

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin***Ri*** in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch ***1***, über die Beschwerde vom 12. Oktober 2015 gegen den Feststellungsbescheid des ***FA*** (Nachfeststellung gem. § 22 (1) BewG 1955), ***2***, vom 9. September 2015 betreffend Einheitswert des Grundvermögens zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

I. Sachverhalt und Verfahrensgang

Am 9. September 2015 erließ das Finanzamt einen Nachfeststellungsbescheid § 22 (1) BewG ab 1. Jänner 2014 hinsichtlich des im Spruch genannten Grundbesitzes. Begründet wurde, die Nachfeststellung sei erforderlich gewesen, da das Grundstück keiner landwirtschaftlichen Nutzung mehr unterliege und im Bauland/Wohngebiet liege.

Die Nachfeststellung brachte auch eine Werterhöhung mit sich.

Fristgerecht wurde Beschwerde eingebracht.

Begründet wurde, dieses Grundstück könne nicht geteilt werden und werde noch immer landwirtschaftlich genutzt. Die Parzelle ***3*** sei eine Einheit nachdem die vorherigen Parzellen zusammengezogen worden seien. Eine Teilung würde nur Vermögensverluste bringen. Auch hätten die Eigentümer gegen das Vorhaben der Marktgemeinde ***4*** der Umwidmung in Bauland/Wohngebiet Einspruch erhoben. Diese Grundstücke seien bei ihrem Erwerb Land/Landwirtschaft gewesen.

Die Einlagezahl ***5*** beinhalte insgesamt 3074 m² und werde ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Siehe Einheitswertbescheid zum 1.1.2014 Hauptfeststellung mit Wirksamkeit ab 1.1.2015 Landwirtschaftlicher Betrieb EZ ***5***. Die gesamte Fläche sei und bleibe eine Einheit von 3074 m² und sei nicht zu trennen. Einheitswertaktenzeichen ***6***.

Wir ersuchen daher, den Einheitswertbescheid ***2*** aufzuheben und den Einheitswertbescheid EW ***7*** neu zu erstellen und zu bewerten.

Am 27. Mai 2016 erließ das Finanzamt eine Beschwerdevorentscheidung folgenden Inhaltes:

„Die Berufung war abzuweisen, da die im ***8*** bewertete Teilfläche des Grundstückes Nr. ***3*** keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Diese Teilfläche liegt im Bauland/Wohngebiet und wird lt. Grundbuch als Garten genutzt. Die Restfläche des Grundstückes Nr. ***3*** wird landwirtschaftlich genutzt und liegt lt. Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde ***4*** im Bauland/Wohngebiet-Aufschließungszone und wird daher auch weiterhin beim landwirtschaftlichen Vermögen unter ***9*** bewertet.“

Dagegen wurde unter Beibringung diverser Beilagen Vorlageantrag eingebracht.

Mit Schreiben vom 04.12.2020 wurde das Finanzamt um Stellungnahme ersucht und hat im Schreiben vom 16.12.2020 folgendes ausgeführt:

*„Im Vorlageantrag wird um Bewertung von Grundstück Nr.***10*** (Teilfläche von 636 m² erfasst in ***8***) beim landwirtschaftlichen Vermögen ersucht, da die Grundstücksfläche lt. Beschwerdeführerin einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt (Bäume und Sträucher darauf sowie zum Abstellen von Maschinen usw. genutzt).*

*Die Teilfläche von 636 m² von Grundstück Nr. ***3*** ist bereits am Grundbuchsauszug vom 9. 9. 2015 als Garten ausgewiesen. Diese Teilfläche ist lt. Luftbild vom 30. 10. 2015 mit Sträuchern und Bäumen bewachsen und mit kleinen Gartenhütten bebaut - ist offensichtlich der Garten zum Wohnhaus (Mietwohngrundstück) auf Grundstück Nr. ***11***.*

*Da verschiedene Eigentumsverhältnisse vorliegen, bilden beide Grundstücke derzeit keine wirtschaftliche Einheit. Die gegenständliche Teilfläche (636 m²) liegt lt. Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde ***4*** im Bauland/Agrargebiet und könnte jederzeit bebaut werden.*

*Da eine nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung gemäß § 30 BewG vom Finanzamt nicht erkennbar war, erfolgte die Bewertung der Teilfläche im Grundvermögen. Der restliche Teil von Grundstück Nr. ***3*** (2.438 m²) ist verpachtet und wird lt. Luftbild auch landwirtschaftlich genutzt (Acker), liegt im Bauland/Aufschließungsgebiet und ist beim landwirtschaftlichen Vermögen unter ***12*** bewertet.*

Um Abweisung der Beschwerde wird ersucht, da wie oben ausgeführt lt. Ansicht des Finanzamtes keine nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung gemäß § 30 BewG erkennbar ist.“

II. Beweiserhebung

Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in die elektronisch übermittelten Aktenteile des Finanzamtes sowie das Vorhalteverfahren.

III. Rechtslage und Erwägungen

In der Beschwerde wird die Richtigkeit der Zurechnung des im Sachverhalt angeführten Grundstückes zum Grundvermögen bekämpft. Begehrt wird die Zuordnung zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen.

Gemäß [§ 2 Abs. 1 BewG 1955](#) 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.

Gemäß [§ 30 Abs. 1 BewG 1955](#) idF BGBl I 2009/135 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 Gesetzeswortlaut bedarf es für das Vorliegen landwirtschaftlichen Vermögens eines Grundstückes, das einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dient.

Wie das Finanzamt erhoben hat, ist diese Teilfläche des Grundstückes Nr. ***3*** im Ausmaß von 636 m² im Grundbuch als Garten ausgewiesen und lt. Luftbild mit Sträuchern und Bäumen bewachsen und mit kleinen Gartenhütten bebaut. Es handelt sich augenscheinlich um den Garten zum Wohnhaus (Mietwohngrundstück) auf Grundstück Nr. ***11***.

Da verschiedene Eigentumsverhältnisse vorliegen, bilden beide Grundstücke derzeit keine wirtschaftliche Einheit. Die gegenständliche Teilfläche (636 m²) liegt lt. Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde ***4*** im Bauland/Agrargebiet und könnte jederzeit bebaut werden.

Dementsprechend kann dem Finanzamt in seiner Rechtsanschauung nicht entgegengetreten werden, wonach die streitgegenständliche Fläche im Grundvermögen zu bewerten ist.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Revision

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil

das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Gegen diese Entscheidung ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG eine Revision nicht zulässig, da dem Erkenntnis keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zukommt.

Wien, am 16. Dezember 2020