

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Mag. Ilse Rauhofer in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr*** vertreten durch ***5***, ***14***, über die Beschwerde vom 6. Februar 2020 gegen den Bescheid des Finanzamtes ***FA*** (nunmehr Finanzamt Österreich) vom 19. Dezember 2019 betreffend Einheitswert (Artfortschreibung) des Grundbesitzes, bestehend aus den Grundstücken *Nr.1.***1*** und Nr.***2***, inliegend in der EZ***1*** GB***1*** ***ORT*** und der Adresse ***STR***, ***PLZ*** ***ORT***, EWAZ ***-2-*** zu Recht erkannt:

I. Der angefochtene Bescheid wird gemäß § 279 BAO dahingehend abgeändert, dass zusätzlich festgestellt wird, dass es sich beim Grundbesitz um ein Betriebsgrundstück nach §§ 59, 60 BewG handelt.

Hinsichtlich der übrigen Feststellungen treten keine Änderungen ein und wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

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

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensablauf

Antrag vom 14.11.2016

Am 14.11.2016 brachte die ***Bf1***. (die nunmehrige Beschwerdeführerin, kurz Bf.) beim (damaligen) Finanzamt ***FA*** (nunmehr Finanzamt Österreich, kurz FA) ein Schreiben ein, dessen Betreff lautet: „Antrag auf Artfortschreibung, Grundstück *Nr.1.***1*** Grundsteuer B ***-2-***“.

Das Schreiben hat folgenden Inhalt:

„In unserem Betrieb *****Bf1*****, *****STR*****, *****STADT*****/*****ORT*****, wurde die Weinproduktion und der Weinhandel im Jahre 2012 eingestellt und das Gewerbe zurückgelegt. Seither wird versucht das Gebäude anderwärtig, als landwirtschaftliche bzw. private Lagerstätte zu verwenden.

Mittlerweile wurde im Jahre 2014 das Gebäude durch Einbruchdiebstahl, Vandalismus und Brandstiftung derart zerstört, dass es in keiner Weise benutzbar ist. Da die Täter zwar zum Schadenersatz verurteilt wurden aber keinerlei Vermögen besitzen, ist die Hereinbringung des Schadenersatzes unmöglich. Unsere eigene Versicherung arbeitet wie üblich mit eigenen Berechnungen und Schätzungen um damit eine massive Unterversicherung zu begründen.

Fakt ist, dass das Gebäude völlig unbenutzbar ist, es gibt keinen Strom, kein Wasser und keine Heizung. Die Räume sind zusätzlich durch Vandalismus völlig desolat. Durch die enorme Hitze der Feuersbrunst sind Elektroverteiler und Leitungen verschmort, Wasserleitungen und Heizgebläse geborsten, die Verglasungen zersprungen und mehrere Räume samt Inhalt in Schutt und Asche gelegt. Es funktioniert deshalb auch der Lastenaufzug nicht und die Wohnung ist unbewohnbar.

Da das Gebäude weder gewerblich, noch als Lagerraum oder privat benützt werden kann, ersuche ich höflichst die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer, wie bereits 2014 beim Magistrat beantragt, neu festzulegen.“

Als Beilage übermittelte die Bf. dem FA mehrere Fotos sowie Zeitungsausschnitte.

Antrag vom 31.8.2018

Am 31.08.2018 übermittelte die Bf. mittels Telefax einen weiteren Antrag ans FA mit dem Betreff:

„Grundstück ***Nr.1.***1*****
Antrag auf Neufestsetzung des EWAZ *****-1-*****
Antrag Tilgung des EWAZ *****-2-*****
Beitr. V. land- u. forstwirtsch. Betr. AbgabKto: *****3*****
Abgabenkontonummer: *****4*****“

und folgendem Inhalt:

„Unser Betrieb mit den Abgabenkontonummer *****4***** u. *****3***** wird seit dem Jahr 2008 nur mehr als Landwirtschaftlicher Betrieb mit der Betriebsnummer *****16***** betrieben.

Am 24.05.2012 wurden auch alle Gewerbeberechtigungen zurückgelegt. Ab diesem Zeitpunkt habe ich ersucht die Grundsteuer den geänderten Verhältnissen anzupassen und neu festzulegen. Dies ist jedoch bis heute nicht geschehen und die Grundsteuer wird weiterhin in voller Höhe vorgeschrieben.

Ich stelle deshalb nochmals den

Antrag auf Neufestsetzung des Einheitswertes gemäß eines landwirtschaftlichen Betriebes und entsprechende Herabsetzung der Grundsteuer bzw. Tilgung des Einheitswert-Aktenz.Nr. *****-2-*****

Falls dafür irgendwelche Unterlagen erforderlich sind ersuche ich um Mitteilung.

Begehung der Liegenschaft am 16.9.2019

Am 16.9.2019 fand eine Begehung der Liegenschaft statt und hat die darüber von Mitarbeitern des FA und dem Geschäftsführer der Bf. unterzeichnete Niederschrift folgenden Inhalt:

*„Die Weinproduktion und der Weinhandel wurden im Jahr 2012 eingestellt. Das Gewerbe wurde im Zuge dessen abgemeldet. 15.000 m² Weingärten werden weiterhin bewirtschaftet und die Trauben verkauft. Der ursprüngliche Betriebsstandort bzw die Räumlichkeiten sind in einem desolaten Zustand und für die Weinproduktion nicht nutzbar. Es sind noch Weinvorräte vorhanden aus der Zeit vor der Stilllegung. Es sind noch ein Traktor mit Mähwerk und ein Spritzgerät eingestellt, die laut Aussage von Hr. ***5*** für die Bewirtschaftung der angrenzenden Weingärten benützt werden können. Alle anderen Anlagegüter sind nicht nutzbar.*

Eine konkrete anderwärtige Nutzung ist derzeit nicht in Sicht.

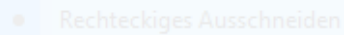
*- Mit Zustimmung von Hr. ***5*** wurden Fotos gemacht.*

- Ergänzung: Erntebehälter für die Trauben sind vorhanden.“

Einheitswertbescheid zum 1.1.2015

Mit Einheitswertbescheid vom 19.12.2019 führte das FA zu EWAZ ***-2-*** zum Stichtag 1.1.2015 für den Grundbesitz, bestehend aus den Grundstücken *Nr.1.***1*** und Nr.***2***, inliegend in der EZ***1*** GB***1*** ***ORT*** und der Adresse ***STR***, ***PLZ*** ***ORT***, eine Art- und Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 2 und Abs 4 BewG 1955 durch und stellte die Art des Steuergegenstandes mit „sonstiges bebautes Grundstück (inklusive Wohnungswert)“, die Höhe des Einheitswertes mit € 177.600,00 und den gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert mit € 239.700,00 fest und rechnete die wirtschaftliche Einheit zur Gänze der Bf. zu. Die Zustellung an die Bf. erfolgte zu Händen ihres Geschäftsführers ***5*** auf Grund einer Zustellverfügung des FA vom 29.1.2020.

Die Begründung lautet wie folgt:

Berechnung des Einheitswertes

Bodenwert:

Fläche (m²)	Wert je m² (€)	Gesamtwert (€)
3.479	3,6336	12.641,29
3.479		12.641,29

Gebäudewert:

Bauj.	Gt.	Beschreibung	Kub./Fläche	Baukl.	€/m³ o. m²	Zu/Ab. in %	AfA in %	Restw. in %	Gebäudewert in €
1960	KG	Keller	4.320,0	13.01	10,9009	0,0	1,3	83,1 =	39.133,35
1960	KG	Einfahrt	499,0	13.01	10,9009	0,0	1,3	83,1 =	4.520,25
1967	KG	Keller	1.967,0	13.01	10,9009	0,0	1,3	92,2 =	19.769,58
1967	KG	Gärkeller	2.390,0	13.01	10,9009	0,0	1,3	92,2 =	24.021,00
1960	1	1. Stock	1.537,0	11.23	27,6157	0,0	1,3	83,1 =	35.272,06
1960	NG	Erdgeschoss	2.937,0	11.31	10,9009	0,0	1,3	83,1 =	26.605,24
1960	NG	Durchfahrt	1.350,0	11.31	10,9009	0,0	1,3	83,1 =	12.229,17
1967	NG	EG-Durchfahrt	3.374,0	11.31	10,9009	0,0	1,3	92,2 =	33.910,81
1967	1	Presshaus	4.696,8	02.62	7,9940	0,0	2,5	85,0 =	31.914,27
Gebäudewert									227.375,73

Summe:

Bebaute Fläche:	1.700 m²	
Gebäudewert		227.375,73
Bodenwert bis zum 10-fachen d. bebauten Fläche:		12.641,29
davon 25% Kürzung gemäß §53 Abs.2 BewG	-	3.160,32
Summe Gebäudewert und Bodenwert		236.856,70
davon 25% Kürzung gemäß §53 Abs. 7 lit. d BewG		59.214,18
		177.642,53
Einheitswert		177.600,00
Erhöht um 35% gem AbgÄG 1982		239.700,00

Bei der Berechnung des nicht erhöhten Einheitswertes waren gemäß § 23 Bewertungsgesetz 1955 die Wertverhältnisse zum 1.1.1973 (Hauptfeststellungszeitpunkt des Grundvermögens) maßgeblich.

Die Erhöhung des Einheitswertes um 35% ist auf Grund des Artikels II des Abgabenänderungsgesetzes 1982 durchzuführen. Der erhöhte Einheitswert ist die Basis für alle vom Einheitswert abgeleiteten Steuern und Abgaben (z.B. Grundsteuer).

Die Fortschreibung war erforderlich, weil die Art des Bewertungsgegenstandes zu ändern war.

Laut Niederschrift beim Ortsaugenschein am 16.09.2019 wurde die Weinproduktion und der Weinhandel im Jahr 2012 eingestellt. Laut Aktenlage erfolgte keine Nachnutzung der der

Weinerzeugung dienenden Räumlichkeiten (z.B. Gärkammer, Presshaus).

Daraus ergibt sich, dass seit dem Jahr 2012 keine weinbaumäßige Nutzung dieser Räume gegeben ist. Dies hat zur Folge, dass erst durch die durch Vandalismus verursachte Brandkatastrophe im Jahr 2014 Wertminderungen erfolgt sind, die die Voraussetzungen für eine Fortschreibung erfüllen.

Als Stichtag für eine entsprechende Artfortschreibung kommt von Amts wegen der 01.01.2015 in Betracht, das ist der nächste Stichtag nach der Brandkatastrophe.

Laut Aktenlage liegt keine Untersagung der Benützung des Gebäudes durch die Baubehörde vor.

Laut den beim Ortsaugenschein angefertigten Fotos sind bei der Ausführung der Büro- und Repräsentationsräume keine Anzeichen sichtbar, die für eine Unbenützbarkeit sprechen.

Zur Einstufung der Büro- und Repräsentationsräume ist nach den vorliegenden Fotos von einer mittleren Bauausführung gem. Anlage zu § 53a BewG auszugehen.

Die seit 2012 ungenutzten Gebäudeteile (z.B. Gärkeller, Presshaus) sind – mangels weinbaumäßiger Nutzung - dem Grundvermögen zuzuordnen und daher zu bewerten.

Die Ermittlung des Gebäudewertes erfolgte unter Berücksichtigung der Aktenlage.“

Beschwerde

In der am 6.2.2020 gegen den Einheitswertbescheid eingebrachten Beschwerde wandte die Bf. ein, dass nicht berücksichtigt worden sei, dass das Gebäude für die Weingartenbearbeitung also weinbaumäßig genutzt werde. Die landwirtschaftlichen Geräte, Maschinen, Traktor und Werkzeuge für die Befestigung der Rebstöcke, Erntebehälter und Vorräte seien im Gebäude untergebracht. Presshaus und Gärkeller seien vorübergehend außer Betrieb jedoch der Landwirtschaft zugehörig. Es werde daher um Neuuzuordnung der Gebäudeteile ersucht.

BVE

Mit Beschwerdevorentscheidung vom 23.4.2020 wies das FA die Beschwerde als unbegründet ab. Die Begründung lautet wie folgt:

„Zu Beschwerdepunkt 1:

Aus den beim Ortsaugenschein angefertigten Fotos ist ersichtlich, dass die ehemals gewerblich genutzte Halle nur zu einem untergeordneten Teil einem landwirtschaftlichen Zweck dient. Da eine räumliche Abgrenzung nicht möglich ist, ist die überwiegende Zweckbestimmung maßgeblich. Da dieser Raum überwiegend keinem landwirtschaftlichen Hauptzweck dient, ist die Halle weiterhin im Grundvermögen zu bewerten.

Die ehemalige gewerblich genutzte Abfüllanlage ist seit Aufgabe des Gewerbebetriebes nicht mehr in Betrieb.

Laut Niederschrift vom 16.09.2019 umfasst der Weinbaubetrieb nur mehr 1,5 Hektar. Die Trauben werden verkauft. Eine Abfüllanlage ist daher nicht erforderlich.

Zu Beschwerdepunkt 2

Aus der Niederschrift vom 16.09.2019 ist ersichtlich, dass die dem ehemaligen Gewerbebetrieb dienenden Räumlichkeiten (Presshaus und Gärkeller) keiner Nachnutzung unterliegen.

Diese Räume stehen daher in keinem Zusammenhang mit dem Weinbaubetrieb (weinbaulicher Hauptzweck) und können daher nicht dem Weinbauvermögen zugerechnet werden.

Ergänzend wird festgestellt, dass für die Bewirtschaftung eines Weinbaubetriebes im Ausmaß von ca. 1,5 ha ein derartig großer Gebäudebestand nicht erforderlich ist.“

Vorlageantrag

Im Antrag auf Vorlage der Beschwerde ans Bundefinanzgericht führte die Bf. ergänzend aus wie folgt:

„Das Gebäude wird seit Jahrzehnten landwirtschaftlich, weinbaumäßig genutzt. Die Lagerflächen des im Jahre 2012 zurückgelegten Gewerbes für Weinhandel der Pächtergesellschaft wurden wieder dem Landwirtschaftsbereich Weinbau eingegliedert.

Im Gebäude sind landwirtschaftliche Geräte wie Traktor, Bodenbearbeitungsmaschinen, Spritzgerät, Werkzeuge, Befestigungsmaterial für Rebstöcke Erntebehälter, Transportfässer, Weinlagerfässer, Weinzisternen, Flaschenweinvorräte und Leergut gelagert.

Zusätzlich befinden sich in diesem Gebäude verschiedene Gastronomie-Einrichtungsgegenstände, Möbel Ausschankgeräte, Kühlschränke, Gläser Verkaufsstand Wohnwagen, Transportgeräte usw. die zur Unterstützung der Kunden und bei Festen und Veranstaltungen zur Verfügung gestellt wurden. Auch beim Fest der 1 000 Weine kamen solche Gegenstände zum Einsatz.

Durch den Einbruchsdiebstahl mit Brandlegung im Gebäude im Jahr 2014 wurden Teile des Gebäudes und der Großteil der Einrichtungen zerstört. Es ist dadurch ein enormer Investitionsbedarf entstanden der durch die Versicherungen kaum gedeckt sind und durch die Verursacher wegen Privatkonkurs nicht herangezogen werden können. Schadenersatzsumme laut Gerichtsurteil Euro 500.000,- Da eine Wiederherstellung auf Grund der prekären Lage im Weinbau im Moment nicht möglich ist muss dies langfristig in kleinen Schritten geplant werden.

Das Gebäude dient daher nach wie vor dem landwirtschaftlichen Hauptzweck dem Weinbau. Es befinden sich wie gesagt einige Bereiche in Reparatur, Traubenpresse, Abfüllanlage, Flaschenwaschanlage, Etikettierung und Verpackung. Aus diesen Gründen sind wir gezwungen die Trauben zu verkaufen so lange die Wiederherstellung der Gebäude und Einrichtungen dauern. Es werden keine Zukäufe getätigt und auch kein sonstiges Gewerbe betrieben.

Meines Wissens gibt es keine Bestimmung aus der hervorgeht wie groß ein landwirtschaftliches Gebäude oder Weinbaubetrieb sein darf, oder in Abhängigkeit vorhandener Landwirtschaftsflächen steht. Auch eine Erweiterungsmöglichkeit müsste offenstehen.

*Zur Chronologie ist noch zu erwähnen, dass beim Besitzerwechsel des Weingutes ***VORNAME*** Hold Ges.m.b.H. im Jahr 1994 eine Tochtergesellschaft "****17****" gegründet wurde die fortan Pächter und Betreiber des Weinhandels war. Mit der schrittweisen Einstellung des Weinhandels wurde die Firmenbezeichnung "****Bf1****" durch die Muttergesellschaft übernommen. Die Tochtergesellschaft wurde in "****18****" umbenannt und aufgelöst. Der Gewerbeschein für Weinhandel wurde 2012 zurückgelegt.*

Ich hoffe Sie hiermit überzeugt zu haben, dass das gesamte Gebäude ausschließlich dem Weinbau dient (weinbaulicher Hauptzweck) und deshalb dem Weinbauvermögen zuzurechnen ist.

Ich ersuche daher meiner Beschwerde statt zu geben.“

Vorlage der Beschwerde ans BFG

Mit Vorlagebericht vom 9.3.2021 legte das FA die Beschwerde dem BFG zur Entscheidung vor. Eine Stellungnahme zu den Ausführungen der Bf. im Vorlageantrag gab das FA nicht ab, sondern verwies es auf die BVE.

Beweisaufnahme durch das BFG

Vom Bundesfinanzgericht wurde zunächst Beweis erhoben durch Einsicht in die elektronisch vorgelegten Teile des Einheitswertaktes EWAZ ***-2-*** und ergibt sich daraus der oben dargestellte Verfahrensablauf.

Weiters wurde Einsicht genommen in die dem BFG vom FA über entsprechende Anforderung im Original übermittelten Einheitswertakte EWAZ ***-2-*** sowie EWAZ ***-1-***.

Weiters wurde Abfragen im Grundbuch, im Firmenbuch (samt Einsicht in die dort veröffentlichten Jahresabschlüsse sowohl der Bf. als auch der Tochtergesellschaft), im Abgabensinformationssystem der Finanzverwaltung und im Geoinformationssystem des Burgenlandes getätigt sowie Recherchen im Internet (***15***) durchgeführt.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Allgemeines zur Bf. – gewerbliche Tätigkeit

Die Bf. (FN***5***) ist eine im Jahr 1970 gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit dem nunmehrigen Firmenwortlaut ***Bf1***. Bis 2004 war ihr Firmenwortlaut „Weingut ***VORNAME*** ***NACHNAME*** GmbH“. Geschäftsführer der Bf. ist seit 1995 Herr ***5***.

Mit Gesellschaftsvertrag vom 16.10.1995 gründeten Herr ***5*** und die Bf. eine GmbH mit dem Firmenwortlaut „***9*** Weingut Betriebsges.m.b.H.“ (FN***6*** – kurz Tochtergesellschaft), deren Firmenwortlaut 1996 in „***Bf1***.“ und 2004 in „***7****“ und 2005 schließlich in „***8***.“ geändert wurde. Unternehmensgegenstand der Tochtergesellschaft war zunächst Weinhandel und Weinproduktion und wurde zu diesem Zweck die gegenständlichen Grundstücke samt Gebäude von der Bf. an die Tochtergesellschaft

verpachtet. 2004 änderte sich der Geschäftszweig der Tochtergesellschaft auf EDV-Dienstleistungen, 2005 auf Gesundheitsförderung. Mit Generalversammlungsbeschluss vom 10.11.2011 wurde die Tochtergesellschaft aufgelöst und am 27.3.2014 im Firmenbuch infolge beendeter Liquidation gelöscht.

Die Tochtergesellschaft hat ihre betriebliche Tätigkeit –spätestens - im Jahr 2012 eingestellt (der letzte Jahresabschluss wurde zum 31.3.2012 erstellt) und die Gewerbeberichtigung für den Weinhandel zurückgelegt. Auch die Bf. hat seit dem Jahr 2012 keine Gewerbeberechtigung mehr. Sie produzierte zum Stichtag 1.1.2015 keinen eigenen Wein mehr und hatte sie auch den gewerblichen Weinhandel bereits aufgegeben. Sie bewirtschaftete nur mehr die Weingärten (die sich auf den hier nicht gegenständlichen Grundstücken ***10***, ***11***, ***12*** befinden) und werden seit Aufgabe der eigenen Weinproduktion die geernteten Weintrauben an Dritte verkauft.

Widmung und Lage der Grundstücke *Nr.1.*1*** und Nr.***2*** und Nutzung der Gebäude**

Die gegenständlichen Grundstücke *Nr.1.***1*** und Nr.***2*** mit einer Gesamtfläche von 3479 m² sind im Flächenwidmungsplan als Bauland – gemischtes Baugebiet ausgewiesen. Die Grundstücke liegen im Ortsgebiet von ***ORT***, einem Ortsteil von ***STADT***.

Seit dem Jahr 1970 ist die Bf. Eigentümerin der gegenständlichen Grundstücke *Nr.1.***1*** und Nr.***2*** mit der Adresse ***STR***, ***PLZ*** ***STADT***. An dieser Adresse haben bzw hatten sowohl die Bf. als auch die Tochtergesellschaft ihren Sitz.

Auf dem gegenständlichen Grundstück sind bereit beim Voreigentümer ***VORNAME*** ***NACHNAME*** in den 1960-er Jahren mehrere miteinander verbundene Gebäude mit einer bebauten Fläche von 1.700 m², bestehend aus Wohnhaus, Ladehalle, Presshaus mit Gärkeller, errichtet worden.

Die umbaute Raum und die nutzbare Fläche der einzelnen Gebäudeteile hat sich seither nicht verändert. Auch die bauliche Ausgestaltung der Gebäude blieb über die Jahrzehnte im Wesentlichen unverändert.

Nördlich der gegenständlichen Grundstücke liegen, räumlich durch den ***WEG*** getrennt, die von der Bf. im Jahr 1995 von Frau ***13*** ***NACHNAME*** erworbenen Grundstücke ***10***, ***11***, ***12*** mit einer Gesamtfläche von 14297 m², auf denen sich die Weingärten befinden.

Das ursprünglich von ***VORNAME*** ***NACHNAME*** bzw ***13*** ***NACHNAME*** als Wohnsitz genutzte Wohngebäude mit der Adresse ***ORT*** ***STR***, ***PLZ***

STADT wurde von der Bf. bis zur Einstellung des Gewerbebetriebes für Büro- und Repräsentationszwecke (wie Weinverkostungen) genutzt.

Seit 2012 werden die zuvor für die gewerbliche Weinerzeugung und den gewerblichen Weinhandel dienenden Räumlichkeiten wie z.B. Gärkammer, Presshaus und die dafür benötigten Geräte und Anlagen (zB gewerbliche Abfüllanlage) nicht mehr benutzt.

Durch den im Jahre 2014 erfolgten Einbruchdiebstahl mit Vandalismus und Brandstiftung hat sich der Zustand der Räumlichkeiten, der Einrichtungsgegenstände und der ehemals gewerblich Anlagen (wie Traubenpresse, Abfüllanlage, Flaschenwaschanlage, Lastenaufzug) massiv verschlechtert und ist es auf Grund des dadurch entstandenen Investitionsbedarfes zu Wertminderungen gekommen.

Zum Stichtag 1.1.2015 wurden die Gebäude tatsächlich weder gewerblich, noch für Wohnzwecke benutzt. Es liegt jedoch kein Bescheid der Baubehörde vor, der eine Benützung der Gebäude untersagt hätte. Die Gebäude sind nicht abbruchreif und wären – bei Vornahme entsprechender Sanierungen – nutzbar gewesen.

Im ehemaligen Wohnhaus befanden sich zum Stichtag 1.1.2015 noch Möbel, Gläser, Ordner mit Geschäftsunterlagen etc., die Räume waren teilweise mit Parkettböden ausgestattet, die Fenster waren verglast, Dach und massive Zwischendecken sowie Innentüren vorhanden und wären diese Räume - bei Durchführung von Renovierungsarbeiten - für Wohnzwecke und/oder gewerbliche Zwecke nutzbar gewesen.

In der Halle bzw den Kellern wurden zum Stichtag noch Weinvorräte aus der Zeit vor der Stilllegung des Gewerbebetriebes gelagert und befanden sich in der Halle auch noch Leergut, Weinlagerfässer, Weinzisternen sowie verschiedene Gastronomie-Einrichtungsgegenstände, Verkaufsstand Wohnwagen, Transportgeräte. Ausschankgeräte, Kühlschränke, die bis zur Einstellung des gewerblichen Betriebes zur Unterstützung der Kunden und bei Festen und Veranstaltungen zur Verfügung gestellt wurden. Die Traubenpresse, die Abfüllanlage, die Flaschenwaschanlage und die sonstigen der Weinproduktion dienenden Anlagen waren noch vorhanden, aber reparaturbedürftig und nicht mehr in Betrieb.

Weiters befanden sich zum Stichtag in der Halle neben den oben angeführten, nicht mehr genutzten Gegenständen und Anlagen, die ehemals der gewerblichen Weinproduktion und dem Weinhandel gedient hatten, ohne eine räumliche Trennung auch Geräte, die für die Bewirtschaftung der Weingärten erforderlich sind, wie ein Traktor mit Mähwerk, Bodenbearbeitungsmaschinen, Spritzgerät, Werkzeuge, Befestigungsmaterial für Rebstöcke und Erntebehälter.

Derzeit wird das gegenständliche Grundstück im Internet (immo.kurier.at) mit „*Investor gesucht! Weingut mit sensationeller Aussicht ...*“ zu einem Preis von € 3.200.000,00 „via

Unternehmensverkauf (Share-Deal)“ zum Verkauf angeboten. Dabei wird der Immobilientyp angegeben mit: „Gewerbe, Wohnen, sonstiges Gewerbe, sonstiges Wohnen“. Das Objekt wird im Internet wie folgt beschrieben:

„Das 1957 errichtete Gut befindet sich auf einer Grundfläche von ca. 3.460m². Es steht seit ein paar Jahren still und bedarf einer Sanierung, was sich im überaus attraktiven Preis widerspiegelt. Das gesamte Gebäude sowie das Gelände ist mit einer Infrarot-Videoüberwachung ausgestattet.“

Das Anwesen verfügt über ein Haupthaus mit

- ca. 1.000m² Wfl.
- ca. 500m² Dachgeschoss
- ca. 1.753m² Keller
- ca. 1.000m² Verarbeitungs- Lagerräume
- ca. 11.800m² Weingarten (ca. 5.000m² davon als genehmigte Erweiterungsfläche)

Im Erdgeschoß wurde die Fläche ehemals für Büro, Umkleide, Aufenthalts- sowie Sanitärräume für Mitarbeiter genutzt.

*Im Obergeschoß befindet sich der ehem. Verkostungssaal mit einem herrlichen Blick über die Weingärten hin zum ***19***, WCs, sowie die privaten Wohnräume. Von hier aus gibt es einen Zugang zum Balkon mit ca. 100m². Vom Balkon aus genießen Sie die zauberhafte Aussicht über ***ORT*** bis hin zum ***20***. Auf der begrünten Terrasse, bzw. dem Dachgarten mit ca. 450m² gibt es zudem einen Pool. Die geschickt angelegte Terrasse/Dachgarten bietet Ihnen ganztags eines der schönsten, uneinsehbaren Sonnenplätzchen der Region.*

Der Dachboden bietet abermals ca. 500m² welche bisher als Lagerfläche genutzt wurden.

Alle 4 Etagen sind mit einem Lastenaufzug verbunden.

...

Was Sie hier geboten bekommen und vor allem, was man aus diesem Anwesen alles machen kann... dafür gibt es viele Ideen und Möglichkeiten. ...“

Feststellungsbescheide vor Erlassung des nunmehr angefochtenen Bescheides

Die gegenständlichen Grundstücke und die Weingartengrundstücke wurden bei der Einheitsbewertung stets als 2 getrennte wirtschaftliche Einheiten unter den nachstehenden Aktenzeichen erfasst:

GStNr	Nutzung bzw Widmung	Fläche in m ²	EWAZ
10	Weingärten	2482	***-1-***
11	Weingärten	6060	
12	Weingärten	5755	
Summe Weingärten		14297	
*Nr.1. ***1***	Baufläche	3465	***-2-***
Nr. ***2***	Baufläche	14	
Summe Baufläche		3479	

Gesamtfläche EZ***1***	17776	
------------------------	-------	--

Für die hier gegenständlichen Grundstücke *Nr.1.***1*** 3nd Nr.***2*** wurde bei der Hauptfeststellung für das Grundvermögen zum 1.1.1973 zu EWAZ ***-2-*** mit Bescheid vom 25.5.1976 die Art des Grundstückes mit „Geschäftsgrundstück – Betriebsgrundstück (§§ 59 und 60 BewG)“, die Höhe des Einheitswertes mit ATS 4.253.000,00 (das entspricht € 309.077,56) festgestellt und erfolgte die Zurechnung zur Gänze an die Bf. unter ihrem damaligen Firmennamen „Weingut ***VORNAME*** ***NACHNAME*** GmbH“.

Für die 1995 erworbenen Weingartengrundstücke ***10***, ***11*** und ***12*** führte das FA zum 1.1.1996 unter EWAZ ***-1-*** eine Nachfeststellung durch und stellte mit Einheitswertbescheid vom 5.2.1997 die Art des Steuergegenstandes mit „Weinbaubetrieb – Betriebsgrundstück (§§ 59 und 60 BewG) und die Höhe des Einheitswertes mit ATS 74.000,00 (das entspricht € 5.377,79) fest. Die Zurechnung erfolgte zur Gänze an die Bf. unter ihrem damaligen Firmennamen „Weingut ***VORNAME*** ***NACHNAME*** GmbH“.

Nach der Aktenlage erfolgten bis zum Stichtag 1.1.2014 weder beim Weinbaubetrieb noch beim gegenständlichen Grundvermögen Fortschreibungen.

Mit Bescheid vom 23.6.2014 nahm das FA beim Weinbaubetrieb zum Stichtag 1.1.2014 eine Zurechnungsfortschreibung an die Bf. vor.

Bei der Hauptfeststellung für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen zum 1.1.2014, mit Wirksamkeit zum 1.1.2015, stellte das FA mit Einheitswertbescheid vom 25.3.2016 zu EWAZ ***-1-*** für den der Bf. zugerechneten Weinbaubetrieb den Einheitswert mit € 5.800,00 fest. Dabei stellte das FA fest, dass zum Weinbaubetrieb die Grundstücke ***10***, ***11*** und ***12*** im Ausmaß von gesamt 1,4297 Hektar gehören und wurden die hier gegenständlichen Grundstücke *Nr.1.***1*** und Nr.***2*** nicht miterfasst. Dieser Bescheid ist in Rechtskraft erwachsen.

2. Beweiswürdigung

Die Sachverhaltsfeststellungen gründen sich auf die vom FA elektronisch vorgelegten Aktenteile (insbesondere die Niederschrift mit dem Geschäftsführer der Bf und die beim Ortsaugenschein angefertigten Fotos), den Inhalt der eingesehenen Einheitswertakte EWAZ ***-2-*** sowie EWAZ ***-1-***, die durchgeführten Abfragen sowie das damit im Einklang stehende Vorbringen der Bf. in ihren Schriftsätzen.

Für das BFG steht außer Zweifel, dass für den Weinbaubetrieb ein in Rechtskraft erwachsener Einheitswertbescheid zum 1.1.2014, mit Wirksamkeit ab 1.1.2015 (Einheitswertbescheid vom 25.3.2016 zu EWAZ ***-1-***) vorliegt, in dem festgestellt wurde, welche Grundstücke zur

wirtschaftlichen Einheit „Weinbaubetrieb“ gehören und dass bei der Berechnung des Ertragswertes die hier gegenständlichen Grundstücke nicht miteinbezogen wurden.

Durch die bei der Niederschrift angefertigten Fotos werden die Angaben der Bf. über die durch den Vandalismus und die Brandstiftung verursachten Schäden und die tatsächliche Nutzung der Räumlichkeiten zum Stichtag entsprechend untermauert. Es liegt kein Anhaltspunkt dafür vor, dass zwischen dem Bewertungsstichtag 1.1.2015 und der Besichtigung und der Anfertigung der Fotos durch das FA wesentliche Änderungen in der tatsächlichen Nutzung und im Bauzustand erfolgt wären. Aus den Fotos ist erkennbar, welche Gegenstände und Anlagen in den einzelnen Gebäudeteilen im Zeitpunkt der Besichtigung noch gelagert wurden und ist der allgemeine Bauzustand der Räumlichkeiten dokumentiert. Dem FA ist beizupflichten, dass sich aus den Fotos keine Anzeichen dafür ergeben, dass die Büro- und Repräsentationsräume ihrer Ausführung nach unbenützbar wären. Den diesbezüglich in der Bescheidbegründung enthaltenen Ausführungen ist die Bf. ebenso wenig konkret entgegen getreten wie jenen über die mittlere Bauausführung der Büro- und Repräsentationsräume. Der Hinweis der Bf. auf den enormen Investitionsbedarf untermauert nur, dass bei Vornahme der Renovierungen sehr wohl eine Benützung des ehemaligen Wohngebäudes zu Wohn- und/oder Gewerbebezwecken möglich gewesen wäre. Weiters sprechen die Widmung der Grundstücke als Bauland, die jahrzehntelange gewerbliche Nutzung der Grundstücke und auch die derzeitige Angabe des Immobilientyps im Inserat mit: „Gewerbe, Wohnen, sonstiges Gewerbe, sonstiges Wohnen“ dafür, dass die Gebäude auch in Zukunft wieder für Wohnzwecke und/oder für gewerbliche Zwecke genutzt werden können und es durch den Vandalismus und die Brandkatastrophe auf Grund des dadurch gegebenen Investitionsbedarfes lediglich zu Wertminderungen gekommen ist.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung - Abänderung)

Rechtslage

Gemäß § 21 Abs. 1 BewG wird der Einheitswert neu festgestellt,

1. wenn der gemäß § 25 abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt,

a) bei wirtschaftlichen Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens entweder um mehr als ein Zwanzigstel, mindestens aber um 300 Euro, oder um mehr als 1 000 Euro,

*b) bei den übrigen wirtschaftlichen Einheiten und Untereinheiten des Grundbesitzes entweder um mehr als ein Zehntel, mindestens aber um 400 Euro oder um mehr als 7.300 Euro, von dem zum letzten Feststellungszeitpunkt festgestellten Einheitswert abweicht (**Wertfortschreibung**), oder*

*2. wenn die Art des Bewertungsgegenstandes von der zuletzt im Einheitswertbescheid festgestellten Art abweicht (**Artfortschreibung**).*

Fällt eine wirtschaftliche Einheit oder Untereinheit, für die ein Einheitswert bereits festgestellt ist, weg, so ist der Einheitswert gemäß **§ 21 Abs. 3 BewG** auf den Wert Null fortzuschreiben.

Gemäß **§ 21 Abs. 4 BewG** sind allen Fortschreibungen die Verhältnisse bei Beginn des Kalenderjahres zugrunde zu legen, das auf die Änderung folgt (Fortschreibungszeitpunkt).

§ 22 BewG bestimmt Folgendes:

„(1) Für wirtschaftliche Einheiten (Untereinheiten), für die ein Einheitswert festzustellen ist, wird der Einheitswert nachträglich festgestellt (**Nachfeststellung**), wenn nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt

1. die wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) neu gegründet wird;
2. für eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) der Grund für die Befreiung von einer Steuer wegfällt.

(2) Der Nachfeststellung werden die Verhältnisse zugrundegelegt, die auf den Beginn des Kalenderjahres ermittelt worden sind, das dem maßgebenden Ereignis folgt (Nachfeststellungszeitpunkt). Endet in den Fällen des Abs. 1 Z 2 die Steuerbefreiung aus dem Grund, weil die Befreiung für eine bestimmte Frist galt und diese Frist abgelaufen ist, so ist abweichend von Satz 1 Nachfeststellungszeitpunkt der Beginn des Kalenderjahres, in dem die Steuerpflicht eintritt. Die Vorschriften im § 65 über die Zugrundelegung eines anderen Zeitpunktes bleiben unberührt.

(3) Ist in den Fällen des Abs. 1 Z 1 der Nachfeststellungszeitpunkt (Abs. 2 erster Satz) nicht mehr feststellbar, so gilt der Beginn des Kalenderjahres als Nachfeststellungszeitpunkt, das der erstmaligen Kenntnisnahme des maßgebenden Ereignisses durch das Finanzamt folgt.

(4) Eine Nachfeststellung ist weiters in jenen Fällen zulässig, in denen der Bescheid über die Hauptfeststellung oder über die Nachfeststellung nicht oder nicht rechtswirksam ergangen ist. Als Nachfeststellungszeitpunkt gilt in diesen Fällen frühestens der Beginn des Kalenderjahres, in dem das Recht auf Festsetzung der vom Einheitswert abgeleiteten Abgaben und Beiträge noch nicht verjährt ist.

(5) Eine Nachfeststellung ist auch vorzunehmen, wenn sich die Vermögensart bei einer wirtschaftlichen Einheit von land- und forstwirtschaftlichem Vermögen auf Grundvermögen oder von Grundvermögen auf land- und forstwirtschaftliches Vermögen ändert.

Gemäß **§ 23 BewG** sind bei Fortschreibungen und bei Nachfeststellungen der Einheitswerte für Grundbesitz der tatsächliche Zustand des Grundbesitzes vom Fortschreibungszeitpunkt oder vom Nachfeststellungszeitpunkt und die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt zu Grunde zu legen.

§ 30 Abs. 1 BewG definiert den Begriff des landwirtschaftlichen Vermögens. Demnach gehören zum landwirtschaftlichen Vermögen alle Teile (insbesondere Grund und Boden, Gebäude, stehende und umlaufende Betriebsmittel, Nebenbetriebe und Sonder- und Obstkulturen) einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dient (landwirtschaftlicher Betrieb).

Gemäß **§ 30 Abs. 2 BewG** gelten **nicht** als Teile des landwirtschaftlichen Betriebes gelten

...

3. Gebäude oder Räume des Gebäudes, die zu eigenen gewerblichen Zwecken des Betriebsinhabers verwendet werden, zu gewerblichen oder Wohnzwecken vermietet sind oder sonstigen betriebsfremden Zwecken dienen,

4. der den Vergleichswert übersteigende Teil des Wohnungswertes gemäß § 33 Abs. 2,

§ 31 BewG regelt die Abgrenzung des landwirtschaftlichen Betriebes wie folgt:

„(1) In den landwirtschaftlichen Betrieb sind auch solche Grundstücksflächen einzubeziehen, die anderen als landwirtschaftlichen Zwecken dienen, wenn die Zugehörigkeit dieser Flächen zu dem landwirtschaftlichen Betrieb den landwirtschaftlichen Hauptzweck des Betriebes nicht wesentlich beeinflusst. Dies gilt nicht für solche Flächen, die als selbständige Betriebe oder als Teile davon anzusehen sind.

(2) In den landwirtschaftlichen Betrieb sind Betriebsmittel, die der Bewirtschaftung des Betriebes dienen, auch dann einzubeziehen, wenn sie nicht dem Eigentümer des Grund und Bodens gehören.

(3) In den landwirtschaftlichen Betrieb kann ein Anteil des Eigentümers an anderen Flächen einbezogen werden, soweit er mit dem Betrieb zusammen bewirtschaftet wird.

(4) In einen landwirtschaftlichen Betrieb sind auch Wirtschaftsgebäude oder Wirtschaftsgebäudeteile einzubeziehen, die auf dem einem landwirtschaftlichen Betrieb dienenden Grund und Boden errichtet sind, aber dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht oder nicht alleine gehören.

(5) Verfügt der Bewirtschafter über keine Eigenflächen, so sind die in Zusammenhang mit der Bewirtschaftung fremder Flächen an ihn ausbezahlten Gelder im Sinne des § 35 eine eigene wirtschaftliche Einheit. Sitz dieses landwirtschaftlichen Betriebes ist in jener Gemeinde, von der aus die Bewirtschaftung erfolgt.

(6) Nicht genutzte landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude gehören unbeschadet der Bestimmungen des § 52 Abs. 2 zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, solange sie keinem anderen Zweck zugeführt werden.

§ 33 Abs. 1 BewG definiert den **Wohnungswert** wie folgt:

„(1) Wohnungswert ist der Wert der Gebäude oder Gebäudeteile, die dem **Betriebsinhaber**, seinen Familienangehörigen, den Ausnehmern und den überwiegend im Haushalt des Betriebsinhabers beschäftigten Personen **als Wohnung dienen**. Der Wohnungswert ist bei den unter § 29 Z. 1 und 3 genannten Unterarten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens bis zu einem nach den Vorschriften über die Bewertung von bebauten Grundstücken ermittelten Wohnungswert von 2.180,185 Euro Bestandteil des Vergleichswertes (§ 39).

(2) Übersteigt jedoch der nach den Vorschriften über die Bewertung von bebauten Grundstücken ermittelte Wohnungswert den in Abs. 1 genannten Betrag, so ist der den Betrag von 2.180,185 Euro übersteigende Teil des Wohnungswertes als sonstiges bebautes Grundstück (§ 54 Abs. 1 Z. 5) dem Grundvermögen zuzurechnen

(3) Bei der Ermittlung des Wohnungswertes sind, wenn der Hauptfeststellungszeitpunkt für das Grundvermögen von dem Hauptfeststellungszeitpunkt für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen abweicht, die Wertverhältnisse vom vorhergehenden Hauptfeststellungszeitpunkt für das Grundvermögen zugrunde zu legen; der zu diesem Zeitpunkt ermittelte Wohnungswert gilt, soweit nicht Fortschreibungen oder Nachfeststellungen vorzunehmen sind, bis zum

nächstfolgenden Hauptfeststellungszeitpunkt der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens.

(4) Für nach dem 31. Dezember 2013 liegende Stichtage hat eine Hauptfeststellung für Gebäude oder Gebäudeteile im Sinne des Abs. 1 zum Hauptfeststellungszeitpunkt des Grundvermögens zu erfolgen. Die festgestellten Wohnungswerte gelten weiter, sofern nicht die Voraussetzungen für eine Wertfortschreibung oder eine Nachfeststellung gemäß §§ 21 und 22 gegeben sind.“

§ 48 BewG lautet auszugsweise:

“(1) Zum Weinbauvermögen gehören alle Teile einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd dem Weinbau als Hauptzweckdient (Weinbaubetrieb).

(2) Auf die Weinbaubetriebe finden die §§ 30 bis 34 und 36 bis 44 entsprechende Anwendung, soweit sich nicht aus den Abs. 3 bis 6 etwas anderes ergibt.

*(3) Zum normalen Bestand an umlaufenden Betriebsmitteln gehören auch die **Weinvorräte**, die aus der **Ernte der letzten zwei Jahre** stammen oder die sich bei gemeinüblicher Bewirtschaftung noch im Ausbau befinden. Hie zu gehören jedoch nicht Vorräte an Weinen solcher Jahrgänge, die ihrer besonderen Eigenart wegen über die regelmäßige Ausbauzeit hinaus einer Kellerbehandlung unterzogen werden.*

(4) Für die Feststellung der Betriebszahlen treten an die Stelle von Vergleichsbetrieben Vergleichslagen. Dabei sind hinsichtlich der inneren Verkehrslage nicht die tatsächlichen Verhältnisse, sondern die in der betreffenden Gegend regelmäßigen Verhältnisse zugrunde zu legen.

(5) Bei der Feststellung des Einheitswertes eines Weinbaubetriebes sind landwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen unbeschadet der Bestimmungen des § 39 Abs. 2 Z 1 durch Ermittlung des Hektarsatzes nach dem Verhältnis ihrer Ertragsfähigkeit zu der jenigender landwirtschaftlichen Vergleichsbetriebe (Untervergleichsbetriebe) zu bewerten....”

*Gemäß **§ 51 Abs. 1 BewG** gehört zum Grundvermögen der Grund und Boden einschließlich der Bestandteile (insbesondere Gebäude) und des Zubehörs. Jede wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens bildet ein selbständiges Grundstück im Sinne des BewG.*

§ 52 Abs. 1 und 2 BewG normiert folgende Abgrenzung des Grundvermögens zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen:

„(1) Zum Grundvermögen gehört nicht Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört.

(2) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen sind 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, z. B., wenn sie hienach als Bauland, Industrieland oder als Land für Verkehrszwecke anzusehen sind.“

§ 53 BewG unterscheidet beim Grundvermögen zwei Arten (unbebaute Grundstücke und bebaute Grundstücke).

Gemäß § 54 Abs. 1 BewG werden die bebauten Grundstücke in folgende **Grundstückshauptgruppen** eingeteilt:

1. *Mietwohngrundstücke.* Als Mietwohngrundstücke gelten solche Grundstücke, die zu mehr als 80 vom Hundert Wohnzwecken dienen, mit Ausnahme der Einfamilienhäuser (Z 4).

2. Geschäftsgrundstücke. Als Geschäftsgrundstücke gelten solche Grundstücke, die zu mehr als 80 vom Hundert unmittelbar eigenen oder fremden gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienen.

3. *Gemischtgenutzte Grundstücke.* Als gemischtgenutzte Grundstücke gelten solche Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils unmittelbar eigenen oder fremden gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und weder nach Z 1 als Mietwohngrundstücke, noch nach Z 2 als Geschäftsgrundstücke, noch nach Z 4 als Einfamilienhäuser anzusehen sind.

4. *Einfamilienhäuser.* Als Einfamilienhäuser gelten solche Wohngrundstücke, die nach ihrer baulichen Gestaltung nicht mehr als eine Wohnung enthalten. Dabei sind Wohnungen, die für Hauspersonal bestimmt sind, nicht mitzurechnen. Die Eigenschaft als Einfamilienhaus wird auch dadurch nicht beeinträchtigt, daß durch Abtrennung von Räumen weitere Wohnungen geschaffen werden, wenn mit ihrem dauernden Bestand nicht gerechnet werden kann. Ein Grundstück gilt auch dann als Einfamilienhaus, wenn es teilweise unmittelbar eigenen oder fremden gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dient und dadurch die Eigenart als Einfamilienhaus nach der Verkehrsauffassung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

5. Sonstige bebaute Grundstücke. Die nicht unter Z 1 bis 4 fallenden bebauten Grundstücke gelten als sonstige bebaute Grundstücke.

§ 54 Abs. 2 BewG 1955: Die Frage, ob die im Abs 1 Z 1 bis 3 bezeichneten Grenzen erreicht sind, ist nach dem Verhältnis der nutzbaren Fläche zu beurteilen.

Gemäß **§ 57 Abs. 1 BewG 1955** gehören zum Betriebsvermögen alle Teile einer wirtschaftlichen Einheit, die dem Betrieb eines Gewerbes als Hauptzweck dient, soweit die Wirtschaftsgüter dem Betriebsinhaber gehören (gewerblicher Betrieb).

Nach **§ 57 Abs. 3 BewG 1955** gilt als Gewerbe unbeschadet des § 59 nicht die Land- und Forstwirtschaft, wenn sie den Hauptzweck des Unternehmens bildet.

Gemäß **§ 59 Abs. 1 Z. 1 BewG** bilden einen gewerblichen Betrieb insbesondere alle Wirtschaftsgüter, die einer Kapitalgesellschaft gehören, wenn diese ihre Geschäftsleitung oder ihren Sitz im Inland haben.

Nach **§ 60 Abs. 1 BewG** ist Betriebsgrundstück im Sinne dieses Bundesgesetzes der zu einem gewerblichen Betrieb gehörige Grundbesitz, soweit er, losgelöst von seiner Zugehörigkeit zu dem gewerblichen Betrieb, 1. zum Grundvermögen gehören würde oder 2. einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb bilden würde.

§ 60 Abs. 2 BewG bestimmt Folgendes:

Dient das Grundstück, das, losgelöst von dem gewerblichen Betrieb, zum Grundvermögen gehören würde, zu mehr als der Hälfte seines Wertes dem gewerblichen Betrieb, so gilt das ganze Grundstück als Teil des gewerblichen Betriebes und als Betriebsgrundstück. Dient das Grundstück nur zur Hälfte seines Wertes oder zu einem geringeren Teil dem gewerblichen Betrieb, so gehört das ganze Grundstück zum Grundvermögen. **Abweichend von den Sätzen 1 und 2 gehört der Grundbesitz der im § 59 Abs. 1 bezeichneten inländischen Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen stets zu den Betriebsgrundstücken.**

Erwägungen

Sache des Verfahrens

Die Abänderungsbefugnis des Verwaltungsgerichts ist durch die Sache beschränkt; "Sache" ist die Angelegenheit, die den Inhalt des Spruches erster Instanz gebildet hat (vgl. Ritz, BAO-Kommentar⁶, § 279 BAO, Tz 10 mit weiteren Hinweisen). Das Bundesfinanzgericht darf daher in einer Angelegenheit, die überhaupt noch nicht Gegenstand des erstinstanzlichen Verfahrens gewesen ist, keinen Sachbescheid im Ergebnis erstmals erlassen.

Sache des gegenständlichen Verfahrens ist der von Amts wegen erlassene Einheitswertbescheid (Artfortschreibung) vom 19.12.2019 zu EWAZ ***-2-*** zum Stichtag 1.1.2015. Über den Antrag des Bf. auf Artfortschreibung vom 14.11.2016 sowie über den Antrag vom 31.8.2018 auf „Neufestsetzung des EWAZ ***-1-*** und auf „Tilgung des EWAZ ***-2-***“ hat das FA mit dem angefochtenen Bescheid nicht abgesprochen und sind diese Anträge daher nicht Gegenstand des Verfahrens vor dem BFG.

Dazu wird bemerkt, dass ein Antrag auf Fortschreibung gemäß § 193 Abs. 2 BAO fristgebunden ist und nur bis zum Ablauf des Kalenderjahres, ab dessen Beginn die neue Feststellung beantragt wird, oder bis zum Ablauf eines Monats, seitdem der bisherige Feststellungsbescheid rechtskräftig geworden ist, gestellt werden kann. Der „bisherige“ Feststellungsbescheid ist vom 25.5.1976 und könnte der die gegenständlichen Grundstücke betreffende Antrag vom 14.11.2016 daher erst eine Fortschreibung zum 1.1.2016 bewirken.

Für amtswegige Fortschreibungen besteht – im Gegensatz zu Artfortschreibungen auf Antrag - keine spezielle Regelung über eine zeitliche Einschränkung. Von Amts wegen ist ein Einheitswertbescheid gemäß § 193 Abs 2 BAO „erforderlichenfalls“ zu erlassen. Nach Ritz, BAO⁶, § 193, Tz 2 wird die amtswegige Fortschreibung "erforderlich" sein, wenn sie für die Geltendmachung von Abgabenansprüchen von Bedeutung ist, wie hier zB für die Grundsteuer. Das FA hat daher im Interesse der Bf. gehandelt, wenn es anstatt des dem Antrag entsprechenden Stichtages 1.1.2016 bereits zum Stichtag 1.1.2015 eine Artfortschreibung vorgenommen hat, durch den sich der Einheitswert von (umgerechnet) € 309.113,03) auf € 177.600,00 reduziert hat.

Auch der Antrag vom 31.8.2018, der dem Betreff nach neben der „Tilgung des EWAZ ***-2-***“ auf eine „Neufestsetzung des EWAZ ***-1-***“ gerichtet ist, wurde nicht innerhalb eines Monats ab Rechtskraft des „bisherigen“ den Weinbaubetrieb betreffenden Einheitswertbescheid vom 25.3.2016 gestellt, sodass dieser Antrag erst zum Stichtag 1.1.2018 eine Wirkung entfalten könnte.

Unstrittig ist, dass bei der Hauptfeststellung für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen zum 1.1.2014, mit Wirksamkeit zum 1.1.2015, das FA mit dem Einheitswertbescheid vom

25.3.2016 zu EWAZ ***-2-*** für den der Bf. zugerechneten Weinbaubetrieb den Einheitswert mit € 5.800,00 festgestellt hat und dabei zum Umfang des landwirtschaftlichen Vermögens feststellte, dass zum Weinbaubetrieb (nur) die Grundstücke ***10***, ***11*** und ***12*** im Ausmaß von gesamt 1,4297 Hektar gehören. Die hier gegenständlichen Grundstücke Nr 3205/3 und Nr.***2*** wurden hingegen nicht miterfasst. Dieser Bescheid ist in Rechtskraft erwachsen und nicht Gegenstand des nunmehrigen Beschwerdeverfahrens. Dem Begehren des Bf., die Grundstücke in den Einheitswert des Weinbaubetriebes einzubeziehen, kann daher mangels Identität der Sache im gegenständlichen Verfahren nicht Rechnung getragen werden.

Der Feststellungsbescheid betreffend den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb entfaltet auf Grund der Bestimmung des § 192 BAO eine Bindungswirkung auch für den gegenständlichen Bescheid zumal auch hier von Bedeutung ist, welchen Umfang die wirtschaftlichen Einheit „Weinbaubetrieb“ hat und somit welche Grundstücke (samt Zubehör) dazu gehören und welche nicht.

In diesem Zusammenhang ist auch auf die Bestimmung des § 252 Abs. 1 BAO hinzuweisen, wonach ein Bescheid, dem Entscheidungen zugrunde liegen, die in einem Feststellungsbescheid getroffen wurden, nicht mit der Begründung angefochten werden kann, dass die im Feststellungsbescheid getroffenen Entscheidung unzutreffend ist. Im Ergebnis läuft das Begehren der Bf., die gegenständlichen Gebäude der „Landwirtschaft Weinbau einzugliedern“ darauf hinaus, dass die anlässlich der Hauptfeststellung des land- und forstwirtschaftlichen Betrieben über den Umfang des Weinbaubetriebes getroffene Feststellungen unrichtig sind.

Es ist daher im gegenständlichen Verfahren bei der rechtlichen Beurteilung davon auszugehen, dass die gegenständlichen Grundstücke samt Gebäude nicht zur unter EWAZ ***-2-*** bewerteten wirtschaftlichen Einheit „Weinbaubetrieb“ gehören.

Voraussetzungen für eine Artfortschreibung zum 1.1.2015

Eine Artfortschreibung erfolgt gemäß § 21 Abs. 1 Z 2 BewG 1955, wenn die Art des Bewertungsgegenstandes von der zuletzt im Einheitswertbescheid festgestellten Art abweicht (VwGH 5.10.1987, 87/15/0016).

Wie der Verwaltungsgerichtshof bereits wiederholt dargetan hat, können Fortschreibungen iSd § 21 BewG auch zur Beseitigung von Unrichtigkeiten, Fehlbeurteilungen, unzutreffenden Tatsachen- und Werturteilen vorgenommen werden, allerdings gegenüber früheren rechtskräftigen Feststellungsbescheiden nur auf spätere Stichtage (vgl. VwGH 25.1.1988, 86/15/0141).

Artfortschreibungen sind ungeachtet der Wertgrenzen des § 21 Abs 2 BewG vorzunehmen.

§ 18 BewG 1955 unterscheidet vier Vermögensarten (land- und forstwirtschaftliches Vermögen, Grundvermögen, Betriebsvermögen und sonstiges Vermögen). Eine wirtschaftliche Einheit kann grundsätzlich nur einer Vermögensart angehören. Praktische Bedeutung wird etwa ein Wechsel der Vermögensart zwischen land- und forstwirtschaftlichem Vermögen und Grundvermögen haben. Auch ein Wechsel der Unterart bzw. der Grundstückshauptgruppe innerhalb einer Vermögensart wird als Abweichen der Art iSd § 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955 des Bewertungsgegenstandes angesehen (VwGH 1.10.1970, 781/70).

Ein Wechsel in der Vermögensart, der den Umfang der bestehenden wirtschaftlichen Einheit nicht berührt, führt im Allgemeinen nicht zur Nachfeststellung. Ändern sich jedoch die tatsächlichen Verhältnisse dahin, dass die gesamte Fläche, die bisher zum landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Vermögen gehörte, Grundvermögen wird, führt dieser Wechsel der Vermögensart ausnahmsweise trotz Identität der Fläche zur Entstehung einer neuen wirtschaftlichen Einheit. Im landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Vermögen werden andere Wirtschaftsgüter erfasst als im Grundvermögen, zB Betriebsmittel, auch wenn sie dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehören. In einem solchen Fall ist nach der Verkehrsauffassung die Identität des Bewertungsgegenstandes nicht mehr gegeben. Durch die Umwandlung wird der Fortsetzungszusammenhang der wirtschaftlichen Einheit durchbrochen (Hinweis BFH 4.2.1987, BStBl II 326; Rössler-Troll, Bewertungsgesetz und Vermögenssteuergesetz Kommentar 15, § 23 B, Anm 21, 22; Gürsching-Stenger, Bewertungsgesetz, Vermögenssteuergesetz Kommentar 8, § 23 B Anm 18). Der Einheitswert der neu gebildeten wirtschaftlichen Einheit ist in diesen Fällen gem § 22 Abs 1 Z 1 BewG nachträglich festzustellen; zugleich ist der Einheitswert der früheren wirtschaftlichen Einheit mittels Wertfortschreibung "auf Null zu stellen" (vgl. VwGH 15.02.1991, 89/15/0011).

Ab dem Stichtag 1.1.2013 sieht § 22 Abs. 5 BewG bei der Änderung der Vermögensart von land- und forstwirtschaftlichem Vermögen auf Grundvermögen und umgekehrt gesetzlich eine Nachfeststellung vor. Die Artfortschreibung ist daher im Wesentlichen auf die Unterarten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens und des Grundvermögens beschränkt. Auch ist sie noch bei Änderung vom Grundvermögen bzw land- und forstwirtschaftlichen Vermögen auf Betriebsgrundstück (§ 60) und umgekehrt anzuwenden (vgl. Twaroch/Wittmann/Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz (23. Lfg 2012) zu § 21 BewG, Seite 13)

Nachfeststellungsbescheide nach § 22 BewG können anders als Fortschreibungsbescheide gem § 21 BewG nicht zur Fehlerberichtigung herangezogen werden. Dies liefe nämlich auf einen unzulässigen Eingriff in die Rechtskraft des Hauptfeststellungsbescheides hinaus (Twaroch/Wittmann/Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz (23. Lfg 2012) zu § 21 BewG, Seite 9 mit zahlreichen JudiHinweis E 14. 4. 1986, 84/15/0123, VwSlg 6103 F/1986; E 15. 2. 1991, 89/15/0011), (VwGH 14. 12. 2000, 98/15/0039).

Für die gegenständlichen Grundstücke *Nr.1.**1** und Nr.**2** ist die Art des Steuergegenstandes zuletzt bei der Hauptfeststellung zum 1.1.1973 mit „Geschäftsgrundstück – Betriebsgrundstück (§§ 59 und 60 BewG)“ festgestellt worden. Im angefochtene Bescheid wurde von Amts wegen zum Stichtag 1.1.2015 die Art der wirtschaftlichen Einheit auf „sonstiges bebautes Grundstück (inklusive Wohnungswert)“ geändert. Der Ausspruch, dass es sich nach §§ 59 und 60 BewG um ein Betriebsgrundstück handelt, ist entfallen.

Der Begriff „Geschäftsgrundstück“ ist zu unterscheiden von dem Begriff „Betriebsgrundstück“. Während die Einteilung eines bebauten Grundstückes in die Grundstückshauptgruppe der Geschäftsgrundstücke für die bei der Bewertung anzuwendende Methode ausschlaggebend ist, wird mit der Bezeichnung eines Grundstückes als Betriebsgrundstück lediglich festgestellt, dass das betreffende Grundstück zum Betriebsvermögen gehört. Dies muss durchaus nicht bei jedem Geschäftsgrundstück der Fall sein, da beim Geschäftsgrundstück nicht wie beim Betriebsgrundstück gemäß § 60 BewG Voraussetzung ist, dass es zu mehr als der Hälfte seines Wertes gewerblichen Zwecken des Eigentümers dient, es genügt, wenn das Geschäftsgrundstück allerdings zu mehr als 80 vH seiner Nutzfläche eigenen gewerblichen oder fremden gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dient. Umgekehrt muss ein Betriebsgrundstück kein Geschäftsgrundstück sein, da einerseits gemäß § 59 BewG jedes Grundstück Betriebsgrundstück ist (zB auch ein Einfamilienhaus oder ein Mietwohngrundstück), soweit es im Eigentum einer der im § 59 Abs 1 BewG aufgezählten inländischen Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen steht, andererseits auch ein gemischtgenutztes Grundstück gemäß § 60 Abs 2 BewG Betriebsgrundstück sein kann (vgl. Twaroch/Wittmann/Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz (25. Lfg 2016) zu § 54 BewG, Seite 3).

Während die Einteilung eines bebauten Grundstückes in die Grundstückshauptgruppe der Geschäftsgrundstücke für die bei der Bewertung anzuwendende Methode ausschlaggebend ist, wird mit der Bezeichnung eines Grundstückes als Betriebsgrundstück lediglich festgestellt, dass das betreffende Grundstück zum Betriebsvermögen gehört. Dies muss durchaus nicht bei jedem Geschäftsgrundstück der Fall sein (UFS 09.05.2007, RV/1549-W/05).

Der gewerbliche Betrieb endet bei den in § 59 Abs 1 genannten Körperschaften usw erst mit dem Verlust, des Vermögens, wobei unter Vermögen die Gesamtheit aller aktiven und passiven Vermögensbestandteile und nicht nur ihr Wertunterschied zu verstehen ist und von einem Wegfall des Vermögens erst gesprochen werden kann, wenn auch der letzte dieser Bestandteile aus dem Machtbereich der Körperschaft usw ausgeschieden ist und sie damit als solche zu bestehen aufgehört hat. Das ist aber nicht schon dann der Fall, wenn das Reinvermögen auf Null gesunken oder überschuldet ist, sondern im Falle einer Liquidation einer Gesellschaft erst, wenn die Liquidation beendet und die den Gläubigern zugute kommende Sperrfrist abgelaufen, im Falle der Fusion (Vermögensübertragung) aber, wenn das Vermögen übergeben ist (vgl das Erkenntnis des VwGH vom 23. 2. 1951, ZI 674/49, Slg 343 (F),

demzufolge die Vermögenssteuerpflicht einer GesmbH nicht schon mit dem Verlust ihres Vermögens erlischt, sondern erst mit dem Ende ihrer Rechtspersönlichkeit).

Twaroch/Wittmann/Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz (8. Lfg 1989) zu § 57 BewG, Seite 3)

Da es sich bei der Bf. um eine Kapitalgesellschaft handelt, sind die Grundstücke auf Grund der Bestimmung des § 59 Abs. 1 BewG iVm § 60 Abs. 2 BewG weiterhin Betriebsgrundstücke. Der im angefochtenen Bescheid erfolgte Entfall der Qualifikation der Grundstücke als Betriebsgrundstücke ist daher zu Unrecht erfolgt und ist daher der Spruch des Bescheides insofern abzuändern.

Wie bereits oben ausgeführt ist zusätzlich zu der Frage, ob es sich um ein Betriebsgrundstück iSd § 59, 60 BewG handelt, wegen der Methode der Bewertung zu klären, welcher Vermögensart (Grundvermögen oder land- und forstwirtschaftliches Vermögen) und welcher Grundstückshauptgruppe iSd § 54 Abs. 1 BewG die bebauten Grundstücke angehören.

Hätte sich die Vermögensart der gesamten wirtschaftlichen Einheit von Grundvermögen auf land- und forstwirtschaftliches Vermögen geändert, so wäre nach der nunmehrigen Rechtslage gemäß § 22 Abs 5 BewG eine Nachfeststellung - und nicht eine Artfortschreibung – durchzuführen.

Sollte – wie vom Bf. im Ergebnis begehrt – die Eigenständigkeit der aus den Grundstücke *Nr.1.***1*** und 3205/4 bestehenden wirtschaftliche Einheit (des Grundvermögens) weggefallen sein, weil die Grundstücke nur mehr dem unter EWAZ ***-2-*** bewerteten Weinbaubetrieb und damit einem land- und forstwirtschaftlichen Hauptzweck dienen - so wäre einerseits beim Grundvermögen eine Wertfortschreibung auf Null nach § 21 Abs. 3 BewG durchzuführen und andererseits beim land- und forstwirtschaftlichen Vermögen eine Einbeziehung der Grundstücke bei der Berechnung des Ertragswertes vorzunehmen und – sofern die Wertfortschreibungsgrenzen überschritten werden - auch dort eine Wertfortschreibung durchzuführen.

Hingegen ist eine Artfortschreibung (wie hier im angefochtenen Bescheid vorgenommen) der korrekte Verfahrenstitel, wenn der Grundbesitz weiterhin eine eigene wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens darstellt, sich aber die Unterart des Grundvermögens von Geschäftsgrundstück iSd § 54 Z 2 BewG auf sonstiges bebautes Grundstück iSd § 54 Z 5 BewG geändert hat.

Abgrenzung landwirtschaftliches Vermögen – Grundvermögen bei ungenutzten Gebäudeteilen

§ 52 Abs. 1 BewG sieht zur Abgrenzung zwischen Grundvermögen und land- und forstwirtschaftlichen Vermögen vor, dass der Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört, nicht zum Grundvermögen zählt.

Trotz land- und forstwirtschaftlicher Nutzung sind Grundstücksflächen gemäß § 52 BewG 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.

Gemäß § 30 Abs 1 BewG kommt es allein auf die tatsächliche Bodennutzung an, subjektive Erwägungen des Grundeigentümers scheiden aus. Für die Zurechnung eines Grundstückes zum landwirtschaftlichen Vermögen kommt es nicht auf die beabsichtigte zukünftige Verwendung, sondern nur auf die tatsächliche Nutzung des Grundstückes zum Bewertungsstichtag an. Die voraussichtliche zukünftige Verwendung ist unter den in § 52 Abs 2 BewG genannten Voraussetzungen nur für die Zurechnung eines Grundstückes zum Grundvermögen, nicht jedoch umgekehrt für die Zurechnung zum landwirtschaftlichen Vermögen von Bedeutung. Die Wendung "landwirtschaftlicher Hauptzweck" in § 30 Abs 1 BewG ist auf den Verwendungszweck abgestellt und dient der Regelung von Fällen, in denen zB Gebäude oder Betriebsmittel sowohl landwirtschaftlich als auch anderen Verwendungszwecken dienen; der zuletzt genannten Gesetzesstelle kann nicht entnommen werden, dass der Verwendungszweck dann nicht maßgebend sei, wenn er in seiner wirtschaftlichen Bedeutung gegenüber dem Wunsch nach Kapitalanlage oder dem Ziel einer späteren anderen Verwendung zurücktritt (vgl. (VwGH 29.4.1983, 83/17/0001).

Die Wendung "landwirtschaftlicher Hauptzweck" im § 30 Abs 1 BewG ist auf den Verwendungszweck abgestimmt und dient der Regelung von Fällen, in denen beispielsweise Gebäude oder Betriebsmittel sowohl landwirtschaftlichen als auch anderen Verwendungszwecken dienen (§ 30 Abs 2 Z 3 BewG; VwGH 14.5.1963, 1788/61).

Ob nun bestimmte Grundflächen einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb bilden oder zu ihm gehören, ob also ein landwirtschaftlicher Hauptzweck vorliegt, ist dann, wenn ein Grundstück verschiedenartigen Zwecken dient, nach der überwiegenden Zweckbestimmung zu beurteilen; was überwiegt, richtet sich nach der Verkehrsauffassung, deren Beurteilung eine Rechtsfrage darstellt (vgl. z.B. VwGH 8.4.1983, 82/17/0157; VwGH 25.1.1988, 86/15/0141).

Zu einer Liegenschaft bestehend aus einer größeren als Grünland gewidmeten Fläche und aus einer kleineren als Bauland gewidmeten Fläche, auf welcher sich ein Einfamilienhaus befindet, hat das BFG unter Hinweis auf VwGH 4.9.2014, Zl. 2011/15/0134 ausgesprochen, dass die

Teilung der Fläche in zwei wirtschaftliche Einheiten (des Grundvermögens und des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens) eine klare räumliche Trennung der beiden Teile voraussetzt. (vgl. BFG 29.06.2015, RV/5101642/2014).

Führt ein Unternehmer am selben Ort sowohl einen Weinbaubetrieb als auch einen Weinhandel und werden alle Erzeugnisse des Weinbaubetriebes im Handelsbetriebe abgesetzt und liegt - darüber hinaus - das Schwergewicht der Unternehmertätigkeit im Absatz zugekaufter Weine (sodass die Eigenerzeugung nur einen verhältnismäßig kleinen Teil des Handelsumsatzes ausmacht), so ist die gesamte Tätigkeit des Unternehmers als einheitlicher Gewerbebetrieb anzusehen (VwGH 7.10.1960, 0056/58):

Voraussetzung für die Zuordnung eines Grundstücks zum landwirtschaftlichen Vermögen ist, dass dieses "dauernd einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dient". Wie der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 17. März 1964, 873/63, zu Recht erkannt hat, wäre es zweifellos zu weitgehend, die Tatsache des Brachliegens von Grundstücken bereits als eine Art der landwirtschaftlichen Nutzung ansehen zu wollen (vgl. VwGH 26.06.2013, 2009/13/0021).

Ist die Baulandeigenschaft eines noch landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzten Grundstückes nach objektiven Merkmalen feststellbar, dann kann die bloße Absicht, das Grundstück nicht durch Verkauf verwerten zu wollen, an der Zurechnung zum Grundvermögen nichts ändern (vgl. VwGH 14.5.1963, 1788/61).

Die gegenständlichen Grundstücke sind als Bauland gewidmet, die Gebäude wurden jahrzehntelang für Wohnzwecke und gewerbliche Zwecke genutzt und wird im Internet der Immobilientyp angegeben mit: „Gewerbe, Wohnen, sonstiges Gewerbe, sonstiges Wohnen“. Dies alles spricht bereits dafür, dass die Grundstücke samt dem darauf errichteten Gebäudekomplex dem Grundvermögen zuzurechnen sind.

Wohngebäude bzw -gebäudeteile gehören auf Grund der Bestimmung des § 30 Abs. 2 Z 3 BewG nur dann zum landwirtschaftlichen Vermögen, wenn sie dem Betriebsinhaber, seinen Familienangehörigen, den Ausnehmern und den überwiegend im Haushalt des Betriebsinhabers beschäftigten Personen als Wohnung dienen (vgl ua VwGH 10.9.1998, 96/15/0157).

Die aus dem landwirtschaftlichen Vermögen ausgeschlossenen Gebäude oder Gebäudeteile gehören grundsätzlich zum Grundvermögen und sind somit je nach ihrer Art in eine der Grundstückshauptgruppen gemäß § 54 Abs 1 BewG einzureihen. Für die Fälle gemäß § 33 BewG (übersteigender Wohnungswert) ist ausdrücklich nur die Bewertung als sonstiges bebautes Grundstück angeordnet (siehe Twaroch/Wittmann/Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz (29. Lfg 2019) zu § 30 BewG Rz 32 sowie siehe Rz 22 zu § 33).

Auch dauernd leerstehende Gebäude oder Gebäudeteile sind grundsätzlich aus dem landwirtschaftlichen Vermögen auszuschließen, wenn nach den gegebenen Verhältnissen, insbesondere mit Rücksicht auf die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten, anzunehmen ist, dass sie in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Eine diesbezügliche Bestimmung enthält § 52 Abs 2 betreffend die Abgrenzung des Grundvermögens von anderen Vermögensarten, die sich zwar ausdrücklich nur auf Grundstücksflächen und nicht auf Gebäude bezieht. Dies kann jedoch die sinngemäße Anwendung dieser Bestimmung im gegenständlichen Zusammenhange nicht stören, da die Gebäude Bestandteile des Grund und Bodens sind und sich aus § 30 Abs 2 Z 3 eindeutig ergibt, dass Gebäude und sogar Gebäudeteile unter Umständen einer anderen Vermögensart zuzurechnen sind als der Grund und Boden. Sind Gebäude oder Gebäudeteile aus dem landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Vermögen auszuscheiden, so sind auch allfällige damit zusammenhängende Grundstücksflächen (insbesondere Hausgärten oder Lagerplätze) auszuscheiden (VwGH 10.9.1998, 96/15/0157).

Da es sich bei der Bf. um eine Kapitalgesellschaft handelt, scheidet eine Verwendung des vom Voreigentümer erbauten Wohngebäudes zu eigenen Wohnzwecken des Betriebsinhabers aus. Die Nutzung des Gebäudes durch die Bf. als Büro und zu Repräsentationszwecken stand im Zusammenhang mit dem gewerblichen Weinhandel und der gewerblichen Weinproduktion. Durch das bloße Leerstehen des Wohngebäudes wird kein Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Hauptzweck hergestellt und ist das Wohngebäude daher weiterhin im Grundvermögen und nicht im land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zu bewerten.

Nur für leerstehende landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude sieht § 31 Abs. 6 BewG seit der Novellierung durch das AbgÄG 2012 vor, dass nicht genutzte land- und forstwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude weiterhin dem landwirtschaftlichen Vermögen und nicht dem Grundvermögen zuzurechnen sind, solange sie keiner anderwertigen Nutzung zugeführt werden.

Das bedeutet, dass eine bloß vorübergehende Einstellung des landwirtschaftlichen Betriebes hinsichtlich des Wirtschaftsgebäudes nicht sofort zu einer Bewertung als Grundvermögen führt. Aus dieser Bestimmung kann aber nicht umgekehrt abgeleitet werden, dass bisher gewerblich genutzter Gebäudeteile durch die Nichtnutzung zu landwirtschaftlichem Vermögen wird.

Nach dem Vorbringen des Bf. in seinen Schriftsätzen wurden bereits seit 2012 die zuvor für die gewerbliche Weinerzeugung und den Weinhandel dienenden Räumlichkeiten und die dafür benötigten Geräte und Anlagen nicht mehr genutzt. Die Lagerung der Altbestände an Wein, das Leergutes etc stammen noch aus dem gewerblichen Weinhandel und besteht daher kein kausaler Zusammenhang mit dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb in seiner nunmehrigen Form, in dem nur mehr Weintrauben angebaut und an Dritte verkauft werden.

Auch durch die Nichtbenützung zB des Presshauses, des Teiles der Räumlichkeiten, in der sich die Abfüllanlage befindet, wird kein Zusammenhang mit einem land- und forstwirtschaftlichem Hauptzweck hergestellt. Alleine das Einstellen eines Traktors und die Lagerung einiger dem Anbau von Weinreben dienenden Gerätschaften ohne räumliche Trennung von den ehemals gewerblich genutzten Geräten und Anlagen führt nicht dazu, dass der gesamte Gebäudekomplex nach seiner überwiegenden Zweckbestimmung einem land- und forstwirtschaftlichen Hauptzweck dient. Die gegenständlichen bebauten Grundstücke wurden daher vom FA zu Recht weiterhin dem Grundvermögen zugerechnet.

Geändert hat sich lediglich die Zuordnung der bebauten Grundstücke zu einer der fünf in § 54 Abs. 1 BewG genannten Grundstückshauptgruppen. § 54 Abs. 1 Z. 1 bis 4 BewG enthält Legaldefinitionen für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und Einfamilienhäuser und gelten nach § 54 Abs. 1 Z 5 BewG, die nicht unter Z. 1 bis 4 des § 54 Abs. 1 BewG fallenden bebauten Grundstücke, als sonstige bebaute Grundstücke.

Geschäftsgrundstücke werden in § 54 Abs. 1 Z 2 BewG definiert als Grundstücke, die zu mehr als 80 vom Hundert unmittelbar eigenen oder fremden gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienen.

Da die Grundstücke zum Bewertungsstichtag 1.1.2015 nicht mehr zu mehr als 80% gewerblich genutzt wurden, auch keine Wohnnutzung gegeben war, die Gebäude ihrer baulichen Ausgestaltung nach auch nicht als Einfamilienhaus anzusehen ist, wurde vom FA zu Recht eine Artfortschreibung durchgeführt und die Grundstücksart nunmehr mit „sonstiges bebautes Grundstück“ festgestellt.

Bei der Berechnung des Einheitswertes folgte das Finanzamt den für bebaute Grundstücke vorgesehenen gesetzlichen Bestimmungen des § 53 Abs. 1 bis 7 BewG und den in der Anlage des § 53a BewG genannten Kriterien und hat die Bf. gegen die konkrete Berechnung auch keine Einwände erhoben. Die Beschwerde erweist sich daher grundsätzlich als unberechtigt.

Wie bereits oben ausgeführt, ist allerdings bei den im § 59 Abs 1 BewG aufgeführten Körperschaften zu beachten, dass alle Wirtschaftsgüter, die ihnen gehören, zu ihrem Betriebsvermögen zu rechnen sind und ist es hierfür unerheblich, ob die Wirtschaftsgüter dem gewerblichen Betrieb tatsächlich dienen (vgl. dazu auch VwGH 17. 11. 1966, ZI 927/65).

Der angefochtene Bescheid ist daher insofern abzuändern, dass im Spruch zusätzlich der Hinweis aufgenommen wird, dass es sich um ein Betriebsgrundstück nach §§ 59, 60 BewG handelt. Die übrigen Feststellungen bleiben unverändert.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

3.2. Zu Spruchpunkt II. (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.

Die vorgenommene Abgrenzung zwischen landwirtschaftlichen Vermögen und Grundvermögen konnte sich auf die oben zitierte Rechtsprechung des VwGH stützen und war im Ergebnis vor allem die Lösung von Sachverhaltsfragen im konkreten Einzelfall entscheidend.

Wien, am 16. November 2021