

TE Vwgh Erkenntnis 1981/9/24 0809/79

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.09.1981

Index

33 Bewertungsrecht;

Norm

BewG 1955 §2;

BewG 1955 §54;

1. BewG 1955 § 2 heute
2. BewG 1955 § 2 gültig ab 30.07.1955
1. BewG 1955 § 54 heute
2. BewG 1955 § 54 gültig ab 30.07.1955

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Raschauer sowie Senatspräsident Dr. Reichel und die Hofräte Dr. Seiler, Dr. Großmann und Dr. Schubert als Richter, im Beisein der Schriftführerin Rat im Verwaltungsgerichtshof Dr. Feitzinger, über die Beschwerde des Max L. in K, vertreten durch Dr. Stefan Vargha und Dr. Herbert Walzl, Rechtsanwälte in Salzburg, Kaigasse 10, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Tirol vom 31. Jänner 1979, Zl. 45.017- 4/79, betreffend Einheitsbewertung, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Der Bund hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 8.200,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Beschwerdeführer ist Alleinerbe nach seinem am 31. Juli 1977 verstorbenen Vater Dr. Carl L., der dem Beschwerdeführer noch zu seinen Lebzeiten mit Übergabsvertrag vom 11. Juni 1975 die Liegenschaften EZ 51 I, 17 II und 341 II des Grundbuches über die KG X ins Eigentum übertragen hat. Eine Teilfläche aus besagter EZ 51 I Grundbuch K. samt Gebäude (Golfplatz und Clubgebäude) bewertete das Lagefinanzamt zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Jänner 1973 als sonstiges bebautes Grundstück und sprach in dem betreffenden Einheitswertbescheid ddto. 9. August 1974 ferner aus, daß der Grundbesitz dem Vater des Beschwerdeführers zur Gänze zugerechnet werde; der Einheitswert dieser wirtschaftlichen Einheit des Grundvermögens wurde in dem Bescheid mit S 1,862.000,-- festgestellt, wobei die Abgabenbehörde erster Instanz von einer Gesamtfläche von 58.210 m² und einem Bodenwert von S 30,--/m² ausging. Der Beschwerdeführer ist Alleinerbe nach seinem am

31. Juli 1977 verstorbenen Vater Dr. Carl L., der dem Beschwerdeführer noch zu seinen Lebzeiten mit Übergabsvertrag vom 11. Juni 1975 die Liegenschaften EZ 51 römisch eins, 17 römisch zwei und 341 römisch zwei des Grundbuches über die KG römisch zehn ins Eigentum übertragen hat. Eine Teilfläche aus besagter EZ 51 römisch eins Grundbuch K. samt Gebäude (Golfplatz und Clubgebäude) bewertete das Lagefinanzamt zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Jänner 1973 als sonstiges bebautes Grundstück und sprach in dem betreffenden Einheitswertbescheid ddto. 9. August 1974 ferner aus, daß der Grundbesitz dem Vater des Beschwerdeführers zur Gänze zugerechnet werde; der Einheitswert dieser wirtschaftlichen Einheit des Grundvermögens wurde in dem Bescheid mit S 1,862.000,-- festgestellt, wobei die Abgabenbehörde erster Instanz von einer Gesamtfläche von 58.210 m² und einem Bodenwert von S 30,--/m² ausging.

Gegen diesen Bescheid erhob der Vater des Beschwerdeführers, vertreten durch den Wirtschaftstreuhänder Josef D., innerhalb der bis 15. Oktober 1974 verlängerten Rechtsmittelfrist mit Schriftsatz vom 14. Oktober 1974 Berufung. Im Berufungsschriftsatz bemängelte der Berufungswerber den vom Finanzamt angesetzten Bodenwert als überhöht und stellte den Berufungsantrag, den Einheitswert auf S 1,290.000,-- herabzusetzen. Das streitgegenständliche Grundstück befinde sich zur Gänze im Landschaftsschutzgebiet und stehe dem Fremdenverkehrsverband K. (Überlassungsvertrag und Vereinbarung vom 17. April 1975, wovon sich eine Ablichtung in den Verwaltungsakten findet) als Golfplatz zur Verfügung. Die Widmung als "Grünland" stelle die größte Einschränkung für den Eigentümer dar und bedeute, daß außer dem (bereits vorhandenen) Clubgebäude kein Bauwerk aufgeführt werden dürfe. Sofern nicht überhaupt eine Bewertung als land- und forstwirtschaftliches Vermögen in Betracht komme, müßten als Vergleichspreise zur Ermittlung des Bodenwertes jene für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundflächen herangezogen werden - dem entspreche ein Quadratmeterpreis von höchstens S 20,--. Der vom Finanzamt angesetzte Wert von S 30,--/m² stehe überdies in Widerspruch zu den Bodenwertrichtlinien des Bundesministeriums für Finanzen.

Das Rechtsmittel blieb zunächst unbearbeitet; erst am 19. September 1977 erließ die Abgabenbehörde erster Instanz eine (abweisende) Berufungsvorentscheidung, nachdem ein Organ des Finanzamtes in einem (undatierten) Aktenvermerk festgehalten hatte, daß der Berufungswerber verstorben und der Beschwerdeführer dessen Alleinerbe sei. Demzufolge ist die Berufungsvorentscheidung vom 19. September 1977 auch an Dr. Carl L. zu Händen des Max L. (Beschwerdeführer) adressiert und spricht über die von ersterem am 14. Oktober 1974 erhobene Berufung ab. Sie wurde dem Beschwerdeführer am 28. September 1977 zugestellt.

Darauf stellte mit Schriftsatz vom 17. Oktober 1977 der Wirtschaftstreuhänder Josef D. namens der Verlassenschaft nach Dr. Carl L. den Antrag, "die Rechtsmittelfrist zur Berufungsvorentscheidung vom 19. September 1977" bis 31. Dezember 1977 zu verlängern, weil in der Sache "noch umfangreiche Erhebungen zu tätigen" seien. Eine förmliche Erledigung hat dieser Antrag nach Ausweis der Akten nicht gefunden.

Am 28. Dezember 1977 stellte sodann der Beschwerdeführer als Rechtsnachfolger des Dr. Carl L. den Antrag, dessen Berufung vom 14. Oktober 1974 der Abgabenbehörde zweiter Instanz zur Entscheidung vorzulegen.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wies die Rechtsmittelbehörde das Lagefinanzamt an, über besagte Berufung vom 14. Oktober 1974 abermals mit Berufungsvorentscheidung abzusprechen, weil sie die Ansicht vertrat, die (erste) Berufungsvorentscheidung vom 19. September 1977 sei an den unrichtigen Adressaten gerichtet gewesen und demzufolge rechtsunwirksam. Darauf erließ das Lagefinanzamt die (zweite) Berufungsvorentscheidung ddto. 21. September 1978, zugestellt am 16. November 1978, in der der Einheitswert für den eingangs angeführten Grundbesitz auf nunmehr S 7,559.000,-- erhöht wurde. Den Bodenwert setzte die Abgabenbehörde erster Instanz in dem Bescheid zwar unverändert mit S 30,--/m² an, ging aber von einer Bodenfläche von 247.754 m² aus, weil sich im Zuge des weiteren Ermittlungsverfahrens - insbesondere einem von Wirtschaftstreuhänder D. vorgelegten Lageplan - ergeben habe, daß diese Grundfläche zur wirtschaftlichen Einheit "Golfplatz und Klubgebäude" in K. - L. gehöre (die betreffenden Parzellen und ihr Ausmaß sind in der Berufungsvorentscheidung im einzelnen angeführt). Was den Bodenwert betrifft, hielt das Finanzamt dem Beschwerdeführer sowohl Vergleichspreise für Bauland, als auch für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke vor, die zwischen S 400,-- und S 700,-- bzw. S 15,-- und S 103,36 je Quadratmeter gelegen sind.

Mit Schriftsatz vom 13. Dezember 1978 stellte der Beschwerdeführer sodann abermals den Antrag, die Berufung vom 14. Oktober 1974 der Abgabenbehörde zweiter Instanz zur Entscheidung vorzulegen. Im Vorlageantrag rügte er zunächst, daß bisher und auch noch im Einheitswertbescheid vom 9. August 1974 der Einheitswertermittlung nur jene

Flächen zugrunde gelegt worden seien, die unmittelbar mit den Golfbahnen zusammenhängen, während die Restflächen - die dem Beschwerdeführer vertraglich zur landwirtschaftlichen Nutzung verblieben - zusammen mit den übrigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen des Beschwerdeführers als landwirtschaftlicher Betrieb bewertet worden seien. Es sei unverständlich, warum nunmehr die gesamten Flächen im vollen Ausmaß als Grundvermögen bewertet würden, nur weil sie im Pachtvertrag (richtig einem dem Pachtvertrag angeschlossenen Lageplan) angeführt seien. Aus dem vom Wirtschaftstreuhänder D. vorgelegten Lageplan mit den eingezeichneten Golfbahnen hätte bei einer Begehung in der Natur unschwer festgestellt werden können, welche Grundflächen dem Golfspiel gewidmet seien und welche Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung dienten. Eine Verböserung und Ausweitung bloß unter dem Deckmantel "wirtschaftliche Einheit" könne 18 Jahre "seit Bestehen dieser Verhältnisse" vom Beschwerdeführer keinesfalls akzeptiert werden.

Davon abgesehen mangle der Berufungsvorentscheidung eine Begründung, den wichtigsten Punkt der Berufung betreffend: im gesamten Verfahren und in einem Schreiben an das Bundesministerium für Finanzen sei darauf hingewiesen worden, daß eine der Systematik des Bewertungsgesetzes folgende Bewertung nur zur Bewertung als landwirtschaftliches Vermögen führen könne. Im vorliegenden Falle werde eine Teilfläche des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes des Beschwerdeführers an einen Golfclub verpachtet und ein bisher als Stadel benutztes Gebäude zu einem Clublokal umgebaut. Die landwirtschaftliche Nutzung der nicht dem Golfspiel dienenden Flächen, wie Zwischenflächen, Randflächen, bleibe dem Beschwerdeführer vorbehalten; die gesamte Fläche sei als Grünland (Bauverbotszone) gewidmet. Daraus sei zu erschließen, daß eine andere als landwirtschaftliche Nutzung auch in Zukunft nicht möglich und demzufolge auch die Vorschrift des § 52 Abs. 2 Bewertungsgesetz 1955, BGBl. Nr. 148 (hinfort abgekürzt "BewG"), nicht anwendbar sei. Somit könne nur "in einer Negierung des § 30 Abs. 1 BewG" durch das Finanzamt der Grund für die unrichtige Bewertung liegen, obschon die Grundflächen, wenn auch eingeschränkt durch den Golfbetrieb, unbestreitbar landwirtschaftlich genutzt würden. Würde man dagegen dem Standpunkt des Finanzamtes folgen, müßte auch jede Schiabfahrt, Badezwecken dienende Wiese oder mit einer Forstmeile ausgestattete Waldfläche schon als Grundvermögen bewertet werden. Die (Weiter)Verpachtung an andere Landwirte vollends stehe einer Bewertung als landwirtschaftliches Vermögen nicht entgegen, denn auch dadurch werde an der landwirtschaftlichen Nutzung nichts geändert. Der Beschwerdeführer verlange daher, die streitgegenständlichen Flächen dem landwirtschaftlichen Vermögen zuzuordnen und lediglich das Clubgebäude (gesondert) zu bewerten, in eventu - so wie bisher - nur eine Grundfläche von 58.210 m² anzusetzen und hierfür einen Bodenwert von S 20,--/m² anzunehmen. Davon abgesehen mangle der Berufungsvorentscheidung eine Begründung, den wichtigsten Punkt der Berufung betreffend: im gesamten Verfahren und in einem Schreiben an das Bundesministerium für Finanzen sei darauf hingewiesen worden, daß eine der Systematik des Bewertungsgesetzes folgende Bewertung nur zur Bewertung als landwirtschaftliches Vermögen führen könne. Im vorliegenden Falle werde eine Teilfläche des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes des Beschwerdeführers an einen Golfclub verpachtet und ein bisher als Stadel benutztes Gebäude zu einem Clublokal umgebaut. Die landwirtschaftliche Nutzung der nicht dem Golfspiel dienenden Flächen, wie Zwischenflächen, Randflächen, bleibe dem Beschwerdeführer vorbehalten; die gesamte Fläche sei als Grünland (Bauverbotszone) gewidmet. Daraus sei zu erschließen, daß eine andere als landwirtschaftliche Nutzung auch in Zukunft nicht möglich und demzufolge auch die Vorschrift des Paragraph 52, Absatz 2, Bewertungsgesetz 1955, BGBl. Nr. 148 (hinfort abgekürzt "BewG"), nicht anwendbar sei. Somit könne nur "in einer Negierung des Paragraph 30, Absatz eins, BewG" durch das Finanzamt der Grund für die unrichtige Bewertung liegen, obschon die Grundflächen, wenn auch eingeschränkt durch den Golfbetrieb, unbestreitbar landwirtschaftlich genutzt würden. Würde man dagegen dem Standpunkt des Finanzamtes folgen, müßte auch jede Schiabfahrt, Badezwecken dienende Wiese oder mit einer Forstmeile ausgestattete Waldfläche schon als Grundvermögen bewertet werden. Die (Weiter)Verpachtung an andere Landwirte vollends stehe einer Bewertung als landwirtschaftliches Vermögen nicht entgegen, denn auch dadurch werde an der landwirtschaftlichen Nutzung nichts geändert. Der Beschwerdeführer verlange daher, die streitgegenständlichen Flächen dem landwirtschaftlichen Vermögen zuzuordnen und lediglich das Clubgebäude (gesondert) zu bewerten, in eventu - so wie bisher - nur eine Grundfläche von 58.210 m² anzusetzen und hierfür einen Bodenwert von S 20,--/m² anzunehmen.

Darauf erließ die Finanzlandesdirektion für Tirol die nunmehr vor dem Verwaltungsgerichtshof angefochtene Berufsungsentscheidung vom 31. Jänner 1979, in der sie der Berufung "insoweit stattgegeben" hat, als sie den strittigen Einheitswert mit nunmehr S 3,192.000,-- feststellte. In der Begründung der Berufsungsentscheidung ist im wesentlichen folgendes angeführt:

Der Beschwerdeführer habe ein abgegrenztes Areal eines geschlossenen Hofes (nach einem Lageplan genau bezeichnete, zusammenhängende Grundparzellen) zur Ausübung des Golfsportes verpachtet. Diesem Pachtvertrag zufolge könne der Verpächter zwar die zwischen den einzelnen Golfbahnen liegenden Flächen weiterhin landwirtschaftlich nutzen, der Pächter leiste aber keinerlei Gewähr dafür, ob und in welchem Ausmaß diese Flächen dem Verpächter zur landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen würden. Daraus ergebe sich, daß die Pachtflächen vertraglich in erster Linie dem Golfsport dienen sollten und nur subsidiär - soweit dies nicht den eigentlichen Vertragszweck beeinträchtige - landwirtschaftlich genutzt werden dürften. Abgesehen davon, daß also die Zweckbestimmung der verpachteten Flächen primär auf die Ausübung des Golfsportes gerichtet ist, würde auch ein unbeeinflusster Beobachter kaum zwischen den einzelnen Golfbahnen das Vorliegen eigener wirtschaftlicher Einheiten vermuten, sondern vielmehr auf Grund der räumlich zusammenhängenden Fläche sowie der Beschilderung, die eindeutig auf den Golfbetrieb hinweise, die gesamte Fläche als wirtschaftliche Einheit betrachten. Die Finanzlandesdirektion könne sich bei dieser Sachlage der Ansicht des Beschwerdeführers, Zwischen- und Randflächen der einzelnen Grundparzellen bildeten eigene wirtschaftliche Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens, nicht anschließen. Des weiteren halte der Beschwerdeführer die Einstufung der umstrittenen Grundflächen in das Grundvermögen für rechtswidrig. Er begründe dies mit der landwirtschaftlichen Nutzung des Grundbesitzes, die durch den Golfbetrieb nur eingeschränkt sei. Nun zählten gemäß § 30 Abs. 1 BewG zum landwirtschaftlichen Vermögen alle Teile einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dient (landwirtschaftlicher Betrieb). Aus dem Gebrauch des Begriffes "landwirtschaftlicher Betrieb" sowie der Einzahlform "dient" lasse sich ableiten, daß nicht ein einzelnes Wirtschaftsgut allein die Vermögensart bestimmen könne, sondern daß eine wirtschaftliche Einheit aus Teilen bestehe, die insgesamt einem bestimmten Hauptzweck dienen müßten. Es könne also nicht mit Erfolg eingewendet werden, bestimmte Teilflächen würden ausschließlich landwirtschaftlich genutzt: vielmehr müsse die gesamte Einheit nach ihrem Verwendungszweck beurteilt werden. Dieser ergebe sich aus dem vorgelegten Pachtvertrag, wonach die verpachteten Gründe zur Ausübung des Golfspiels überlassen würden (Pkt. 3 des Pachtvertrages). Dieser von den Vertragsparteien offen deklarierte Nutzungszweck stelle nach Ansicht der Finanzlandesdirektion den Hauptzweck der Liegenschaft dar, während der landwirtschaftlichen Nutzung nur eine untergeordnete Rolle zukomme. Pkt. 3 des Pachtvertrages bestimme nämlich, daß der Pächter des Golfplatzes keine Gewähr leiste, ob und in welchem Ausmaß jene Grundstücksteile, die zwischen den unmittelbar dem Golfsport dienenden Flächen gelegen seien, zur landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stünden. Mit Ausnahme der Zwischenflächen werde das übrige Grundstück vom Golfclub selbst zweimal wöchentlich abgemäht, um den Platz spielfähig zu erhalten. Dies bleibe eine Voraussetzung zur Nutzung der Grundstücksflächen für Golfzwecke, könne aber nicht als landwirtschaftlicher Hauptzweck qualifiziert werden. Nur hinsichtlich der Zwischenflächen komme also eine landwirtschaftliche Nutzung in Betracht. Diese Grundstücksteile würden auf Grund mündlicher Absprachen - ohne Pachtschilling und jederzeit widerrufbar - von verschiedenen Landwirten gemäht. Die Nutzung erfolge keineswegs planmäßig und habe sich zeitlich dem Golfbetrieb unterzuordnen. Eine Bodenverbesserung (Düngung), die für eine systematische und dauernde (nachhaltige) landwirtschaftliche Nutzung spräche, werde, wie die amtlichen Ermittlungen ergeben hätten - wenige Flachstücke ausgenommen - nicht durchgeführt. Der Golfplatzpächter sei überdies berechtigt, einen Teil des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes als Clubhaus auszubauen und dürfe auf dem Grundstück Zäune abtragen und errichten (Pkt. 4 des Vertrages) - ein weiteres Indiz dafür, daß die Nutzung als Golfplatz im Vordergrund stehe und sich eine etwaig andere Nutzung diesem Zweck unterzuordnen habe. Die sonach klar ersichtliche Umwidmung der strittigen Grundstücksflächen zum Golfplatz, die nachhaltige Nutzung zu diesem Zweck und die diesem Zweck untergeordnete Kultivierung der Restflächen rechtfertige nach Ansicht der Finanzlandesdirektion die Einstufung der gesamten Einheit in das Grundvermögen, eine Einstufung, die für Schipisten, Waldlaufwege u.dgl. nach den aufgezeigten Kriterien nicht zutreffend sei. In Anbetracht der seit dem Jahre 1955 bestehenden tatsächlichen Verwendung des Grundstückes zu Golfzwecken könne der Beschwerdeführer auch die entsprechende Dauerwidmung nicht in Frage stellen. Wenn er schließlich auf § 52 Abs. 2 BewG verweise und vermeine, eine in absehbarer Zeit andere als landwirtschaftliche Verwendung komme für die gegenständliche Liegenschaft nicht in Betracht, zumal sie sich im Grünland befinde und unter Bauverbot stehe, müsse ihm entgegengehalten werden, daß schon die derzeitige Verwendung die Annahme eines landwirtschaftlichen Hauptzweckes ausschließe und daß die "einschlägige Literatur" nicht nur Bauland, Industrieland oder Land für Verkehrszwecke, sondern auch Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze zum Grundvermögen zähle. Auf Grund der geschilderten Sachlage erweise sich die Berufung gegen den Einheitswertbescheid, was die Einwendungen gegen die festgestellte Vermögensart betreffe, als

unbegründet. (Die weiteren Ausführungen des angefochtenen Bescheides, die Höhe des Bodenwertes betreffend, sind nicht Gegenstand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens.) Der Beschwerdeführer habe ein abgegrenztes Areal eines geschlossenen Hofes (nach einem Lageplan genau bezeichnete, zusammenhängende Grundparzellen) zur Ausübung des Golfsportes verpachtet. Diesem Pachtvertrag zufolge könne der Verpächter zwar die zwischen den einzelnen Golfbahnen liegenden Flächen weiterhin landwirtschaftlich nutzen, der Pächter leiste aber keinerlei Gewähr dafür, ob und in welchem Ausmaß diese Flächen dem Verpächter zur landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen würden. Daraus ergebe sich, daß die Pachtflächen vertraglich in erster Linie dem Golfsport dienen sollten und nur subsidiär - soweit dies nicht den eigentlichen Vertragszweck beeinträchtige - landwirtschaftlich genutzt werden dürften. Abgesehen davon, daß also die Zweckbestimmung der verpachteten Flächen primär auf die Ausübung des Golfsportes gerichtet ist, würde auch ein unbeeinflusster Beobachter kaum zwischen den einzelnen Golfbahnen das Vorliegen eigener wirtschaftlicher Einheiten vermuten, sondern vielmehr auf Grund der räumlich zusammenhängenden Fläche sowie der Beschilderung, die eindeutig auf den Golfbetrieb hinweise, die gesamte Fläche als wirtschaftliche Einheit betrachten. Die Finanzlandesdirektion könne sich bei dieser Sachlage der Ansicht des Beschwerdeführers, Zwischen- und Randflächen der einzelnen Grundparzellen bildeten eigene wirtschaftliche Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens, nicht anschließen. Des weiteren halte der Beschwerdeführer die Einstufung der umstrittenen Grundflächen in das Grundvermögen für rechtswidrig. Er begründe dies mit der landwirtschaftlichen Nutzung des Grundbesitzes, die durch den Golfbetrieb nur eingeschränkt sei. Nun zählten gemäß Paragraph 30, Absatz eins, BewG zum landwirtschaftlichen Vermögen alle Teile einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dient (landwirtschaftlicher Betrieb). Aus dem Gebrauch des Begriffes "landwirtschaftlicher Betrieb" sowie der Einzahlform "dient" lasse sich ableiten, daß nicht ein einzelnes Wirtschaftsgut allein die Vermögensart bestimmen könne, sondern daß eine wirtschaftliche Einheit aus Teilen bestehe, die insgesamt einem bestimmten Hauptzweck dienen müßten. Es könne also nicht mit Erfolg eingewendet werden, bestimmte Teilflächen würden ausschließlich landwirtschaftlich genutzt: vielmehr müsse die gesamte Einheit nach ihrem Verwendungszweck beurteilt werden. Dieser ergebe sich aus dem vorgelegten Pachtvertrag, wonach die verpachteten Gründe zur Ausübung des Golfsportes überlassen würden (Pkt. 3 des Pachtvertrages). Dieser von den Vertragsparteien offen deklarierte Nutzungszweck stelle nach Ansicht der Finanzlandesdirektion den Hauptzweck der Liegenschaft dar, während der landwirtschaftlichen Nutzung nur eine untergeordnete Rolle zukomme. Pkt. 3 des Pachtvertrages bestimme nämlich, daß der Pächter des Golfplatzes keine Gewähr leiste, ob und in welchem Ausmaß jene Grundstücksteile, die zwischen den unmittelbar dem Golfsport dienenden Flächen gelegen seien, zur landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stünden. Mit Ausnahme der Zwischenflächen werde das übrige Grundstück vom Golfclub selbst zweimal wöchentlich abgemäht, um den Platz spielfähig zu erhalten. Dies bleibe eine Voraussetzung zur Nutzung der Grundstücksflächen für Golfzwecke, könne aber nicht als landwirtschaftlicher Hauptzweck qualifiziert werden. Nur hinsichtlich der Zwischenflächen komme also eine landwirtschaftliche Nutzung in Betracht. Diese Grundstücksteile würden auf Grund mündlicher Absprachen - ohne Pachtschilling und jederzeit widerrufbar - von verschiedenen Landwirten gemäht. Die Nutzung erfolge keineswegs planmäßig und habe sich zeitlich dem Golfbetrieb unterzuordnen. Eine Bodenverbesserung (Düngung), die für eine systematische und dauernde (nachhaltige) landwirtschaftliche Nutzung spräche, werde, wie die amtlichen Ermittlungen ergeben hätten - wenige Flachstücke ausgenommen - nicht durchgeführt. Der Golfplatzpächter sei überdies berechtigt, einen Teil des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes als Clubhaus auszubauen und dürfe auf dem Grundstück Zäune abtragen und errichten (Pkt. 4 des Vertrages) - ein weiteres Indiz dafür, daß die Nutzung als Golfplatz im Vordergrund stehe und sich eine etwaig andere Nutzung diesem Zweck unterzuordnen habe. Die sonach klar ersichtliche Umwidmung der strittigen Grundstücksflächen zum Golfplatz, die nachhaltige Nutzung zu diesem Zweck und die diesem Zweck untergeordnete Kultivierung der Restflächen rechtfertige nach Ansicht der Finanzlandesdirektion die Einstufung der gesamten Einheit in das Grundvermögen, eine Einstufung, die für Schipisten, Waldlaufwege u.dgl. nach den aufgezeigten Kriterien nicht zutreffend sei. In Anbetracht der seit dem Jahre 1955 bestehenden tatsächlichen Verwendung des Grundstückes zu Golfzwecken könne der Beschwerdeführer auch die entsprechende Dauerwidmung nicht in Frage stellen. Wenn er schließlich auf Paragraph 52, Absatz 2, BewG verweise und vermeine, eine in absehbarer Zeit andere als landwirtschaftliche Verwendung komme für die gegenständliche Liegenschaft nicht in Betracht, zumal sie sich im Grünland befinde und unter Bauverbot stehe, müsse ihm entgegengehalten werden, daß schon die derzeitige Verwendung die Annahme eines landwirtschaftlichen Hauptzweckes ausschließe und daß die "einschlägige Literatur" nicht nur Bauland, Industrieland oder Land für Verkehrszwecke, sondern auch Sport-, Spiel-,

Zelt- und Badeplätze zum Grundvermögen zähle. Auf Grund der geschilderten Sachlage erweise sich die Berufung gegen den Einheitswertbescheid, was die Einwendungen gegen die festgestellte Vermögensart betreffe, als unbegründet. (Die weiteren Ausführungen des angefochtenen Bescheides, die Höhe des Bodenwertes betreffend, sind nicht Gegenstand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens.)

Gegen den dargestellten, abweisenden Teil der Berufungsentscheidung vom 31. Jänner 1979 richtet sich die vorliegende, wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften erhobene Beschwerde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat darüber und über die von der belangten Behörde erstattete Gegenschrift erwogen:

"Zusammengefaßt" rügt der Beschwerdeführer, die Abgabenbehörden verneinten zu Unrecht die Bewertung der streitgegenständlichen Grundflächen von 247.754 m² als land- und forstwirtschaftliches Vermögen. Nach dem Gesamtbild der Größe seiner gesamten Land- und Forstwirtschaft - in der Beschwerde mit 66,58 Hektar beziffert - und der Größe der verpachteten Liegenschaft sowie dem Pachtvertrag sei ersichtlich, daß eben diese verpachtete Liegenschaft nach wie vor zum land- und forstwirtschaftlichen Betrieb des Beschwerdeführers gehöre und demnach nicht als sonstig bebautes Grundstück bewertet werden dürfe.

Indes vermag der Gerichtshof dem Beschwerdeführer darin nicht zu folgen. § 30 BewG - darauf beruft sich auch die Beschwerde - umschreibt den Begriff des landwirtschaftlichen Vermögens und im besonderen den Begriff einer wirtschaftlichen Einheit dieser Vermögensart. Nach Absatz 1 dieser Gesetzesstelle gehören zum landwirtschaftlichen Vermögen alle Teile (insbesondere Grund und Boden, Gebäude, stehende und umlaufende Betriebsmittel, Nebenbetriebe und Sonderkulturen) einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dient (landwirtschaftlicher Betrieb). Schon aus dieser Begriffsbestimmung für sich allein erhellt, daß ein zweigeschossiges Clubgebäude mit einem umbauten Raum von je 396 m³ - so die Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke auf den 1. Jänner 1973 ddo. 5. September 1973 -, das die Garderoberräumlichkeiten, Clubsekretariat und ein Restaurant enthält - so die Beschwerde -, keinem landwirtschaftlichen Hauptzweck, sondern jenem Zweck zu dienen bestimmt ist, zu dem es errichtet wurde, nämlich dem Golfspiel. Somit ist für die Anwendung der Abgrenzungsvorschrift des § 52 Abs. 1 BewG, wonach zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen (im weiteren Sinn) gehörender Grundbesitz nicht zum Grundvermögen gehört, im vorliegenden Fall kein Raum. Vielmehr kann nicht in Abrede gestellt werden, daß es sich bei dem Grundbesitz, da weder unter die Grundstückshauptgruppe der Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Gemischtgenutzten Grundstücke oder Einfamilienhäuser einzuordnen, um ein "Sonstiges bebautes Grundstück" im Sinne des § 54 Abs. 1 Z. 5 BewG handelt. Damit befindet sich der Gerichtshof auch im Einklang mit der Lehre (vgl. Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz², S. 292; Krekeler, Bewertungsgesetz⁶, S. 306; Rössler-Troll-Langner, Bewertungs- und Vermögensteuergesetz¹², S. 652). Indes vermag der Gerichtshof dem Beschwerdeführer darin nicht zu folgen. Paragraph 30, BewG - darauf beruft sich auch die Beschwerde - umschreibt den Begriff des landwirtschaftlichen Vermögens und im besonderen den Begriff einer wirtschaftlichen Einheit dieser Vermögensart. Nach Absatz 1 dieser Gesetzesstelle gehören zum landwirtschaftlichen Vermögen alle Teile (insbesondere Grund und Boden, Gebäude, stehende und umlaufende Betriebsmittel, Nebenbetriebe und Sonderkulturen) einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dient (landwirtschaftlicher Betrieb). Schon aus dieser Begriffsbestimmung für sich allein erhellt, daß ein zweigeschossiges Clubgebäude mit einem umbauten Raum von je 396 m³ - so die Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke auf den 1. Jänner 1973 ddo. 5. September 1973 -, das die Garderoberräumlichkeiten, Clubsekretariat und ein Restaurant enthält - so die Beschwerde -, keinem landwirtschaftlichen Hauptzweck, sondern jenem Zweck zu dienen bestimmt ist, zu dem es errichtet wurde, nämlich dem Golfspiel. Somit ist für die Anwendung der Abgrenzungsvorschrift des Paragraph 52, Absatz eins, BewG, wonach zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen (im weiteren Sinn) gehörender Grundbesitz nicht zum Grundvermögen gehört, im vorliegenden Fall kein Raum. Vielmehr kann nicht in Abrede gestellt werden, daß es sich bei dem Grundbesitz, da weder unter die Grundstückshauptgruppe der Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Gemischtgenutzten Grundstücke oder Einfamilienhäuser einzuordnen, um ein "Sonstiges bebautes Grundstück" im Sinne des Paragraph 54, Absatz eins, Ziffer 5, BewG handelt. Damit befindet sich der Gerichtshof auch im Einklang mit der Lehre vergleiche , Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz², S. 292; Krekeler, Bewertungsgesetz⁶, S. 306; Rössler-Troll-Langner, Bewertungs- und Vermögensteuergesetz¹², S. 652).

Daraus folgt aber auch, daß zur Beantwortung der Frage, welche Grundfläche der wirtschaftlichen Einheit des Grundvermögens "Golfplatz und Clubgebäude in K.-L." zuzuordnen ist, die allgemeine Bewertungsvorschrift des § 2 BewG - mit "Wirtschaftliche Einheit" überschrieben - heranzuziehen ist. Nach Absatz 1 dieser Gesetzesstelle ist jede wirtschaftliche Einheit für sich zu bewerten. Ihr Wert ist im ganzen festzustellen. Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, ist nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden. Die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter sind zu berücksichtigen. Daraus folgt aber auch, daß zur Beantwortung der Frage, welche Grundfläche der wirtschaftlichen Einheit des Grundvermögens "Golfplatz und Clubgebäude in K.-L." zuzuordnen ist, die allgemeine Bewertungsvorschrift des Paragraph 2, BewG - mit "Wirtschaftliche Einheit" überschrieben - heranzuziehen ist. Nach Absatz 1 dieser Gesetzesstelle ist jede wirtschaftliche Einheit für sich zu bewerten. Ihr Wert ist im ganzen festzustellen. Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, ist nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden. Die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter sind zu berücksichtigen.

Nach der Verkehrsanschauung, die das Gesetz in den Vordergrund stellt, kommt es nun bei einer Anlage, die der Sportausübung dient, nicht entscheidend auf den Inhalt der Pachtverträge an, die der Grundeigentümer mit dem Pächter dieser Anlage schließt, sondern darauf, welchen Zwecken die Anlage für jemanden mit dem Golfspiel Vertrauten dient. Der Beschwerdeführer meint - an anderer Stelle der Beschwerde - mit dem Clubgebäude könne nur eine Teilfläche von 1.320 m² wirtschaftlich zusammengehören, vermag aber außer einem ganz allgemeinen Hinweis auf die "durch das Gesetz und die Verwaltungsübung gegebenen Kriterien" nichts weiter für seinen Standpunkt vorzubringen.

Die belangte Behörde beruft sich zur Stützung ihrer Rechtsmeinung, zum Clubgebäude gehöre eine Grundfläche von 247.754 m², im angefochtenen Bescheid zum einen auf den - nach dem Gesagten aber nicht entscheidungswesentlichen - Inhalt der Pachtverträge, zum anderen vermag sie sich lediglich auf die auf den Golfbetrieb hinweisende Beschilderung und die räumlich zusammenhängende, aber nur "subsidiär" landwirtschaftlich genutzte Grundfläche zu berufen, die es nicht zuließe, zwischen den Golfbahnen eigene wirtschaftliche Einheiten zu vermuten. Dies reicht aber keineswegs aus, um eine abschließende Beurteilung des Streitfalles zu ermöglichen. Ist doch zu bedenken, daß das Golfspiel in möglichst naturgegebenem und nur geringfügig verändertem Gelände stattfindet, weshalb es der Feststellung bedarf, ob die gesamte Fläche von 247.754 m² oder nur Teile derselben dem Spielbetrieb dienen, möge es sich nun um Fairway, Rough oder Green handeln.

Derartige Feststellungen fehlen aber, obschon der Beschwerdeführer im Verwaltungsverfahren darauf hingewiesen hat, eine "Begehung in der Natur", also ein Augenschein im Sinne des § 182 BAO, könne Klarheit schaffen. Im angefochtenen Bescheid ist wohl von "amtlichen Ermittlungen" die Rede, doch ob sich diese Ermittlungen nur auf die Bodenverbesserung bezogen haben oder auch zu anderen Feststellungen führten, ist weder den Verwaltungsakten zu entnehmen, geschweige denn wurde das Ermittlungsergebnis dem Beschwerdeführer vor Erlassung des angefochtenen Bescheides zur Äußerung vorgehalten. Derartige Feststellungen fehlen aber, obschon der Beschwerdeführer im Verwaltungsverfahren darauf hingewiesen hat, eine "Begehung in der Natur", also ein Augenschein im Sinne des Paragraph 182, BAO, könne Klarheit schaffen. Im angefochtenen Bescheid ist wohl von "amtlichen Ermittlungen" die Rede, doch ob sich diese Ermittlungen nur auf die Bodenverbesserung bezogen haben oder auch zu anderen Feststellungen führten, ist weder den Verwaltungsakten zu entnehmen, geschweige denn wurde das Ermittlungsergebnis dem Beschwerdeführer vor Erlassung des angefochtenen Bescheides zur Äußerung vorgehalten.

Die Verfahrensrüge des Beschwerdeführers erweist sich sonach im Ergebnis als berechtigt, weshalb der angefochtene Bescheid wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften gemäß § 42 Abs. 2 lit. c Z. 2 und 3 VwGG 1965 aufzuheben war. Die Verfahrensrüge des Beschwerdeführers erweist sich sonach im Ergebnis als berechtigt, weshalb der angefochtene Bescheid wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Litera c, Ziffer 2 und 3 VwGG 1965 aufzuheben war.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff leg. cit. und die Verordnung des Bundeskanzlers vom 7. April 1981, BGBl. Nr. 221, insbesondere deren Art. III Abs. 2. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 47, ff leg. cit. und die Verordnung des Bundeskanzlers vom 7. April 1981, Bundesgesetzblatt, Nr. 221,

insbesondere deren Artikel römisch drei, Absatz 2,

Wien, am 24. September 1981

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1981:1979000809.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