
Datum: 07.10.2004
Gericht: Finanzgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 11. Senat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 11 K 757/02 BG
ECLI: ECLI:DE:FGD:2004:1007.11K757.02BG.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.

Die Revision wird zugelassen.

Tatbestand:

1

Streitig ist, ob das zu bewertende Grundstück (Grundbuch Gemeinde H Bl. , Flur , Flurstück 100,) als Ackerland oder Bauerwartungsland zu bewerten ist.

2

Der Vater des Klägers war Eigentümer der Grundstücke Flur , Flurstücke 500, 501, 502 und 503 mit einer Gesamtfläche von 18.938 m². Die Grundstücke wurden im Zusammenhang mit einer Hofstelle als land- und forstwirtschaftlicher Betrieb verpachtet. Anfang Januar 1996 führte der Vater des Klägers Verkaufsverhandlungen bezüglich dieser Flurstücke mit der Stadt N (s. Schreiben der Stadt N vom 19.02.2001 in der Akte "Feststellung des Bedarfswertes" des Beklagten). Am 21.02.1996 stellte der Vater des Klägers beim Katasteramt der Stadt N einen Antrag auf Vermessung der o.g. Grundstücke.

3

Mit Vertrag vom 12.03.1996 übertrug der Vater des Klägers das Flurstück 503 im Wege der Schenkung auf den Kläger. Durch Kaufvertrag vom 03.05.1996 wurden die Flurstücke 500 bis 503 an die Stadt N zu einem Kaufpreis von ca. 90 DM pro m² verkauft. Das an den Kläger durch Schenkung übertragene Flurstück 503 wurde nach Vermessung in die Parzellen Nr. 100 mit 4.493 m² und Nr. 101 mit 317 m² aufgeteilt. Diese Aufteilung erfolgte, weil die Fläche der Parzelle 100 im Flächennutzungsplan vom 20.04.1983 als Wohnbaufläche und die Fläche

4

der Parzelle 101 als Fläche für landwirtschaftliche Nutzung dargestellt sind.

Die Parzelle Nr. 101 bewertete der Beklagte als Stückländerei des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens. Für das Flurstück 100 stellte der Beklagte mit Bescheid über die gesonderte Feststellung des Grundbesitzwertes auf den 12.03.1996 für Zwecke der Schenkungsteuer vom 22.12.2000 den Grundbesitzwert auf 323.000 DM fest. Der Bewertung legte der Beklagte einen Bodenrichtwert pro m² von 360 DM zu Grunde, von dem der Beklagte einen Abschlag in Höhe von 75 % vornahm, da er die Bodenqualität als Bauerwartungsland ansah. 5

Gegen diesen Bescheid legte der Kläger fristgerecht Einspruch ein, den er wie folgt begründete: 6

Der Bodenrichtwert betrage nicht wie vom Finanzamt angenommen 360 DM pro m² sondern 270 DM pro m². Dieser Bodenrichtwert sei zum 31.12.1995 für den nähergelegenen Bereich , straße für die Art der baulichen Nutzung festgestellt worden. Darüber hinaus sei die Parzelle 100 ebenso wie die Parzelle 101 eine landwirtschaftliche Fläche und kein Grundvermögen. Nach R 160 Erbschaft-steuerrichtlinien (ErbStR) seien Flächen, die land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, erst dann als Bauerwartungsland anzusehen, wenn sie in absehbarer Zeit zu anderen Zwecken genutzt würden. Als absehbare Zeit gelte nach Abschnitt 2 Abs. 7 Bewertungsrichtlinien des Grundvermögens (BewRGr) ein Zeitraum von 6 Jahren. Bezogen auf den Streitfall sei innerhalb von 6 Jahren ab dem Feststellungszeitpunkt keine Nutzungsänderung erfolgt, die eine Feststellung als Bauerwartungsland rechtfertige. Als Nachweis verweist der Kläger auf eine Kopie aus der Niederschrift über die 15. Sitzung der Bezirksvertretung Gemeinde H vom 06.03.1997. 7

Aus der Niederschrift ist zu entnehmen, dass in der Diskussion betonte, dass es sich bei dem vorliegenden Vorentwurf lediglich um einen Rahmenplan handle, der in seiner Gesamtheit evtl. einen Zeitraum von 30 Jahren bis zu seiner Realisierung in Anspruch nehme. 8

Außerdem reichte der Kläger eine Kopie des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. vom 16.02.1998 ein, nach dem das zu bewertende Grundstück nicht im Gebiet des Bebauungsplanes liegt. 9

Der Kläger trägt weiterhin vor, der von der Stadt N gezahlte Kaufpreis könne keinen Einfluss auf die Bewertung des Grundstücks haben, da es sich bei dem Kauf um einen subjektiven Vorratskauf der öffentlichen Hand gehandelt habe. An dem Kauf sei außerdem die Firma S beteiligt gewesen. Ohne gleichzeitige Beteiligung von S und nur unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Gesamtgebiet der Verkäufer V1, V2 und V3 (Vater des Klägers) für einen gemeinsamen Erwerb durch S und die Stadt N zur Verfügung gestellt worden sei, sei die Voraussetzung für den Grundstückserwerb in der vorliegenden Form geschaffen worden. Die Stadt N hätte ohne Mitwirkung von S alleine nicht gekauft und schon gar nicht zu einen Preis von 90 DM pro m². Zweck des Erwerbs durch S sei die Beschaffung von ausreichendem Siedlungsgebiet gewesen. Die Erschließung des Gebietes sollte durch die S vorfinanziert werden. Die Kaufpreishöhe sei auch dadurch beeinflusst worden, dass die Stadt Insiderwissen über eine mögliche Verkürzung des Verfahrens zur Durchführung einer baulichen Nutzung gehabt habe. So sei der Stadt bekannt gewesen, dass sich die neue Gesellschaft für Entwässerung dazu verpflichtet habe, die Kanalisierung zügig durchzuführen. Ebenso seien Zusagen von Politikern erteilt worden, die notwendige Finanzierung werde durch kurzfristige Regelungen sichergestellt. Auf Grund dieser Gegebenheit sei die Stadt N davon ausgegangen, dass sich die übliche Wartezeit bis zur Bebauung um 50 % reduziere und nur 9 bis 10 Jahre dauere. Ein Außenstehender hätte von einer Wartezeit von 15 bis 20 10

Jahren ausgehen müssen. Der Kläger verwies außerdem auf das Urteil des Bundesfinanzhofs vom 26.09.1990 (BStBl II 1991, 320), in welchem der Bundesfinanzhof ein im beplanten Bereich belegenes Grundstück mit einem Steuerwert angesetzt habe, ob schon bereits im Besteuerungszeitpunkt Verkaufsverhandlungen über Freizeitgelände durchgeführt worden seien.

Im Einspruchsverfahren reichte der Kläger außerdem ein Gutachten über die Feststellung des gemeinen Wertes des Grundstücks Gemarkung H Flur , Flurstück 501 ein. Das Gutachten wurde erstellt von Dipl.-Ing. T. Es betrifft ein in unmittelbarer Nähe zu dem zu bewertenden Grundstück liegendes Grundstück, welches ebenso wie das zu bewertende Grundstück im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Die Bewertung erfolgte auf den Stichtag 10.02.1996. Der Gutachter bewertete das Flurstück 501 als Bauerwartungsland mit 25 % des Bodenrichtwertes. Er ging von einer Entwicklungszeit für dieses Gebiet bis zur Baureife von mindestens 5 - 7 Jahren aus. Als Bodenrichtwert setzte er den Wert von 210 DM pro m² an, der für das Baugebiet " " auf den 31.12.1995 festgestellt wurde. 11

Während des Einspruchsverfahrens erließ der Beklagte einen Änderungsbescheid vom 05.07.2001 über die gesonderte Feststellung des Grundbesitzwertes auf den 12.03.1996 und stellte den Grundbesitzwert auf 238.000 DM fest. Bei der Berechnung des Grundbesitzwertes setzte der Beklagte einen Bodenrichtwert von 270 DM pro m² an und berücksichtigte einen Abschlag von 75 % für Bauerwartungsland. Es ergab sich ein Wert in Höhe von 67 DM, der gem. § 145 Abs. 3 Satz 1 BewG um 20 % auf den anzusetzenden Bodenwert in Höhe von 53 DM ermäßigt wurde. 12

Mit Einspruchsentscheidung vom 09.01.2002 wies der Beklagte den Einspruch als unbegründet zurück. Zur Begründung führte der Beklagte aus, die land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche sei dem Grundvermögen zuzurechnen, da sie in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken nämlich Bauland dienen werde (§ 69 Abs. 1 BewG). Dies ergebe sich aus den folgenden Gründen: 13

1. durch die Aufgabe der Hofstelle sei die Bindung an die Land- und Forstwirtschaft entfallen, 14
2. durch den Wegfall der Bindung an die Land- und Forstwirtschaft sei dem Flächennutzungsplan mit der Ausweisung als Wohnbaufläche für die Verkehrsauffassung höhere Bedeutung zugekommen,
3. durch den Verkauf des Schenkempfängers im Zusammenhang mit den anderen Parzellen werde deutlich, dass das Objekt nicht mehr land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen sollte, und
4. die Stadt habe erkennen lassen, dass sie kein Ackerland kaufen wollte, in dem sie den Kaufpreis entsprechend der Nutzungsmöglichkeit ermittelt habe und tatsächlich den Kaufpreis von 90 DM pro m² gezahlt habe. Nach der Bodenrichtwertkarte werde für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen im Jahre 1995 ein Kaufpreis zwischen 5,50 DM und 7,50 DM pro m² erzielt. Der Erwerbspreis mache somit ein Vielfaches des Preises für landwirtschaftliches Nutzland aus. Er übersteige den Bodenrichtwert für land- und forstwirtschaftliches Vermögen um das 11 bis 15-fache und betrage 33 % des zum Besteuerungszeitpunkt geltenden Bodenrichtwertes für Bauland. Dies spreche dafür, dass nicht mehr die Ertragskraft der land- und forstwirtschaftlichen Fläche für die Preisfindung entscheidend gewesen sei. Die Stadt N habe durch ihre Ankäufe die Planvorgaben des Flächennutzungsplans umsetzen wollen, eine dauerhafte Verwendung der Flurstücke 833 - 836 zu land- und forstwirtschaftlichen Zwecken sei nicht mehr geplant gewesen.

Die Nutzungsänderung innerhalb absehbarer Zeit sei zum Besteuerungszeitpunkt (12.03.1996) erkennbar gewesen. Bereits vor der Schenkung an den Kläger habe festgestanden, dass das Objekt an die Stadt N weiterveräußert werde. Eine nachhaltige Nutzung zu land- und forstwirtschaftlichen Zwecken sei somit weder von dem Vater des Klägers, noch von dem Kläger oder der Stadt N geplant worden. 15

Eine Änderung zum Grundvermögen werde bereits vorgenommen, wenn sich die Nutzungsänderung mit einiger Wahrscheinlichkeit innerhalb von 6 Jahren ab dem Besteuerungszeitpunkt erwarten lasse. Gemäß Richtlinie 160 Abs. 2 Satz 3 Erbschaftsteuerrichtlinien könne sich die Erwartung insbesondere auf eine entsprechende Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan oder ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde gründen. Im Streitfall seien sogar beide Voraussetzungen erfüllt. Die Nutzungsänderung sei durch den Antrag auf Vermessung vor dem Besteuerungszeitpunkt und die Betriebsaufgabe des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs durch den Vater des Klägers untermauert worden. Die Bindung der Flächen an den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb sei damit entfallen. Zum Besteuerungszeitpunkt habe der Bauplanung nichts entgegen gestanden. Auf Grund der Größe der gesamten Maßnahme habe eine Bebauung unmittelbar erfolgen können. Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 der Wertermittlungsverordnung (WertV) handele es sich qualitativ um Bauerwartungsland. Unerheblich sei dabei, ob zu einem späteren Zeitpunkt im Bebauungsplanverfahren zügige Fortschritte zur Verwirklichung der Bebauung gemacht würden. Die Beurteilung des Vorgangs erfolge zum Besteuerungszeitpunkt 12.03.1996 gemäß § 138 Abs. 1 Satz 2 BewG und nicht nach der heutigen Erkenntnislage. Die im Einspruchsverfahren vorgetragenen allgemeinen Äußerungen eines Ratsherren seien aus heutiger Sicht nicht hilfreich und könnten nicht zu einem anderen Ergebnis führen. 16

Gemäß § 145 Abs. 3 Satz 3 BewG könne durch ein Gutachten nachgewiesen werden, dass der gemeine Wert des Grundstücks niedriger sei. Als Nachweis liege das schon im Einspruchsverfahren zur Einkommensteuer eingereichte Gutachten zum Flurstück 501 vor. Darin werde das Flurstück 501 eindeutig als Bauerwartungsland und nicht mehr als landwirtschaftliche Fläche eingestuft. Die Wertermittlung stütze sich auf den Bodenrichtwert " " in Höhe von 210 DM im allgemeinen Wohngebiet. Für die -straße und Umgebung gelte allerdings der Bodenrichtwert der Lage mit 270 DM im reinen Wohngebiet. Das im Einspruchsverfahren vorgetragene Urteil vom 26.09.1990 (BStBl II 1991, 320) stütze sich darauf, dass ein übertragenes Objekt welches nach der Schenkung gegebenenfalls noch verkauft werde, mit dem Grundstückswert und nicht mit dem Geldwert übertragen werde. Dieser Beurteilung werde im Streitfall auch gefolgt, da als Schenkungsgegenstand das Grundstück mit dem im Besteuerungszeitpunkt geltenden Bodenrichtwert angesetzt werde. 17

Der Kläger hat fristgerecht Klage erhoben. 18

Während des Klageverfahrens hat der Beklagte den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt N um Mitteilung des Bodenwertes für das zu bewertende Grundstück und die Flurstücke 97 bis 99 gebeten. Mit Schreiben vom 20.02.2002 teilte der Gutachterausschuss mit, die zur Bewertung anstehenden Grundstücke seien für den Zeitraum 08.02. bis 08.05.1996 als Bauerwartungsland anzusehen. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt N seien zum damaligen Zeitpunkt die in Rede stehenden Flächen als Wohnbaufläche dargestellt worden. Damals wie heute sei allerdings die Erschließung noch ungewiss, sodass bezüglich der Qualität der Grundstücke lediglich von Bauerwartungsland mit schwacher Bauerwartung die Rede sein könne. Derartiges Bauerwartungsland könne mit ca. 30% bis 50% des Preises für baureifes Land bewertet 19

werden. Für den Bereich , , -straße habe der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt N zum 31.12.1995 einen Bodenrichtwert von 270 DM pro m² für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke, im reinen Wohngebiet, mit einer zulässigen 1- bis 2- geschossigen Bauweise und einer durchschnittlichen Grundstückstiefe von 40 m festgestellt. Unter Heranziehung dieses Bodenrichtwertes und unter Berücksichtigung des Grades der Bauerwartung von ca. 30 % werde ein durchschnittlicher Bodenwert von 80 DM pro m² (erschließungsbeitragspflichtig) für angemessen erachtet.

Zur Begründung der Klage verweist der Kläger auf seinen Vortrag im Einspruchsverfahren. Er führt ergänzend aus, entscheidend für die Einordnung des Grundstückes als Grundvermögen sei nicht nur die Erwartung einer Nutzungsänderung sondern die Erwartung einer tatsächlichen baulichen Nutzung. Diese habe die Stadt N beim Kauf des Grundstückes auf 9 Jahre geschätzt. Zwar könne es für einen Außenstehenden unerklärlich sein, dass 90 DM pro m² gezahlt worden seien bei einer damals schon für den Käufer feststehenden Verwirklichungszeit hinsichtlich der baulichen Nutzungsänderung von weit mehr als 6 Jahren, doch die Gründe seien in der Abwicklung des Gesamtgeschäftes in Absprache mit S zu sehen. Die Stadt N habe "ohne wenn und aber" zu dem mit S ausgehandelten Einheitspreis gekauft. Die Firma S und die Stadt N seien zunächst im Beteiligungsverhältnis 60 % S und 40 % Stadt N als gemeinsame Kaufinteressenten aufgetreten. Die internen Gründe für den alleinigen Kauf durch die Stadt N seien dem Kläger nicht bekannt. S habe später aus der Gesamtfläche die schneller zu realisierenden Flächen erworben und der Stadt die Restflächen überlassen, was nicht für einen gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf dem freien Markt spreche. Die Stadt N habe S das Kaufgeschäft für ein größeres Umsiedlungsgebiet ermöglichen bzw. den Käufer S nicht verlieren wollen. Außerdem würden über Neubürgeransiedlungen die Schlüsselzuweisungen des Landes erhöht. Eine wirtschaftliche Berechnung habe dem Kauf nicht zu Grunde gelegen.

Die Tatsache, dass die Stadt N im Jahre 1996 mit einer Verwirklichungszeit der Planänderung von weit mehr als 6 Jahren gerechnet habe, ergebe sich eindeutig aus dem von der Stadt N angesetzten Abzinsungsfaktor zur Ermittlung des Kaufpreises. Die Stadt habe mit einem Abzinsungsfaktor für 9 Jahre gerechnet. In der Besprechung mit den Vertretern der landwirtschaftlichen Betriebsprüfung sei diese Zeitangabe von dem zuständigen Sachbearbeiter der Stadt auf die doppelte Zeit ausgedehnt worden. Zum Nachweis verweist der Kläger auf das Protokoll der landwirtschaftlichen Betriebsprüfungsstelle über die Besprechung vom 15.12.1998 (s. Berechnung in der Akte des Beklagten "Feststellung des Bedarfswertes").

Zum Nachweis der Annahme einer Verwirklichungszeit von 9 Jahren bei der Ermittlung des Kaufpreises durch die Stadt N benennt der Kläger außerdem Herrn C, seinerzeit zuständiger Sachbearbeiter im Liegenschaftsamt N, als Zeugen.

Der Gutachterausschuss gebe die Qualität des Grundstücks als Bauerwartungsland mit schwacher Bauerwartung an. Die Aussage "schwache Bauerwartung" sei in der Subsumierung der Verordnungsdefinition zu Bauerwartungsland ohne Aussagewert. Daher solle der Beklagte zum Begriff der schwachen Bauerwartung eine Konkretisierung anfordern, weil in der WertV das Bauerwartungsland in Abgrenzung zum Ackerland als Fläche bezeichnet werde, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lasse (§ 4 Abs. 2 WertV). Tatsächliche und schwache Bauerwartung lägen weit auseinander. In diesem Zusammenhang sei auch darauf hinzuweisen, dass der Geschäftsführer des Gutachterausschusses ca. 1 Jahr früher die Fläche im Rahmen eines Telefonates mit dem

Beklagten als Ackerland eingestuft habe (s. Gesprächsnotiz vom 28.02.2001 in der Akte "Feststellung des Bedarfswertes" des Beklagten).

In der Begründung der Stadt N zum Bebauungsplan Nr. werde die Fläche des Streitobjektes als verfügbare große zusammenhängende Wohnbaureservefläche für den Stadtbezirk H bezeichnet. Die Stadt habe die Fläche auf Vorrat ohne zeitliche Festlegung erworben. 24

Es sei außerdem nicht nachvollziehbar, dass die einkommensteuerrechtliche Betriebsaufgabe eines seit Jahren verpachteten land- und forstwirtschaftlichen Betriebes gleich zu setzen sei mit dem Wegfall einer dauerhaften Bindung im land- und forstwirtschaftlichem Vermögen. 25

Der Kläger legte außerdem im Klageverfahren eine Bestätigung des Maklers M vor, der im Auftrag der Familie V3 Verkaufsangebote eingeholt, Verkaufsverhandlungen mit der Stadt N und der Firma S als Kaufinteressenten geführt hat und bis zum Abschluss des Kaufvertrages mit der Stadt beratend tätig gewesen ist. Herr M führt aus, dass die aus Gründen der Flächengröße notwendige Verbindung der Kaufgeschäfte aller drei Verkäufer V1, V2 und V3, von Anfang an beabsichtigt und nur in diesem Flächenumfang verhandelbar gewesen sei. Die Stadt allein hätte ein separates Kaufgeschäft mit V3 zum Preis von 90 DM nicht getätigt. Der ausgehandelte und an alle Verkäufer gezahlte einheitliche Kaufpreis von 90 DM pro m² sei als Durchschnittswert gebildet worden. Die Verkaufsgrundstücke in Richtung seien höher eingestuft worden, dafür hätten die Grundstücke von Herrn V3 unter dem Durchschnittswert gelegen. Aus seinen Kenntnissen, die er anlässlich der seit Jahren geführten Verkaufsverhandlungen gewonnen habe, könne er anmerken, dass der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf dem freien Markt erzielbare Kaufpreis Anfang 1996 für alle im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesenen Grundstücke der Familie V3 nicht höher als 50 - 60 DM pro m² gelegen habe, weil allen Interessenten, denen er die Grundstücke angeboten hätte, die Verwendungsmöglichkeit zu unbestimmt gewesen sei (s. Bestätigung S. 28 der FG-Akte). 26

Der Kläger beantragt, 27

den Bescheid vom 05.07.2001 über die gesonderte Feststellung des Grundbesitzwertes auf den 12.03.1996 für Zwecke der Schenkungsteuer, in Gestalt der Einspruchsentscheidung vom 09.01.2002, aufzuheben und den Grundbesitzwert für land- und forstwirtschaftliche Nutzung auf 2.000 DM festzustellen, 28

die Zuziehung eines Bevollmächtigten für das Vorverfahren für notwendig zu erklären. 29

Der Beklagte beantragt, 30

die Klage abzuweisen. 31

Zur Begründung verweist der Beklagte auf den Schriftsatz des Gutachterausschusses vom 20.02.2002 und darauf, dass er bei der Bedarfswertfeststellung unter dem vom Gutachterausschuss festgestellten Wert in Höhe von 80 DM pro m² geblieben sei. Verkäufe hätten im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. sowie innerhalb und außerhalb der Wohnbaufläche im großen Umfang stattgefunden. Als Preis für alle Grundstücke seien einheitlich 90 DM pro m² gezahlt worden. Die Bestätigung des Maklers M vom 09.04.1999 widerspreche dem Ansatz des Grund und Bodens mit 53 DM pro m² nicht. Denn in der Bestätigung werde der erzielbare Kaufpreis auf 50 - 60 DM geschätzt. 32

Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gebe es für das Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liege, nicht. Die Stadt habe aber einen Vorschlag zum Bebauungsplan, einen sogenannten Rahmenplan, im Jahre 1997 erstellt. Dieser Rahmenplan weise eine Bebauung mit Einfamilienhäusern aus.

34
Sofern ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück im Zusammenhang mit einer Hofstelle nachhaltig bewirtschaftet werde, sei es vorrangig als land- und forstwirtschaftliches Vermögen einzuordnen. Die Zuordnung zum Grundvermögen sei daher nur unter verschärften Bedingungen möglich. Mit Aufgabe der Hofstelle entfalle die Vorrangigkeit der Zuordnung zum land- und forstwirtschaftlichem Vermögen. § 69 Abs. 2 BewG sei nicht mehr anwendbar.

35
Nach Schluss der mündlichen Verhandlung reicht der Kläger einen ergänzenden Schriftsatz datiert vom 12.10.2004 ein und weist auf die Entscheidung des BFH vom 19.04.1994 II R 58/91 (BFH/NV 1995, 286) und die Entscheidung des Finanzgerichts München vom 22.01.2004 4 K 2812/02 (EFG 2004, 631) hin, die seines Erachtens entscheidungserheblich sind. In beiden Entscheidungen werde die in § 69 BewG und Richtlinie 160 Abs. 2 Erbschaftsteuerrichtlinien genannte "absehbare Zeit" eindeutig und nach wie vor auf 6 Jahre festgelegt. Besonders das Finanzgericht München mache in seiner Entscheidung zu Gunsten der Steuerbürger deutlich, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im Ausnahmefall bei Vorliegen besonderer Umstände als Grundvermögen bewertet werden dürften. Klarstellend sei außerdem nochmals darauf hinzuweisen, dass die vom städtischen Sachbearbeiter in der Wertberechnung auf 90 DM/m² berücksichtigte Abzinsungszeit von 9 Jahren nur die angenommene Dauer bis zum Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan in der Nähe der Ortsbebauung beinhalte. Die weiter entfernt liegende Parzelle des Klägers werde von dieser Zeitaussage nicht berührt. Im Zweifelsfall solle der Sachbearbeiter Herr C noch dazu gehört werden.

Entscheidungsgründe: 36

Die Klage ist unbegründet. 37

38
Der Beklagte hat den Grundbesitzwert des zu bewertenden Grundstücks zutreffend in Höhe von 238.000 DM festgestellt. Der Bescheid über die gesonderte Feststellung des Grundbesitzwertes auf den 12.03.1996 für Zwecke der Schenkungsteuer vom 05.07.2001, in Gestalt der Einspruchsentscheidung, vom 09.01.2002 ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten. Der Beklagte hat den Grundbesitzwert zutreffend nach Maßgabe der §§ 145 ff. BewG festgesetzt. Denn das Grundstück gehört gemäß § 69 Abs. 1 BewG zum Grundvermögen und nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen.

39
Nach § 69 Abs. 1 BewG sind land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen dem Grundvermögen zuzurechnen, wenn nach ihrer Lage, den im Feststellungszeitpunkt bestehenden Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen anzunehmen ist, dass sie in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken, insbesondere als Bauland dienen werden. Ob ein Grundstück dauernd einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zu dienen bestimmt ist, ist in erster Linie nach objektiven Gesichtspunkten zu beurteilen. Dabei kommt der Zweckbestimmung durch den Eigentümer eine entscheidende Bedeutung zu. Diese Zweckbestimmung muss allerdings nach außen erkennbar in Erscheinung getreten sein, sie darf nicht zu den objektiven Gegebenheiten der Verkehrsanschauung sowie der örtlichen Gewohnheit in Widerspruch stehen (vgl. Gürsching/Stenger, Bewertungsgesetz und Vermögensteuergesetz, § 33 Rdnr. 2).

Nach objektiven Gesichtspunkten ist das Grundstück zum Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung der Zweckbestimmung durch den Eigentümer, der Lage und der Verwertungsmöglichkeiten als Grundvermögen zu bewerten. Der Vater des Klägers hat laut Gutachten des Dipl.-Ing.- T am 10.02.1996 seinen Betrieb (Verpachtung eines landwirtschaftlichen Betriebes) aufgegeben. Die Wirtschaftsgüter des Betriebes sollten in das Privatvermögen überführt werden. Seit Anfang 1996 führte er außerdem Verkaufsverhandlungen mit der Stadt N. Die in das Privatvermögen überführten Grundstücke waren somit zur Veräußerung bestimmt. Der im Mai 1996 von der Stadt N gezahlte Kaufpreis in Höhe von 90 DM/m² lag über dem Preis für Bauerwartungsland, den der Gutachterausschuss der Stadt N im Schreiben vom 20.02.2002 mit 80 DM ansetzte und den der Gutachter Dipl.-Ing.- T in seinem Gutachten auf den Stichtag 10.02.1996 für das benachbarte, vergleichbare Flurstück 140 in Höhe von 45 DM feststellte. Bei seiner Wertermittlung ging Dipl.-Ing. T zwar von einem geringeren Bodenrichtwert (210 DM) aus, aber auch unter Zugrundelegung des höheren Bodenrichtwertes von 270 DM ergibt sich nach seiner Ermittlungsmethode ein weit geringerer Wert ($270 \text{ DM} \times 25 \% = 67,50 \text{ DM}$./ eines weiteren Abschlags von 7,50 DM bzw. 15 %, der für den Wert 67,50 DM eventuell in anderer Höhe zu bemessen ist, siehe Gutachten). Auf Grund des hohen Preises von 90 DM/m² ist davon auszugehen, dass die Kaufvertragsparteien die Grundstücke als Bauerwartungsland ansahen und als solches kauften bzw. verwerteten.

Die Lage des Grundstücks und die seit Anfang 1983 bestehende Ausweisung des Grundstücks im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche sprechen ebenfalls für die Annahme von Bauerwartungsland. Das Grundstück grenzt südlich unmittelbar an den Stadtteil H an. Die Grundstücke auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind bereits alle bebaut. 41

Die bauliche Nutzung ist zudem durch die Kooperation der Stadt mit der Firma S, die Baugebiet für Umsiedlungsmaßnahmen benötigte, in greifbare Nähe gerückt. 42

Nach den Umständen des vorliegenden Falles ist außerdem zum Besteuerungszeitpunkt von einer baulichen Nutzung in absehbarer Zeit auszugehen. Dies gilt selbst für den Fall, dass die Stadt N tatsächlich, wie vom Kläger vorgetragen, von einer neunjährigen oder längeren Entwicklungszeit bis zur Baureife ausgegangen ist. Unter absehbarer Zeit im Sinne des § 69 Abs. 1 BewG versteht der BFH in ständiger Rechtsprechung zwar einen Zeitraum von etwa sechs Jahren (vgl. BFH-Urteil vom 04. August 1972 III R 47/72, BFHE 106, 464, BStBl. II 1972, 849, vom 19.10.1994 II R 58/91, BFH/NV 1995, 286 und vom 18.06.1997 II R 6/96, BFH/NV 1997, 833). Die BFH-Rechtsprechung zu dem unbestimmten Rechtsbegriff "absehbare Zeit" im Sinne des § 69 Abs. 1 BewG kann nach Ansicht des Senates aber nicht auf die Bedarfsbewertung übertragen werden (andere Auffassung: Erbschaftsteuerrichtlinien 160 Abs. 2 Satz 4 und FG München - Urteil vom 22.01.2004 4 K 2812/02, EFG 2004, 631). Der BFH hat den Sechs-Jahres-Zeitraum in Anlehnung an den Zeitraum, für den theoretisch die Hauptfeststellungen der Einheitswerte des Grundbesitzes vorgenommen werden sollten (§ 21 Abs. 1 BewG), festgelegt. Diese Rechtsprechung basiert auf dem Gedanken, dass Tatsachen, die nach den Verhältnissen des maßgebenden Hauptfeststellungszeitpunktes wahrscheinlich nicht innerhalb von sechs Jahren eintreten, erst im Rahmen des nächsten Hauptfeststellungszeitpunktes zu berücksichtigen sind. Diese Überlegung ist für die Bedarfsbewertung ohne Bedeutung. Die Bedarfswerte werden einmalig, zu einem bestimmten Besteuerungszeitpunkt festgestellt (Stichtagsprinzip). Eine erneute Feststellung, in deren Rahmen Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse (z.B. eine kürzere Zeit bis zur Baureife) berücksichtigt werden können, kommt bei der Bedarfsbewertung - anders als bei der Einheitsbewertung - nicht in Betracht. Deshalb sind bei der Bedarfsbewertung alle zum 43

Besteuerungszeitpunkt objektiv vorliegenden tatsächlichen Verhältnisse des Grundstücks zu berücksichtigen.

Auf einen Sechs-Jahres-Zeitraum kann auch nicht unter Berücksichtigung des § 138 Abs. 4 BewG in der Fassung von 1996 (a.F.) abgestellt werden. Nach § 138 Abs. 4 BewG a.F. sollten die Bodenrichtwerte zwar alle sechs Jahre neu festgesetzt werden. Diese wertmäßige Neufestsetzung hat aber keine Auswirkung auf Bedarfswerte, die für einen Zeitpunkt vor der Neufestsetzung der Bodenrichtwerte festzustellen sind. Sie betrifft lediglich Besteuerungszeitpunkte nach der Neufeststellung. 44

Der unbestimmte Rechtsbegriff "absehbare Zeit" ist für die Bedarfswertung im Sinne des § 69 Abs. 1 BewG unter Berücksichtigung des § 4 Abs. 2 WertV auszulegen. Denn unbebaute Grundstücke sind mit dem Bodenrichtwert (§ 145 Abs. 3 BewG) zu bewerten und Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen unter Berücksichtigung der Wertermittlungsverordnung (WertV) bestimmt (§§ 196, 199 Abs. 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 WertV). Deshalb ist ein Grundstück, dass zum Besteuerungszeitpunkt die Voraussetzungen des § 4 Abs. 2 WertV erfüllt, als Bauerwartungsland und damit als Grundvermögen zu bewerten. 45

Nach § 4 Abs. 2 Satz 1 WertV sind Bauerwartungsflächen solche Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Was als "absehbare Zeit" im Sinne des § 4 Abs. 2 WertV anzusehen ist, entzieht sich einer Verallgemeinerung und ist im Einzelfall festzulegen. Dabei können unter "absehbarer Zeit" Zeiträume bis zu acht Jahren und auch mehr verstanden werden (vgl. Kleiber/Simons/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage 2002, § 4 WertV Rdnr. 150, 158f.). Bauerwartungsland ist nach § 4 WertV gegeben, sobald eine bauliche Nutzung nach allen Umständen tatsächlicher Art "greifbar" ist, ohne dass erforderlich ist, dass sie mit Sicherheit erwartet werden kann (vgl. Kleiber/Simon/Weyers, a.a.O., § 4 WertV Rdnr. 157). Die greifbare Bauerwartung ergibt sich im vorliegenden Fall aus rechtlichen und tatsächlichen Gründen (s. § 4 Abs. 2 Satz 2 WertV). Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt (rechtliche Gegebenheit) und sie wurde von der Stadt N als Umsiedlungsfläche (Wohnbaureserve) gekauft (tatsächliche Gegebenheit). Da die Stadt N durch den Erlass von Bebauungsplänen, die Entwicklungszeit maßgeblich mitbestimmen kann, ist die bauliche Nutzung "greifbar". 46

Für die Bewertung des Grundstücks als Bauerwartungsland spricht auch der gezahlte hohe Kaufpreis von 90 DM/m² und der vom Makler M (im Auftrag des Klägers) schriftlich mitgeteilte Kaufpreis in Höhe von 50 - 60 DM, der für das Grundstück nach seiner Kenntnis Anfang 1996 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gezahlt wurde. Der Preis für Ackerland lag nach dem Gutachten des Dipl.-Ing.- T bei ca. 7,50 DM/m² und nach einer mündlichen Auskunft des Gutachterausschusses bei 8,50 DM/m². Der von der Stadt N gezahlte und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr angebotene Kaufpreis war somit erheblich höher als der Ackerlandpreis. Nach allgemeiner Verkehrsauffassung lag folglich Bauerwartungsland vor, denn mit dem höheren Preis wird die dem Bauerwartungsland anhaftende Geschäftschance, die in einer zukünftigen Bebauung und der damit einhergehenden Wertsteigerung des Grundstücks liegt, abgegolten (siehe dazu Kleiber/Simon/Weyers, a.a.O., § 4 WertV Rdnr. 157). 47

Da nach dem Vortrag des Klägers der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Kaufpreis - wie oben dargestellt - für die Qualifizierung des zu bewertenden Grundstückes als Bauerwartungsland spricht, kommt dem Argument des Klägers, der Kaufpreis von 90 DM/m² sei lediglich erzielt worden, weil die Stadt N eine sehr große Fläche von drei Verkäufern erwarb und die veräußerten Grundstücke in Richtung einen höheren Wert gehabt hätten, 48

während das Grundstück des Klägers unter dem Durchschnittswert gelegen habe, keine Bedeutung zu.

Den Wert des unbebauten Grundstücks hat der Beklagte zutreffend mit 25 % des Bodenrichtwertes von 270 DM/m² ermittelt. Der Bodenrichtwert in Höhe von 270 DM wurde für das Gebiet , und straÙe festgestellt. Dieses Gebiet grenzt an die verkaufte Wohnbaufläche der Verkäufer V1, V2 und V3 an. Das Gebiet " ", dessen Bodenrichtwert (210 DM) der Gutachter Dipl.-Ing.- T seiner Bewertung zu Grunde gelegt hat, liegt nordöstlich von H. Da es weder an den Stadtteil H noch an das zu bewertende Grundstück bzw. die verkaufte Wohnbaufläche angrenzt, bestehen nach Aktenlage keine Bedenken gegen den Ansatz des Bodenrichtwertes, der für das näher belegene Gebiet , und straÙe festgestellt wurde. Der Kläger hat keine Einwendungen gegen den Ansatz dieses Bodenrichtwertes erhoben. Gegen den Ansatz des Bauerwartungslandes mit 25 % des Bodenrichtwertes sind ebenfalls keine Gründe aus den Akten erkennbar oder vom Kläger vorgetragen worden. Insbesondere entspricht der Ansatz der Wertung des Dipl.-Ing.- T und liegt unterhalb des Wertes, den der Gutachterausschuss der Stadt N im Hinblick auf die Entwicklungszeit bis zur Baureife mit 30 % des Bodenrichtwertes nachvollziehbar ermittelt hat.

49
50

Das Gutachten des Dipl.-Ing.- T kann nicht als Nachweis eines geringeren gemeinen Wertes angesehen werden (§ 145 Abs. 3 Satz 3 BewG). Denn das Gutachten ist nicht schlüssig, da die Wertermittlung auf dem Bodenrichtwert für das Gebiet " " und nicht auf dem zutreffenden Bodenrichtwert für das angrenzende Gebiet , und straÙe basiert (siehe oben).

51

Die Erstellung eines weiteren Gutachtens zum Nachweis eines geringeren gemeinen Wertes hat der Klägervertreter in der mündlichen Verhandlung abgelehnt.

52

Die mündliche Verhandlung ist im Hinblick auf die vom Kläger nach Schluss der mündlichen Verhandlung angeführten Urteile und den erneuten Antrag auf Zeugenvernehmung nicht wieder zu eröffnen. Das Urteil des BFH vom 19.10.1994 (a.a.O.) betrifft die Einheitsbewertung, für die der Sechs-Jahres-Zeitraum auch weiterhin gilt. Das Finanzgericht München hat in seiner Entscheidung vom 22.01.2004 (a.a.O.) die Gültigkeit des Sechs-Jahres-Zeitraumes für die Bedarfsbewertung lediglich mit einem BFH-Urteil aus dem Jahre 1997 zur Einheitsbewertung (BFH-Urteil vom 18.06.1997 II R 6/96, a.a.O.) begründet. Die Unterschiede zwischen der Bedarfs- und der Einheitsbewertung, die nach Ansicht des Senates entscheidungserheblich sind, hat das Finanzgericht München nicht gewürdigt.

53

Auf die Vernehmung des Zeugen Herrn C zu der Frage, ob die Stadt von einer neunjährigen oder längeren Entwicklungszeit bis zur Baureife ausging, konnte verzichtet werden, da diese Tatsache nicht entscheidungserheblich ist.

54

Die Kostenentscheidung beruht auf § 135 Abs. 1 der Finanzgerichtsordnung (FGO).

55

Die Revision wird wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache zuzulassen (§ 115 Abs. 2 Nr. 1 FGO).

56