

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin ***Ri*** in der Beschwerdesache ***1***, vertreten durch ***2***, über die Beschwerde vom 12. Dezember 2017 gegen die Bescheide des Finanzamtes ***3*** vom 28. November 2017, ***4***, betreffend 1.

Einheitswertbescheid (Nachfeststellung gem. § 22 (1) BewG) zum 1. Jänner 2013 und 2.

Grundsteuermessbescheid (Nachveranlagung gem. § 22 GrStG) zum 1. Jänner 2013, zu Recht erkannt:

- I. Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO 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. Sachverhalt und Verfahrensgang

Mit Feststellungsbescheid vom 28. November 2017 erfolgte die Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 Z 1 BewG des Hauses zum 01. Jänner 2013 ins Grundvermögen. Der Einheitswert wurde mit 19.900 Euro und um 35% erhöht gemäß AbgÄG 1982 mit 26.800 Euro festgestellt. Der Steuergegenstand wurde als Einfamilienhaus eingestuft. Begründet wurde, die Nachfeststellung sei erforderlich gewesen, weil eine wirtschaftliche Einheit gegründet worden sei. Die Ermittlung des Gebäudewertes sei unter Berücksichtigung der von der Gemeinde mitgeteilten Daten erfolgt.

Mit Schreiben vom 9. Dezember 2017 hat die Bf. sowohl gegen den Einheitswertbescheid als auch gegen den Grundsteuermessbescheid „Berufung“ (Anm.: richtig: Beschwerde) eingebracht.

Die Beschwerde richtet sich gegen folgende Punkte:

1. Nachfeststellung
2. Art des Steuergegenstandes
3. Höhe des Einheitswertes

Die Bf. hat begründet wie folgt:

- „1. Eine Nachfeststellung gern. § 22 (1) BewG ist nicht erforderlich, da die gegenständliche wirtschaftliche Einheit bereits seit dem Kauf durch mich bestand.*
- 2. Bei dem Steuergegenstand handelt es sich nicht um ein Einfamilienhaus, sondern um eine Landwirtschaft, die derzeit lediglich stillgelegt ist. Bei den Grundstücksflächen 1936, 1938 und ***28*** handelt es sich nach wie vor um Streuobstwiesen (Obstgarten), Weingarten und Wald. Bei der ***5*** Sozialversicherungsanstalt der Bauern werde ich nach wie vor als Landwirtin geführt.*
- 3. Aus o. a. Gründen ist der festgestellte Einheitswert zu hoch eingeschätzt.*

*Ich beantrage die Aufhebung des Einheitswertbescheides zum 1. Jänner 2013 Nachfeststellung (§ 22 (1) BewG) vom 28. November 2017 (***4***).“*

Sowie gegen den Grundsteuermessbescheid:

*„Nachveranlagung und Festsetzung des Grundsteuermessbetrages auf der Basis des im Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 2013 Nachfeststellung (§ 22 (1) BewG) vom 28. November 2017 (***4***) festgestellten Einheitswertes und erhöhten Einheitswertes.*

*Ich beantrage die Aufhebung des Grundsteuermessbescheides zum 1. Jänner 2013 vom 28. November 2017 (***4***).*

Begründung: Den Begründungen unter Punkt 1. Berufung folgend ist die Nachveranlagung bzw. Neufestsetzung des Grundsteuermessbetrages weder erforderlich noch auf den tatsächlichen Verhältnissen beruhend.“

Mit Beschwerdeverentscheidung vom 18. Oktober 2018 und ergänzender Bescheidbegründung vom 25. Oktober 2018 wurde die Beschwerde als unbegründet abgewiesen. Das Finanzamt hat folgendes ausgeführt:

„Gemäß § 22 Abs. 1 Z 1 BewG wird für wirtschaftliche Einheiten (Untereinheiten) für die ein Einheitswert festzustellen ist, der Einheitswert nachträglich festgestellt (Nachfeststellung), wenn nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt die wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) neu gegründet wird.

Gemäß Abs. 2 leg. cit. werden der Nachfeststellung die Verhältnisse zugrundegelegt, die auf den Beginn des Kalenderjahres ermittelt worden sind, das dem maßgebenden Ereignis folgt (Nachfeststellungszeitpunkt).

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.

Gemäß § 30 BewG 1955 gehören zum landwirtschaftlichen Vermögen alle Teile (insbesondere Grund und Boden und Gebäude ...) einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dienen (landwirtschaftlicher Betrieb).

Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes gehören Wohngebäude bzw. gebäudeteile 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.

Daher dient etwa ein Gebäude, das nicht vom Betriebsinhaber bewohnt wird, nicht einem landwirtschaftlichen Zweck und gilt nicht als Teil des landwirtschaftlichen Betriebes.

*Im gegenständlichen Fall gehören die Grundstücke ***6*** alle zu einer wirtschaftlichen Einheit und befinden sich im Alleineigentum der Beschwerdeführerin.*

Die Beschwerdeführerin selbst ist weder Landwirtin noch wird das Gebäude ständig von ihr bewohnt.

*Die Gst. ***7*** auf denen sich das Gebäude ***8*** befindet sind als Bauland gewidmet. Auf den Gst. ***9*** wurde eine parkähnliche Anlage (Garten) errichtet.*

Auf Grund der vorliegenden Aktenlage dienen weder das Gebäude noch die dazugehörigen Grundflächen einem landwirtschaftlichen Hauptzweck und sind deshalb dem Grundvermögen zuzurechnen..."

Hinsichtlich des Grundsteuermessbescheides erging am 09. November 2018 folgende abweisende Beschwerdeentscheidung:

„Besteuerungsgrundlage für die Grundsteuer ist der für den Veranlagungszeitpunkt maßgebende Einheitswert, der nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes festgestellt wurde (§ 12GrStG). Im Falle einer Nachfeststellung des Einheitswertes (§ 22 BewG 1955) ist der nachträglichen Veranlagung des Steuermessbetrages (Nachveranlagung) der Einheitswert zugrunde zu legen, der auf den Nachfeststellungszeitpunkt festgestellt worden ist. Entsprechendes gilt für die anderen im Nachfeststellungszeitpunkt getroffenen Feststellungen (§ 22 Abs 1. GrStG).

§ 252 Abs. 1 BAO lautet: Liegen einem Bescheid Entscheidungen zugrunde, die in einem Feststellungsbescheid getroffen worden sind, so kann der Bescheid nicht mit der Begründung

angefochten werden, dass die im Feststellungsbescheid getroffenen Entscheidungen unzutreffend sind.

*Auf Grund der Beschwerdeentscheidung vom 18.10.2018 betreffend des Einheitswertbescheides zum 01.01.2013 vom 28.11.2017 mit dem Aktenzeichen ***10*** - Abweisung - war die Beschwerde gegen den Grundsteuermessbescheid somit ebenfalls abzuweisen.“*

Dagegen wurde mit Schreiben vom 5. November 2018 Vorlageantrag eingebracht. Die Bf. bringt vor:

*„Ich möchte nochmals daraufhinweisen, dass ich sehr wohl Landwirtin bin, da ich die dreijährige Berufsschule für Land- und Forstwirtschaft besucht habe und durch mein landwirtschaftliches Vermögen in der Landwirtschaftskammer ***11*** als Landwirtin geführt werde. Zur Behauptung, die Flächen wären keine Streuobstwiesen muss ich sagen, dass 40 verschiedene Obstbäume verstreut auf den ganzen Flächen, ca. 20 verschiedene Wildobststräucher, diverse Beerensträucher sowie etliche Weinstöcke vorhanden sind. Diese Obstbäume, Wildobststräucher, Beerensträucher und Weinstöcke werden sehr wohl landwirtschaftlich genutzt. Für die Natur, vor allem für die Bienen im Sommer, habe ich darüberhinaus auch noch zusätzlich Blumen (z. B. Lavendel) gesetzt.“*

Mit ergänzendem Schriftsatz vom 21.04.2020 hat der nunmehrige Parteienvertreter (PV) ausgeführt:

„...“

*a) Seitens der belangten Behörde wird ausgeführt, dass die Voraussetzungen zur Durchführung einer Nachfeststellung im Sinne des § 22 BewG vorliegen würden, ohne dazu nähere Feststellungen zu treffen. Tatsächlich wurde seitens der Beschwerdeführerin im Jahr 2001 mit Bescheid der Stadtgemeinde ***12*** zur Z. ***13*** bewilligte Baumaßnahmen auf dem Grundstück Nummer ***14***, durchgeführt. Konkret wurde der ostseitige Wirtschaftstrakt zur Gänze abgetragen und im Wohnhaustrakt Sanierungen durchgeführt, und nordseitig eine Kleingarage mit Hauseingang angebaut. Anstelle des abgetragenen Wirtschaftstraktes wurden Aufenthaltsräume und ein Kleintierstall errichtet. Der entsprechende Baubewilligungsbescheid wurde bereits mit dem Vorlageantrag vom 3. Dezember 2018 zur Vorlage gebracht. Diese Maßnahmen waren bereits seit geraumer Zeit fertiggestellt, ehe der Einheitswertbescheid zum 1.1.2014 Hauptfeststellung mit Wirksamkeit ab 1.1.2015 ergangen ist. Es hat ab diesem Zeitpunkt auch keinerlei Änderungen der wirtschaftlichen Einheiten (Untereinheiten) gegeben, sodass bereits die Voraussetzungen zur Durchführung einer Nachfeststellung im Sinne des § 22 BewG nicht gegeben sind.*

b) Die belangte Behörde geht aber auch in weiterer Folge von vollkommen falschen Voraussetzungen aus. Exemplarisch dafür ist die Feststellung, dass die Beschwerdeführerin

weder Landwirtin wäre, noch das Gebäude ständig von ihr bewohnt werde. Abgesehen davon, dass eine ständige Bewohnung nicht erforderlich ist, handelt es sich bei der Beschwerdeführerin sehr wohl um eine Landwirtin. Diese hat im Jahr 1963 - richtiger Weise den 3. Jahrgang - die landwirtschaftliche Berufsschule in ***15*** abgeschlossen. Sie hat daher auch eine entsprechende Ausbildung um den Beruf einer Landwirtin auszuüben.

Darüber hinaus betreibt die Beschwerdeführerin an ihrer Adresse ***16***, eine Landwirtschaft, wobei sie mit Bescheid der Sozialversicherungsanstalt der Bauern vom 23.10.1995, aufgrund ihres Pensionsantrittes, von der Bezahlung der Pensionsversicherung befreit wurde, worin sich ebenfalls bestätigt, dass die Beschwerdeführerin Landwirtin ist.

Auch aus dem Umstand, dass die Beschwerdeführerin Eigentümerin der Grundstücke ***17***, ist, auf der die oben genannte Landwirtschaft geführt wird, bestätigt sich deren Eigenschaft als Landwirtin, da diese auch als landwirtschaftlicher Betrieb gemäß dem Einheitswertbescheid zum 1.1.2014, Hauptfeststellung mit Wirksamkeit ab 1.1.2015 zu ***18***, eingestuft wurden. Basierend darauf wurde auch der Grundsteuermessbescheid zum 1.1.2014 mit Hauptveranlagung mit Wirksamkeit ab 1.1.2015 auf Basis dieses Feststellungsbescheides betreffenden Einheitswert bemessen. Zuletzt hat die Beschwerdeführerin am 15. April 2019 seitens des Finanzamtes ***19*** eine Benachrichtigung erhalten, dass Beiträge/Abgabe von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben für das Jahr 2019 und die Landwirtschaftskammerumlage 2019 zur Zahlung fällig sind.

Hieraus ergibt sich zweifelsfrei, dass die Beschwerdeführerin nicht nur Landwirtin ist, sondern diese auch einen landwirtschaftlichen Betrieb führt. Der verfahrensgegenständliche Betrieb sollte zu diesem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb eine Ergänzung und Erweiterung darstellen. Vor diesem Hintergrund ist es selbstverständlich, dass man sich nicht laufend im verfahrensgegenständlichen Betrieb aufhält, sondern nur dann, wenn entsprechende Arbeiten anstehen und durchzuführen sind.

c) Für die Beschwerdeführerin ist es aber von wesentlicher Bedeutung, dass das Fortbestehen des landwirtschaftlichen Betriebes gesichert wird. Die Enkelin der Beschwerdeführerin, ***20***, hat im Schuljahr 2016/2017 das Reife- und Diplomprüfungszeugnis der höheren Lehranstalt für Landwirtschaft, Ausbildungsschwerpunkt Umwelttechnik, mit gutem Erfolg erhalten und beabsichtigt gemeinsam mit ihrem Lebensgefährten, der ebenfalls Landwirt ist, die Landwirtschaft zu übernehmen. Es ist daher gesichert, dass auch in Zukunft eine entsprechende Bewirtschaftung der verfahrensgegenständlichen Liegenschaften durchgeführt wird und es sich nicht um Einfamilienhaus handelt. Die Einstufung, dass die Liegenschaft daher dem Grundvermögen zuzurechnen wäre ist daher unrichtig.

d) Unzutreffend ist es aber auch, wenn seitens der belangten Behörde angenommen wird, dass auf den Grundstücken ***21*** eine parkähnliche Anlage (Garten) errichtet worden wäre. Wie

*bereits ausgeführt wurde, handelt es sich bei diesen Grundstücken, wie auch bei den Grundstücken ***22*** schon seit jeher um Streuobstwiesen.*

Die Liegenschaft wurde schon in diesem Zustand von der Beschwerdeführerin erworben. Auf diesen Streuobstwiesen befinden sich - wie bereits dargelegt - 40 verschiedene Obstbäume, verstreut über die gesamte Fläche, ca. 24 verschiedene Wildobststräucher, diverse Beerensträucher, sowie etliche Weinstöcke. Aus dem gezogenen Obst werden Marmeladen und Säfte produziert, wie dieses auch zum Schnapsbrennen verwendet wird, während aus den Weintrauben, wenngleich auch nur in geringen Mengen, Wein gekeltert wird.

Von der Beschwerdeführerin wurde darüber hinaus auf dessen Grundstücken auch ein Kräutergarten angelegt, der zur Produktion von Gewürzkräutern und auch Kräutersalz verwendet wird.

Diese Obstbäume, Wildsträucher, Beerensträucher und Weinstöcke werden daher von der Beschwerdeführerin sehr wohl landwirtschaftlich genutzt.

e) Doch selbst wenn man der belangten Behörde folgen würde, dass die Grundstücke dem Grundvermögen zuzurechnen wären, ist der bekämpfte Bescheid mit Rechtswidrigkeit behaftet, zumal eine überhöhte Bewertung durchgeführt wurde und das Gebäude nicht entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten bewertet worden ist. Das vorhandene Wohngebäude ist nämlich ein Altbau und stammt aus dem Jahr 1901 und besitzt nur ein Mauerwerk aus Lehm, es ist nicht fundamentiert und besitzt auch keinen Keller. Folge daraus ist, dass das Mauerwerk ständig durchfeuchtet und sanierungsbedürftig ist. Auch besitzt das Gebäude keine Stahlbetondecken, sodass auch das Obergeschoß nur bedingt nutzbar ist. Wesentlich ist auch, dass das Gebäude keine Zentralheizung besitzt, sondern wird nur von einem Holzofen beheizt werden kann. Im Rahmen der Sanierung wurde lediglich ein Bad und ein WC eingebaut, die bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorhanden waren, wie auch die Fenster und die Fassade erneuert worden sind. Auch in den neu errichteten Aufenthaltsräumen gibt es keinerlei Heizungen, sodass auch aufgrund der Frostgefahr keine wasserführenden Leitungen vorhanden sind.“

Mit Vorhalt vom 16. Dezember 2021 wurde dem Finanzamt der Schriftsatz des ***23*** vom 21./23.04.2020 samt Beilagen zur Kenntnis und Stellungnahme übermittelt.

Das Finanzamt hat hiezu am 01.02.2022 eine umfangreiche Stellungnahme abgegeben, wonach, das Finanzamt **nicht** der Ansicht ist, dass die gegenständliche Liegenschaft in der Katastralgemeinde ***24*** (siehe Auszug GDB) landwirtschaftlich genutzt wird. Eine Abfrage im WebGis des Bundesamts für Eich- und Vermessungswesen (BEV) weist für die Flächen die Nutzung Baufläche bzw. Baufläche begrünt aus.

Die Behauptung, dass es sich bei dem auf den Grundstücken ***7*** befindlichen Haus um eine landwirtschaftliche Hofstelle handelt ist ebenfalls nicht zutreffend. Einerseits fehlen

landwirtschaftliche Flächen die von dort aus bewirtschaftet werden und andererseits ist die Einstufung „Wohnungswert Hofstelle“ grundsätzlich nur dann vorgesehen, wenn sie dem Betriebsinhaber eines landwirtschaftlichen Betriebes als Wohnung dient.

Gemäß einer Abfrage im Zentralen Melderegister (ZMR) ist Fr. ***Bf1*** nur in ***25*** gemeldet. Aufgrund einer Nachfrage bei der Stadtgemeinde ***12***, welche auch für die ***26*** zuständig ist, wurde bestätigt, dass derzeit im Haus mit der Lageadresse ***8*** niemand einen Wohnsitz gemeldet hat. Dieser Umstand ist ein weiterer Beweis dafür, dass hier keine landwirtschaftliche Hofstelle vorliegt, sondern eher von einem Wochenendhaus oder Urlaubsdomizil auszugehen ist.

Die Stadtgemeinde ***12*** wurde auch in Hinblick auf die Flächenwidmung der gegenständlichen Grundstücke und über die baulichen Maßnahmen der letzten Jahre um Auskunft ersucht. Dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde kann entnommen werden, dass die Grundstücke ***7*** als Bauland und die Grundstücke ***9*** als Grünland gewidmet sind.

Aus dem Bauakt der Gemeinde geht hervor, dass der Zu- und Umbau des Wohnhauses in ***27*** im Jahr 2001 bewilligt wurde, die Fertigstellungsanzeige und die Benützungsfreigabe ist allerdings erst 2012 erfolgt. Aufgrund der Benützungsfreigabe im Jahr 2012 war danach auch eine entsprechende Bewertung zum 1.1.2013 durch das Finanzamt durchzuführen.

Aus der Stellungnahme der amtlichen Bodenschätzung zur Nutzung der diesem Verfahren zugrundeliegenden Grundstücke geht hervor, dass die besagten Flächen in der ***26*** bereits im Zuge einer Überprüfung im Jahr 2005 als nicht mehr landwirtschaftlich genutzt eingestuft worden sind. Für diese Flächen wurde seitens der Bodenschätzung daher auch keine Ertragsmesszahl festgelegt. Wie aus den Bodenschätzungskarten ersichtlich, sind diese Flächen von der Schätzung ausgenommen, da sie nicht landwirtschaftlich genutzt sind.

Im einleitenden Text der Bilderserie, die dem Rechtsanwaltsschreiben vom 21.4.2020 der Beschwerdeführerin beiliegt, wird angeführt, dass die Bewirtschaftung nach biologischen Richtlinien erfolgt aber die erzeugten Produkte nicht verkauft werden. Diese Aussage bestätigt die Beurteilung der Finanzverwaltung, dass hier kein landwirtschaftlicher Betrieb vorliegt.

Die Bodenschätzung hat hiezu in ihrer Stellungnahme ausgeführt, dass das Grundstück ***28*** einen parkähnlichen Aufbau aufweist. Das Grundstück ist von etlichen Bäumen und Sträuchergruppen im unregelmäßigen Aufbau durchzogen. An der Zaungrenze entlang stehen vermehrt Gehölze, Bäume und Sträucher in der Art einer zusätzlichen Einfriedung und Abgrenzung. Auf der Fläche sind in unregelmäßiger Weise Sträucher in langgezogenen, schräg stehenden Beeten gepflanzt. Dieser Wechsel aus Baumgruppen und Sträucherbeeten lässt in Verbindung mit zum Teil als Steige angelegten Steinplatten (Gehwege) eine Bearbeitung im Sinne einer landwirtschaftlichen Tätigkeit nicht erkennen. Eine Beweidung der besagten

Flächen erfolgt ebenso wenig. Zusätzlich sind etliche Lampen als eine Art Gartenlichter, besonders in der Nähe der an der südlichen Seite des Gebäudes befindlichen Terrasse, im Garten verteilt aufgestellt. Ebenso eine Art Pergola mit ca. 10 Weinstöcken. Das Grundstück ***28*** wird offensichtlich mit Rasenmäher (Rasenmähertraktor) gepflegt und stellt in Summe einen Garten mit parkähnlichem Aufbau dar. Auf der östlichen Seite des Gebäudes schließt eine mit ca 6 bis 10 Grad nach Osten abfallende Grünfläche an, auf welcher etliche Obstbäume stehen. Die westliche Seite am Gebäude ist ein schmaler Gartenstreifen mit Blumen und Sträucher. Im nordwestlichen Teil vor dem Gebäude ist ein befestigter Parkplatz und Zufahrt zu den Garagen. Wald ist auf der Fläche keiner vorhanden. Die Ansammlung von einigen Strüchern und Bäumen in der südöstlichen Ecke des Grundstückes ***28*** bewirkt noch keine Änderung der Kulturgattung auf Wald im Sinne des Forstgesetzes.

Da diese Flächen gemäß der dem Finanzamt vorliegenden Unterlagen und aufgrund objektiver Beurteilung vor Ort nicht landwirtschaftlich genutzt werden sind sie dem Grundvermögen zuzurechnen.

Zum Schreiben des Rechtsanwalts der Beschwerdeführerin vom 21.4.2020 (siehe Seite 4 Punkt 2b und 2c) hat das Finanzamt einige offensichtliche Irrtümer aufgezeigt:

Die Absolvierung einer landwirtschaftlichen Fachschule ist kein Beweis dafür, dass die Beschwerdeführerin im Südburgenland landwirtschaftliche Flächen bewirtschaftet. Auch die Ausbildung der Enkelin ist hier nicht von Bedeutung. Es geht allein um den Nachweis, dass die gegenständlichen Flächen landwirtschaftlich genutzt werden.

Der Besitz von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bundesland ***11*** beweist nicht, dass Fr. ***29*** auch ***30*** landwirtschaftliche Flächen bewirtschaftet oder zu irgendeinem Zeitpunkt bewirtschaftet hat. Durch den Besitz von landwirtschaftlich genutzten Flächen in ***11*** und der entsprechenden Bewertung seitens des Finanzamtes in einem landwirtschaftlichen Einheitswertaktenzeichen ist noch kein Nachweis erbracht, dass man Landwirt ist. Die in weiterer Folge seitens des Finanzamtes vorgeschriebenen Beiträge zu land- und forstwirtschaftlichen Betrieben sind auch dann durch den Grundeigentümer zu bezahlen, wenn diese Flächen nicht selbst bewirtschaftet werden.

Das Anliegen, das Haus in der ***26*** als landwirtschaftliche Hofstelle einzustufen, entbehrt jeglicher Grundlage. Aus der, dem Finanzamt vorliegenden Datenlage geht hervor, dass das Wohnhaus der Beschwerdeführerin in ***31*** ebenfalls nicht als landwirtschaftliche Hofstelle eingestuft wurde, sondern als Grundvermögen bewertet ist.

Das Schreiben der Sozialversicherung der Bauern vom 23.10.1995 (Beilage C) bezieht sich nicht - wie angeführt- auf den Pensionsantritt der Beschwerdeführerin, sondern nur auf die Feststellung, dass gemäß BSVG keine Pflichtversicherung in der Pensionsversicherung besteht.

Diese Befreiung ist gemäß § 252 Abs. 2 BSVG dann gegeben, wenn der Einheitswert den Betrag von € 1.500,- nicht erreicht.

Zur im Schreiben des Parteienvertreters vom 21.4.2020 (siehe Seite 5 Punkt 2e) vorgebrachten Einwand, dass eine überhöhte Bewertung vorliegen würde, hat das Finanzamt festgestellt:

Die Bewertung und Einstufung der gegenständlichen Grundstücke und Gebäude erfolgte aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen und der von der Gemeinde mitgeteilten Daten. Laut nochmaliger Überprüfung seitens des Finanzamtes ist die Nachfeststellung zum 1.1.2013 mit einem erhöhten Einheitswert von € 26.800,- für eine Liegenschaft dieser Größe nicht als überhöht anzusehen.

Wie aus dem Bewertungsprogramm (GRUIS) der Finanzverwaltung ersichtlich ist, wurde aufgrund der Größe der Grundstücke ein Abschlag beim Bodenwert gegeben und das Alter der Gebäude entsprechend berücksichtigt.

Aufgrund des errechneten Einheitswerts ergibt sich ein Grundsteuermessbetrag von 40,82 und dadurch eine jährlich an die Stadtgemeinde ***12*** zu zahlende Grundsteuer von 204,10 Euro.

Erst aufgrund der von der Stadtgemeinde ***12*** mitgeteilten baulichen Veränderungen ist seitens des Finanzamtes eine genaue Prüfung der Nutzung der gegenständlichen Flächen und Gebäude erfolgt. Bis zum Zeitpunkt der Nachfeststellung zum Stichtag 1.1.2013 hat die Beschwerdeführerin über viele Jahre hinweg weder für die Grundstücke noch für die Gebäude Grundsteuer an die Gemeinde oder Beiträge zu land- und forstwirtschaftlichen Betrieben entrichtet. Gemäß Prüfung der Aktenlage wurde durch die Finanzverwaltung festgestellt, dass eine entsprechende Bewertung im Grundvermögen bereits zu einem früheren Zeitpunkt erfolgen hätte können.

II. Beweiserhebung

Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in den vom Finanzamt auf elektronischem Wege vorgelegten Bewertungsakt, die durch das Finanzamt vorgenommenen Ermittlungen sowie die von der Bf. und dem steuerlichen Vertreter vorgebrachten Argumente und vorgelegten Unterlagen.

III. Rechtslage und Erwägungen

1. Zum Einheitswertbescheid (Nachfeststellung)

Gemäß § 2 Abs. 1 BewG 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 Verkehres zu entscheiden. Die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter sind zu berücksichtigen.

Gemäß § 22 BewG wird für wirtschaftliche Einheiten (Untereinheiten), für die ein Einheitswert festzustellen ist, der Einheitswert nachträglich festgestellt (Nachfeststellung), wenn nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt die wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) neu gegründet wird (Z1) oder für eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) der Grund für die Befreiung von einer Steuer wegfällt (Z 2). Der Nachfeststellung werden die Verhältnisse zugrundegelegt, die auf den Beginn des Kalenderjahres ermittelt worden sind, das dem maßgebenden Ereignis folgt (Nachfeststellungszeitpunkt) (Abs.2).

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.

Land- und forstwirtschaftliches Vermögen.

Unterarten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens.

§ 29 BewG

Zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören

- 1. das landwirtschaftliche Vermögen,*
- 2. das forstwirtschaftliche Vermögen,*
- 3. das Weinbauvermögen,*
- 4. das gärtnerische Vermögen,*
- 5. das übrige land- und forstwirtschaftliche Vermögen.*

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

Im gegenständlichen Fall gehören die Grundstücke ***6*** alle zu einer wirtschaftlichen Einheit und befinden sich im Alleineigentum der Beschwerdeführerin.

Nach dem Gesetzeswortlaut des Bewertungsgesetzes bedarf es für das Vorliegen landwirtschaftlichen Vermögens eines Grundstücks, das einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dient.

Was ein landwirtschaftlicher Zweck ist, führt das Bewertungsgesetz nicht näher aus. Das Gesetz greift hier auf einen außerrechtlichen Begriff zurück. Man wird daher auf das Verständnis des allgemeinen Sprachgebrauches abzielen. Im Sinne der Wahrung der Einheit des Rechtes... wird der Begriff der landwirtschaftlichen Tätigkeit grundsätzlich deckungsgleich mit dem in der Einkommen- oder Umsatzsteuer zu sehen sein. (vgl. Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz, 27.Lfg., § 30 Rz 2 f).

Entscheidungswesentlich ist, ob die betroffenen Flächen einem landwirtschaftlichen Hauptzweck (§ 30) dienen oder nicht.

§ 22 Abs. 3 UStG etwa definiert, als land- und forstwirtschaftlicher Betrieb ist ein Betrieb anzusehen, dessen Hauptzweck auf die Land- und Forstwirtschaft gerichtet ist. Als Landwirtschaft gelten insbesondere der Acker-, Garten-, Gemüse-, Obst- und Weinbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich der Wanderschäfferei, die Fischzucht einschließlich der Teichwirtschaft und die Binnenfischerei, die Imkerei sowie Tierzucht- und Tierhaltungsbetriebe im Sinne des § 30 des Bewertungsgesetzes 1955.

§ 21 EStG legt die Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft fest:

1. Einkünfte aus dem Betrieb von Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Weinbau, Gartenbau, Obstbau, Gemüsebau und aus allen Betrieben, die Pflanzen und Pflanzenteile mit Hilfe der Naturkräfte gewinnen. Werden Einkünfte auch aus zugekauften Erzeugnissen erzielt, dann gilt für die Abgrenzung zum Gewerbebetrieb § 30 Abs. 9 bis 11 des Bewertungsgesetzes 1955.
2. Einkünfte aus Tierzucht- und Tierhaltungsbetrieben im Sinne des § 30 Abs. 3 bis 7 des Bewertungsgesetzes 1955.
3. Einkünfte aus Binnenfischerei, Fischzucht und Teichwirtschaft sowie aus Bienenzucht.
4. Einkünfte aus Jagd, wenn diese mit dem Betrieb einer Landwirtschaft oder einer Forstwirtschaft im Zusammenhang steht.

Wie das Finanzamt in seiner Stellungnahme zutreffend ausgeführt hat, wurde hinsichtlich der Bewirtschaftung seitens der Eigentümerin bekanntgegeben, dass die Bewirtschaftung nach biologischen Richtlinien erfolge, aber die erzeugten Produkte *nicht verkauft* würden.

Wenn die Bf. einwendet, sie habe 40 verschiedene Obstbäume verstreut auf den ganzen Flächen, ca. 20 verschiedene Wildobststräucher, diverse Beerensträucher sowie etliche Weinstöcke, so ist dazu zu sagen, dass die gegenständliche Liegenschaft in ihrer derzeitigen Ausgestaltung vermutlich gar keinem Landwirtschaftlichen Hauptzweck dienen könnte. Dies begründet sich zum einen auf das Fehlen der Teilnahme am allgemeinen Geschäftsverkehr und

zum anderen auf die Ausgestaltung der Liegenschaft (s.o.). Die GSt. ***7*** auf denen sich das Gebäude ***8*** befindet sind als Bauland gewidmet. Auf den GSt. ***9*** wurde eine parkähnliche Anlage (Garten) errichtet.

Dass der Wirtschaftstrakt zur Gänze abgetragen wurde, spricht ebenfalls gegen eine landwirtschaftliche Nutzung. Zusammenfassend wird festgestellt, dass bei gegenständlicher Liegenschaft keine landwirtschaftliche Nutzung gegeben ist und weder das Gebäude noch die dazugehörigen Grundflächen einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dienen.

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

Im Übrigen wird auf die Beschwerdevereinscheidung, den Vorlagebericht, sowie die Stellungnahme des Finanzamtes verwiesen.

Die in der Beschwerde vorgebrachten Einwendungen (Ausstattung und Zustand des Hauses, keine Zentralheizungsanlage, keine Stahlbetondecken) wurden bei der Berechnung des Gebäudewertes berücksichtigt, welcher auf Grund der Angaben der Gemeinde erfolgt ist.

Die Beschwerde war daher als unbegründet abzuweisen.

2. Zum Grundsteuermessbescheid (Nachveranlagung)

Der Grundsteuermessbescheid ist ein abgeleiteter Bescheid. Ein solcher Bescheid kann (für sich allein) nicht mit der Begründung angefochten werden, dass die im Grundlagenbescheid (hier im Einheitswertbescheid zum 1.1.2013) getroffenen Entscheidungen unzutreffend sind (s. § 252 BAO).

Im vorliegenden Fall wurde der Grundsteuermessbescheid gemeinsam mit dem Nachfeststellungsbescheid (des Einheitswertes zum 1.1.2013) bekämpft, und zwar deshalb, weil letzterer unrichtig sei. Wie sich aus den obigen Ausführungen ergibt, hat das Finanzamt den angefochtenen Nachfeststellungsbescheid (des Einheitswertes zum 1.1.2013) zu Recht erlassen, woraus sich ergibt, dass auch die Fortschreibungsveranlagung des Grundsteuermessbetrages zum 1.1.2013 zu Recht erfolgt ist.

Aus den angeführten Gründen war die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

IV. 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 getroffene Entscheidung, dass mangels landwirtschaftlicher Nutzung auch kein landwirtschaftlicher Hauptzweck vorliegt, entspricht sowohl der Judikatur des VwGH als auch der Rechtsprechung des BFG.

Wien, am 7. Februar 2022