

TE Vwgh Erkenntnis 1994/6/30 91/15/0089

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 30.06.1994

Index

10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);

10/07 Verwaltungsgerichtshof;

33 Bewertungsrecht;

Norm

BewG 1955 §52 Abs2;

B-VG Art18 Abs1;

VwGG §34 Abs1;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):91/15/0090

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die Beschwerden der C in S, vertreten durch Dr. W, Rechtsanwalt in S, gegen die Bescheide (Berufungsentscheidungen) der Finanzlandesdirektion für Salzburg vom 17. Juni 1991, 114/23-GA8-DK/90, betreffend Einheitswert eines unbebauten Grundstückes (Nachfeststellung) sowie vom 18. Juni 1991, 114/23/1-GA8-DK/90, betreffend Einheitswert eines bebauten Grundstückes (Artfortschreibung), beide zum 1. Jänner 1988, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Bund Aufwendungen von 9.130 S binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin zweier, in der Stadt Salzburg etwa 1 km entfernt gelegener Grundstücke. Zum 1. Jänner 1988 hatte das in der Katastralgemeinde Gnigl gelegene Grundstück ein Flächenausmaß von 30.620 m², wovon

1.241 m² bereits seit längerer Zeit an einen Gewerbebetrieb verpachtet waren, und das in der Katastralgemeinde Schallmoos gelegene Grundstück ein Flächenausmaß von 24.565 m². Auf dem in der Katastralgemeinde Schallmoos gelegenen Grundstück befindet sich ein im 17. Jahrhundert errichtetes, zweistöckiges Haus mit ausgebautem Dachboden, dessen Grundfläche rund 100 m² beträgt. An dieses Haus ist eine Garage (Remise) mit einer Grundfläche von rund 70 m² angebaut. Über der Garage befindet sich ein Heuboden. Im Jahr 1945 wurden auf diesem Grundstück

Nebengebäude mit einer gesamten Grundfläche von rund 85 m² errichtet. Die Grundstücke sind im seit dem 2. Juli 1982 rechtskräftigen Flächenwidmungsplan - mit Ausnahme zweier schmaler Grünland-Schutzstreifen auf dem in der Katastralgemeinde Gnigl gelegenen Grundstück - als Gewerbegebiet ausgewiesen. Dementsprechend grenzen die Grundstücke an - teilweise stark befahrene - Straßen sowie an überwiegend gewerblichen, aber auch Wohnzwecken dienende Grundstücke an. Die Grundstücke gehörten bis zum 31. Dezember 1987 zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen.

Anlässlich der Hauptfeststellung des Einheitswertes land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zum 1. Jänner 1988 erklärte die Beschwerdeführerin ua, weder Tiere zu halten, noch Teile der Grundstücke in irgendeiner Form landwirtschaftlich zu nutzen.

Ein Organwalter des Finanzamtes stellte im Zug eines "Außendienstes" am 22. November 1989 im Einklang mit der Erklärung der Beschwerdeführerin fest, auf den Grundstücken würden weder Tiere gehalten, noch sei eine landwirtschaftliche Nutzung erkennbar.

Das Finanzamt gelangte unter Berücksichtigung des geltenden Flächenwidmungsplanes, der Erklärung der Beschwerdeführerin, des diese Erklärung bestätigenden Ermittlungsverfahrens sowie vor allem auf Grund des Baulückencharakters der Grundstücke zur Ansicht, diese würden in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen. Die Grundstücke gehörten daher nicht mehr zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, sondern zum Grundvermögen, wobei jedes für sich eine wirtschaftliche Einheit darstelle. Das Finanzamt erließ daher zum 1. Jänner 1988 dementsprechende Einheitswertbescheide, wobei es das in der Katastralgemeinde Gnigl gelegene Grundstück als unbebautes und das in der Katastralgemeinde Schallmoos gelegene als Mietwohngrundstück ansah.

Im Berufungsverfahren führte die Beschwerdeführerin im wesentlichen aus, es sei völlig unerfindlich, auf Grund welcher konkreter Umstände das Finanzamt zu dem Schluß gelangt sei, die - eine wirtschaftliche Einheit bildenden - Grundstücke würden in absehbarer Zeit verwertet. Die Grundstücke seien seit dem 17. Jahrhundert landwirtschaftlich genutzt. Das vorbildlich restaurierte Haus auf dem in der Katastralgemeinde Schallmoos gelegenen Grundstück sei ein Bauernhof mit Stallgebäude und Heuboden. Auf den Grundstücken werde durch einen Pächter Gras gefeuchst sowie Obst und Gemüse gewonnen. Das Gras werde auf dem Heuboden gelagert und sodann zur Fütterung der 15 Pferde des Pächters verwendet. Überdies würden sechs Bienenstöcke und Kleintiere gehalten. Es sei auch die Haltung von Schafen beabsichtigt. Aus dem Gesamtbild der Verhältnisse ergebe sich daher, daß auf den Grundstücken im Sinn einer traditionellen Nutzung eine (einheitliche) Landwirtschaft betrieben werde. Die Grundstücke könnten auch nicht als aufgeschlossen angesehen werden, weil "auf dem reinen Grund und Boden Strom- und Wasseranschlüsse und die Entsorgung über das öffentliche Kanalnetz" fehlten. Bei der Größe der Grundstücke könne auch nicht von einer Baulücke gesprochen werden. Auf die Widmung der Grundstücke als Gewerbegebiet könne von ihr kein Einfluß genommen werden. Solange aber - wie im vorliegenden Fall - Grundstücke tatsächlich landwirtschaftlich genutzt würden, könne ein Flächenwidmungsplan keinen Einfluß auf die Zugehörigkeit derselben zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen haben. Schließlich bestehe keine Absicht, die Nutzung der Grundstücke zu ändern, weswegen deren Hauptzweck weiterhin in der landwirtschaftlichen Nutzung bestehe.

Aus den von der Beschwerdeführerin vorgelegten Fotos des Hauses auf dem in der Katastralgemeinde Schallmoos gelegenen Grundstück ist ersichtlich, daß es sich bei diesem um einen restaurierten, kleinen und typisch salzburgischen Bauernhof handelt, neben dem sich ein kleiner Hausgarten befindet. Etwas abgesetzt vom Haus sind zwei kleine Holzgebäude erkennbar. Landwirtschaftliche Geräte sind nicht zu sehen. An einer Ecke des Hauses stehen zwei alte hölzerne Schubkarren, in denen sich Blumen befinden. Rund um das Haus erstreckt sich eine gepflegte Wiese.

Auf Antrag der Beschwerdeführerin führte ein Organwalter der belangten Behörde am 7. Juni 1991 in deren Anwesenheit einen Augenschein auf dem in der Katastralgemeinde Schallmoos gelegenen Grundstück durch. Aus der über diesen Augenschein aufgenommenen, ua von der Beschwerdeführerin, ihrem Sohn und ihrem steuerlichen Vertreter unterfertigten Niederschrift ergibt sich im wesentlichen, daß die Beschwerdeführerin jederzeit die sich im Haus befindliche Austragwohnung von 40 m² benutzen könne. Der Sohn der Beschwerdeführerin wohne im Haus,

wobei ihm die Betreuung der Obstbäume sowie die Haltung von sechs Schafen, sechs Hühnern, einem Hahn, vier Hasen, drei Enten und acht Bienenstöcken obliege. Auf dem Grundstück werde von einem Landwirt Gras gefeucht und an dessen 15 Pferde verfüttert. Es sei beabsichtigt, mehr Schafe, Hühner, Hasen und Enten sowie Pferde zu halten.

Mit den nunmehr angefochtenen Bescheiden wies die belangte Behörde die Berufungen nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens unter Hinweis auf § 30 Abs 1 und § 52 Abs 1 und 2 BewG im wesentlichen mit der Begründung ab, nach den für die Beurteilung der Grundstücke maßgebenden gesetzlichen Bestimmungen komme es nicht darauf an, ob diese seit dem 17. Jahrhundert landwirtschaftlichen Zwecken dienen und ob das auf dem Grundstück in der Katastralgemeinde Schallmoos befindliche Haus ein Bauernhof sei. Wenn ein Bauernhof einem Landwirt nicht mehr als Wohnung diene, Grundstücke in einem mit Straßen sowie Strom, Wasser und Kanal voll aufgeschlossenen und verbauten Gewerbegebiet lägen, müßten diese Grundstücke sowie das Hofgebäude schon mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit dauernd landwirtschaftlichen Hauptzwecken dienen, um sie nicht dem Grundvermögen zuzurechnen. Unbestritten sei, daß der sich auf dem Grundstück in der Katastralgemeinde Schallmoos befindliche Bauernhof nicht (dauernden) Wohnzwecken der Beschwerdeführerin und auch nicht der Bewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Betriebes diene, die Grundstücke im Flächenwidmungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen und sowohl mit Straßen (im Jahr 1989 sei zugunsten der Stadt Salzburg aus den in der Katastralgemeinde Gnigl gelegenen Grundstück ein Streifen von 1.227 m² für Verkehrszwecke enteignet worden) als auch mit Strom, Wasser und Kanal aufgeschlossen seien. Die Grundstücke befänden sich in einem dicht verbauten und verkehrsmäßig gut erschlossenen Gebiet und seien daher als Baulücken anzusehen. Die von der Beschwerdeführerin behauptete landwirtschaftliche Nutzung der Grundstücke sei gering und gehe hinsichtlich der Grasfechtung durch einen Pächter über eine Rasenpflege nicht hinaus. Die sich auf den Grundstücken befindlichen Obstbäume machten einen naturbelassenen Eindruck und seien zur Erzeugung von Qualitätstafelobst ungeeignet. Die am 7. Juni 1991 (Tag des durchgeführten Augenscheines) auf dem Grundstück in der Katastralgemeinde Schallmoos gehaltenen Tiere entsprächen 0,676 Vieheinheiten und sechs Ertragsvölkern. Diese Tierhaltung sei somit von derart untergeordneter Bedeutung, daß sie als Steckenpferd bezeichnet werden müsse, die in jedem größeren Hausgarten eines bebauten Grundstückes ebensogut ausgeübt werden könnte. Aus dem Gesamtbild der Verhältnisse ergebe sich daher im Gegensatz zur Ansicht der Beschwerdeführerin, daß die Möglichkeit der jederzeitigen Verwertung der Grundstücke zu gewerblichen, aber auch zu Wohnzwecken bestehe, wobei noch zu berücksichtigen sei, daß die Grundstücke als eine der wenigen noch in den Katastralgemeinden Gnigl und Schallmoos befindlichen Baulücken anzusehen seien. Die im Jahr 1989 erfolgte Enteignung eines Streifens von 1.227 m² aus dem in der Katastralgemeinde Gnigl gelegenen Grundstück für Verkehrszwecke zugunsten der Stadt Salzburg könne überdies als Beginn der Verwertung der Grundstücke angesehen werden. Außerdem sei die Errichtung einer weiteren Straße durch das in der Katastralgemeinde Schallmoos gelegene Grundstück geplant. Schließlich sei auch noch zu berücksichtigen, daß die Beschwerdeführerin die Grundstücke nicht selbst im eigenen landwirtschaftlichen Betrieb nutze.

Gegen die im Spruch dieses Erkenntnisses genannten Bescheide wenden sich die wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften erhobenen Beschwerden. Die Beschwerdeführerin erachtet sich durch die angefochtenen Bescheide insofern verletzt, als die Grundstücke "subjektiv und objektiv gesehen nicht mehr land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen und demzufolge als Mietwohngrundstück bzw als unbebautes Grundstück bewertet wurden."

Die belangte Behörde legte die Akten der Verwaltungsverfahren vor und beantragt in ihren Gegenschritten die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerden.

Der Verwaltungsgerichtshof hat die Beschwerden wegen ihres engen Zusammenhanges zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung verbunden und sodann in einem nach § 12 Abs 1 Z 2 VwGG gebildeten Senat erwogen:

Gemäß § 30 Abs 1 BewG 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).

Nach dem ersten Satz des § 51 Abs 1 BewG gehört zum Grundvermögen der Grund und Boden einschließlich der Bestandteile (insbesondere Gebäude) und des Zubehörs.

Im Sinn des § 52 Abs 1 BewG gehört zum Grundvermögen nicht Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört. Nach Abs 2 der letztzitierten Gesetzesstelle sind 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.

Die belangte Behörde hat zwar festgestellt, daß die Grundstücke im Sinn des § 30 Abs 1 BewG keineswegs einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dienen, jedoch nicht schon daraus Konsequenzen gezogen. Vielmehr stützt sie ihre Entscheidungen auf § 52 Abs 2 BewG, wobei sie es im Endeffekt dahingestellt bleiben läßt, ob überhaupt hinsichtlich der beiden Grundstücke und der auf dem Grundstück in der Katastralgemeinde Schallmoos befindlichen Gebäude landwirtschaftliches Vermögen vorliegt. Bei der Anwendung des § 52 Abs 2 BewG kommt es entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin nicht darauf an, ob Grundstücke samt Zubehör land- und forstwirtschaftlich genutzt werden, sondern nur darauf, ob aus dem Gesamtbild der Verhältnisse ANZUNEHMEN ist, daß die Grundstücke in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es erübrigte sich daher auf die Ausführungen der Beschwerdeführerin, die Grundstücke samt Zubehör würden wie seit jeher landwirtschaftlich genutzt, einzugehen.

Wie die Beschwerdeführerin zu Recht ausführt, rechtfertigt die Widmung von Grundstücken als Gewerbegebiet im Flächenwidmungsplan FÜR SICH ALLEIN noch nicht, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ohne weiteres dem Grundvermögen zuzurechnen. Ist jedoch auf Grund von zur dementsprechenden Widmung hinzutretenden objektiven Umständen - insbesondere betreffend die örtliche Lage und Aufschließung der Grundstücke, die bauliche Entwicklung in der Umgebung sowie die zum Bewertungsstichtag gegebene und für die Zukunft zu erwartende Marktlage - aus dem Gesamtbild der Verhältnisse anzunehmen, daß landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden, so rechtfertigt dies, ohne daß es dabei auf die Absicht der Beschwerdeführerin ankommt, durchaus die Zuordnung der Grundstücke zum Grundvermögen. Ein aus objektiven Umständen sich ergebender Wahrscheinlichkeitsschluß für eine Verbauung in absehbarer Zeit ist insbesondere bei einer Flächenwidmung als Gewerbegebiet, bei einer Aufschließung durch Strom, Wasser und Kanal führende öffentliche Straßen und die bauliche Entwicklung in den diesen Grundstücken angrenzenden Grundstücken gerechtfertigt. Der Bedarf nach bebaubaren Grundstücken kann auch aus der baulichen Entwicklung der unmittelbaren Umgebung der Grundstücke erschlossen werden. Stellen die zu bewertenden Grundstücke Baulücken in einem sonst besiedelten Gebiet dar, so handelt es sich überhaupt um den typischen Anwendungsfall des § 52 Abs 2 BewG. Selbst bloßes Rohbauland - somit mangels Parzellierung und mangels einzelner Strom-, Wasser- und Kanalanschlüsse nicht sofort verwertbare Grundstücke - sind schon dann als Bau- oder Industrieland im Sinn des § 52 Abs 2 BewG anzusehen, wenn an der späteren endgültigen Verwertung der Grundstücke kein begründeter Zweifel besteht, AUCH WENN FÜR DIESE VERWERTUNG NOCH KEIN NAHER ZEITPUNKT ABZUSEHEN IST (vgl das hg Erkenntnis vom 26. April 1993, 91/15/0025, mWA).

Wenn die belangte Behörde daher in Anbetracht der unbestrittenen Tatsachen, daß die im Flächenwidmungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesenen, mit Strom, Wasser und Kanal führenden öffentlichen Straßen aufgeschlossenen, sich in einem dicht verbauten Gebiet befindlichen Grundstücke im Sinn des § 52 Abs 2 BewG dem Grundvermögen zuzurechnen sind, kann ihr nicht mit Erfolg entgegengetreten werden. Daran vermögen auch die Ausführungen der Beschwerdeführerin, sie habe nicht die Absicht, die Grundstücke in absehbarer Zeit zu anderen als zu land- und forstwirtschaftlichen Zwecken zu verwenden, nichts zu ändern. Wie bereits ausgeführt, kommt es bei der Anwendung des § 52 Abs 2 BewG auf die Absicht der Beschwerdeführerin nicht an. Die Behauptung der Beschwerdeführerin, die Grundstücke stellten wegen ihrer Größe keine Baulücken dar, ist ebenso aktenwidrig wie die, es bestehe keine Möglichkeit, diese für Bauzwecke zu verwenden. Auf die fehlende Parzellierung kommt es - wie ebenfalls bereits ausgeführt - bei einem bloßen Rohbauland nicht an. Bei der gegebenen Sach- und Rechtslage mag es dahingestellt bleiben, ob in der im Jahr 1989 erfolgten Enteignung von 1.227 m² aus dem in der Katastralgemeinde Gnigl gelegenen Grundstück zugunsten der Stadt Salzburg für Verkehrszwecke ein Indiz für die beginnende Verwertung der Grundstücke erblickt werden kann.

Mit dem Hinweis der Beschwerdeführerin auf eine Verletzung der "Bewertungsgleichheit" in bezug auf einen in der Nähe ihrer Grundstücke befindlichen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb wird eine inhaltliche Rechtswidrigkeit der angefochtenen Bescheide nicht aufgezeigt. Die österreichische Rechtsordnung kennt nämlich kein subjektives Recht auf gesetzmäßige Verwaltungsführung durch die Behörden im Verfahren betreffend andere Rechtssubjekte. Es ist

daher ohne jegliche Bedeutung, ob die Abgabenbehörde etwa gegenüber anderen Abgabepflichtigen nicht in gleichartiger Weise wie gegenüber der Beschwerdeführerin vorgegangen ist (vgl den hg Beschluß vom 30. Jänner 1990, 89/14/0264, mwA).

In Ausführung der Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften behauptet die Beschwerdeführerin zunächst, die belangte Behörde habe es unterlassen, "Ergebnisse eines Ortsaugenscheines aus dem Aktenbestand zu eliminieren, welcher in rechtswidriger Weise und unter Verletzung des Parteiengehörs durchgeführt worden ist." Sollte die Beschwerdeführerin damit die Feststellungen eines Organwalters des Finanzamtes im Zug eines "Außendienstes" am 22. November 1989 meinen, so genügt es darauf hinzuweisen, daß es die belangte Behörde - wie bereits ausgeführt - dahingestellt bleiben läßt, ob überhaupt hinsichtlich der beiden Grundstücke samt Zubehör landwirtschaftliches Vermögen vorliegt. Die so behauptete Verletzung von Verfahrensvorschriften ist daher auf keinen Fall wesentlich. Mit der weiteren bloßen Wiedergabe des § 42 Abs 2 Z 3 lit b VwGG zeigt die Beschwerdeführerin keine Verletzung von Verfahrensvorschriften auf.

Die Beschwerden erweisen sich somit insgesamt als unbegründet und waren daher gemäß § 42 Abs 1 VwGG abzuweisen.

Die Entscheidung über den Aufwändersatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl Nr 416/1994.

Schlagworte

Mangel der Berechtigung zur Erhebung der Beschwerde mangelnde subjektive Rechtsverletzung Parteienrechte und Beschwerdelegitimation
Verwaltungsverfahren Mangelnde Rechtsverletzung Beschwerdelegitimation verneint
keine BESCHWERDELEGITIMATION

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1994:1991150089.X00

Im RIS seit

14.01.2002

Zuletzt aktualisiert am

20.07.2015

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at