grundstücke hat. Die – jetzt im Grundvermögen bewerteten – Grundstücke werden laut Mitteilung der Gemeinde dennoch nach wie vor einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt.

Die Berufung war daher aus den o. a. Gründen als unbegründet abzuweisen.