



Außenstelle Wien  
Senat 21

---

UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAAT

GZ. RV/2656-W/02

## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen des Bw., vertreten durch Veronika Picher, gegen die Bescheide des Finanzamtes für den 9., 18. und 19. Bezirk und Klosterneuburg in Wien betreffend Feststellung des Einheitswertes zum 1.1.2000 (Wertfortschreibung gemäß § 21 (1) Z. 1 BewG) und Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2000 (Fortschreibungsveranlagung gemäß § 21 GrStG) entschieden:

Die Berufungen werden als unbegründet abgewiesen.

Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

### **Rechtsbelehrung**

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

### **Entscheidungsgründe**

Mit Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 1973 (Hauptfeststellung) war der Einheitswert für das auf dem Grundstück Nr. 176 befindliche Gebäude als Mietwohngrundstück mit S 30.000,00 festgestellt worden. Dabei war von einem Gebäudewert von S 41.250,00 ausgegangen

worden und dieser Betrag gemäß § 53 Abs. 7 lit. a bewG um 25 % gekürzt worden. Der Bodenwert der Grundstücke Nr. 176 und 177, beide inneliegend in der EZ X, im Gesamt- ausmaß von 2.131 m<sup>2</sup> wurde dabei nicht berücksichtigt, da die Grundstücksflächen beim Weinbaubetrieb des nunmehrigen Berufungswerbers als weinbaumäßig genutzte Flächen mitbewertet wurden.

Mit Bescheid vom 20. Mai 1998 erteilte der Magistrat der Stadt Wien die Baubewilligung zur Errichtung eines unterkellerten 3-stöckigen Wohnhauses mit ausgebautem Dachgeschoss, beinhaltend 26 Wohnungen und ein Geschäftslokal im Erdgeschoss, auf der Liegenschaft X.

Über entsprechendem Vorhalt teilte der Vertreter des Bw. mit Schreiben vom 5. Dezember 2000 dem Finanzamt mit, dass noch keine Baumassnahmen erfolgt seien. Die EZ X habe früher aus den Grundstücken 176 und 177 mit zusammen 2.131 m<sup>2</sup> bestanden, die in die EZ Y mit dem einzigen Grundstück 176 im Ausmaß von 1.265 m<sup>2</sup> und in die verbleibenden EZ X mit der Parzelle 177 im Ausmaß der verbleibenden 773 m<sup>2</sup> geteilt worden sei. Die Teilung sei in der zweiten Jahreshälfte 1999 erfolgt.

Mit Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2000 (Wertfortschreibung § 21 (1) 1 BewG) vom 25. Jänner 2001 stellte das Finanzamt den Einheitswert für den Grundbesitz (Mietwohngrundstück, Grundstücksnummer 176) mit S 633.000,00 (entspricht € 46.001,90) und den gemäß AbgÄG 1982 erhöhten Einheitswert mit S 854.000,00 (entspricht € 62.062,60) fest. Begründet wurde die Wertfortschreibung damit, dass die Grundfläche ab 1. Jänner 2000 unter diesem Aktenzeichen mitbewertet werde, da kein landwirtschaftlicher Hauptzweck mehr vorliege. Gleichzeitig erließ das Finanzamt am 25. Jänner 2001 einen Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2000 (Fortschreibungsveranlagung) und setzte den Grundsteuermessbetrag mit S 1.633,00 (entspricht € 118,67) fest.

Gegen beide Bescheide wurde Berufung erhoben. Eingewandt wurde, dass keine Änderungen eingetreten seien, die eine Nachfeststellung bzw. eine Fortschreibung rechtfertigen würden. Gemäß § 2 Abs. 1 BewG sei jede wirtschaftliche Einheit für sich zu bewerten. Ihr Wert sei im ganzen festzustellen. Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, sei nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden. Dabei sei die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter zu berücksichtigen. In § 22 Abs. 1 BewG sei die nachträgliche Feststellung des Einheitswertes (Nachfeststellung) für den Fall vorgesehen, dass eine wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) neu gegründet wird. Im gegenständlichen Fall sei jedoch keine wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) gegründet worden und eine Nachfeststellung daher nicht vorzunehmen. Es sei lediglich eine Grundstücksteilung durchgeführt worden. In den tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnissen sei keinerlei Änderung eingetreten. Es sei daher

nach wie vor eine wirtschaftliche Einheit mit dem Zweck des Weinbaues gegeben. Das Grundstück 177 sei bereits bisher Bauland gewesen, wobei bei der letzten Änderung des Flächenwidmungsplanes die Verbaubarkeit sogar reduziert worden sei.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 3. September 2001 wies das Finanzamt die Berufung gegen den Feststellungsbescheid als unbegründet ab. In der Begründung wurde darauf hingewiesen, dass ein am 23. August 2001 durchgeföhrter Ortsaugenschein ergeben habe, dass sich das Mietwohngrundstück Nr. 176 in einem desolaten Zustand befindet und keine weinbaumäßige Nutzung vorliege.

Dazu wurde im Antrag auf Vorlage der Berufungen an die Abgabenbehörde zweiter Instanz vorgebracht, dass die Weingärten derzeit an verschiedenen Weinbauern in Grinzing verpachtet seien, dennoch die gesamte Liegenschaft als Standort des Weinbaubetriebes als Hauptzweck dem Weinbau diene. Es sei richtig, dass der Garten derzeit verunkrautet sei, das ändere jedoch nichts an der Tatsache, dass diese Liegenschaft als eine wirtschaftliche Einheit dem Weinbaubetrieb diene und daher zum Weinbauvermögen gehöre. Es sei lediglich eine Grundstücksteilung durchgeführt worden.

Beweis wurde vom unabhängigen Finanzsenat ua. noch erhoben durch Einsicht in die Veranlagungsakte des Bw., in den digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie durch Grundbuchsabfragen zu EZ X und Y.

Mit Vorhalt vom 18. September 2003 brachte der unabhängige Finanzsenat dem Bw. zur Kenntnis, dass sich aus dem Veranlagungsakt des Bw. ergibt, dass seit März 1993 sowohl das Heurigenlokal in der S-Gasse als auch die Weingärten verpachtet werden und der Weinbaubetrieb wegen des Gesundheitszustandes des Bw. nicht mehr fortgeführt werden konnte, dass im Vorlageantrag nur ausgeführt wurde, dass die Weingärten an verschiedene Weinbauer verpachtet seien, aber nicht vorgebracht wurde, dass auch die Grundstücke Nr. 176 und Nr. 177 bzw. das auf dem Grundstück Nr. 176 befindliche Gebäude mitverpachtet wurden und dass bisher keinerlei Angaben darüber gemacht wurden, wodurch die Grundstücke Nr. 176 und Nr. 177 zum 1. Jänner 2000 dem Weinbau dienten und dass auf Grund der bisher vorliegenden Beweisergebnisse der unabhängige Finanzsenat davon ausgeht, dass die beiden Grundstücke nicht mehr dem Weinbau dienten.

Dazu gab der Bw. bis dato keine Stellungnahme ab.

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

Gemäß § 48 Abs. 1 BewG gehören zum Weinbauvermögen alle Teile einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd dem Weinbau als Hauptzweck dient (Weinbaubetrieb).

Im allgemeinen gehören zum Weinbauvermögen der Grund und Boden mit den Weinstöcken, die Wohngebäude und die Wirtschaftsgebäude mit den Kellern und deren Einrichtung sowie das für die Bearbeitung der Weingärten erforderliche tote und lebende Inventar (siehe Twaroch-Fröhwald-Wittmann, Kommentar zum BewG/1, S. 231).

Aus den im Vorhalt vom 18. September 2003 dargelegten Gründen geht der unabhängige Finanzsenat davon aus, dass die beiden Grundstücke Nr. 176 und Nr. 177 nicht mehr dem Weinbau dienten.

Im Übrigen sind gemäß § 52 Abs. 2 BewG auch 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, zB, wenn sie hienach als Bauland, Industrieland oder als Land für Verkehrszwecke anzusehen sind. Im gegenständlichen Fall sind nach dem Flächenwidmungsplan beide Grundstücke als Wohngebiet gewidmet, und zwar das Grundstück Nr. 176 als Bauklasse I und das Grundstück Nr. 177 als Bauklasse II. Sowohl unmittelbar angrenzend an die beiden Grundstücke als auch in den umliegenden Straßen befinden sich nur mehr verbaute Grundstücke und werden auch die umliegenden Grundstücke nicht mehr weinbaumäßig genutzt. Außerdem lag für das unbebaute Grundstück Nr. 177 zum Stichtag bereits eine rechtskräftige Baubewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses mit 26 Wohnungen und einem Geschäftslokal vor und befand sich auf dem Grundstück auch schon eine Hinweistafel über dieses Bauvorhaben. Damit ist, selbst wenn noch zum Stichtag noch eine weinbaumäßige Nutzung vorgelegen wäre (wovon nach dem oben gesagten aber nicht ausgegangen wird) jedenfalls anzunehmen, dass die Grundstücke in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Es wurden deshalb nach Ansicht des unabhängigen Finanzsenates die beiden Grundstücke zum Stichtag 1. Jänner 2000 zu Recht vom Finanzamt dem Grundvermögen zugerechnet.

Deshalb ist zum unveränderten Gebäudewert des auf dem Grundstück Nr. 176 errichteten Gebäudes der Bodenwert des Grundstücks Nr. 176 von S 802.800,00 hinzuzurechnen (dessen Höhe vom Bw. nicht bestritten wurde), sodass sich nach Kürzung der Summe aus Gebäude- und Bodenwert von S 844.050,00 gemäß § 53 Abs. 7 lit. a BewG um 25 % und Anwendung

der Rundungsbestimmung des § 25 BewG (idF vor BGBI. I 59/2001) zum 1. Jänner 2000 ein Einheitswert von S 633.000,00 (entspricht € 46.001,90) ergibt.

Gemäß § 21 Abs. 1 Z. 1lit. b BewG (idF vor BGBI. I Nr. 59/2001) wird der Einheitswert neu festgestellt, wenn der gemäß § 25 leg. cit. abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, bei den übrigen wirtschaftlichen Einheiten und Untereinheiten des Grundbesitzes entweder um mehr als ein Zehntel, mindestens aber um S 5.000,00 oder um mehr als S 100.000,00, von dem zum letzten Feststellungszeitpunkt festgestellten Einheitswert abweicht (Wertfortschreibung).

Da der zum letzten Feststellungszeitpunkt festgestellte Einheitswert S 30.000,00 betrug, liegen die in § 21 Abs. 1 Z. 1lit. b BewG (idF vor BGBI. I Nr. 59/2001) genannten Voraussetzungen vor und war deshalb eine Wertfortschreibung durchzuführen.

Es war daher die Berufung gegen den Feststellungsbescheid als unbegründet abzuweisen.

Im Falle einer Fortschreibung des Feststellungsbescheides über einen Einheitswert ist gemäß § 21 Abs. 1 GrStG der neuen Veranlagung des Steuermessbetrages (Fortschreibungsveranlagung) der Einheitswert zugrunde zu legen, der auf den Fortschreibungszeitpunkt (§ 21 Abs. 4 BewG) festgestellt worden ist. Daraus ergibt sich, dass bei einer Wertfortschreibung zwingend auch der Grundsteuermessbetrag zu ändern ist. Im Übrigen erstatte der Bw. zum Grundsteuermessbescheid keinerlei Vorbringen. Es war daher auch die Berufung gegen den Grundsteuermessbescheid als unbegründet abzuweisen.

Wien, 17. November 2003