

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Mag. Diana Sammer in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch Woditschka Steuerberatung GmbH, Lanzendorfer Hauptstraße 9, 2130 Mistelbach, über die Beschwerde vom 5. September 2013 gegen den Bescheid des Finanzamtes Gänserndorf Mistelbach vom 6. August 2013 betreffend Einheitswert (Wertfortschreibung) des Grundbesitzes Einfamilienhaus in ***9*** ***10***, KG ***1*** ***2***, EZ ***11*** u.a. Grundstücksnummer .267 u.a. (EWAZ ***3***) zum 1.1.2013, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 22.11.2021 im Beisein der Schriftführerin ***4***, zu Recht erkannt:

I. Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO Folge gegeben. Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

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

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

1. Aktenvermerk des Bodenschätzers vom 30.7.2013

Herr ***Bf1*** (in der Folge kurz: Beschwerdeführer) ist Alleineigentümer der Liegenschaften GStNr. 1265/3 und .267, EZ ***11***, KG ***1*** ***2*** sowie der GStNr. 1265/1 und .132, EZ ***12***, KG ***1*** ***2***.

Im Zuge der Grundbuchsanbindung erfolgte seitens der belangten Behörde ein Rücksprache mit dem Bodenschätzer und hielt dieser - dokumentiert im Aktenvermerk vom 30.7.2013 - fest:

„EWAZ ***5*** bzw. ***Zahl***

Aktenvermerk

*Betreffend die Bewertung der Einlagezahlen ***11*** und ***12*** in der KG ***1***
2 wird seitens des ho. Bodenschätzung folgendes bekanntgegeben:*

*Die Bewertung der gesamten Liegenschaft sollte als Grundvermögen erfolgen; dies
wurde bei der Ü § 2 BoschG in den Jahren 2012/2013 festgestellt.*

*Lt Flächenwidmungsplan liegt ein Teil im Ausmaß von ca. 1450m² (Parz. 1265/3) nicht
im Bauland, sondern ist als Grünland Landwirtschaft gewidmet.“*

2. Einheitswertbescheid der belangten Behörde vom 6.8.2013

Mit Einheitswertbescheid zum 1.1.2013 vom 6.8.2013 nahm das (damalige) Finanzamt Gänserndorf Mistelbach (nunmehr Finanzamt Österreich, kurz: belangte Behörde) für die gegenständliche Liegenschaft eine Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 BewG unter dem EWAZ ***3*** zur EZ ***11*** u.a., KG ***1*** ***2*** vor. Die Art des Steuergegenstandes wurde mit Grundbesitz (Einfamilienhaus), die Höhe des Einheitswertes mit € 21.600,00 und der gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert mit € 29.100,00 festgestellt.

Begründend war ausgeführt, dass die Fortschreibung erforderlich war, weil in der Zurechnung zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen bzw. Grundvermögen Änderungen eingetreten seien.

Zur Berechnung des Einheitswertes wurde ausgeführt:

„Bauj. Gt. Beschreibung

Kub./Fläche	Bauklasse	€/m³o.m²	Zu/Ab.%	AfA%	Restw.%	
Gebäudewert (nicht automatisiert ermittelt)						22.420,69
1900	17	Presshaus				
147,0	13.2	13,8078		1,3	30,0=	608,92 6)
1900	17	Keller				
55,0	13.2	13,8078		1,3	30,0=	227,82 6)

Gebäudewert						23.257,43
Bodenwert:	4.039 m²	je 1,8720 €		7.561,00		
Bebaute Fläche: 241 m2						
Wert bis zum 10-fachen d. bebauten Fläche:						4.511,52
davon 25 % Kürzung gemäß § 53 Abs. 2 BewG						- 1.127,8800

	26.641,0700
davon 30 % Kürzung gemäß § 53 Abs. 7 lit. b BewG	- 7.992,3210

	18.648,7490
Bodenwert der das Zehnfache der bebauten Fläche übersteigenden Fläche	3.049,4880

	21.698,2370
Einheitswert	21.600 5)
Erhöht um 35 % gem. AbgÄG 1982	29.100 5)

5) Gemäß § 25 BewG sind errechnete Einheitswerte auf volle 100 € nach unten abzurunden.

6) Die Einstufung erfolgte in Bauklasse 17, bewertet wurde das/der Gebäude(teil) nach jener Bauklasse, die seiner Bauweise und Ausstattung entspricht.“

Bewertet wurden in dieser wirtschaftlichen Einheit EWAZ ***3*** lt. Anhang B des Bescheides die Grundstücksflächen GStNr. 1265/1 mit 321m², GStNr. .132 mit 49m², GStNr. 1265/3 mit 3.544m² und GStNr. .267 mit 125m².

3. Berufung vom 5.9.2013

Gegen den Bescheid der belangten Behörde wurde fristgerecht mit Schriftsatz vom 5.9.2013 Berufung erhoben. In einem wurde auch Beschwerde gegen den Bescheid der belangten Behörde im Parallelverfahren ***5***, hinsichtlich des Einheitswertes betreffend Grundbesitz (landwirtschaftlicher Betrieb) erhoben.

Begründend wurde ausgeführt:

*„Die Berufung richtet sich einerseits gegen die Wertfortschreibung für den Grundbesitz (Einfamilienhaus) in ***9*** ***2***, ***10*** und gegen die Festsetzung eines Einheitswertes von Euro 29.100,- ab 1.1.2013 (EW-AZ ***3***).*

Die Berufung gegen den Einheitswertbescheid mit dem der landwirtschaftliche Betrieb mit einem Einheitswert von Null festgesetzt worden ist, richtet sich gegen die Nullfestsetzung.

Wie bereits in der Berufung vom 30.04.1990 angeführt, handelt es sich bei den Grundstücken 1265/1, 1265/3 .132 und .267 um landwirtschaftliche Flächen in Form von Äckern und Keller mit Presshaus. Auf dem Grundstück 1265/3 im Ausmaß von 3544 m² ist das Einfamilienhaus erbaut, welches einen Gebäudewert von Euro 22.420,69

aufweist. Zum Gebäude gehört ein Garten im Ausmaß von rund 840m². Die restliche Fläche von 0,2829 ha wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

*In Erledigung der Berufung wird beantragt, 2829 m² als landwirtschaftliche Fläche zu bewerten, sowie die Bewertung ab 1.1.1989 zum EW-AZ ***5***/1 erfolgt ist und daher den ab 1.1.2013 ergangenen Einheitswert, welcher mit Null festgesetzt worden ist, aufzuheben, sodass der vorhergehende Einheitswert weiterhin Gültigkeit hat.*

Sinnvoll wäre es auch, dass Presshaus und den Keller samt Grundfläche (Grst.Nr. .267 und .132) sowie 1265/1 als landwirtschaftliche Einheit zu bewerten und nur das Einfamilienhaus samt verbleibender Restfläche des Grundstückes 1265/3 als Einfamilienhaus zu bewerten.“

4. Bericht des Bodenschätzers vom 9.7.2014

Im Zuge des Beschwerdeverfahrens mit weiteren Erhebungen beauftragte Bodenschätzer führte zu EWAZ ***3*** aus:

„Betrifft: Berufung gg. EW- Bescheid zum 1.1.2013 vom 05.09.2013

Zur Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft wird nach neuerlichem Lokalausgutschein am 18.03.2014 seitens der ho. Bodenschätzung folgendes bekanntgegeben:

Die Grundstücke befinden sich überwiegend im Bauland.

Auf der Parzelle .132 steht ein Keller/ Presshaus.

Die Parzelle 1265/1 dient augenscheinlich als Abstell- und Lagerplatz; zum Zeitpunkt der Besichtigung war dort ein Traktor der Marke Deutz- Fahr abgestellt, weiters lagerte dort Holz, welches als Brennholz dienen dürfte und Reifen, Schrottteile und altes Bauholz. An der Grenze zu Grundstück 1265/3 im Nordosten der Parzelle besteht eine ca. 5 Meter hohe Thujenhecke.

Die Parzelle .267 teilt sich, wie am Luftbild ersichtlich, in eine Teilfläche, auf welcher das Einfamilienhaus steht und in eine, die als Zufahrt bzw. Rangierplatz dient. An der Grenze zu Grundstück 1265/1 befindet sich wiederum eine Thujenhecke.

Parzelle 1265/3 beinhaltet die Nutzungen wie am Luftbild markiert.

Die braun gefärbte Fläche an der nordwestlichen, südwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze bezeichnet die Einfriedung des Grundstückes mit einer massiven Gartenmauer (Höhe ca. 50 cm) und einer innerhalb dieser liegenden Thujenhecke mit einer durchschnittlichen Höhe von ca. 4 m.

Teilweise besteht eine Umzäunung, an der südwestlichen Grenze gibt es ein ca. 1m breites Tor, welches zum Besichtigungszeitpunkt versperrt war. Im nordöstlichen Teil der Parzelle wurde ein Gebäude errichtet (Halle), dessen Fundamentplatte am Luftbild bereits ersichtlich ist. Die mit schwarzen „x“ markierte Fläche bezeichnet ungefähr jene Grundstücksteile, die zum Besichtigungszeitpunkt als Lager- und Abstellplatz dienten (z.B. für alten PKW, LKW, Traktor, Mauerziegel, Maschinenteile).

Die am Luftbild grün schraffierte Fläche war am 18.3. mit Getreide bestellt.

Für die ho. Bodenschätzung ergibt sich aufgrund dieser Feststellungen die Ansicht, dass besagte Liegenschaft keinem Landwirtschaftlichen Hauptzweck dient, wonach die Bewertung im Grundvermögen zu erfolgen hatte (vgl. § 30 BewG).

Zusammenfassung:

Gegen eine Bewertung im Rahmen der Landwirtschaft sprechen (in Kombination) Widmung, Bebauung, Lage des Grundstücks, tatsächliche Nutzung, Einfriedung (Schutzcharakter), Umgebung mit Hecke (Schatten, Wurzelkonkurrenz), Flächenausmaß (Wirtschaftlichkeit) und die örtlichen Gewohnheiten.

Die unterschiedlichen Wertverhältnisse aufgrund der Widmung wurden seitens des Finanzamtes berücksichtigt.“

5. Beschwerdeverentscheidung vom 4.8.2014

Mit Beschwerdeverentscheidung der belangten Behörde vom 4.8.2014 wurde die Beschwerde vom 5.9.2013 gegen den Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2013, Wertfortschreibung (§ 21 (1) Z. 1 BewG) betreffend Grundbesitz (Einfamilienhaus) vom 6.8.2013 als unbegründet abgewiesen.

Begründend wurde ausgeführt, dass die Feststellung laut Antrag erfolgt sei.

Laut Erhebungen durch den Bodenschätzer seien die in der Beschwerde angeführten Grundstücke im Grundvermögen zu belassen, da diese keinem landwirtschaftlichen Hauptzweck dienen.

6. Vorlageantrag vom 9.9.2014

Mit Schriftsatz vom 9.9.2014 wurde durch den Beschwerdeführer beantragt die Beschwerde der Abgabenbehörde zweiter Instanz zur Entscheidung vorzulegen und eine mündliche Verhandlung abzuhalten.

Zur Beschwerdebegründung führte er aus, dass das Finanzamt die Berufung mit Beschwerdeverentscheidung vom 04.08.2014 abgewiesen und der Beschwerdeverentscheidung die Erhebung des Bodenschätzers zugrunde gelegt habe.

Dem sei entgegen zu halten, dass die Aussagen des Bodenschätzers über die Nutzung der Grundstücke nicht zur Beurteilung des Sachverhaltes maßgebend sein können.

Wie bereits in der Berufung ausgeführt worden sei, seien die Grundstücksflächen verpachtet. Der Pächter führe hauptberuflich einen landwirtschaftlichen Betrieb und werden diese Grundstücke auch augenscheinlich landwirtschaftlich genutzt.

Neben der Kopie des Pachtvertrages könne der Nachweis jederzeit über die AMA-Aufzeichnungen erbracht werden.

Er beantrage daher die Aufhebung der beschwerdegegenständlichen Bescheide und Herstellung des Bewertungszustandes der ab 1.1.1989 gegeben war, wobei aus Vereinfachungsgründen die Zurechnung des Presshauses und Keller GrstNr. .267 und .132 sowie 1265/1 als landwirtschaftliche Einheit zu betrachten seien.

7. Vorlagebericht vom 22.12.2014

Mit Vorlagebericht vom 22.12.2014 – eine Kopie davon wurde auch dem Beschwerdeführer übermittelt – wurde die Beschwerde dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vorgelegt.

In der Stellungnahme führte die belangte Behörde aus:

„Gem. § 30 (1) Z.1 gehören zum landwirtschaftlichen Vermögen alle Teile.....einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dient. Gem. § 52 (1) BewG 1955 gehört zum Grundvermögen nicht Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört. Auf die Feststellungen das amt. Bodenschätzers wird verwiesen.“

8. Geschäftsverteilung

Mit Verfügung des Geschäftsverteilungsausschusses vom 16.5.2017 wurde gegenständlicher Akt der bis dahin zuständigen Gerichtsabteilung abgenommen und auf die (ab 1.3.2018) besetzte Gerichtsabteilung GA 1073 umverteilt.

9. Beweisaufnahme durch das BFG

Mit Beschluss des Bundesfinanzgerichts vom 12.8.2021 wurde die belangte Behörde mit weiteren Ermittlungen beauftragt und erfolgte am 1.10.2021 nachfolgende Stellungnahme zu den seitens des BFG offenen Punkten:

*„1) - Laut Aktenvermerk des Bodenschätzers „befinden sich die Grundstücke überwiegend im Bauland“. Welche Widmungen lt. Flächenwidmungsplan lagen bezogen auf die Grundstücke EZ ***11*** /GStNr. 1265/3 und .267) sowie EZ ***12*** (GStNr. 1265/1 und .132,) zum damaligen Zeitpunkt und liegen aktuell vor?*

*Laut Anfrage beim Bauamt ***13*** sind die Grundstücke Großteils Bauland-Agrargebiet. Das GStNr. 1265/3 hat die Widmung Bauland - Agrargebiet UND Grünland-Land und Forstwirtschaft (hellgelber Teil-siehe Anhang 1). Diese Widmungen haben sich*

seit der Erstellung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes im Jahr 1984 nicht verändert.

-Auf welchem Grundstück und mit welchem Flächenausmaß erfolgte zum damaligen Zeitpunkt eine landwirtschaftliche Nutzung? Liegt eine solche immer vor?

Gemäß den AMA Daten wurde nur das Grundstück mit der Nummer 1265/3 mit einem Flächenausmaß von 0,14 ha landwirtschaftlich genutzt (siehe Anhang 2).

-Welche Grundstücksflächen waren zum damaligen Zeitpunkt verpachtet? In seinem Vorlageantrag wies der Bf. auf die Möglichkeit der Vorlage einer Kopie des Pachtvertrages bzw. von AMA-Aufzeichnungen hin. Um Anforderung derselben und um Vorlage an das BFG wird ersucht.

Mit Ergänzungsersuchen vom 31.08.2021 wurde der Bf. um Übermittlung des Pachtvertrages ersucht (siehe Anhang 3). Bis dato hat das Finanzamt keine Rückmeldung erhalten.

*Die AMA-Daten (Anhang 2) für die Jahre 2013 bis 2021 wurden im Rahmen des Ermittlungsauftrages vom Finanzamt direkt von der AMA angefordert. Den Daten ist zu entnehmen, dass der Antragsteller Herr ***6***, ***2***, ***7***, ***8***, ist. Dabei könnte es sich um einen potenziellen Pächter handeln.*

2) Weiters wird das Finanzamt aufgefordert, sich bis zu diesem Termin zu den Einwänden des Beschwerdeführers in der Berufung zu äußern, wonach auf dem Grundstück 1265/3 eine Fläche von 0,2829 ha landwirtschaftlich genutzt wird und er den Antrag stellt, diese als landwirtschaftliche Fläche zu bewerten.

Dies in Zusammenschau mit den in den Aktenvermerken des Bodenschätzers (30.07.2013 und 09.07.2014) getätigten Aussagen einerseits, dass laut Flächenwidmungsplan ein Teil der Parzelle 1265/3 im Ausmaß von ca. 1450 m² nicht im Bauland, sondern als Grünland Landwirtschaftlich gewidmet sei und andererseits, dass die besagte Liegenschaft keinem landwirtschaftlichen Hauptzweck diene, jedoch am 18.3. (Jahr? [2013]) ein Teil der Fläche auf GStNr. 1265/3 mit Getreide bestellt gewesen sei. Das Finanzamt hat sich in seinen Beschwerdevorentscheidungen bzw. auch in den Vorlageberichten zu diesen möglichen Widersprüchen nicht geäußert und nur auf die Feststellungen des Bodenschätzers verwiesen, wonach die Grundstücke keinem landwirtschaftlichen Hauptzweck dienen.

Im Rahmen der freien Beweiswürdigung gern § 167 Abs 2 BAO kam das Finanzamt in der Beschwerdevorentscheidung aufgrund der bereits damals vorliegenden Unterlagen zum Schluss, dass kein landwirtschaftlicher Hauptzweck für die Teilfläche des Grundstücks 1265/3 vorliegen kann. Auch die nun vorliegenden AMA-Daten führen zu keiner anderen Beurteilung durch das Finanzamt.

Seitens des Finanzamtes ist es allein aufgrund der AMA-Daten nicht nachvollziehbar, dass das Grundstück Nr. 1265/3 einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dient. Der Beschwerdeführer hat weder eine Äußerung zum Ergänzungsersuchen getätigt, noch erklärt er Pachteinnahe. Ob es tatsächlich so gelebt wird, wie der Beschwerdeführer behauptet, kann nicht festgestellt werden. Schließlich ist nicht ersichtlich wie die Zufahrt mit landwirtschaftlichen Maschinen erfolgen kann, wenn das Grundstück zur Gänze

umzäunt ist. Es entspricht nicht den Erfahrungen des täglichen Lebens, dass man jemanden regelmäßig mit landwirtschaftlichen Maschinen durch den Vorgarten fahren lässt. Seitens des Finanzamtes kann daher nicht festgestellt werden, ob tatsächlich eine landwirtschaftliche Nutzung durch einen Pächter vorliegt oder ob der Bf selbst das Grundstück bestellt hat, um den Anschein einer landwirtschaftlichen Nutzung zu erwecken.

3) Zudem ersucht das BFG die im Aktenvermerk des Bodenschätzers als Beilage angeführten Luftbilder ebenso wie die Kopie des Flächenwidmungsplanes, datiert mit 13.5.2009 und geprüft am 16.2.2010, in Farbe zu übermitteln.

Anhang 4 Luftbild 1

Anhang 5 Luftbild 2

Anhang 6

Flächenwidmungsplan datiert mit 13.05.2009

4) In seinen BVEs führt das Finanzamt u.a. als Begründung aus: „Die Feststellung erfolgte laut Antrag“. Dem BFG liegt kein Antrag vor, weshalb ersucht wird, diesen zu übermitteln.

Dem Finanzamt liegt kein Antrag vor. Es handelt sich hierbei um einen automatischen Begründungstext.

5) Dem BFG liegen die in dem jeweiligen Vorlagebericht genannten (elektronisch übermittelten) Aktenteile vor. Sollten beim Finanzamt noch weitere (verfahrensbezogene) Aktenteile vorhanden sein, wird um Übermittlung ersucht.

Die im Vorlagebericht übermittelten Aktenteile sind vollständig. Es sind keine weiteren Aktenteile vorhanden.“

10. Mündliche Verhandlung

Im Zuge der Ladung zur mündlichen Verhandlung wurde dem Beschwerdeführer die Stellungnahme der belangten Behörde samt Anlagen (in Kopie) übermittelt und ihm die Möglichkeit zur Stellungnahme sowie zur Modifizierung seiner Anträge bzw. Zurücknahme der Beschwerde eingeräumt. Der Beschwerdeführer machte von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch.

Am 22.11.2021 wurde in Anwesenheit des Beschwerdeführers sowie dessen steuerlichen Vertreter die beantragte mündliche Verhandlung durchgeführt und hierüber folgende auszugsweise wiedergegebene Niederschrift aufgenommen:

„Beginn der Verhandlung: 12.00 Uhr.

Die mündliche Verhandlung findet auf Antrag der beschwerdeführenden Partei statt.

Nach Begrüßung überzeugt sich die Richterin von der Einhaltung der aktuellen Corona-Schutzmaßnahmen und weist darauf hin, dass während der Verhandlung der Mindestabstand einzuhalten und eine FFP2-Maske zu tragen ist.

Als weitere Präventionsmaßnahme wurde das Fenster geöffnet und werden die Parteien gebeten, sich möglichst kurz zu halten und Wiederholungen der Schriftsätze zu vermeiden.

Die Anwesenden erheben keine Einwände gegen die Durchführung der Verhandlung unter diesen Bedingungen.

Die Richterin trägt die Sache vor und berichtet über den bisherigen Verlauf des Verfahrens samt der Ergebnisse der durchgeführten Beweisaufnahmen (§ 275 Abs 2 BAO).

Der Bf. führt aus, dass ein Schreiben datiert mit 29.10.2021 beim FA eingebracht wurde, das FA gibt an ein solches nicht erhalten zu haben. Das Schreiben des Bf. vom 29.10.2021 wird durch die Richterin verlesen und in der Folge kopiert und als Beilage zum Akt genommen (und eine Kopie wird der Amtspartei ausgehändigt).

Auf die Frage der Richterin, ob es Ergänzungen zum Sachverhalt gibt:

Antwort der beschwerdeführenden Partei: Im BewG wird festgelegt, dass eine Wertfortschreibung nur unter bestimmten Voraussetzungen erfolgen darf. Es stellt sich daher die Frage, warum zum Stichtag 01.01.2013 diese Wertfortschreibung stattfinden musste bzw. ob der Bodenschätzer dafür zuständig war.

Dies im Zusammenhalt mit dem Einheitswertbescheid zum 01.01.1989, mit welchem die Parzelle 1265/3 mit ca. 2.800 qm als landwirtschaftlicher Betrieb bewertet wurde. Dieser Einheitswert blieb gültig nachdem 2002 das Einfamilienhaus gebaut wurde und dann der Einheitswertbescheid zum 01.01.2002 mittels Artfortschreibung erging. Danach hat sich nichts mehr geändert.

Wenn man sich die Zeitschiene zum 01.01.1989 ansieht, dann hat es bezogen auf das Grundstück 1265/3 zwei Einheitswertbescheide gegeben, nämlich die Fläche von 2.800 qm, bewertet als landwirtschaftliches Grundstück und mit 840 qm als unbebautes Grundstück.

Die Grundstücke .132 und 1265/1 waren damals noch nicht im Besitz des Bf.

Die Einheitswerte blieben somit unverändert und erfolgte mit 01.01.2002 die Bewertung des Gebäudes neu. Alles andere blieb unverändert.

Daraus wird auch schon deutlich, dass der Einheitswertbescheid von 2013, in welchem man die 2.800 qm zum Einfamilienhaus dazugerechnet hat, unrechtmäßig erfolgt ist.

Wenn man die Pläne der Stellungnahme des FA sowie der nunmehr dem Gericht vorgelegten Stellungnahme des Bf. vergleicht, so erkennt man, dass die Flächen – bezogen auf 1265/3 – quasi ident sind. Die landwirtschaftliche Nutzung auf dieser

Fläche ist durchgehend vorhanden gewesen, damals mit Getreide, zwischendurch mit Mais und zuletzt mit Luzerne.

Zur Zufahrt wird ausgeführt, dass der Weg rechts am Keller vorbei und in der Folge am Einfamilienhaus vorbeiführt. Dies ist auch auf dem Bild zu sehen, dies ist die Aufnahme der Zufahrt.

Der Vertreter des Bf. stellt fest, dass das BewG aus dem Jahr 1955 ist und es die Pläne zum damaligen Zeitpunkt noch nicht gegeben hat (weder NÖ-Atlas noch AMA). Trotzdem war es möglich die Bewertung richtig durchzuführen. Es wird § 2 BewG zitiert, wonach als wesentlicher Punkt die tatsächliche Gegebenheit entscheidend ist. Tatsächlich wird angebaut auf dieser Fläche: Getreide, Mais und Luzerne.

Im Vorlagebericht des FA wird Bezug genommen auf den § 30 BewG zum landwirtschaftlichen Vermögen gehören alle Teile einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd einem landwirtschaftlichen Zweck dient, damit ist § 30 erfüllt. Der Umkehrschluss dazu findet sich im § 52 BewG. Damit sind alle Fragen, die in der Stellungnahme des FA vom 01.10.2021 offen waren, beantwortet.

Auf Punkt 4 der Stellungnahme des FA wird hingewiesen.

Ein Schlussargument: Derzeit gibt es Diskussionen über die Bodenversiegelung, dass bedeutet auf gegenständliches Grundstück bezogen, dass man dort nie bauen wird dürfen, da es sich widmungsgemäß um eine Grünfläche handelt (Grünland Land- und Forstwirtschaft). Der längliche Teil ist zu schmal zu bebauen und unten, wo die Platte ersichtlich ist, handelt es sich um Bauland Agrar. Diese Halle ist noch nicht fertiggestellt.

Der Bf. ersucht, die Bewertung bezogen auf das Grundstück 1265/3 seinerseits wie im alten Einheitswert 01.01.1989 festgelegt, mit 2.800 qm als landwirtschaftlicher Betrieb zu bewerten. Das Einfamilienhaus mit einer Fläche von ca. 840 qm (Einfamilienhaus mit Garten), das liegt auch zum Teil auf der Parzelle 1265/3 und .267, als Einfamilienhaus zu bewerten.

Wahrscheinlich muss man in Ergänzung des Einheitswertbescheides zum 01.01.1989 auch den Keller, Grundstück .132 als landwirtschaftliche Fläche bewerten. Deshalb wird beantragt, der Beschwerde stattzugeben und den Einheitswert der beiden verfahrensgegenständlichen Bescheide wie im Sinne des Einheitswertbescheides zum 01.01.1989 festzulegen.

Die Amtspartei verweist auf ihre bisherigen Schriftsätze sowie auf die Erhebungen des Bodenschätzers und die Ergebnisse des durch das BFG erteilten Ermittlungsauftrages. und führt aus:

Bezogen auf § 21 BewG, Wertfortschreibung, wird ausgeführt, dass es eine amtswegige Ermittlungspflicht gibt und im Zuge der Grundbuchsanbindung der Bodenschätzer damit beauftragt wurde.

Bezogen auf § 2 BewG wird ausgeführt, dass um das Grundstück eine Einfriedung (Mauer 50 cm, Zaun, Hecke) gegeben ist und somit der äußere Anschein einer Einheit besteht.

Der Vertreter des Bf. ergänzt dazu, dass an der unteren Seite des Grundstückes 1265/3 ein ÖBB-Grund (Haltestation) anschließt, hier ist auch eine Türe zum Grundstück vorhanden. Die Einfriedung selbst steht nicht an der Grundstücksgrenze, sondern ca. 2m innerhalb.

Ausführung belangten Behörde: Es wird ausgeführt, dass im Zuge der Erhebungen es auch möglich gewesen wäre, dass der Anbau des Getreides für private Zwecke erfolgte und keinen landwirtschaftlichen Zweck diente. Deshalb erfolgte auch die Bewertung gänzlich im Grundvermögen.

Im Zuge des Ermittlungsauftrages wurden mögliche Daten zum Pächter bekannt, ein Pachtvertrag wurde bis dato nicht vorgelegt, es dürfte um einen mündlichen Pachtvertrag im Familienbereich handeln. Dies spricht für das bisherige Bewertungsverfahren, da es außerhalb der gänzlichen Lebenserfahrung ist, dass eine fremde Person zur Bewirtschaftung quasi am eigenen Haus vorbeifährt.

*Der Vertreter des Bf. gibt an, dass es sich um einen mündlichen Pachtvertrag handelt, dies mit dem Schwager des Bf., bezogen auf verfahrensgegenständliches Grundstück 1265/3, der Pachtvertrag besteht seit 01.01.2010. Es gibt auch einen schriftlichen Pachtvertrag, welcher jedoch nicht vorgelegt wird, da es auch andere Flächen und die Ehegattin des Bf. betrifft. Der Name des Pächters lautet ***6***.*

Die Vertreterin des FA führt aus, dass aufgrund der nunmehr bekannten Vorhaltsbeantwortung außer Streit gestellt werden kann, dass eine landwirtschaftliche Nutzung auf den Grundstück 1265/3 gegeben ist. Dies passt auch mit den Abfragen der AMA-Daten zusammen.

Ungeachtet dessen, ist jedoch trotzdem eine Bewertung im Grundvermögen vorzunehmen, da auf § 52 Abs. 2 BewG zu achten ist. Voraussetzung für § 52 Abs. 2 BewG ist, dass eine landwirtschaftliche Nutzung vorliegt. Es sind natürlich auch die anderen Feststellungen zu beachten, beispielsweise Einfriedung, das am Grundstück befindlichen Einfamilienhauses, sowie der Pachtvertrag mit dem Schwager. Nach objektiver Sichtweise ist es als gesamte wirtschaftliche Einheit anzusehen, da unwahrscheinlich ist, dass ein Teil als Landwirtschaft genutzt wird.

Der Vertreter des Bf. verwehrt sich dagegen, dass der Pachtvertrag mit dem Schwager an der landwirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes etwas ändern könnte.

Er spricht sich gegen die Interpretation des FA zu § 52 Abs. 2 aus. Die Fläche war von 1989 bis dato jedenfalls landwirtschaftlich genutzt, es wird daher die Frage gestellt, was ein „absehbarer“ Zeitraum sein soll.

Die Vertreterin des FA führt aus, dass der Zeitraum nicht maßgeblich ist, sondern die objektiven Umstände, wonach es unwahrscheinlich ist, dass eine landwirtschaftliche Verwertung stattfinden wird. Insbesondere die Einfriedung und die Verpachtung im Familienverband. Es wird nicht bestritten, dass eine landwirtschaftliche Nutzung vorliegt. Das FA führt aus, dass wenn keine landwirtschaftliche Nutzung im Familienverband gegeben wäre, es wohl überhaupt keinen landwirtschaftlichen Hauptzweck gäbe.

Der Vertreter des Bf. führt aus, dass das FA sich allein auf die Verpachtung an den Schwager stützt, um keine landwirtschaftliche Nutzung zu sehen.

Das FA führt aus, dass die landwirtschaftliche Nutzung nicht in Frage gestellt wird, jedoch ist die Voraussetzung dafür, dass eine Anwendung des § 52 Abs. 2 stattfinden kann.

Der Vertreter des Bf. führt aus, dass im Rahmen der AMA Zahlungsansprüche mitbestehen und an den Pächter mitübertragen werden müssen.

Das FA führt aus, dass eine landwirtschaftliche Nutzung vorliegt, jedoch es bei einer Bewertung im Grundvermögen bleiben muss.“

Danach verkündet die Richterin den Beschluss, dass die Entscheidung gemäß § 277 Abs. 4 BAO der schriftlichen Ausfertigung vorbehalten bleibt.

11. Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 29.10.2021

Das mit 29.10.2021 datierte Schreiben des Beschwerdeführers in Beantwortung des Ergänzungsersuchens der belangten Behörde enthielt den Vermerk „abgegeben 4.11.2021, Posteinwurf“ und wurde im Zuge der mündlichen Verhandlung durch diesen vorgelegt.

Es enthielt einerseits einen Ausdruck aus dem NÖ-Atlas mit einer rot-umrandeten Fläche auf dem Grundstück 1265/3 sowie ein Foto eines Schotterweges.

Inhaltlich wurde in diesem Schreiben ausgeführt:

„In Beantwortung des Ergänzungsauftrages vom 31.08.2021 teile ich zu den einzelnen Punkten mit:

2013 bis dato wurden Teile des Grundstückes mit der Nr. 1265/3 verpachtet. Die Fläche ist im Ausdruck des NÖ Atlas laut Beilage gekennzeichnet.

Die verpachtete landwirtschaftliche Nutzfläche auf dem Grundstück beträgt rd. 1400 m² (laut Pachtvertrag und AMA Auswertung). In Natura beträgt die Fläche laut roter Umrandung rd. 2000m². Die Differenz zur AMA Fläche begründet sich damit, dass bei der AMA-Fläche die Flächenränder nicht mitgerechnet werden. (Die Fläche muss kleiner sein, damit nicht zu viel Förderung ausbezahlt wird.)

Die Pachteinahmen werden gar nicht erklärt, weil zwischen Verwandten (Schwager) üblicherweise kein Pacht verrechnet wird. Im Übrigen würde auch ein ortsüblicher Pacht den Veranlagungsfreibetrag nicht übersteigen.

Die Zufahrt mit landwirtschaftlichen Maschinen erfolgt entlang der Grundstücksgrenze und dann zwischen Haus und Keller. Auf Teilen der Grundstücksnummer .267.

Bei der Halle auf dem Grundstück handelt es sich um eine landwirtschaftliche Halle, welche widmungsgemäß auf „Bauland Agrar (BA)“ errichtet worden ist. Sie dient als landwirtschaftliche Einstell- und Holzlagerhalle.

*Der Bau der Halle begann im Jahr 2009 und ist bis dato nicht fertiggestellt. Bemerkte wird dazu, dass auf der EZ ***11*** Zwei Anteilsrechte am Oberholz und 20 Anteilsrechte am Unterholz eingetragen sind. Dabei handelt es sich um Landwirtschaft im klassischen Sinn.*

*Die Bewertung als unbebautes Grundstück ist daher falsch. Ergänzend wird bemerkt, dass das Einfamilienhaus unter EWAZ ***3*** gesondert als solches richtig bewertet worden ist.“*

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

Gemäß § 323 Abs. 38 BAO sind die am 31.12.2013 beim unabhängigen Finanzsenat als Abgabenbehörde zweiter Instanz anhängigen Berufungen und Devolutionsanträge vom Bundesfinanzgericht als Beschwerden im Sinne des Art. 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen. Solche Verfahren betreffende Anbringen wirken mit 1. Jänner 2014 auch gegenüber dem Bundesfinanzgericht.

1. Sachverhalt

Das Bundesfinanzgericht stellt auf Basis des oben geschilderten Verwaltungsgeschehens und der aktenkundigen Unterlagen folgenden entscheidungswesentlichen Sachverhalt fest:

Vorverfahren und Feststellungsbescheide vor Erlassung des angefochtenen Bescheides

Mit Schenkungsvertrag vom 21.1.1988 erwarb Herr ***Bf1*** (in der Folge kurz: Beschwerdeführer) Eigentum an den Grundstücken Nr. 1265/3 (im Zeitpunkt der der Schenkung landwirtschaftlich genutzt) im Ausmaß von 3.544 m² und Nr. .267 (im Zeitpunkt der Schenkung Baufläche) im Ausmaß von 125 m², EZ ***11*** in der KG ***1*** ***2*** und wurden diese mit Einheitswertbescheid zum 01.01.1989 (Nachfeststellung gem. § 22 (1) BewG) zu EWAZ ***3*** als unbebautes Grundstück im Grundvermögen bewertet.

Dem Beschwerdeverfahren (Beschwerde vom 30.04.1990), das sich gegen die gänzliche Zurechnung zum Grundvermögen richtete, wurde auf Grund einer Bestätigung der Stadtgemeinde ***13*** vom 19.04.1990 (wonach die Parzelle .267 zur Gänze und die Parzelle 1265/3 nur zum Teil als Bauland Agrar gewidmet ist, der restliche Teil der Parzelle 1265/3 die Widmung Grünland hat und darauf hingewiesen wird, dass der südöstliche, an die Parzellen 1298 bis 1308 angrenzende Randstreifen der Parzelle 1265/3 zwar als Bauland gewidmet sei, wegen der darunterliegenden Keller jedoch nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem technischen Aufwand verbaubar sei) und aufgrund des Ergänzungsschreiben vom 9.5.1990 (wonach der als Bauplatz zu bezeichnende Teil und zu

verwendende Teil der Parzelle 1265/3 ein Ausmaß von 840 m² aufweist) mit Beschwerdevereinsentscheidung vom 30.05.1990 vollinhaltlich entsprochen. Die Teilfläche der Parzelle 1265/3 im Ausmaß von 2829 m² (Gesamtfläche abzüglich Bauplatzfläche von 840m²) wurde dem landwirtschaftlichen Vermögen unter Neuerfassung im EWAZ ***5***/1, mit Einheitswertbescheid zum 1.1.1989, Nachfeststellung gem. § 22(1) BewG 1955, zugerechnet.

Infolge der Baufertigstellungsanzeige der Stadtgemeinde ***13*** vom 16.08.2001 (Einfamilienhaus in offener Bauweise) sowie der vom Beschwerdeführer am 10.10.2001 eingereichten Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke (Formular BG 30) erging am 1.3.2002 betreffend Grundbesitz (Einfamilienhaus) der Einheitswertbescheid zum 01.01.2002, Artfortschreibung gem. § 21(1) Z. 2 BewG.1955, EWAZ ***3***, mit welchem der Einheitswert zur EZ ***11*** mit € 23.200,00 festgestellt wurde. Begründend wurde ausgeführt, dass die Fortschreibung notwendig war, da ein Neubau errichtet worden sei.

Die angrenzenden Grundstücke 1265/1 im Ausmaß von 321 m² (Baufl. (Gebäude) 14 m² und Gärten 307m²) und GStNr. .132 (Baufl. (Gebäude) 49m²) wurden vom Beschwerdeführer durch Kauf mit Kaufvertrag vom 2.3.2007 erworben. Es erfolge eine Neueröffnung der EZ ***12***, KG ***1*** ***2***. Die Grundstücke wurden in diesem Akt bewertet, dies führte jedoch nicht zu einer Wertvorschreibung im Sinne des § 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955.

Einheitswertbescheide vom 6.8.2013

Mit Einheitswertbescheid zum 1.1.2013, Wertfortschreibung, EWAZ 26/***5***/1, der belangten Behörde vom 6.8.2013, betreffend „*Grundbesitz (landwirtschaftlicher Betrieb), EZ ***11*** teilw., Grundstücksnummer 1265/3 teilw.*“, erfolgte die Feststellung des Einheitswertes mit € 0,00. Dies wurde mit dem Wegfall der wirtschaftlichen Einheit (Untereinheit) begründet. Die Fortschreibung sei erforderlich gewesen, weil in der Zurechnung zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen bzw. Grundvermögen Änderungen eingetreten seien.

Korrespondierend dazu erließ die belangte Behörde am 6.8.2013 den hier verfahrensgegenständlichen Einheitswertbescheid zum 1.1.2013, Wertfortschreibung EWAZ ***3***, betreffend „*Grundbesitz (Einfamilienhaus) EZ ***11*** u.a., Grundstücksnummer .267 u.a.*“, erfolgte eine Zuordnung der Grundstücke zum Grundvermögen und wurde der Einheitswert mit € 29.600,00 festgestellt.

Widmung, Lage und Nutzung der verfahrensgegenständlichen Grundstücke

Der Beschwerdeführer ist Alleineigentümer der Liegenschaften GStNr. 1265/1 und .132, EZ ***12*** sowie GStNr. 1265/3 und .267, EZ ***11*** in der KG ***1*** **2***, mit der Adresse ***10***, ***9*** **2***.

Das Grundstück .132 weist eine Fläche von 49 m² auf und steht darauf ein Keller/Presshaus.

Das Grundstück 1265/1 weist eine Fläche von 321 m² auf. An der Grenze zu Grundstück 1265/3 im Nordosten der Parzelle besteht eine ca. 5 m hohe Thujenhecke.

Das Grundstück .267 weist eine Fläche von 125 m² auf und befindet sich darauf zum Teil (25 m²) ein Einfamilienhaus. An der Grenze zu Grundstück 1265/1 befindet sich eine Thujenhecke.

Das Grundstück 1265/3 weist eine Fläche von 3544 m² auf. Im Ausmaß von 171m² befindet sich darauf der übrige Teil des Einfamilienhauses sowie ein Garten im Ausmaß von ca 840 m².

An den nordwestlichen, südwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze ist das Grundstück mit einer massiven Gartenmauer (Höhe ca. 50cm) und einer innerhalb dieser liegenden Thujenhecke eingefriedet. Teilweise besteht eine Umzäunung. An der südwestlichen Grenze des Grundstückes 1265/3 schließt ein ÖBB-Grund (Haltestation) an, dort befindet sich eine Türe zum Grundstück. Die Einfriedung steht nicht an der Grundstücksgrenze, sondern ca. 2m innerhalb.

Im nordöstlichen Teil des Grundstückes befindet sich eine Halle, deren Bau 2009 begann und welche noch nicht fertiggestellt ist. Sie dient als landwirtschaftliche Einstell- und Holzlagerhalle.

Die Zufahrt zum Grundstück 1265/3 erfolgt am Keller und in der Folge am Einfamilienhaus vorbei.

Laut Flächenwidmungsplan sind die Grundstücke 1265/1, .132, .267 Bauland-Agrargebiet. Das GStNr. 1265/3 hat zum Teil die Widmung Bauland-Agrargebiet und zum Teil Grünland-Land und Forstwirtschaft (ca. 1450m²). Diese Widmungen sind seit Erstellung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes im Jahr 1984 unverändert.

Das Haus auf dem Grundstück 1265/3 einschließlich des zum Haus gehörenden Teiles der Liegenschaft (Garten; zusammen ca. eine Fläche von 840m²) war als Grundvermögen bewertet, die übrige Fläche (2829m²) für land- und forstwirtschaftliche Zwecke genutzte Fläche wurde - bis zum bekämpften Bescheid vom 6.8.2013 - als land- und forstwirtschaftlichen Betrieb bewertet.

Anlässlich der Besichtigung der Grundstücke EZ ***11*** und EZ ***12*** durch den Bodenschätzer am 18.3.2014 war auf einem Teil der Fläche des Grundstückes 1265/3 Getreide angebaut. Die vom Bodenschätzer auf dem Orthofoto des NÖ-Atlas bei dem Grundstück

1265/3 diesbezüglich gekennzeichnete Fläche und der vom Beschwerdeführer in seiner Stellungnahme vom 29.10.2021 auf dem Orthofoto des NÖ-Atlas als landwirtschaftliche Nutzfläche bezeichneter Bereich, stimmen überein. Die Ausmaße der verfahrensgegenständlichen – landwirtschaftlich genutzten - Fläche sind sohin unstrittig.

Die Agrarmarkt-Austria (AMA)-Daten für das Grundstück 1265/3 weisen für das Jahr 2013 - 2021 einen Anbau von unter anderem Klee und Luzerne auf; dies jeweils für eine Fläche von ca. 0,14 ha. Als Antragsteller wird Herr ***6***, ***2*** ***7***, ***8***, ausgewiesen. Herr ***6*** betreibt eine Landwirtschaft und handelt es sich bei ihm um den Schwager des Beschwerdeführers. Es liegt eine mündliche Vereinbarung seit Anfang 2010 hinsichtlich der landwirtschaftlich genutzten Fläche vor. Ein Entgelt (Pacht o.Ä) wird nicht verrechnet.

Für die übrigen Grundstücke liegt keine AMA-Förderung vor.

Unstrittig ist, dass eine landwirtschaftliche Nutzung eines Teils der Fläche des Grundstückes Nr. 1265/3 zum Stichtag 1.1.2013 (bis dato) vorliegt.

2. Beweiswürdigung

Die Sachverhaltsdarstellungen gründen sich auf die vom Finanzamt elektronisch vorgelegten Aktenteile zu EWAZ ***3*** sowie den Inhalt des eingesehenen Einheitswertaktes des Parallelverfahrens zu EWAZ ***3***/***5***/1, die Luftbilder aus dem Niederösterreich Atlas, die Feststellungen über die Flächenwidmung, welche sich aus Vermerken des Finanzamtes über die Auskünfte der Gemeinde ergeben, die ebenfalls vom Finanzamt vorgelegten Auszüge aus den Agrarmarkt-Austria (AMA) - Daten betreffend Grundstück 1265/3, die sonstigen durchgeführten Abfragen, sowie das damit im Einklang stehende Vorbringen des Beschwerdeführers in seinen Schriftsätzen und werden daher als erwiesen angenommen.

Daraus und in Zusammenschau mit den übereinstimmenden Ausführungen der Verfahrensparteien in der mündlichen Verhandlung steht für das Bundesfinanzgericht außer Zweifel, dass hinsichtlich des (überwiegenden Teiles) des Grundstückes Nr. 1265/3 eine landwirtschaftliche Nutzung unter anderem durch Anbau von Getreide, Mais und Luzerne – im Zeitpunkt des Bewertungsstichtages bzw. bis dato gegeben war. Dem wurde auch durch die belangte Behörde in der Verhandlung insofern nicht mehr widersprochen, als sie ausführte, dass es im Zuge der Erhebungen anlässlich des Bescheidbeschwerdeverfahrens auch möglich gewesen wäre, dass der Anbau des Getreides für private Zwecke erfolgt sei und keinem landwirtschaftlichen Zweck diene, nunmehr aber aufgrund der Ergebnisse der Vorhaltsbeantwortung die landwirtschaftliche Nutzung auf dem Grundstück 1265/3 nicht mehr angezweifelt werde.

Die Aussagen des Beschwerdeführers, dass eine landwirtschaftliche Nutzung auf dieser Fläche durchgehend vorhanden seien, sind glaubhaft. Dass es sich bei dem sogenannten Pächter um den Schwager des Beschwerdeführers handelt und laut Beschwerdeführer nur ein mündlicher Pachtvertrag gegeben sei, ändert nichts an der tatsächlichen landwirtschaftlichen Nutzung bzw. gibt es für das BFG keine Gründe das Bestehen einer Vereinbarung über die landwirtschaftliche Nutzung zu bezweifeln. Dies wurde auch von der belangten Behörde nicht in Frage gestellt. Zudem wird es durch die Agrarmarkt – Austria (AMA) - Daten untermauert, in welchen Herr ***6*** als Antragsteller für die Förderung geführt wird.

Damit werden auch die von der belangten Behörde vorgebrachten Argumente für eine Zuordnung zum Grundvermögen, nämlich, die vorhandene Einfriedung des Grundstückes, das am Grundstück befindliche Einfamilienhaus sowie die mangelnde Zufahrtsmöglichkeit zur Bewirtschaftung, insofern relativiert, als es im gegenständlichen Fall tatsächlich und objektiv eine – letztendlich auch von der belangten Behörde zugestandene – landwirtschaftliche Nutzung gibt. Im Übrigen war der am Grundstück 1265/3 befindliche Teil des Einfamilienhauses samt Garten ohnedies bereits dem Grundvermögen zugerechnet.

Auch die Ausmaße der bewirtschafteten Fläche auf dem Grundstück 1265/3 sind bereits 2014 durch den Bodenschätzer, ebenso durch den Beschwerdeführer in seiner Stellungnahme vom 29.10.2021 auf dem Plan des NÖ-Atlas übereinstimmend gekennzeichnet worden. Dass es sich hierbei um eine Fläche von ca. 2000m² handelt – wohingegen die AMA-Daten nur von ca. 1400 m² sprechen – wird anhand der Erklärung des Beschwerdeführers, wonach die Randbereiche nicht in die Berechnung der AMA-Förderung einberechnet werden, nachvollziehbar. In der mündliche Verhandlung hatte die belangte Behörde diesbezüglich keine Einwände und herrschte sohin Übereinstimmung zwischen den Verfahrensparteien.

Strittig ist somit, ob trotz – durch die belangte Behörde nicht mehr bezweifelter – landwirtschaftlicher Nutzung der Fläche – eine Zuordnung zum Grundvermögen zu erfolgen hat, da dann die Bestimmung des § 52 Abs. 2 BewG zur Anwendung kommt (Ansicht der belangten Behörde), oder die Zuordnung wie bisher zum landwirtschaftlichen Vermögen zu erfolgen hat, da sich seit dem Einheitswertbescheid zum 1.1.1989 bzw. des Einheitswertbescheides zum 1.1.2002 (Neubau des Einfamilienhauses) keine Änderungen ergeben haben (Ansicht des Beschwerdeführers).

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Stattgabe)

Rechtslage

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.

§ 18 Abs. 1 BewG 1955 definiert ua folgende Vermögensarten:

1. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen;
2. Grundvermögen;

Gemäß § 21 Abs. 1 BewG 1955 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 1955 sind allen Fortschreibungen die Verhältnisse bei Beginn des Kalenderjahres zugrunde zu legen, das auf die Änderung folgt (Fortschreibungszeitpunkt).

Gemäß § 23 BewG 1955 sind bei Fortschreibungen und bei Nachfeststellungen der Einheitswerte für Grundbesitz der tatsächliche Zustand des Grundbesitzes vom Fortschreibungszeitpunkt oder vom Nachfeststellungszeitpunkte und die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen.

Gemäß § 30 Abs. 1 Z 1 BewG 1955 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 dienen (landwirtschaftlicher Betrieb).

§ 31 BewG 1955 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.

Nach § 51 Abs. 1 BewG 1955 gehört zum Grundvermögen der Grund und Boden einschließlich der Bestandteile (insbesondere Gebäude) und des Zubehörs. Nach dem letzten Satz des § 51 Abs. 1 BewG 1955 bildet jede wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens ein selbständiges Grundstück im Sinne dieses Bundesgesetzes.

Grundvoraussetzung für die Annahme land- und forstwirtschaftlichen Vermögens ist gemäß den §§ 30 Abs. 1 und 46 Abs. 1 BewG 1955, dass eine wirtschaftliche Einheit vorliegt, die dauernd einem land- und forstwirtschaftlichen Hauptzweck dient.

§ 52 Abs. 1 und 2 BewG 1955 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.

Nach der Rechtsprechung des VwGH ist für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Einheit die gemeinsame wirtschaftliche Zweckbestimmung maßgebend (VwGH 4.9. 2014, 2011/15/0134 und die dort zitierte Vorjudikatur). Eine Teilung einer Fläche in zwei wirtschaftliche Einheiten setzt eine klare räumliche Trennung der beiden Teile voraus (VwGH vom 15.2.1991, 89/15/0011).

Erwägungen

Abgrenzung des Grundvermögens vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen

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.

Dem landwirtschaftlichen Vermögen wird gemäß § 30 Abs. 1 BewG alles zugeordnet, was einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dient.

Es kommt grundsätzlich nicht darauf, ob der Eigentümer einen landwirtschaftlichen Betrieb selbst bewirtschaftet, landwirtschaftliches Vermögen kann auch dann vorliegen, wenn der Betrieb verpachtet ist.

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 Grundstücks 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 beispielsweise Gebäude oder Betriebsmittel sowohl landwirtschaftlich als auch anderen Verwendungszwecken dienen (§ 30 Abs 2 Z 3 BewG; VwGH 14.5.1963, 1788/61); der

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).

Wenn Grundstücksteile verschiedenartigen Zwecken dienen, dann ist die Frage, welcher der Hauptzweck war, nach der überwiegenden Zweckbestimmung zu beurteilen. Was überwiegt, richtet sich dabei ausschließlich nach der Verkehrsauffassung. Dabei ist der objektive Charakter, die tatsächliche Nutzung des Grund und Bodens ausschlaggebend. Aus der Verkehrsauffassung ergibt sich auch, ob Grundstücke als wirtschaftliche Einheit zu behandeln sind (VwGH 25.1.1988, 86/15/0141; VwGH 31.10.2000, 98/15/0032)

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).

Der VwGH sprach in seinem Erkenntnis vom 4.9.2014 (VwGH 4.9.2014, 2011/15/0134) unter anderem aus:

„Eine Liegenschaft besteht aus einer größeren als Grünland gewidmeten Fläche und aus einer kleineren als Bauland gewidmeten Fläche, auf welcher sich ein Einfamilienhaus befindet. Die Teilung der Fläche in zwei wirtschaftliche Einheiten (des Grundvermögens und des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens) setzt eine klare räumliche Trennung der beiden Teile voraus. Ob Teile des Grundbesitzes als land- und forstwirtschaftlicher Betrieb anzusehen sind, hängt davon ab, ob diese Teilflächen für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet und im Streitzeitraum auch tatsächlich landwirtschaftlich genutzt wurden. Dies ist durch geeignete Ermittlungen festzustellen (z.B. durch Vernehmung des Pächters und durch Erhebungen, ob für die gepachteten Flächen AMA-Förderungen bezogen wurden).“ (vgl. BFG 29.06.2015, RV/5101642/2014).

Die gegenständlichen Grundstücke 1265/1, .132 und .267 sind als Bauland – Agrar gewidmet, das Grundstück 1265/3 liegt zum Teil im Bauland Agrar Gebiet zum Teil ist es als Grünland Land- und Forstwirtschaft gewidmet. Bei der Erlassung des angefochtenen Bescheides bzw. auch im Vorhalteverfahren ist die belangte Behörde noch davon ausgegangen, dass zum Bewertungsstichtag 1.1.2013 gar keine landwirtschaftliche Nutzung mehr vorgelegen sei. In der mündlichen Verhandlung wurde dies insofern relativiert, als nun das Bestehen einer landwirtschaftlichen Nutzung aufgrund der vom Beschwerdeführer vorgebrachten Nachweise nicht mehr bezweifelt wurde.

Das Bundesfinanzgericht ist zur Ansicht gelangt, dass eine Teilfläche der gegenständlichen Liegenschaft für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet und im Streitzeitraum auch tatsächlich landwirtschaftlich genutzt wurde. Maßgebend für die Annahme der Nutzung dieser

Teilfläche für landwirtschaftliche Zwecke waren insbesondere die glaubwürdigen Aussagen Beschwerdeführers, dass sein Schwager die Fläche seit Jahren bewirtschaftete und mit Mais, Getreide und Luzerne bebaue, was im Übrigen auch mit den festgestellten AMA-Förderungen übereinstimmt. Auch das vom Beschwerdeführer vorgelegte und markierte Luftbild, aus dem klar ersichtlich ist, welche Fläche landwirtschaftlich genutzt wird und welche Fläche zum Einfamilienhaus mit Garten gehört, geht konform mit den vom Bodenschätzer im Zuge seiner Besichtigung im Jahr 2014 gekennzeichneten Flächen am Luftbild. Diesbezüglich herrschte dazu auch in der mündlichen Verhandlung zwischen den Verfahrensparteien Übereinstimmung.

Dass die auf dem Grundstück befindliche, Halle als landwirtschaftliche Einstell- und Lagerhalle verwendet wird bzw. bestimmte Flächen als Abstellplatz für Traktoren dienen (wie bereits im Bericht des Bodenschätzers ausgeführt), wurde auch von der belangten Behörde nicht in Zweifel gezogen.

Es liegt kein Anhaltspunkt vor, dass sich seit der zum 1.1.1989 durch die belangte Behörde durchgeführten Nachfeststellung wesentlichen Änderungen in der Nutzung (mit Ausnahme des auf dem Grundstück 1265/3 errichteten – jedoch mit Artfortschreibung zum 1.1.2002 berücksichtigten – Einfamilienhauses) ergeben haben. Auch der Erwerb der Grundstücke 1265/1 und .132 im Jahr 2007 durch den Beschwerdeführer führte nicht zu einer Wertfortschreibung. Gegenteiliges wurde auch durch die belangte Behörde in der mündlichen Verhandlung nicht vorgebracht.

Der Argumentation der belangten Behörde dahingehend, dass zwar eine landwirtschaftliche Nutzung zugestanden werde, jedoch trotzdem die Grundstücke dem Grundvermögen zur Gänze zuzuordnen seien, da sie im Sinne des § 52 Abs. 2 BewG in absehbarer Zeit anderen als landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden bzw. dass es wohl keinen landwirtschaftlichen Hauptzweck gäbe, wenn nicht eine landwirtschaftliche Nutzung im Familienverband vorliegen würde, kann nicht gefolgt werden, da es dafür keinerlei Anhaltspunkte gibt.

Dazu wird bemerkt, dass nach der Auskunft der Stadtgemeinde ***13*** an die belangte Behörde das Grundstück 1265/3 sowohl eine Grünlandwidmung als auch eine Bauland-Agrar-Widmung (nicht wie von der belangten Behörde ausgeführt eine Bauland-Widmung) aufweist und dies ebenso wie die nach dem Bewertungsstichtag erfolgte Gewährung von Förderungen durch die AMA an den Pächter dagegen spricht, dass das Grundstück in absehbarer Zeit zu anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken - zb als Bauland - dienen wird.

Im Hinblick auf eine voraussichtlichen zukünftige Verwendung/Verwertung ist zudem anzumerken, dass bereits aus dem Schreiben der Stadtgemeinde ***13*** vom 19.4.1990 hervorging, dass eine Verbauung des (südöstlichen Teils des) Grundstückes 1265/3 nicht bzw. nur mit unverhältnismäßig hohem technischen Aufwand möglich wäre.

Unbestritten lag zum Bewertungsstichtag tatsächlich eine landwirtschaftliche Nutzung vor.

Dies alles spricht somit dafür, dass die Zuordnung zum Grundvermögen um das um die Zuordnung zum landwirtschaftlichen Vermögen verkürzte Ausmaß (2829m²) – somit wie bisher – zu erfolgen hat. Der Erwerb der Grundstücke 1265/1 und .132 ändern daran nichts, da durch diesen die Wertfortschreibungsgrenzen nicht erreicht wurden.

In Zusammenschau all dieser Punkte und unter Berücksichtigung aller relevanter Gegebenheiten, war der Beschwerde stattzugeben und der bekämpfte Bescheid zu beheben.

Es war sohin 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 dem landwirtschaftlichen Vermögen und dem 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.

Da im vorliegenden Fall entscheidungswesentlich die in freier Beweiswürdigung vorgenommene Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes war, liegen die Voraussetzungen für eine Revisionszulassung nach Art 133 Abs 4 B-VG nicht vor (vgl VwGH 25.2.2016, Ra 2016/16/0006).

Im Übrigen weicht die Entscheidung nicht von der Rechtsprechung des VwGH (u.a. VwGH 29.4.1983, 83/17/0001; VwGH 25.1.1988, 86/15/0141; VwGH 31.10.2000, 98/15/0032, VwGH 4.9.2014, 2011/15/0134) ab.

Wien, am 20. Dezember 2021