

TE Vwgh Erkenntnis 1983/4/8 82/17/0157

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 08.04.1983

Index

33 Bewertungsrecht;

Norm

BewG 1955 §30;

BewG 1955 §52;

BewGNov 1972 Art3;

1. BewG 1955 § 30 heute
 2. BewG 1955 § 30 gültig ab 18.04.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 63/2013
 3. BewG 1955 § 30 gültig von 15.12.2012 bis 17.04.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2012
 4. BewG 1955 § 30 gültig von 30.12.2000 bis 14.12.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 142/2000
 5. BewG 1955 § 30 gültig von 13.01.1999 bis 29.12.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 28/1999
 6. BewG 1955 § 30 gültig von 01.05.1996 bis 12.01.1999 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 201/1996
 7. BewG 1955 § 30 gültig von 31.07.1992 bis 30.04.1996 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 450/1992
 8. BewG 1955 § 30 gültig von 30.12.1987 bis 30.07.1992 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 649/1987
1. BewG 1955 § 52 heute
 2. BewG 1955 § 52 gültig ab 30.07.1955

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Reichel und die Hofräte Dr. Würth, Dr. Hnatek, Dr. Wetzel und Dr. Puck als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Stubner, über die Beschwerde des Dr. KR, Rechtsanwalt in K, gegen die Berufungsentscheidung der Finanzlandesdirektion für Tirol vom 24. September 1982, Zl. 55.106- 5/82, betreffend Einheitsbewertung zum 1. Jänner 1978 und 1. Jänner 1980 sowie Erhöhung zum 1. Jänner 1978 und 1. Jänner 1980, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird, soweit damit die Berufungen des Beschwerdeführers gegen die Erhöhungsbescheide als unbegründet abgewiesen wurden, wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben. Im übrigen wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

Der Bund hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 8.410,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

Begründung

Mit Bescheid des Lagefinanzamtes vom 9. Juli 1980 wurde im Wege der Nachfeststellung für den dem Beschwerdeführer allein zugeschriebenen "Golfplatz" Grundstück-Nr. 432 u.a. in der EZ 489 KG X zum 1. Jänner 1978 ein Einheitswert von S 457.000,-- festgestellt; dabei ging das Finanzamt von einer Fläche von 9140 m² zu S 50,-- pro Quadratmeter aus. Für diese als Golfplatz genutzten Grundflächen sei der landwirtschaftliche Hauptzweck zu verneinen, sodaß die wirtschaftliche Einheit "Golfplatz" dem Grundvermögen zuzurechnen und als solches zu bewerten sei.

Mit einem weiteren Bescheid gleichen Datums (und gleicher Zahl) wurde für die angeführte wirtschaftliche Einheit im Wege der Wertfortschreibung zum 1. Jänner 1980 ein Einheitswert von

S 3,164.000,-- festgestellt, nunmehr ausgehend von einer Fläche von 63.294 m² zu S 50,-- pro Quadratmeter. Begründend wies das Lagefinanzamt darauf hin, daß der früher zu einer anderen Aktenzahl bewertete Golfplatz auf Grund des Übergabsvertrages vom

9. und 20. Jänner 1979 eine wirtschaftliche Einheit mit dem hier bewerteten Golfplatz bilde.

Der im Nachfeststellungsbescheid festgestellte Einheitswert von S 457.000,-- wurde mit Bescheid vom 9. Juli 1980 mit Wirkung vom 1. Jänner 1978 um 10 v. H. sohin auf S 502.000,-- angehoben, weiters mit Bescheid vom 9. Juli 1980 der zum 1. Jänner 1980 (mit Wertfortschreibung) festgestellte Einheitswert von S 3,164.000,-- um 20 v. H. auf S 3,796.000,-- erhöht; beides gemäß Art. III der Bewertungsgesetznovelle 1972, BGBl. Nr. 447. Der im Nachfeststellungsbescheid festgestellte Einheitswert von S 457.000,-- wurde mit Bescheid vom 9. Juli 1980 mit Wirkung vom 1. Jänner 1978 um 10 v. H. sohin auf S 502.000,-- angehoben, weiters mit Bescheid vom 9. Juli 1980 der zum 1. Jänner 1980 (mit Wertfortschreibung) festgestellte Einheitswert von S 3,164.000,-- um 20 v. H. auf S 3,796.000,-- erhöht; beides gemäß Artikel römisch drei, der Bewertungsgesetznovelle 1972, Bundesgesetzblatt, Nr. 447.

Gegen alle vier Bescheide richten sich die Berufungen des Beschwerdeführers. Darin wies er unter anderem darauf hin, daß schon von der Flächenabgrenzung die Ausdehnung völlig willkürlich sei, die gesamten nunmehr als unbebauten Grundstücke bewerteten Flächen im Winter für Skizwecke verwendet würden, ohne daß daraus irgend welche Folgerungen abgeleitet worden wären. Daher sei auch ein Rasensportplatz wie ein Golfplatz ein Unterbegriff landwirtschaftlicher Grünflächen. Die Grundstücke seien nach wie vor der landwirtschaftlichen Nutzung unterworfen, selbst wenn sie teilweise, im wesentlichen durch den Luftraum, überspielt würden.

In der - infolge rechtzeitig gestellten Vorlageantrages in der Folge außer Kraft getretenen - Berufungsvorentscheidung des Lagefinanzamtes wurden fünf Vergleichsgrundstücke in näherer Umgebung mit einem Verkaufspreis zwischen S 500,-- und S 1.100,-- pro Quadratmeter genannt, woraus das Finanzamt einen gemeinen Wert von mindestens S 500,- - für unbebaute Grundstücke errechnete; in Anbetracht der besonderen Art des Golfplatzes und des Bauverbotes sei ein Zehntel dieses Wertes, also S 50,-- als angemessen erachtet worden.

Im Vorlageantrag wies der Beschwerdeführer darauf hin, daß es sich bei den Vergleichsgrundstücken um solche im bebauten Gebiet handle; das hier zu bewertende, im Freiland liegende Grundstück könne daher seinerseits auch wieder nur mit Freilandgrundstücken verglichen werden.

Daraufhin wurden dem Beschwerdeführer Vergleichspreise für Freilandgrundstücke im Bereich zwischen S 14,50 und S 53, 63 pro Quadratmeter (letzterer in der KG. Y) vorgehalten. Hiezu wies der Beschwerdeführer hinsichtlich des letztgenannten Preises darauf hin, daß es sich bei den Käufern um Hoteliers, Baumeister u. dgl. handle, sodaß die Grundstücke zweifellos nicht in der Absicht landwirtschaftlicher Bewirtschaftung erworben worden seien; darüber hinaus handle es sich um bei diesen Grundstücken um solche bester landwirtschaftlicher Qualität (Sonnenseite, trocken, problemlos mit Maschinen zu bearbeiten). Zu einem Vergleichspreis von S 26,-- (KG. Z) verwies der Beschwerdeführer darauf, daß sich diese Parzellen sämtliche im Bauland befänden und bereits geteilt worden seien; von den parzellierten Teilen seien bereits einige um einen Kaufpreis von S 300,-- verkauft worden. Vergleichbar seien

hingegen Verkäufe um S 15,-- pro Quadratmeter und S 14,50 pro Quadratmeter, da es sich dabei um Geschäfte zwischen Landwirten handle; allerdings seien in den Preisen auch Mitgliedschaften an Agrargemeinschaften enthalten und überdies handle es sich um landwirtschaftlich wertvolleren Grund als den des Beschwerdeführers.

Mit der angefochtenen Berufungsentscheidung gab die belangte Behörde der Berufung (richtig den Berufungen) gegen die Einheitswertbescheide insoweit statt, als der Einheitswert der unbebauten Grundstücke (Grundparzellen 433 und 434/1, das sind 10.775 m²) zum 1. Jänner 1978 mit S 215.000,-- und (hinsichtlich der Grundparzellen 433, 434/1, 435/1, 436, 438/1, 441, 442, 443, 444 und 445, das sind 61.591 m²) zum 1. Jänner 1980 mit nunmehr S 1,231.000,-- festgestellt wurde. Die Grundstücke seien keine Betriebsgrundstücke und dem Beschwerdeführer zur Gänze zuzurechnen. Die Berufung(en) gegen die Erhöhungsbescheide zum 1. Jänner 1978 und 1. Jänner 1980 wurde(n) als unbegründet abgewiesen.

Begründend wies die belangte Behörde darauf hin, daß der Golfplatz nach den durchgeführten Lokalaugenscheinen zum 1. Jänner 1980 die Grundparzellen 435/1, 436, 438/1, 441, 442, 443, 444, 445, 433 und 434/1 umfasse, während zum 1. Jänner 1978 von den dem Beschwerdeführer gehörenden Flächen nur die Grundparzellen 433 und 434/1 vom Golfplatz erfaßt gewesen seien. Von diesen Flächen, die zum 1. Jänner 1980 insgesamt 93.152 m², zum 1. Jänner 1978 12.777 m² betragen hätten, dienten zum 1. Jänner 1978 nur 10.775 m² und zum 1. Jänner 1980 61.591 m² dem Golfspiel. Dabei sei berücksichtigt worden, daß diverse Rand- und Zwischenflächen einen Grasbestand in normaler Höhe aufwiesen und daher glaubhaft landwirtschaftlich (zur Heugewinnung) genutzt würden. Hinsichtlich der übrigen Flächen hätten die durchgeführten Lokalaugenscheine hingegen ergeben, daß der Grasbestand in der für Golfplätze typischen Weise teppichartig kurz gehalten werde, sodaß es zu einer Heugewinnung naturgemäß nicht kommen könne. Dies sei auch dadurch bestätigt worden, daß die kurzen Grasabfälle auf dem Rasen belassen worden seien und offenbar der Humusbildung und der Pflege des Rasenplatzes dienten. Die angeführten Parzellen würden in der nunmehr festgestellten Größe unbestritten auch tatsächlich zum Golfspiel benützt, sodaß kein Zweifel darüber bestehen könne, daß der strittige Grundbesitz in diesem Ausmaß keinem landwirtschaftlichen Hauptzweck mehr diene. Die Flächen vermittelten dem unbeeinflussten Beobachter anlässlich diverser Nachschau den Eindruck einer in sich geschlossenen Einheit, und zwar wegen ihres räumlichen Zusammenhanges, ihrer gemeinsamen Zweckwidmung und ihrer Nutzung zum Golfspiel. Die Tatsache, daß ein Teil des Golfplatzgeländes zunächst nur für zehn Jahre in Pacht genommen worden sei (das Pachtverhältnis sei inzwischen zeitlich durch Eigentumsübergang erloschen) widerlege die Rechtsansicht der Behörde, es handle sich nicht nur um eine vorübergehende Nutzung der fraglichen Flächen für Zwecke des Golfsportes, schon deshalb nicht, weil eine Änderung dieser Nutzungsart weder bis zum Entscheidungszeitpunkt (24. September 1982) eingetreten sei noch eine solche Änderung in naher Zukunft behauptet werde. Es treffe im übrigen keineswegs zu, daß diese Grundstücksteile überwiegend landwirtschaftlich genutzt und durch das Golfspiel nur unwesentlich beeinträchtigt würden, zumal nunmehr jene Flächen, die tatsächlich der Heugewinnung zugeführt würden, aus der wirtschaftlichen Einheit "Golfplatz" ausgeschieden worden seien. Eine weitergehende landwirtschaftliche Nutzung habe bei einer Reihe von Nachschau (18. November 1980, 4. Juni 1982, 30. Juni 1982, 7. Juli 1982) nicht festgestellt werden können. Nur anlässlich des vom Beschwerdeführer anberaumten Augenscheintermines vom 24. Juni 1982 hätten auf dem Rasen etwa 15 Schafe geweidet. Indes vermöge dieser Umstand angesichts der Tatsache, daß bei anderen Nachschau eine Beweidung des Golfplatzes nicht habe festgestellt werden können und dies sohin wohl nur eine sporadische Nutzungsart darstelle, die belangte Behörde in ihrer Ansicht nicht zu widerlegen, ganz abgesehen davon, daß mit der Schafhaltung nach Angaben des Beschwerdeführers erst im Vorjahr, somit im Jahre 1981 begonnen worden sei (eine Rinderhaltung sei auf den zum Golfplatz zu rechnenden Flächen nie erfolgt) und daß durch den Golfplatz eine ausreichende Futtermittelgrundlage bei der vom Beschwerdeführer vorgenommenen teppichartigen Rasengestaltung schon an sich nicht gewährleistet wäre. Dies finde auch in der Aussage des Beschwerdeführers, für eine künftige Schafhaltung im Großen bedürfe es überwiegend der anderen nicht zum Golfplatz gehörigen landwirtschaftlichen Flächen, ihren Niederschlag. Schließlich liege es auf der Hand, daß der im wesentlichen dem Golfsport dienende Rasenplatz - wenn überhaupt - nur in einem untergeordneten Maß landwirtschaftlich nutzbar sei, weil sich dort jedwedes landwirtschaftliche Geschehen wohl naturgemäß nach dem Golfspiel und nicht umgekehrt zu richten habe, wie sich auch aus dem vor dem Platz befindlichen, auf Lebensgefahr hinweisenden Schild ergebe. Die Widmung des Rasenplatzes als Golfplatz werde im übrigen auch durch die Beschilderung (NN Golf) bestätigt. Es werde durchaus nicht verkannt, daß das Golfspiel im wesentlichen in einem nur geringfügig veränderten Gelände statfinde; das ändere aber nichts daran, daß damit eine anderweitige Nutzung zum Teil ausgeschlossen, zum Teil aber so erheblich eingeschränkt sei, daß von einem

landwirtschaftlichen Hauptzweck keine Rede mehr sein könne, wie dies auch die Bodenbearbeitung des Rasenplatzes beweise. Dies gelte auch für den Einwand der Berufung, große Teile des Golfplatzes würden zwar zwangsläufig von den Golfspielern betreten, aber nur (durch die Luft) überspielt. Der Hinweis auf Schiabfahrten über das gegenständliche Gelände gehe aber an der Tatsache der klaren Widmung dieser Fläche zum Golfspiel sowie anderen überwiegend nachhaltigen und den landwirtschaftlichen Zweck erheblich beeinträchtigenden Benützung zu diesem Sport vorbei - Umstände, die bei einer Schiabfahrt ganz anderes gelagert seien und die daher eine andere Beurteilung zuließen. Im übrigen zähle auch die einschlägige Literatur Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze (die ebenfalls weitgehend naturbelassen blieben) zum Grundvermögen. Daß der Golfplatz nicht den üblichen internationalen Normen hinsichtlich seiner Größe entspreche, sei ebensowenig von Bedeutung wie der Umstand, daß daneben noch eine landwirtschaftliche Einheit bestehe, wenn auf Grund der gegebenen Nutzungsverhältnisse bezüglich der strittigen Einheit ein landwirtschaftlicher Hauptzweck nicht mehr vorliege.

Der Beschwerdeführer habe auch den Bodenwertansatz des Finanzamtes bekämpft und darauf verwiesen, daß die Bewertung mit S 50,- pro Quadratmeter überhöht, aber auch der Vergleich mit den vorgehaltenen Verkaufspreisen anderer Freilandgrundstücke zum überwiegenden Teil unzutreffend sei, weil diese Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbestimmenden Faktoren mit den Grundstücken des Beschwerdeführers unähnlich oder die diesbezüglich erzielten Preise nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen seien. Nun glichen einander Vergleichsgrundstücke in der Regel nicht in allen Belangen, was einen Vergleich trotzdem nicht ausschließe: sei es doch der Zweck eines Vergleiches, eine gewisse Ausgangsbasis zu ermitteln und den gegebenen Unterschieden durch Preiskorrekturen Rechnung zu tragen. Was nun die zum Vergleich bekanntgegebenen Grundstücke in der Katastralgemeinde Y anlange, so treffe es zwar zu, daß die Käufer dieser Liegenschaften keine Landwirte gewesen seien. Dies ändere aber nichts an der Tatsache, daß es sich dabei zum Zeitpunkt des Erwerbes, aber auch noch im Zeitpunkt der Bescheiderlassung nach über zehn Jahren um Freilandgrundstücke (landwirtschaftliche Grundstücke) handle, weshalb - abgesehen von der vielleicht etwas günstigeren Lage der Grundparzellen - eine Ähnlichkeit mit der vorliegenden Einheit nicht in Abrede gestellt werden könne. Auch das Grundstück in St. Johann, das der Beschwerdeführer grundsätzlich als vergleichbar anerkannt habe, sei zwölf Jahre nach dem Verkauf noch im Freiland gelegen, sodaß der Hinweis auf die künftig zu erwartende Verwertung zu Bauzwecken ins Leere gehe. Die bekanntgegebenen Kaufpreise vermöchten daher nach Ansicht der Finanzlandesdirektion zumindest einen Anhaltspunkt zu geben, innerhalb welchen Preisbandes landwirtschaftliche Grundstücksflächen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und am maßgeblichen Stichtag gehandelt worden seien. Im Hinblick auf die erzielten Preise zwischen S 50,- und S 15,- pro Quadratmeter erscheine unter Berücksichtigung der im vorliegenden Fall bezüglich gewisser Teilflächen hinsichtlich Lage und Bodenbeschaffenheit anzuerkennenden Wertminderungsfaktoren (kleine Vernässungen, geringe Hanglage, geringere Sonneneinstrahlung) ein an der unteren Grenze gelegener Durchschnittswert von S 20,- pro Quadratmeter für die strittige wirtschaftliche Einheit angemessen. Dies entspreche gemessen an dem höchst erzielbaren Vergleichspreis einem Abschlag von 60 %, aber selbst gemessen an Mittelwerten noch einem Abschlag von 39 %. Eine weitergehende Herabsetzung des Bodenwertansatzes könne auch unter Bedachtnahme auf die geltend gemachten Wertminderungsgründe nicht in Betracht kommen.

Daraus errechneten sich unter Zugrundelegung dieses durchschnittlichen Quadratmeterpreises im Hinblick auf die unterschiedliche Größe der wirtschaftlichen Einheit zu den verschiedenen Stichtagen die Einheitswerte wie folgt:

Zum 1. Jänner 1978

10.775 m² x S 20,-

=

S

215.000,-

zum 1. Jänner 1980

61.591 m² x S 20,-

=

S

1,231.000,--

Die Berufungen gegen die Erhöhungsbescheide gemäß Art. III der Bewertungsgesetznovelle 1972 zum 1. Jänner 1978 und zum 1. Jänner 1980 seien abzuweisen gewesen, weil diese Bescheide nicht an die Stelle der maßgeblichen Einheitswertbescheide träten, sondern neben diesen Rechtswirkungen entfalteten, weshalb die in den Einheitswertbescheiden zum 1. Jänner 1978 und zum 1. Jänner 1980 getroffenen Feststellungen nicht durch eine Berufung gegen die Bescheide über die Erhöhung der Einheitswerte angefochten werden könnten. Die Berufungen gegen die Erhöhungsbescheide gemäß Artikel römisch drei, der Bewertungsgesetznovelle 1972 zum 1. Jänner 1978 und zum 1. Jänner 1980 seien abzuweisen gewesen, weil diese Bescheide nicht an die Stelle der maßgeblichen Einheitswertbescheide träten, sondern neben diesen Rechtswirkungen entfalteten, weshalb die in den Einheitswertbescheiden zum 1. Jänner 1978 und zum 1. Jänner 1980 getroffenen Feststellungen nicht durch eine Berufung gegen die Bescheide über die Erhöhung der Einheitswerte angefochten werden könnten.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften. Aus den Ausführungen ergibt sich, daß sich der Beschwerdeführer einerseits durch die Beurteilung der bewerteten Grundstücke als Grundvermögen beschwert erachtet, andererseits durch die Zugrundelegung eines Preises von S 20,-- pro Quadratmeter statt von S 10,-- pro Quadratmeter, schließlich dadurch, daß die Berufungen gegen die Erhöhungsbescheide aus formalen Gründen abgewiesen wurden. (Der Ausspruch in den Einheitswertfeststellungen, daß die bewerteten Grundstücke nicht Gegenstand eines Betriebsvermögens seien, wurde nicht bekämpft.)

Die belangte Behörde erstattete eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 30 Abs. 1 Bewertungsgesetz 1955 (BewG) gehören zum landwirtschaftlichen Vermögen alle Teile (insbesondere auch Grund und Boden) einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dient (landwirtschaftlicher Betrieb). Gemäß § 31 Abs. 1 leg. cit. sind in den landwirtschaftlichen Betrieb solche Grundstücksflächen einzubeziehen, die anderen als landwirtschaftlichen Zwecken dienen, wenn die Zugehörigkeit dieser Flächen zu dem landwirtschaftlichen Betrieb den landwirtschaftlichen Hauptzweck des Betriebes nicht wesentlich beeinflußt. Dies gilt nicht für solche Flächen, die als selbständige Betriebe oder als Teile davon anzusehen sind. Gemäß § 51 Abs. 1 BewG gehört zum Grundvermögen der Grund und Boden einschließlich der Bestandteile und des Zubehörs. Jede wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens bildet dabei ein selbständiges Grundstück im Sinne des Bewertungsgesetzes. Gemäß § 52 Abs. 1 BewG gehört schließlich Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört, nicht zum Grundvermögen. Gemäß Paragraph 30, Absatz eins, Bewertungsgesetz 1955 (BewG) gehören zum landwirtschaftlichen Vermögen alle Teile (insbesondere auch Grund und Boden) einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dient (landwirtschaftlicher Betrieb). Gemäß Paragraph 31, Absatz eins, leg. cit. sind in den landwirtschaftlichen Betrieb solche Grundstücksflächen einzubeziehen, die anderen als landwirtschaftlichen Zwecken dienen, wenn die Zugehörigkeit dieser Flächen zu dem landwirtschaftlichen Betrieb den landwirtschaftlichen Hauptzweck des Betriebes nicht wesentlich beeinflußt. Dies gilt nicht für solche Flächen, die als selbständige Betriebe oder als Teile davon anzusehen sind. Gemäß Paragraph 51, Absatz eins, BewG gehört zum Grundvermögen der Grund und Boden einschließlich der Bestandteile und des Zubehörs. Jede wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens bildet dabei ein selbständiges Grundstück im Sinne des Bewertungsgesetzes. Gemäß Paragraph 52, Absatz eins, BewG gehört schließlich Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört, nicht zum Grundvermögen.

Der Beschwerdeführer sieht den erforderlichen Zusammenhang des hier bewerteten Golfplatzes mit seinem landwirtschaftlichen Betrieb darin, daß es einfach durch die Landwirtschaft bedingt sei, ohne Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Betriebes auf den streitgegenständlichen Flächen auch andere Zwecke verfolgen zu können; dabei verweist er insbesondere auf den Wintersport, der ebenfalls auf den gleichen Flächen ausgeübt werde und mit Sicherheit eine andere Zweckwidmung darstelle als die der Landwirtschaft, ohne daß deshalb das Vorliegen von landwirtschaftlichem Boden geleugnet werden könne. Dies gelte auch für den Golfplatz; die Landwirtschaft bleibe aufrecht, sie stelle sich nur in einzelnen Bereichen auf eine andere Betriebsart um und müsse - ebenso wie im Winter - gewisse Rücksichten nehmen. Auch bei der Winterbelastung sei es z. B. nicht mehr erlaubt, bei Schneelage zu jauchen, zu düngen oder sonst Dünger zu streuen.

Ob nun bestimmte Grundflächen einen landwirtschaftlichen Betrieb bilden oder zu ihm gehören, ob also ein landwirtschaftlicher Hauptzweck vorliegt, ist dann, wenn ein Grundstück verschiedenartigen Zwecken dient, nach der überwiegenden Zweckbestimmung zu beurteilen; was überwiegt, richtet sich nach der Verkehrsauffassung (§ 21 Abs. 1 BAO - wirtschaftliche Betrachtungsweise). Ob nun bestimmte Grundflächen einen landwirtschaftlichen Betrieb bilden oder zu ihm gehören, ob also ein landwirtschaftlicher Hauptzweck vorliegt, ist dann, wenn ein Grundstück verschiedenartigen Zwecken dient, nach der überwiegenden Zweckbestimmung zu beurteilen; was überwiegt, richtet sich nach der Verkehrsauffassung (Paragraph 21, Absatz eins, BAO - wirtschaftliche Betrachtungsweise).

Der Hinweis auf § 31 Bewertungsgesetz geht hingegen fehl und verdeutlicht, daß der Beschwerdeführer den Inhalt dieser Rechtsvorschrift verkennt: Wie der Verwaltungsgerichtshof nämlich in seinen Erkenntnissen vom 8. Jänner 1979, Zl. 1844/76, und vom 13. Dezember 1982, Zl. 17/3616/80, ausgeführt hat, enthält diese Bestimmung bloß Regeln, die bei der Abgrenzung der Unterart des landwirtschaftlichen Vermögens ("landwirtschaftlicher Betrieb") von anderen, in § 29 BewG aufgezählten Unterarten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens von Bedeutung sind. Hingegen bezweckt diese Rechtsvorschrift keinesfalls, Grundstücksflächen, die überhaupt nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören, einem landwirtschaftlichen Betrieb zuzuordnen. Der Hinweis auf Paragraph 31, Bewertungsgesetz geht hingegen fehl und verdeutlicht, daß der Beschwerdeführer den Inhalt dieser Rechtsvorschrift verkennt: Wie der Verwaltungsgerichtshof nämlich in seinen Erkenntnissen vom 8. Jänner 1979, Zl. 1844/76, und vom 13. Dezember 1982, Zl. 17/3616/80, ausgeführt hat, enthält diese Bestimmung bloß Regeln, die bei der Abgrenzung der Unterart des landwirtschaftlichen Vermögens ("landwirtschaftlicher Betrieb") von anderen, in Paragraph 29, BewG aufgezählten Unterarten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens von Bedeutung sind. Hingegen bezweckt diese Rechtsvorschrift keinesfalls, Grundstücksflächen, die überhaupt nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören, einem landwirtschaftlichen Betrieb zuzuordnen.

Nun stellt ein Golfplatz auch wenn er naturbelassener ist als andere Sportstätten, nach der Verkehrsauffassung keinen landwirtschaftlichen Betrieb (auch nicht im weitesten Sinn) dar und es handelt sich auch nicht um einen landwirtschaftlichen Nebenbetrieb, wie sie der Beschwerdeführer in Form der Sand-, Lehm- oder Kiesgruben nennt. Daran kann auch nichts ändern, daß nach dem Vorbringen des Beschwerdeführers sein Golfplatz nach internationalen Maßstäben nicht als vollwertiger Platz anzusehen ist. - Soweit allerdings in diesem Zusammenhang immer behauptet wird, daß einzelne Parzellen nicht einmal überspielt würden, steht dies im Widerspruch zu der beim Lokalaugenschein einvernehmlich vorgenommenen Festlegung jener Flächen, die vom Spielbetrieb betroffen sind. - Daß der Golfplatz gelegentlich auch zum Zweck der Beweidung durch Schafe herangezogen wird, kann noch nicht zur Einbeziehung in einen landwirtschaftlichen Betrieb führen. Der Verwaltungsgerichtshof hat aber in diesem Zusammenhang gegen die Feststellung der belangten Behörde, daß der Golfplatz den Schafen nicht ständig als Weide diene, keine Bedenken. Mit Recht hat die belangte Behörde die Verbotstafeln hervorgehoben, in denen auf die Gefahren durch das Golfspiel hingewiesen wird, ebenso den Umstand, daß das Gras überaus kurz gehalten wird; selbst für die Zukunft spricht gegen die nach der Behauptung des Beschwerdeführers beabsichtigte Beweidung durch eine Herde von etwa 100 Schafen, daß es dabei zu kaum tragbaren Verunreinigungen des Golfplatzes käme. Im übrigen wurde der zweischnittig gemähte Teil der Flächen von der belangten Behörde ohnehin aus der wirtschaftlichen Einheit "Golfplatz" ausgeschieden.

Ein Vergleich des Golfsportes mit dem Wintersport schlägt insofern fehl, als zwar möglicherweise die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen, die während des Winters als Schiabfahrten benutzt werden, im Ergebnis beeinträchtigt wird, aber in dem dafür in Betracht kommenden Zeitraum (von der Düngung allenfalls abgesehen) nicht behindert wird. Der Golfbetrieb entfällt hingegen naturgemäß auf jenen Zeitraum, indem auch landwirtschaftliche Arbeiten durchzuführen sind und der für den Golfbetrieb notwendige regelmäßig kurze Schnitt entspricht nicht einer Verwendung zu landwirtschaftlichen Zwecken, nicht einmal zur Beweidung. In diesem Zusammenhang bedurfte es keiner besonderen Sachverständigenbegutachtung, da die wesentlichen Umstände auch für Laien erkennbar sind. Auf die Intensität des Golfsportes auf den zu prüfenden Anlagen kommt es, wie schon angeführt, nicht an, sondern auf die Zweckwidmung der Grundstücke. Die belangte Behörde hat daher mit Recht die im angefochtenen Bescheid genannten Grundflächen als wirtschaftliche Einheit "Golfplatz" im Rahmen des Grundvermögens bewertet.

Der Beschwerdeführer bekämpft weiter den Bodenwertansatz der belangten Behörde mit S 20,-- pro Quadratmeter und meint, daß nur eine Bewertung mit S 10,-- pro Quadratmeter angesichts der Vergleichsgrundstücke angemessen wäre. Die zum Vergleich herangezogenen Parzellen seien durchwegs günstiger gelegen oder durch sonstige Umstände

werterhöht, insbesondere sei mit Sicherheit davon auszugehen gewesen, daß dem Verkauf in der Katastralgemeinde Z eine Spekulation zugrunde gelegen sei.

Dabei werden die Feststellungen des angefochtenen Bescheides nicht in Frage gestellt, sondern lediglich allgemein bemängelt, daß keine "ausreichenden Erhebungen angestellt" worden seien.

Dem Beschwerdeführer ist zuzugeben, daß sich die Begründung der belangten Behörde in diesem Punkt auf ein Minimum beschränkt; insbesondere ist mit einer einzigen Ausnahme nicht erkennbar, zu welchen Zeitpunkten die Vergleichspreise zustande kamen; dies ist aber für die Ermittlung des gemeinen Wertes wesentlich. Immerhin ist im angefochtenen Bescheid - vom Beschwerdeführer unbekämpft - gerade bei den Grundstücken in der Katastralgemeinde Y ausgeführt, daß es sich dabei selbst noch nach zehn Jahren nach dem Verkauf um Freilandgrundstücke (landwirtschaftliche Grundstücke) handle; damit muß dieser Verkauf sogar vor dem Stichtag 1. Jänner 1973 liegen. Bezieht man aber diesen Verkaufspreis in die Ermittlung eines Durchschnittswertes ein, so kann auch unter Berücksichtigung einer wesentlich besseren Lage u. dgl. nicht gesagt werden, daß die belangte Behörde durch Annahme eines auf den 1. Jänner 1973 bezogenen Wertes von S 20,-- pro Quadratmeter rechtswidrig gehandelt hat; dies auch unter Berücksichtigung einzelner vom Beschwerdeführer im wesentlichen anerkannter Verkaufspreise von S 15,-- pro Quadratmeter.

Damit war die Beschwerde, soweit sie sich gegen die Feststellung der Einheitswerte im Wege der Nachfeststellung zum 1. Jänner 1978 und der Wertfortschreibung zum 1. Jänner 1980 wendet, gemäß § 42 Abs. 1 VwGG 1965 als unbegründet abzuweisen. Damit war die Beschwerde, soweit sie sich gegen die Feststellung der Einheitswerte im Wege der Nachfeststellung zum 1. Jänner 1978 und der Wertfortschreibung zum 1. Jänner 1980 wendet, gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG 1965 als unbegründet abzuweisen.

Berechtigt ist die Beschwerde hingegen, soweit die belangte Behörde mit dem angefochtenen Bescheid die Berufungen gegen die Erhöhungsbescheide zum 1. Jänner 1978 und 1. Jänner 1980 als unbegründet abwies:

Gemäß Art. III der Bewertungsgesetznovelle 1972, BGBl. Nr. 447, sind die nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes 1955 ermittelten Einheitswerte des Grundvermögens sowie von Betriebsgrundstücken im Sinne des § 60 Abs. 1 Z. 1 BewG ab 1. Jänner 1977 um 10 v. H. und ab 1. Jänner 1980 um 20 v. H. zu erhöhen, wobei die Bestimmungen des § 25 leg. cit. anzuwenden sind. Gemäß Artikel römisch drei, der Bewertungsgesetznovelle 1972, Bundesgesetzblatt, Nr. 447, sind die nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes 1955 ermittelten Einheitswerte des Grundvermögens sowie von Betriebsgrundstücken im Sinne des Paragraph 60, Absatz eins, Ziffer eins, BewG ab 1. Jänner 1977 um 10 v. H. und ab 1. Jänner 1980 um 20 v. H. zu erhöhen, wobei die Bestimmungen des Paragraph 25, leg. cit. anzuwenden sind.

Daraus ergibt sich, daß die Bescheide, mit denen die Erhöhung um 10 bzw. um 20 v. H. ausgesprochen wird, nicht etwa einen neuen Einheitswert feststellen, sodaß in Rechtsmitteln dagegen nicht geltend gemacht werden kann, daß das Ergebnis der Erhöhung den Bewertungsvorschriften nicht entspricht (vgl. z. B. das hg. Erkenntnis vom 20. November 1978, Zl. 2697/78). Daraus ergibt sich, daß die Bescheide, mit denen die Erhöhung um 10 bzw. um 20 v. H. ausgesprochen wird, nicht etwa einen neuen Einheitswert feststellen, sodaß in Rechtsmitteln dagegen nicht geltend gemacht werden kann, daß das Ergebnis der Erhöhung den Bewertungsvorschriften nicht entspricht vergleiche, z. B. das hg. Erkenntnis vom 20. November 1978, Zl. 2697/78).

Im vorliegenden Fall wurden die beiden Erhöhungsbescheide jedoch mit den Einheitswertbescheiden gemeinsam bekämpft, und zwar mit der Begründung, daß letztere unrichtig seien. Die belangte Behörde hat in dem angefochtenen Bescheid den Berufungen des Beschwerdeführers gegen die Nachfeststellung und die Wertfortschreibung auch teilweise Folge gegeben und die Einheitswerte mit einem erheblich niedrigeren Betrag festgestellt, als sie den Erhöhungsbescheiden zugrunde liegen. Damit wäre die belangte Behörde verpflichtet gewesen, der Berufung gegen die Erhöhungsbescheide im selben Ausmaß Folge zu geben, da diese ja durch die Feststellung eines anderen Einheitswertes auf einer unrichtigen Grundlage beruhten. Daran kann auch nichts ändern, daß das zuständige Lagefinanzamt die Erhöhungsbescheide, wären sie nicht angefochten worden, gemäß § 295 Abs. 1 BAO durch neue Bescheide, die auf dem richtigen Einheitswert beruhen, zu ersetzen hätte. Im vorliegenden Fall wurden die beiden Erhöhungsbescheide jedoch mit den Einheitswertbescheiden gemeinsam bekämpft, und zwar mit der Begründung, daß letztere unrichtig seien. Die belangte Behörde hat in dem angefochtenen Bescheid den Berufungen des Beschwerdeführers gegen die Nachfeststellung und die Wertfortschreibung auch teilweise Folge gegeben und die

Einheitswerte mit einem erheblich niedrigeren Betrag festgestellt, als sie den Erhöhungsbescheiden zugrunde liegen. Damit wäre die belangte Behörde verpflichtet gewesen, der Berufung gegen die Erhöhungsbescheide im selben Ausmaß Folge zu geben, da diese ja durch die Feststellung eines anderen Einheitswertes auf einer unrichtigen Grundlage beruhten. Daran kann auch nichts ändern, daß das zuständige Lagefinanzamt die Erhöhungsbescheide, wären sie nicht angefochten worden, gemäß Paragraph 295, Absatz eins, BAO durch neue Bescheide, die auf dem richtigen Einheitswert beruhen, zu ersetzen hätte.

Da die belangte Behörde dies verkannte, war der angefochtene Bescheid insofern wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes gemäß § 42 Abs. 2 lit. a VwGG 1965 aufzuheben. Da die belangte Behörde dies verkannte, war der angefochtene Bescheid insofern wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Litera a, VwGG 1965 aufzuheben.

Soweit nicht veröffentlichte Erkenntnisse des Gerichtshofes zitiert wurden, wird auf Art. 14 Abs. 4 der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtshofes, BGBl. Nr. 45/1965, verwiesen. Soweit nicht veröffentlichte Erkenntnisse des Gerichtshofes zitiert wurden, wird auf Artikel 14, Absatz 4, der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtshofes, Bundesgesetzblatt Nr. 45 aus 1965,, verwiesen.

Die Entscheidung über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG 1965 in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers, BGBl. Nr. 221/1981. Der Ersatz von Stempelgebühren konnte jedoch nur im erforderlichen Ausmaß zuerkannt werden. Wien, am 8. April 1983 Die Entscheidung über den Aufwandsatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG 1965 in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers, Bundesgesetzblatt Nr. 221 aus 1981,. Der Ersatz von Stempelgebühren konnte jedoch nur im erforderlichen Ausmaß zuerkannt werden. Wien, am 8. April 1983

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1983:1982170157.X00

Im RIS seit

14.01.2002

Zuletzt aktualisiert am

03.06.2016

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at