

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Ri in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, über die Beschwerde vom 27. April 2017 gegen den Bescheid des Finanzamtes vom 30. November 2016 betreffend Einheitswertbescheid zum 01.01.2014, Hauptfeststellung mit Wirksamkeit ab 1.1.2015 zu Einheitswertaktenzeichen ***3***, Steuernummer ***BF1StNr1*** zu Recht erkannt:

I. Der angefochtene Bescheid wird wie folgt abgeändert:

Auf Grund der §§ 20 und 20c des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit § 186 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz

GB *2***, EZ EZ**

KG	GSt-Nr	Fläche (ha)
2	***4***	2,1193
2	***5***	5,5163
2	***6***	0,5833
2	***7***	0,0566
2	***8***	2,2208
2	***9***	47,7570
2	***10***	1,9907

GB *2***, EZ EZ**

KG	GSt-Nr	Fläche (ha)
2	***11***	1,2159
2	***12***	12,9229
2	***13***	6,1840
2	***14***	14,7659
2	***15***	4,6223
2	***16***	3,2050
2	***17***	0,0145
2	***18***	4,1255
2	***19***	1,0027
2	***20***	0,2342
2	***21***	0,1862
2	***22***	0,1780

GB *23***, EZ ***34*****

KG	GSt-Nr	Fläche (ha)
2	***24***	0,0604
2	***25***	0,8234
2	***26***	0,8904
2	***27***	0,1728
23	***28***	1,3996
23	***29***	0,0697
23	***30***	2,3802
23	***31***	0,7119

23	***32***	0,2611
23	***33***	2,6430

GB *23***, EZ ***35*****

KG	GSt-Nr	Fläche (ha)
23	***36***	1,9143
23	***37***	2,3697
23	***38***	9,8603
23	***39***	0,1125
23	***40***	2,4821
23	***41***	0,2602
23	***42***	13,6846
23	***43***	0,1906
23	***44***	0,0719
23	***45***	0,0883
23	***46***	0,1320
23	***47***	0,1569
23	***48***	5,7000
23	***49***	0,9339
23	***50***	0,5958
23	***51***	5,3519

GB *23***, EZ EZ**

KG	GSt-Nr	Fläche (ha)
23	***52***	0,8811

23	***53***	0,2246
----------	----------	--------

festgestellt:

1) **Art des Steuergegenstandes:** **Forstwirtschaftlicher Betrieb**
(Betriebsvermögen)

2) **Einheitswert:** **75.500 Euro**

3) **Zurechnung des Einheitswertes:**

Bf1

Anteil: 1/1 in Höhe von 75.500,00 Euro

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

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensablauf und Parteivorbringen

Die Beschwerdeführerin (=Bf.), Eigentümerin eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes, brachte die Erklärung zur Hauptfeststellung 2014 zum Einheitswertaktenzeichen (EWAZ) ***3*** bei der belangten Behörde ein. Insgesamt wurden folgende Flächensummen (in ha) erklärt:

	Derzeitige Zuordnung der Flächen durch das Finanzamt	Aktuelle Zuordnung der Flächen
Landwirtschaftlich genutzte Flächen	12,7522	3,3321
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	164,2338	166,6984
Gärtnerisch/baumschulmäßig genutzte Flächen	6,6000	6,1840
Summe	183,5860	176,2145

Mit angefochtenen **Einheitswertbescheid zum 01.01.2014**, Hauptfeststellung mit Wirksamkeit ab 1.1.2015, **vom 30.11.2016**, wurde ein forstwirtschaftlicher Einheitswert von EUR 84.000,00, ein Grundsteuermessbetrag von EUR 166,54 sowie die entsprechende Zerlegung auf die

betroffenen Gemeinden (Gemeinde1 sowie Gemeinde2) festgesetzt. Die Bescheide wurden am **05.12.2016** zugestellt.

Die Flächen setzten sich gemäß der Bescheidbegründung wie folgt zusammen:

Nutzung	Fläche (ha)	Hektarsatz (EUR)	Ertragswert (EUR)
Landwirtschaftlich genutzte Flächen	13,1720	674,40	8.883,20
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	164,2300	360,46	59.198,68
Gärtnerisch/baumschulmäßig genutzte Flächen	6,1840		15.955,96
Zwischensumme			84.037,84
Einheitswert (gerundet gem. § 25 BewG)			84.000,00

Nach rechtzeitigen Fristverlängerungsanträgen vom 04.01.2017 und vom 28.02.2018 wurde rechtzeitig vor dem beantragten Fristende (30.04.2017) am **26.04.2017** gegen den angefochten Bescheid die gegenständliche **Bescheidbeschwerde** eingebracht und wie folgt begründet:

- „Grundstück ***36*** KG ***55*** EZ ***35***: Eine Grundstücksfläche von 1.055 m² wird als Verkehrsfläche genutzt und ist Teil der ***96***
- Grundstück ***56*** KG ***55*** EZ ***35***: Für das ganze Grundstück ist mit Superädifikatsvertrag vom 23.09.2013 das Nutzungsrecht an die ***77*** übertragen worden
- Grundstück ***37*** KG ***55*** EZ ***35***: Das ganze Grundstück ist verpachtet. Eine Teilfläche von 516 m² wird nicht landwirtschaftlich genutzt und ist Teil eines Fußballtrainingsplatzes.
- Grundstück ***38*** KG ***55*** EZ ***35***: Eine Grundstücksfläche von 490 m² wird als Verkehrsfläche genutzt und ist Teil der ***96***.
- Grundstück ***46*** KG ***55*** EZ ***35***: Das Grundstück (1.320 m²) hat die grundbücherliche Widmung „Sonst (10) Straßenverkehrsanlage“ und wird nicht als Holzbodenfläche genutzt.
- Grundstück ***47*** KG ***55*** EZ ***35***: Eine Grundstücksfläche von 135 m² wird als Verkehrsfläche genutzt und ist Teil der ***96***.
- Grundstück ***48*** KG ***55*** EZ ***35***: Eine Grundstücksfläche von 1.529 m² wird als Verkehrsfläche genutzt und ist Teil der ***96***.
- Grundstück ***57*** KG ***55*** EZ ***35***: Die im gegenständlichen Einheitswertakt enthaltene Grundstücksfläche von 7.162 m² wird zur Gänze als Verkehrsfläche genutzt und ist Teil der ***96***.

- Grundstück ***49*** KG ***55*** EZ ***35***: Eine Grundstücksfläche von 150 m² wird als Grundverkehrsakt ***58*** (Pförtnergebäude) geführt. Eine weitere Grundstücksfläche von 150 m² wird als Verkehrsfläche genutzt und ist Teil der ***96***.
- Grundstück ***59*** KG ***55*** EZ ***34***: Eine Grundstücksfläche von 1.161 m² wird als Verkehrsfläche genutzt (Zufahrt ***98***).
- Grundstück ***61*** KG ***55*** EZ ***34***: Eine Grundstücksfläche von 10.099 m² wird als Grundverkehrsakt ***3*** (Deponie) geführt. Die restliche Grundstücksfläche mit 30.501 m² ist auch Teil der sanierten ***97*** und kann nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt werden.
- Grundstück ***22*** KG ***66*** EZ EZ: Das Grundstück hat die grundbücherliche Widmung „Sonst (10) Straßenverkehrsanlage“ und wird nicht als Holzbodenfläche (1.220 m²) und nicht als Gartenbaufläche (560 m²) genutzt.“

Die belangte Behörde gab der Beschwerde mit **Beschwerdevorentscheidung vom 21.09.2017** teilweise statt setzte den Einheitswert mit EUR 76.100,00 fest, da folgende Flächen zum Teil als Grundvermögen zu bewerten seien:

„KG ***23***:

- Das Grundstück ***36*** wird mit 1055 m² in ***54*** bewertet.
- Das Grundstück ***56*** wird zur Gänze in ***54*** bewertet, die Gasdruckregelstation ist als Betriebsvorrichtung nicht zu bewerten.
- Das Grundstück ***37*** wird zur Gänze in ***54*** bewertet.
- Das Grundstück ***38*** wird mit 1880 m² in ***54*** bewertet.
- Das Grundstück ***47*** wird mit 135 m² in ***54*** bewertet.
- Das Grundstück ***48*** wird mit 1529 m² in ***54*** bewertet.
- Das Grundstück ***57*** wird zur Gänze in ***54*** bewertet.
- Das Grundstück ***49*** wird mit 300 m² in ***54*** bewertet, EWAZ ***58*** wurde gelöscht.
- Das Grundstück ***59*** wird zur Gänze in ***60*** bewertet.
- Das Grundstück ***61*** wird mit 40600 m² in EWAZ ***3*** (Deponie) bewertet.

- Das Grundstück ***46*** verbleibt in EWAZ ***3***, da es sich um einen Weg im Waldbereich handelt, welche unter forstwirtschaftlicher Fläche bewertet werden, sofern sie nicht primär dem öffentlichen Verkehr dienen.

KG ***2***:

- Das Grundstück ***22*** verbleibt in EWAZ ***3***, da es lt. Luftbild vom 10.06.2014 ebenso eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung aufweist, wie die umliegenden Grundstücke und nicht dem öffentlichen Verkehr dient.
- Das gesamte Grundstück ***62*** ist als Grundvermögen zu bewerten, da es lt. Flächenwidmungsplan zur Gänze als Industriegebiet gewidmet ist.
- Die Fläche für EWAZ ***63*** (Schienenverkehrsanlage) wurde auf 80621 m² erhöht, das Grundstück ***51*** KG ***23*** ist hier mitzubewerten.

Die Feststellung erfolgte auf Grund der Erklärung und der Aktenlage.“

Die Flächen setzten sich gemäß der Bescheidebegründung wie folgt zusammen:

Nutzung	Fläche (ha)	Hektarsatz (EUR)	Ertragswert (EUR)
Landwirtschaftlich genutzte Flächen	10,5951	700,80	7.425,05
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	146,5500	359,92	52.745,93
Gärtnerisch/baumschulmäßig genutzte Flächen	6,1840		15.955,96
Zwischensumme			76.126,94
Einheitswert (gerundet gem. § 25 BewG)			76.100,00

Nach Fristverlängerungsansuchen vom 20.10.2017 und 15.12.2017 wurde mit Bescheid vom 21.12.2017 die Frist zur Einbringung eines Vorlageantrages **bis zum 31.03.2018** bewilligt.

Daraufhin brachte die Bf. am 30.03.2018 rechtzeitig den **Vorlageantrag vom 29.03.2018** ein.

Die **Begründung des Vorlageantrags** lautete:

„Grundstück *64*** KG ***55*** EZ ***34*****

Grundstück *65*** KG ***55*** EZ ***34*****

Grundstück *59*** KG ***55*** EZ ***34*****

Die Grundstücke liegen in einem lt. Flächenwidmungsplan als „Betriebsbaugelände“ gewidmetem Bereich und wurden bis zum Ergehen der Beschwerdeentscheidung vom 21.09.2017 als forstwirtschaftliches Vermögen bewertet. Dies entspricht auch der gemeldeten Klassifizierung bei der Erklärung zur Hauptfeststellung zum 01.01.2014.

Das Grundstück ***59*** wird mit 580 m² forstwirtschaftlich genutzt. Die Restfläche von 1.161 m² ist, wie in der Beschwerde vom 26.04.2017 angeführt, Verkehrsfläche. Das Grundstück grenzt an der Westseite an als „Wald entsprechend der forstrechtlichen Planung“ gewidmete Flächen.

Die Grundstücke ***64*** und ***65*** haben Baumbestand und werden forstwirtschaftlich genutzt und grenzen u.a. an das Grundstück ***59***.

Eine andere als eine forstwirtschaftliche Nutzung der Grundstücke im nachfolgend angeführten Ausmaß ist nicht geplant und vorgesehen. Betriebserweiterungen von Firmen des ***67*** wurden auf weiter entfernten und in östlicher Richtung gelegenen Grundstücken des ***67*** vorgenommen, wo sich noch nicht genutzte Erweiterungsflächen befinden.

Bewertung als forstwirtschaftliches Vermögen:

- Grundstück ***64*** KG ***55*** EZ ***34***: 1.238 m²
- Grundstück ***65*** KG ***55*** EZ ***34***: 2.085 m²
- Grundstück ***59*** KG ***55*** EZ ***34***: 580 m²

Grundstück *36*** KG ***55*** EZ ***35*****

Eine Teilfläche von 1.055 m² wird der Beschwerde vom 26.04.2017 entsprechend unter ***54*** als Grundvermögen, die Restfläche von 19.143 m² als landwirtschaftliches Vermögen bewertet.

Die Restfläche von 19.143 m² ist bewaldet und wird forstwirtschaftlich genutzt, wie dies für das gesamte Grundstück bei der Erklärung zur Hauptfeststellung zum 01.01.2014 angegeben wurde.

Grundstück *13*** KG ***66*** EZ EZ**

Das Grundstück wird auf Grund des beiliegenden Bescheides der Bezirkshauptmannschaft Gemeinde1 vom 29. Februar 2012, ***68***, Punkt 6) forstwirtschaftlich genutzt (Ersatzaufforstung). Das Grundstück ist zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2014 auf einer Fläche von ca. 34.840 m² mit Jungbäumen bepflanzt und mit 27.000 m² zur gärtnerischen Nutzung bis Ende 2014 verpachtet und bei der Erklärung zur Hauptfeststellung zum 01.01.2014 als gärtnerisches Vermögen angegeben worden. Das Grundstück ist als forstwirtschaftliches Vermögen zu bewerten.

Grundstück *15*** KG ***66*** EZ EZ**

*Das Grundstück wird auf Grund des beiliegenden Bescheides der Bezirkshauptmannschaft Gemeinde1 vom 29. Februar 2012, ***68***, Punkt 6) forstwirtschaftlich genutzt (Ersatzaufforstung). Das Grundstück ist mit Jungbäumen bepflanzt und wurde bei der Erklärung zur Hauptfeststellung zum 01.01.2014 als forstwirtschaftlich genutzte Fläche angegeben.*

Grundstück *19*** KG ***66*** EZ EZ**

*Das Grundstück wird auf Grund des beiliegenden Bescheides der Bezirkshauptmannschaft Gemeinde1 vom 29. Februar 2012, ***68***, neben den unter Punkt 6) angeführten Grundstücken ***13***, ***15*** und ***6***, je KG ***66*** ebenfalls forstwirtschaftlich genutzt (Ersatzaufforstung). Das Grundstück ist mit Jungpflanzen bepflanzt und wurde bei der Erklärung zur Hauptfeststellung zum 01.01.2014 als forstwirtschaftlich genutzte Fläche angegeben.*

Grundstück *6*** KG ***66*** EZ EZ**

*Das Grundstück wird auf Grund des beiliegenden Bescheides der Bezirkshauptmannschaft Gemeinde1 vom 29. Februar 2012, ***68***, Punkt 6) forstwirtschaftlich genutzt (Ersatzaufforstung). Das Grundstück ist mit Jungbäumen bepflanzt und wurde bei der Erklärung zur Hauptfeststellung zum 01.01.2014 als forstwirtschaftlich genutzte Fläche angegeben.“*

Dem Vorlageantrag war als **Beilage** der **Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Gemeinde1 vom 29. Februar 2012, ***68*****, angeschlossen. Mit diesem wurde der Bf. die Bewilligung erteilt, eine Teilfläche des Grundstücks ***62***, KG ***66***, Gemeinde Gemeinde2, im Flächenausmaß von ca. 88.000 m² zum Zwecke der Errichtung einer Betriebsanlage im gewidmeten Industriegebiet auf Dauer zu roden (**Rodungsbewilligung**).

Punkt 6.) der dabei vorgeschriebenen **Auflagen** (betreffend **Ersatzaufforstung**) lautete auszugsweise:

*„6) Die Ersatzaufforstung im Bereich der Parzellen ***13***, ***15*** und ***6***, je KG ***66***, ist bis längstens 30.4.2014 durchzuführen. Die Mindestpflanzenanzahl beträgt 4000 Stück pro Hektar. Die Bepflanzung ist mit mindestens 50 % Laubgehölzen vorzunehmen. (...)“*

Die Bezirkshauptmannschaft ging dabei von folgendem Sachverhalt aus:

*„Mit Antrag vom 01.12.2011 ersuchte die ***Bf1***, ***69***, ***70***, vertreten (...), um die Erteilung einer dauernden Rodungsbewilligung im Bereich der Waldparzelle ***62***, KG ***66***, (Gesamtausmaß 335.998 m², davon Wald 303.158 m²; Eigentümer laut Katasterstand vom 22.11.2011 ist die Antragstellerin), im Ausmaß von ca. 88.000 m².*

Zweck der Rodung ist die Errichtung eines (...) -Werkes mit Neben- und Außenanlagen.

*Die Parzelle ***62***, KG ***66***, liegt im laut dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde ***71***. ausgewiesenen Industriegebiet östlich des ausgedehnten Werksgeländes der ***72***.*

*Es wurde daher am 16.1.2012 vom forsttechnischen Amtssachverständigen ein Lokalausgensein durchgeführt und dabei festgestellt, dass die grundsätzlich rechteckige Rodungsfläche im Westen der Waldparzelle liegt. Sie erstreckt sich auf der gesamten Nord-Süd-Achse der Parzelle auf einer Länge von ca. 630 m und ist durchschnittlich ca. 155 m breit. Lediglich im Südwesten ist die Durchschnittsbreite auf einer Länge von ca. 200 m etwa 110 m, weil die Rodungsfläche in diesem Bereich an die ***72***-Osteinfahrt angrenzt.*

*Die Projektsfläche grenzt unmittelbar östlich an das Werksgelände der ***72*** an. Eine Erschließung der Projektsfläche ist von der Osteinfahrt her gegeben.*

(...)

*Als Ausgleich für die entgangenen Waldfunktionen bietet die Antragstellerin eine Ersatzaufforstung auf den Parzellen ***13***, ***15*** und ***6***, je KG ***66***, im flächengleichen Ausmaß an.*

Es handelt sich dabei um landwirtschaftliche Flächen, die unter ehemaligen Hochspannungsleitungen gelegen sind. Sie sind dem forsttechnischen Amtssachverständigen bekannt und zur Aufforstung geeignet.

(...)

Als Ausgleich für den Verlust an Waldfunktionen bietet die Antragstellerin daher die Bepflanzung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen im flächengleichen Ausmaß von 88.000 m² an.

Dabei handelt es sich um die sogenannte "Leitungsdurchhaue", also Flächen unterhalb von Hochspannungsleitungen, die mittlerweile jedoch abgebaut wurden.

(...)

Diese Parzellen stehen im Eigentum der Antragstellerin und sind für die Ersatzmaßnahmen geeignet. Die Flächen liegen in einer durchschnittlichen Entfernung von ca. 1,0 km südwestlich der Rodungsfläche, also tatsächlich in praktisch unmittelbarer Nähe. Somit kann aus forstfachlicher Sicht festgestellt werden, dass die geplanten Ersatzaufforstungen geeignet sind, die durch die Rodung entfallenden Waldfunktionen auszugleichen. (...)"

Hinsichtlich der Grundstücke

- GB ***23*** EZ ***35*** GSt ***56***

- GB ***23*** EZ ***35*** GSt ***57***
- GB ***23*** EZ ***35*** GSt ***49***
- GB ***23*** EZ ***34*** GSt ***61***
- GB ***23*** EZ ***35*** GSt ***47***

entsprach die Beschwerdevorentscheidung vom 21.09.2017 dem Beschwerdebegehren, sodass die diesbezügliche Bewertung als unstrittig angesehen wird.

Die belangte Behörde legte die Beschwerde dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vor und führte im **Vorlagebericht vom 26.04.2018** dazu aus wie folgt:

„Sachverhalt:

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes. Mit Bescheid vom 30.11.2016 wurden die Grundstücke

- ****64***, ***65***, ***59*** KG ***55*** EZ ***34****
- ****36*** KG ***55*** EZ ***35****
- ****13*** und ***15*** KG ***66*** EZ EZ*
- ****19*** KG ***66*** EZ EZ und*
- ****6*** KG ***66*** EZ EZ*

im Grundvermögen bewertet. Die Beschwerdeführerin begehrt eine Bewertung als forstwirtschaftliches Vermögen.

Beweismittel: Flächenwidmung

Stellungnahme:

*Die Grundstücke ***64***, ***65***, ***59*** der EZ ***34*** KG ***55*** sind lt. Flächenwidmung Betriebsbaugelände und wurden daher auch im Grundvermögen bewertet.*

*Die Grundstücke ***36*** der EZ ***35*** KG ***55*** und ***6*** der EZ EZ KG ***66*** sind im Kataster als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen und wurden daher auch so bewertet.*

*Das Grundstück ***13*** der EZ EZ KG ***66*** wurde lt. Erklärung als gärtnerische Fläche bewertet, die Grundstücke ***19*** der EZ EZ KG ***66*** und ***15*** der EZ EZ KG*

****66*** wurden als landwirtschaftliche Nutzfläche bewertet, da lt. Luftbild vom Mai 2014 eine andere Nutzung nicht ersichtlich war.“*

Die gegenständliche Beschwerdeangelegenheit wurde zunächst der Gerichtsabteilung GA zugeteilt und durch **Beschluss des Geschäftsverteilungsausschusses vom 09.12.2020** der seit 01.02.2021 unbesetzten Gerichtsabteilung GA abgenommen und mit Wirksamkeit 01.02.2021 der Gerichtsabteilung GA **neu zugeteilt**.

Mit **Beschluss vom 04.02.2021** wurde die belangte Behörde aufgefordert, binnen 3 Wochen offenbar noch **nicht vorgelegte Aktenteile vorzulegen**, widrigenfalls gemäß § 266 Abs. 4 BAO auf Grund der Behauptungen der Bf. entschieden werden würde:

- Akten über die den angefochtenen Bescheiden zugrundeliegenden Ermittlungen der belangten Behörde sowie allfällige Anbringen der beschwerdeführenden Partei
- Die in der Beschwerde vom 26.4.2017 angeführten Eingaben vom 4. Jänner 2017 und vom 28. Februar 2017 über beantragte Verlängerungen der Beschwerdefrist
- Allfällige Anbringen betreffend die Verlängerung der Frist zur Einbringung eines Vorlageantrages

Mit **Eingabe vom 26.02.2021** legte die belangte Behörde folgende Aktenteile vor:

- Antrag vom 04.01.2017 auf Verlängerung der Frist zur Einbringung eines Rechtsmittels (Beschwerde) gegen die am 05.12.2016 eingelangten Bescheide bis zum 28.02.2017
- Antrag vom 28.02.2017 auf Verlängerung der Frist zur Einbringung eines Rechtsmittels (Beschwerde) gegen die am 05.12.2016 eingelangten Bescheide bis zum 30.04.2017
- Antrag vom 20.10.2017 auf Verlängerung der Frist zur Einbringung eines Rechtsmittels (Vorlageantrag) gegen die Bescheide vom 21.09.2017 bis zum 15.12.2017
- Antrag vom 15.12.2017 auf Verlängerung der Frist zur Einbringung eines Rechtsmittels (Vorlageantrag) gegen die Bescheide vom 21.09.2017 bis zum 31.03.2018

Nach Ansicht der belangten Behörde könne davon ausgegangen werden, dass die Verlängerung der Frist zur Einbringung der Rechtsmittel stillschweigend gewährt worden sei.

Mit **Eingabe vom 15.03.2021** legte die belangte Behörde nach gewährter Fristverlängerung bis zum 15.03.2021 fristgerecht folgende Aktenteile vor:

- EWAZ Stichtag 2014 (Flächen- und Grundstücksübersicht zu EWAZ *****3*****, erstellt am 04.08.2017, versehen mit handschriftlichen Anmerkungen)

- Ausdruck Erklärung zur HF 26.02.2021
- Auszug aus dem Grundbesitzinformationssystem der Finanzverwaltung zu EZ EZ samt Ausschnitt aus digitaler Katastermappe vom 26.02.2021
- Auszug aus dem Grundbesitzinformationssystem der Finanzverwaltung zu EZ ***34*** samt Flächenwidmungsplan-Auszug vom 26.02.2021
- Auszug aus dem Grundbesitzinformationssystem der Finanzverwaltung zu EZ EZ samt Ausschnitt aus digitaler Katastermappe vom 26.02.2021 (enthält Geoinformations-Luftbild vom 06.07.2017)
- Auszug aus dem Grundbesitzinformationssystem der Finanzverwaltung zu EZ ***35*** samt Foto aus Straßensicht (Google Street View)
- Legende Flächenwidmungsplan
- „Zusammenfassung“:

*„Bei der EZ ***35***, Grundstück ***36*** wurde vom ho. Finanzamt (nunmehr DS) die Änderung zu Wald vorgenommen, da sich am Grundstück Bäume befinden. Im Kataster war aber bis 2019 LN (landwirtschaftliche Nutzfläche) ersichtlich.*

*Die EZ ***34***, bestehend aus den Grundstücken ***31***, ***64***, ***65*** ist laut Flächenwidmung Industriegebiet. Außerdem sind hier Adressen vergeben (siehe Ausdruck GRUIS Kataster). Eine Bebauung kann jeder Zeit stattfinden.*

*Hinsichtlich der EZ EZ, Grundstück ***6*** ist im Kataster landwirtschaftlich genutzte Grundflächen eingetragen. Das Luftbild aus dem Jahr 2017 zeigt, dass hier etwas gepflanzt wurde. Es könnte sich um eine Gärtnerische Nutzung oder Aufforstung handeln. Das geht nirgends hervor. Geprüft wurde das bei der Eingabe HF nicht.*

*Bei EZ EZ, Grundstücke ***13***, ***15***, ***73*** ist im Kataster landwirtschaftlich genutzte Grundflächen eingetragen. Es sind teilweise am Luftbild kleine Pflanzen ersichtlich. Das Grundstück ***13*** wurde in der HF-Erklärung als Gärtnerische Fläche angegeben, diese wurde dann als Freiland für Forstgehölze bewertet.*

Zu den anderen Grundstücken wurden keine Angaben gemacht, auch nicht in der Beschwerde.“

Hinsichtlich des Grundstücks **GB ***23*** EZ ***35*** GSt ***36***** wurde zunächst mit der Beschwerde vorentscheidung der Beschwerde stattgegeben und eine Fläche von 19.143 m² (von insgesamt 20.198 m²) als landwirtschaftlich genutzt bewertet; der Rest von 1.055 m² sei

Verkehrsfläche). Jedoch wird in der Folge im Vorlageantrag, dem Vorlagebericht und der Eingabe der belangten Behörde vom 15.03.2021 und somit von beiden Parteien davon ausgegangen, dass eine Bewertung als forstwirtschaftliche Fläche vorzunehmen sei, da das Grundstück Baumbewuchs aufgewiesen habe und lediglich laut Kataster eine landwirtschaftliche Nutzung gegeben gewesen sei.

Das Grundstück **GB ***23*** EZ ***35*** GSt ***37***** (24.213 m²) wurde laut der Begründung der Beschwerdeentscheidung „zur Gänze in ***54***“ und somit entsprechend dem Beschwerdebegehren nicht mehr in dieser wirtschaftlichen Einheit (sondern als Grundvermögen) bewertet. Dennoch scheint dieses Grundstück mit einer Fläche von 23.697 m² in den mit der Beschwerdeentscheidung bewerteten Flächen der streitgegenständlichen wirtschaftlichen Einheit auf.

Auch das Grundstück **GB ***23*** EZ ***35*** GSt ***51***** scheint in den mit der Beschwerdeentscheidung bewerteten Flächen der streitgegenständlichen wirtschaftlichen Einheit auf, obwohl es laut der Begründung der Beschwerdeentscheidung nicht mehr in dieser wirtschaftlichen Einheit enthalten sei.

Die Grundstücke

- **GB ***23*** EZ ***34*** GSt ***31*****
- **GB ***2*** EZ EZ GSt ***73*****

wurden erstmals in der „Zusammenfassung“ der belangten Behörde vom 15.03.2021 thematisiert. Laut Abfragen in Grundbuch und dem DORIS Kataster (DKM) ist jedoch letzteres Grundstück (**GB ***2*** EZ EZ GSt ***73*****) **nicht (mehr) existent**. Möglicherweise war jedoch das bereits im Rahmen der strittigen Flächen erwähnte Grundstück *****2*** EZ EZ GSt ***6***** gemeint. Auch das in der Beschwerde und der Beschwerdeentscheidung angeführte Grundstück **GB ***23*** EZ ***35*** GSt ***47***** existiert als solches nicht (mehr).

Im Zuge des Erörterungstermines am 26. Jänner 2022 wurden die einzelnen beschwerdegegenständlichen Grundstücke besprochen:

GB *23*** EZ ***34*** GSt ***64***, GSt ***65***, ***59*****

Die beschwerdeführende Partei legte vor:

- Luftbildaufnahmen aus 2015 betreffend die genannten Grundstücke
- Luftbildaufnahmen aus 2021 betreffend die genannten Grundstücke
- Auszug aus Flächenwidmungsplan betreffend die genannten Grundstücke

- Auszug aus Doris (Karte erstellt am 27.03.2018) zu GB ***23*** EZ ***34*** GSt ***64***
- Auszug aus Doris vom 27.03.2018 zu GB ***23*** EZ ***34*** GSt ***65***
- Auszug aus Doris vom 27.03.2018 zu GB ***23*** EZ ***34*** GSt ***59***
- Katasterplan aus 25.11.19 vom ***67***-Grundvermögen ***55*** am Firmengelände

Die belangte Behörde legte vor:

- Luftbild aus Doris vom 25.01.2022 (historische Abfrage zu Stand 2014) zu GB ***23*** EZ ***34*** GSt ***64***
- Luftbild aus Doris vom 25.01.2022 (historische Abfrage zu Stand 2014) zu GB ***23*** EZ ***34*** GSt ***65***
- Luftbild aus Doris vom 25.01.2022 (historische Abfrage zu Stand 2014) zu GB ***23*** EZ ***34*** GSt ***59***
- Flächenwidmungsplan aus Doris aus 2019 zu GB ***23*** EZ ***34*** GSt ***64***
- Flächenwidmungsplan aus Doris aus 2019 zu GB ***23*** EZ ***34*** GSt ***65***
- Flächenwidmungsplan aus Doris aus 2019 zu GB ***23*** EZ ***34*** GSt ***59***

Die beschwerdeführende Partei begehrte hinsichtlich der Grundstücke GB ***23*** EZ ***34*** GSt ***64***, GB ***23*** EZ ***34*** GSt ***65***, diese als forstwirtschaftliches Vermögen zu bewerten.

Die beschwerdeführende Partei begehrt hinsichtlich des Grundstücks GB ***23*** EZ ***34*** GSt ***59***, dieses teilweise und zwar im Umfang von 580m² forstwirtschaftlich zu bewerten, da es teils aus Straße (Verkehrsfläche), teils aus Wald bestehe.

Die belangte Behörde verwies hinsichtlich der Grundstücke ***55*** EZ ***34*** GSt ***64***, ***55*** EZ ***34*** GSt ***65*** und ***55*** EZ ***34*** GSt ***59*** unter Verweis auf § 52 Abs. 2 BewG und auf das Vorbringen im Vorlagebericht, wonach es als Betriebsbaugebiet zu bewerten sei.

Die belangte Behörde legte den Flächenwidmungsplan hinsichtlich dieser Grundstücke vor, wonach daraus hervorgehe, dass es sich dabei um Betriebsbaugebiet handle und es wird darauf verwiesen, dass auch Adressen vorhanden seien. Dazu verwies der Richter auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, wonach die Widmung eines Gebietes als Bauland oder als Gewerbegebiet im Rahmen der örtlichen Raum- oder Flächenwidmungsplanung es beispielsweise für sich allein noch nicht rechtfertige, ein land- oder forstwirtschaftlich genutztes Grundstück dem Grundvermögen zuzurechnen (vgl. z.B. VwGH 18. 10. 1984, 84/15/0089-0102; VwGH 13. 12. 1984, 84/15/0010, 0011; VwGH 26. 4.

1993, 91/15/0025; VwGH 30. 6. 1994, 91/15/0089, 0090, und VwGH 18. 11. 2003, 2000/14/0189).

Seitens der beschwerdeführenden Partei wurde auf die nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt erstellten Luftbildaufnahmen verwiesen, aus denen eine nach wie vor forstwirtschaftliche Nutzung hervorgehe. Die Grundstücksadressen würden ein nicht bewertungsgegenständliches Grundstück (Nachbarliegenschaft) betreffen. Mit Ausnahme mittlerweile abgerissener Gebäude, seien die Flächen eine Blumenwiese. Die nicht abgerissene Fläche betreffe ein Gebäude, in der eine betagte Person wohnt.

Die belangte Behörde weist darauf hin, dass die Grundstücksnummern auch die bewertungsgegenständlichen Flächen betreffen.

Die beschwerdeführende Partei brachte vor, dass sich zum 1.1.2014 keine Änderung der Flächennutzung ergeben hat und sich die Erweiterungsflächen im Osten des Geländes befänden und nicht bei diesen Grundstücken.

Die belangte Behörde brachte vor, dass die Möglichkeit bestehe, jederzeit ein Gebäude zu errichten, da nur eine Rodung erforderlich sei.

Die belangte Behörde brachte vor, dass insgesamt eine Einheitswertdifferenz von EUR 8.935,74 strittig sei (3.903m² seien strittig, Durchschnittspreis im Grundvermögen 2,3255 EUR/m²). Der Hektarsatz betrage 360,46 EUR/ha. Die von der beschwerdeführenden Partei begehrte Erhöhung des forstwirtschaftlichen Einheitswertes betrage nach Ansicht der belangten Behörde betreffend die drei genannten Grundstücke (Grundstücke GB ***23*** EZ ***34*** GSt ***64***, GB ***23*** EZ ***34*** GSt ***65***, Grundstücke GB ***23*** EZ ***34*** GSt ***59***) 140,69 EUR.

GB *2*** EZ EZ Grundstücke Nr. ***13***, ***15***, ***19*****

Die beschwerdeführende Partei legte vor:

Orthofotos der Grundstücke

- Nr. ***13***, Karte erstellt am 26.03.2014
- Nr. ***15***, Karte erstellt am 19.04.2017
- Nr. ***19***, Karte erstellt am 19.04.2017
- Aktuelle Handy-Bilder betreffend Wiederaufforstung

Es handle sich nach Ansicht der beschwerdeführenden Partei um eine behördlich vorgeschriebene Ersatzaufforstung. Bis 2012 sei es eine an einen Gartenbaubetrieb verpachtete landwirtschaftliche Fläche gewesen. Die Ersatzaufforstung sei erfolgt und anhand

der Luftbilder auch zu erkennen. Irrtümlicherweise sei bei der Erklärung zur Hauptfeststellung 2014 gärtnerisches Vermögen angegeben worden, eine Klärung sei nun möglich.

Die belangte Behörde legte einen Vorhalt vom 17.01.2022 mit ergänzenden Fragen bezüglich Ersatzaufforstung vor. Dazu wurde ein E-Mail und Fax vom 19.01.2022 der beschwerdeführenden Partei vorgelegt, welches im Akt zur Kenntnis genommen wurde.

Im Zuge des Beschwerdeverfahrens wurde ein Rodungsbescheid vom 29.02.2012 der belangten Behörde vorgelegt. Die Ersatzaufforstung ***13***, ***15*** und ***6*** sei bis 30.04.2014 vorzunehmen. Mit Bescheid vom 23.04.2012 sei der genannte Bescheid jedoch wieder aufgehoben worden. Aufgrund eines Antrages sei eine Verlängerung der Frist für die Aufforstung vorgenommen worden. Der Bescheid vom 23.04.2012 samt Planbeilage wird zum Akt genommen. Der Pachtvertrag habe bis Ende 2014 bestanden.

Weiters legte die belangte Behörde einen Aktenvermerk der BH Gemeinde1 vom 28.04.2016 bzw. 18.02.2019 vor, wonach die Ersatzaufforstung im Bereich der ehemaligen Leitungsdurchhauses längst durchgeführt seien. Dieser Aktenvermerk wurde zum Akt genommen.

Die belangte Behörde legte weiters folgende Dokumente vor, die jeweils zum Akt genommen werden:

- Luftbild aus DORIS (Stand 2014), Erstellungsdatum 11.01.2022 zum Grundstück KG ***74*** EZ EZ GSt ***13***
- Flächenwidmungsplan aus DORIS (Stand 2014), Erstellungsdatum 25.01.2022 zum Grundstück KG ***74*** EZ EZ GSt ***13***
- Foto ***75*** vom September 2018
- Luftbild aus DORIS (Stand 2014), Erstellungsdatum 11.01.2022 zum Grundstück KG ***74*** EZ EZ GSt ***19***
- Flächenwidmungsplan aus DORIS (Stand 2014), Erstellungsdatum 25.01.2022 zum Grundstück KG ***74*** EZ EZ GSt ***19***
- Luftbild aus DORIS (Stand 2014), Erstellungsdatum 11.01.2022 zum Grundstück KG ***74*** EZ EZ GSt ***15***
- Luftbild aus DORIS (Stand 2014), Erstellungsdatum 11.01.2022 zur KG ***74*** EZ EZ
- Bescheid der BH Gemeinde1 vom 03.04.2012 betreffend Rodungsbewilligung/Ersatzaufforstung
- Schreiben der ***77*** vom 29.02.2012 über die Kündigung des Pachtvertrages zum 30.05.2012
- Vorhalt der belangten Behörde vom 17.01.2022
- Vorhaltsbeantwortung der ***Bf1*** vom 19.01.2022

- Schreiben der ***Bf1*** vom 29.08.2013 an Gemeinde ***71***. betreffend Anzeige von Ersatzaufforstungen
- Pachtvertrag vom 27.09.2010 zwischen ***77*** und ***76***, ***78***
- Vermessungsurkunde vom 17.12.2013 mit Tabelle von Bodenschätzer vom 24.10.2012 zu EMZ-Aktualisierung mit Planberichtigung zu Grundstück ***13***

Über Befragen des Richters, ob hinsichtlich des konkreten Aufforstungszeitpunktes irgendwelche Beweismittel zur Glaubhaftmachung vorliegen, gibt die beschwerdeführende Partei an: Es könnten keine konkreten Rechnungen vorgelegt werden, die diesen Arbeiten zuzuordnen sind. Die Aufforstung habe aber stattgefunden und es könne sich lediglich um eine Verschiebung um einige Monate handeln.

Die belangte Behörde geht davon aus, dass hinsichtlich der Klassifizierung der strittigen Grundstücke als gärtnerisches Vermögen zum 01.01.2014 keine Änderung eingetreten ist und eine entsprechende Änderung nicht glaubhaft gemacht ist. Dem hält die beschwerdeführende Partei entgegen, dass zum 01.01.2014 zumindest schon eine forstwirtschaftliche Nutzung durch die Behörde vorgeschrieben und beabsichtigt war und erste Schritte bereits gesetzt worden wären. Die beschwerdeführende Partei verweist auf das Schreiben vom 29.08.2013 betreffend Anzeige von Ersatzaufforstungen.

Die Auswirkung betreffend die Flächen ***13***, ***15*** und ***19*** wäre wie folgt:

Derzeit Hektarsatz für gärtnerisches Vermögen: 674,40 EUR/ha; forstwirtschaftlich genutztes Vermögen: 360,46 EUR/ha.

GB *2*** EZ EZ GSt. ***6*****

Es handle sich nach Ansicht der beschwerdeführenden Partei um denselben Sachverhalt wie bei den Flächen ***13***, ***15*** und ***19*** mit der Ausnahme, dass dieses Grundstück nicht verpachtet war. Dazu werden seitens der beschwerdeführenden Partei folgende Dokumente vorgelegt:

- Luftbild aus DORIS Karte erstellt am 19.04.2017 zu GSt. ***6***
- Foto mit aktuellem Stand aus 2021
- Ausschnitt aus Luftbild Stand 2021

Die belangte Behörde legt dazu vor:

- Luftbild aus DORIS (Stand 2014), Karte erstellt am 11.01.2022 zu GSt. ***6***
- Flächenwidmungsplan, erstellt am 11.01.2022 zu GSt. ***6***
- Aktuelles Luftbild aus GeoBasisDE zu GSt. ***6***
- Luftbild aus DORIS (Stand 16.07.2017), Karte erstellt am 26.02.2022 zu GSt. ***6***

GB *23*** EZ ***35*** GSt ***36*****

Die Beschwerdeführerin sei der Ansicht, es sei im Umfang vom 19.143m² forstwirtschaftlich genutzt, die belangte Behörde sieht eine landwirtschaftliche Nutzung zum 01.01.2014.

Die belangte Behörde lege dazu vor:

- Luftbild aus DORIS (Stand 2014), Karte erstellt am 25.01.2022 zu GSt. ***36***
- Flächenwidmungsplan zu GSt. ***36***, Ausdruck erstellt am 25.01.2022

Die beschwerdeführende Partei brachte vor, dass das Grundstück ***36*** im Umfang 1.055 m² zum 01.01.2014 als Verkehrsfläche genutzt wurde, die restliche Fläche von 19.143 sei bewaldet gewesen und forstwirtschaftlich zu bewerten, wie aus dem vorgelegten Luftbild mit Flugdatum 2014 hervorgehe.

Unstrittig ist, dass die Fläche zum 01.01.2014 (ausgenommen die Verkehrsfläche von 1.055m²) bewaldet war und nach wie vor ist. Strittig ist die Frage, ob die als landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesene Widmung Einfluss auf die Bewertung als forstwirtschaftliches oder landwirtschaftliches Vermögen hat.

Hektarsatz für forstwirtschaftlich genutzte Flächen beträgt 360,46 EUR/ha, jener für die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche beträgt 674,40 EUR/ha. Die tatsächliche Nutzung als Forst ist nach Ansicht der belangten Behörde unstrittig.

Die beschwerdeführende Partei gibt an, dass die restlichen Grundstücke aus ihrer Sicht von der belangten Behörde mit der Beschwerdeentscheidung richtig bewertet sind und daher nicht weiter strittig sind.

Die beschwerdeführende Partei gibt bekannt, dass das Grundstück ***47*** im Wesentlichen nun beim Grundstück ***49*** enthalten sei und legt dazu vor:

- Auszug aus DORIS vom 24.02.2017 zum Grundstück ***47***

Die belangte Behörde gibt zum Grundstück GB ***2*** EZ EZ GSt ***73*** an, dass dieses nicht (mehr) existiert und es sich um einen Schreibfehler handelte.

Der vermeintliche Widerspruch zwischen Beschwerdeentscheidung und Begründung der Beschwerdeentscheidung betreffend das Grundstück GB ***23*** EZ ***35*** ***37*** ist aufgelöst, da diese Fläche mit der Beschwerdeentscheidung wie von der beschwerdeführenden Partei beantragt bewertet wurde.

Des Weiteren bestünden aus Sicht der belangten Behörde keine weiteren offenen Fragen.

Seitens der belangten Behörde würde die vom Gericht zitierte Rechtsprechung betreffend Zurechnung der Grundstücke GB ***23*** EZ ***34*** GSt ***64***, ***65*** und ***59*** zum forstwirtschaftlichen Vermögen zur Kenntnis genommen und in einem allfälligen Ersatzbescheid nach § 300 Abs. 3 BAO berücksichtigt. Hinsichtlich der Grundstücke GB ***2*** EZ Nr. ***13***, ***15***, ***19*** und EZ GSt. Nr. ***6*** nahm die beschwerdeführende Partei das Beschwerdebegehren zurück. Hinsichtlich des Grundstücks ***23*** EZ ***35*** GSt. Nr. ***36*** folge die belangte Behörde dem Beschwerdebegehren hinsichtlich Feststellung als forstwirtschaftliche Fläche. Im Übrigen wurde seitens der beschwerdeführenden Partei angeführt, dass die von der belangten Behörde vorgenommene Bewertung (Beschwerdevorentscheidung vom 21.09.2017) zu EWAZ ***3*** zutreffend ist.

Die Beschwerdeführerin erklärte gem. § 300 Abs. 1 lit. a BAO ihre Zustimmung zur Aufhebung des angefochtenen Einheitswertbescheides zum 01.01.2014, Hauptfeststellung mit Wirksamkeit ab 1.1.2015, Einheitswertaktenzeichen (EWAZ) ***3*** durch die belangte Behörde.

Die Vertreterin der belangten Behörde hielt fest, dass die im Erörterungsgespräch angeführten Beträge lediglich überschlagsmäßig berechnet wurden. Die endgültige richtige Berechnung würde sich aus dem Ersatzbescheid gemäß § 300 Abs. 3 BAO ergeben.

Mit Beschluss vom 27. Jänner 2022 wurde der belangten Behörde gemäß § 300 Abs. 1 lit. b BAO die Zustimmungserklärung der beschwerdeführenden Partei (§ 300 Abs. 1 lit. a BAO) zur Aufhebung des angefochtenen Bescheides weitergeleitet und ihr hierfür eine Frist bis 31. Juli 2022 gesetzt.

Im Schreiben vom 22. Juli 2022 teilte die belangte Behörde mit, die in Beschwerdevorentscheidung vorgenommenen Bewertungen seien richtig. Eine Aufhebung nach § 300 BAO und Erlassung eines Ersatzbescheides (Beschluss vom 27.01.2022) sei daher nicht durchzuführen.

Eine Zurechnung der Grundstücke GB ***23*** EZ ***34*** GSt ***64***, ***65*** und ***59*** und GB ***23*** EZ ***35*** GSt Nr. ***36*** zum forstwirtschaftlichen Vermögen könne nicht erfolgen. Diese Grundstücke wurden richtigerweise im Grundvermögen erfasst.

Auch die Bewertung der Grundstücke GB ***2*** EZ Nr. ***13***, ***15***, ***19*** und EZ GSt. Nr. ***6*** sei korrekt erfolgt.

Dazu wurde vom Fachexperten der belangten Behörde ausgeführt:

„Es mag zwar zutreffen, dass nach der Rechtsprechung des VwGH die Widmung eines Gebietes als Bauland oder als Gewerbegebiet im Rahmen der örtlichen Raum- oder

Flächenwidmungsplanung es für sich allein noch nicht rechtfertige, ein land- oder forstwirtschaftlich genutztes Grundstück dem Grundvermögen zuzurechnen.

Der VwGH spricht aber aus, dass nach der Verkehrsanschauung bloßes Rohbauland schon dann als Bauland iSd § 52 Abs. 2 BewG anzusehen ist, wenn an der späteren endgültigen Verwertung des Grundstückes als Bauland kein begründeter Zweifel besteht, auch wenn für diese Verwertung noch kein naher Zeitpunkt abzusehen ist (VwGH 22.12.76, 49/74).

Bei der Bewertung von land- und forstwirtschaftlich genutztem Grundbesitz als Grundvermögen sind neben der landwirtschaftlichen Nutzung und der Widmung durch den Bebauungsplan auch die Bebauungsverhältnisse zum Feststellungszeitpunkt darzustellen (VwGH 27.04.1981, 17/0092/80).

*Im gegenständlichen Fall ist zusätzlich zur Widmung die bauliche Entwicklung in der Umgebung zu berücksichtigen. Dabei ist zu beachten, dass die Grundstücke Nr. ***64*** und ***65*** nur von der Straße getrennt an das Werk ***55*** angrenzen.*

*Die ebenfalls angrenzenden Grundstücke Nr. ***79*** und ***80*** sind bereits verbaut.*

Aufgrund dieser baulichen Entwicklung in der Umgebung ist ein Schluss auf die wahrscheinliche Verbauung des Grundstücks in absehbarer Zeit zulässig. Siehe auch das in jüngerer Zeit ergangene Erkenntnis 2010/13/0052 v. 26.02.2014“.

Das Stadtamt Gemeinde1 teilte dazu in einem E-Mail vom 22. Juli 2022 mit:

*„...bezugnehmend auf Ihre Anfrage wird mitgeteilt, dass die Grundstücke ***64*** und ***65***, KG ***55***, bereits im Flächenwidmungsplan Nr. 2, rechtswirksam ab 30.01.1980, die Widmung Bauland – Wohngebiet aufweisen und seit dem Flächenwidmungsplan Nr. 3 - Änderung Nr. 11, rechtswirksam ab 22.11.1990, als Bauland - Betriebsbaugebiet gewidmet sind, mit Ausnahme des als Grünland gewidmeten Streifen an der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Nr. ***65***, KG ***55***. Seit dem FWP Nr. 5, rechtswirksam ab 08.05.2014, ist das ggst. Grundstück vollständig als Betriebsbaugebiet gewidmet.*

*Das Grundstück ***31***, KG ***55*** ist bereits im Flächenwidmungsplan Nr. 2, rechtswirksam ab 30.01.1980 im nördlichen sowie dem östlichen Teilstück als Bauland - Wohngebiet, im südlichen Teilstück als Grünland gewidmet und seit dem Flächenwidmungsplan Nr. 3 - Änderung Nr. 11 im nördlichen sowie dem östlichen Teilstück als Bauland - Betriebsbaugebiet ausgewiesen. Ab dem Flächenwidmungsplan Nr. 5, rechtswirksam ab 08.05.2014 ist das südliche Teilstück mit der Ersichtlichmachung Forstwirtschaft ausgewiesen.*

...

Ein Umwidmungsansuchen für die ggst. Grundstücke liegt derzeit bei der Stadtgemeinde Gemeinde1 nicht auf. Eine Änderung des derzeit rechtswirksamen Flächenwidmungsplanes kann angeregt werden und wäre seitens der Raumordnung zu prüfen. Angemerkt wird, dass eine solche Änderung eine Verordnungsänderung durch den Gemeinderat der Stadt Gemeinde1 bedeutet und erfahrungsgemäß mit einer Verfahrensdauer von mind. 9 Monaten zu rechnen ist. Die Kosten für die Erstellung der erforderlichen Planunterlagen sind vom Antragsteller zu leisten.“

Nach Übermittlung des ergänzenden Vorbringens der belangten Behörde am 4. 8. 2022 und Übermittlung der elektronisch übermittelten Unterlagen brachte die beschwerdeführende Partei mit Stellungnahme vom 29. September 2022 ergänzend vor:

*„Im gegenständlichen Fall, die Grundstücke ***64***, ***65*** und ***59*** der KG ***55***, EZ ***34*** betreffend, gibt es viele Fakten und Indizien, dass es eben keine Verwertung als Bauland geben wird. Die begründeten Zweifel bestehen somit und die zitierte Entscheidung bestätigt, dass die gegenständlichen Grundstücke als forstwirtschaftliches Vermögen zu klassifizieren sind.*

Der Einstufung der Grundstücke musste der Kenntnisstand zum 01.01.2014 zugrunde gelegt werden. Damals war nach der Einschätzung unserer Mandantin eindeutig keine Bebauung absehbar und diese damalige Einschätzung hat sich im Zeitablauf bestätigt. Die Grundstücke sind immer noch bewaldet und eben nicht bebaut.

*Im letzten Absatz führt Herr ***81*** aus, dass zusätzlich zur Widmung die bauliche Entwicklung in der Umgebung zu berücksichtigen ist und es wird unserer Mandantin vorgehalten, dass die angrenzenden Grundstücke Nr. ***79*** und ***80*** (befinden sich im Eigentum der ***77***) bereits verbaut sind. Herr ***81*** folgert daraus, dass im Hinblick auf diese Verbauung ein Schluss auf die wahrscheinliche Verbauung der angrenzenden Grundstücke in absehbarer Zeit zulässig ist. Diese Ausführungen legen den Schluss nahe, dass Herr ***81*** keine Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten hat und ihm bei seiner Einschätzung nicht sämtliche von uns vorgetragenen Argumente zur Verfügung standen.*

Die Fakten hinsichtlich der Bebauungsentwicklung zeigen nämlich das Gegenteil und bestätigen die Einschätzung unserer Mandantin zum Stichtag 01.01.2014. Tatsächlich befindet sich auf den beiden Grundstücken nur noch ein Haus, welches von einer betagten Dame bewohnt wird. Im Hinblick auf die Wahrnehmung einer sozialen Verantwortung soll dieser Dame ermöglicht werden, ihren Lebensabend in dieser gewohnten Umgebung zu verbringen, was jedoch nichts daran ändert, dass von ursprünglich 5 Gebäuden nur noch 1 Gebäude steht. Auf den durch den Abriss von Gebäuden frei gewordenen Flächen wurden Bienenvölker angesiedelt. Diese Entwicklung zeigt deutlich, dass eine Errichtung neuer Bauwerke eben nicht stattfinden wird.

*Zusätzlich teilen wir mit, dass der ***67*** öffentlichkeitswirksam bekundet hat, die strittigen Flächen weiterhin als Waldfläche zu nutzen und wir dürfen dazu Presseaussendungen über den ***72***-Wald und die Schaffung eines neuen Lebensraumes für 10 Bienenvölker als Bestandteil der ***72***-Nachhaltigkeitsstrategie übermitteln. Eine Abkehr von dieser nach außen getragenen Nachhaltigkeitsstrategie ist nicht denkbar. Weiters möchten wir auch auf die beigefügte aktuellste Presseaussendung zum Thema Grundstückserweiterungen und strategische Entwicklung des Standorts ***55*** hinweisen, in der die Grundstücke ***64***, ***65*** und ***59*** nicht als Erweiterungsflächen aufscheinen und an der bisherigen Nutzung als forstwirtschaftlichem Vermögen festgehalten wird.*

*Zum Grundstück ***36***, KG ***55***, EZ ***35***, merken wir darüber hinaus an, dass der Flächenwidmungsplan vor dem Stichtag 01.01.2014 zuletzt am 06.08.1999 verändert wurde und es keinerlei Veranlassung gibt, von der vor dem 1.1.2014 erfolgten Einstufung als forstwirtschaftliches Vermögen abzugehen.“*

Mit Beschluss vom 25. Oktober 2022 bestellte das Gericht ***82***, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien (Bewertung, Verwaltung, Nutzung) gemäß § 177 BAO als Sachverständigen, um bis 31. Jänner 2023 folgende Fragen zu klären:

- Handelte es sich bei den Grundstücken GB ***23*** EZ ***34*** GSt ***64***, ***65*** und ***59*** zum land- und forstwirtschaftlichen Hauptfeststellungszeitpunkt (1.1.2014) um Grundvermögen oder forstwirtschaftliches Vermögen?
- Handelte es sich bei den Grundstücken GB ***23*** EZ ***35*** GSt. Nr. ***36*** um Grundvermögen, forstwirtschaftliches oder landwirtschaftliches Vermögen?
- Den Parteien des Beschwerdeverfahrens wird das Aktenverzeichnis zur Kenntnis gebracht.

In der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr*** über die Beschwerde vom 27. April 2017 gegen den Bescheid des Finanzamtes Finanzamt vom 30. November 2016 betreffend Einheitswertbescheid zum 01.01.2014, Hauptfeststellung mit Wirksamkeit ab 1.1.2015 zu Einheitswertaktenzeichen ***3***, Steuernummer ***BF1StNr1*** fand am 18. Jänner 2023, zwischen 10:45 bis 13:45 Uhr vor Ort ein Augenschein mit dem bestellten Sachverständigen ***82***, ***83***, ***84*** statt.

Seitens der beschwerdeführenden Partei nahm Herr ***85*** teil. Seitens der belangten Behörde Herr ***86***.

Der Sachverständige vervollständigte seine Befundaufnahme.

Vorgelegt wurde der Rodungsbescheid der u.a. das Grundstücke ***36*** GB ***23***, EZ ***35*** betrifft (Nordeinfahrt).

Seitens der beschwerdeführenden Partei wurde vorgebracht, dass die Bewertung des Grundstücks ***36*** im Ausmaß von 19143 m² in der Beschwerdeentscheidung vom 21.09.2017 unstrittig als land- und forstwirtschaftliches Vermögen klassifiziert ist. Die Beschwerde vom 29.03.2018 gegen die Beschwerdeentscheidung vom 21.09.2017 richtete sich gegen die Bewertung als landwirtschaftlich genutzte Fläche. Es wurde eine Bewertung als forstwirtschaftlich genutzte Fläche beantragt.

Im Sachverständigengutachten vom 26. Jänner 2023 stellte der vom Gericht bestellte Sachverständige Folgendes fest:

*„2 Grundstücke ***64***, ***65*** u. ***59*** KG ***23****

2.1 Flächenwidmung

*In einer E-Mail von ***87***, Abteilung ***88*** Gemeinde1 aus Juli 2022 (Gerichtsakt OZ 12) wurde mitgeteilt, dass die Grundstücke ***64*** und ***65*** KG ***23*** bereits im Flächenwidmungsplan Nr. 2, rechtswirksam ab 30.01.1980, die Widmung Bauland – Wohngebiet aufweisen und seit dem Flächenwidmungsplan Nr. 3 – Änderung Nr. 11, rechtswirksam ab 22.11.1990 (siehe Beilage 4), als Bauland – Betriebsbaugebiet gewidmet sind, mit Ausnahme des als Grünland gewidmeten Streifen an der östlichen GA BFG Linz zu GZ. ***89*** Grundstücksgrenze des Grundstücks ***65*** KG ***23***. Seit dem Flächenwidmungsplan Nr. 5, rechtswirksam ab 08.05.2014 (siehe Beilage 5), ist das Grundstück ***65*** KG ***23*** vollständig als Bauland – Betriebsbaugebiet gewidmet.*

*Ein Umwidmungsansuchen für die gegenständlichen Grundstücke lag im Juli 2022 bei der Stadtgemeinde Gemeinde1 nicht auf. Frau ***87*** führt dazu aus:*

„Eine Änderung des derzeit rechtswirksamen Flächenwidmungsplanes kann angeregt werden und wäre seitens der Raumordnung zu prüfen. Angemerkt wird, dass eine solche Änderung eine Verordnungsänderung durch den Gemeinderat der Stadt Gemeinde1 bedeutet und erfahrungsgemäß mit einer Verfahrensdauer von mind. 9 Monaten zu rechnen ist. Die Kosten für die Erstellung der erforderlichen Planunterlagen sind vom Antragsteller zu leisten.“

2.2 Anschlüsse

*Bei der Ortsbesichtigung konnte augenscheinlich festgestellt werden, dass ein Kanalstrang durch das Grundstück ***59*** KG ***23*** verläuft. Wasser und Strom befinden sich augenscheinlich an den Grundstücksgrenzen.*

2.3 Marktsituation

Wenn Grundstücksflächen im Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet sind, so werden diese in der Regel von den Marktteilnehmern bei einer anstehenden Transaktion auch als solche

wahrgenommen bzw. behandelt. Der veräußerungswillige Grundstückseigentümer wird nur bereit sein zu einem (höchstmöglichen) Baulandpreis zu verkaufen. Der kaufwillige Marktteilnehmer wird bei seiner Kaufpreisfindung die Widmung als Bauland berücksichtigen und nicht die derzeitige Nutzung, beispielsweise als landwirtschaftliche Fläche, oder wie im gegenständlichen Fall als forstwirtschaftliche Fläche. Auch ein Grundstückseigentümer würde, wie im gegenständlichen Fall, nicht zum Preis eines Waldgrundstücks verkaufen, der nur einen Bruchteil des Baulandpreises beträgt.

Die Grundstücke ***64***, ***65*** und ***59*** alle KG ***23*** sind auch zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nach wie vor im Flächenwidmungsplan als Bauland Betriebsbaugelände gewidmet und ist auch seitens der Liegenschaftseigentümerin die Beantragung einer Umwidmung in Grünland - für Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche nicht angedacht.

2.4 Gutachterliche Feststellung

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen und Informationen sowie aus der Marktbeobachtung heraus handelte es sich bei den Grundstücken ***64***, ***65*** und ***59*** zum Stichtag 01.01.2014 um Baulandgrundstücke mit der Widmung Bauland – Betriebsbaugelände und somit um Grundvermögen.“

„3 Grundstück ***36*** KG ***23***

3.1 Flächenwidmung

In einer E-Mail von ***87***, Abteilung ***88*** Gemeinde1 aus Juli 2022 (Gerichtsakt OZ 14) wurde mitgeteilt, dass das Grundstück ***36*** KG ***23*** im Flächenwidmungsplan Nr. 2, rechtswirksam ab 30.01.1980, an der nord-östlichen Ecke des Grundstücks als Grünland – für Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche und im restlichen Teilstück als Grünland – Wald gewidmet ist. Im Flächenwidmungsplan Nr. 3, rechtswirksam ab 30.01.1988 ist das gesamte Grundstück als Grünland – für Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche gewidmet.

Seit dem Flächenwidmungsplan Nr. 3 – Änderung Nr. 76, rechtswirksam ab 06.08.1999 (siehe Beilage 6), ist die nördliche Spitze des Grundstücks ***36*** KG ***23*** als Verkehrsfläche ausgewiesen (dies ist auch im Flächenwidmungsplan Nr. 4, rechtswirksam ab 01.06.2001, dokumentiert, siehe Beilage 7). Mit dem Flächenwidmungsplan Nr. 6, rechtswirksam ab 15.10.2020 (siehe Beilage 9), erweitert sich das als Verkehrsfläche ausgewiesene Teilstück erheblich. Das südliche Teilstück des Grundstücks ist weiterhin als Grünland – für Land- und Forstwirtschaft gewidmete Fläche gewidmet (siehe nächster Absatz).

Ergänzend zur Feststellung von Frau ***90*** betreffend das südliche Teilstück des Grundstücks ***36*** KG ***23*** ist die nicht als Verkehrsfläche ausgewiesene Grundstücksfläche seit dem Flächenwidmungsplan Nr. 5, rechtswirksam ab 08.05.2014 (siehe Beilage 8), fast zur Gänze als Grünland – für Land- und Forstwirtschaft gewidmete Fläche mit

der Ersichtlichmachung „Wald entsprechend der forstrechtlichen Planung“ und nur eine kleine Teilfläche als Grünland – für Landnd Forstwirtschaft gewidmete Fläche ohne Ersichtlichmachung gewidmet. Diese Widmung sowie die Ersichtlichmachung sind auch im Flächenwidmungsplan Nr. 6, rechtswirksam ab 15.10.2020 (siehe Beilage 9), ausgewiesen.

3.2 Rodungsbewilligung

*Wie ein historisches Orthofoto aus 2014 zeigt, war das Grundstück ***36*** KG ***23*** im Jahr 2014 bis auf die nördliche Spitze, und somit auch zum Stichtag 01.01.2014, bewaldet. Die Rodung einer Teilfläche des Waldgrundstücks ***36*** KG ***23*** wurde mittels Bescheid vom 02.11.2018 durch die Bezirkshauptmannschaft Gemeinde1 bewilligt.*

3.3 Gutachterliche Feststellung

*Aufgrund der vorliegenden Informationen und Unterlagen handelte es sich bei dem Grundstück ***36*** KG ***23*** zum Stichtag 01.01.2014 - bis auf die nördliche Spitze - um ein Waldgrundstück und somit um forstwirtschaftliches Vermögen.“*

In der Stellungnahme vom 13.2.2023 zum Sachverständigengutachten führte die belangte Behörde aus, die Grundstücke ***64***, ***65***, ***59*** KG ***23*** seien seit 1.1.2014 als Baugrundstücke bewertet, da es sich um Betriebsbaugebiet handelt (Grundvermögen)

Das Grundstück ***36*** KG ***91*** sei zum 1.1.2014 mit einer Fläche von 1.055 m² für die Nordeinfahrt (Pförtnerhaus) als Grundvermögen bewertet worden, die restliche Fläche als forstwirtschaftliche Fläche. Dies werde erst mit Errichtung der neuen Einfahrt mit großer Parkfläche geändert; die als forstwirtschaftlich gewidmete Fläche bleibe auch weiterhin im landwirtschaftlichen Einheitswert erfasst (die Rodungsbewilligung dürfte den Teil, der lt Luftbild bereits als Parkfläche ausgewiesen ist, betreffen; diese liege noch nicht vor bzw. ist im System noch nicht ersichtlich).

Die gutachterlichen Feststellungen des beauftragten Sachverständigen würden sich mit den von der belangten Behörde vorgenommenen Bewertungen decken.

In der Stellungnahme vom 1. März 2023 brachte die beschwerdeführende Partei vor:

„Der Gutachter stellt bei seiner Bewertung lt. Punkt 2 des Gutachtens ausschließlich auf die Widmung der betreffenden Grundstücke ab und führt des Weiteren aus, dass ein Marktteilnehmer ein Grundstück mit Baulandwidmung auch als solches wahrnehme und dementsprechend zu Baulandpreisen zu kaufen bereit wäre. Dies wird auf als Bauland gewidmete Grundstücke jedoch stets zutreffen und möchten wir folglich auch gar nicht bestreiten. Mehr oder weniger ausschließlich aus diesem Grund festzustellen, dass es sich daher um Grundvermögen handle, entspricht unseres Erachtens aber nicht dem Stand der

höchstgerichtlichen Rechtsprechung. Nach der Judikatur des VwGH rechtfertigt die Widmung eines Grundstücks als Bauland oder Gewerbegebiet für sich allein nämlich noch nicht, ein land- oder forstwirtschaftlich genutztes Grundstück dem Grundvermögen zuzurechnen.

*Auf den Umstand, dass die ***Bf1*** keine Umwidmung beantragt hat, kann es unseres Erachtens daher ebenso nicht ankommen, zumal Rechtsunterworfenen gar keinen Anspruch auf Widmung haben und eine solche bei der Behörde bloß anregen können. Umgekehrt könnte die Behörde auch ohne Zutun des Grundeigentümers eine Widmungsänderung vornehmen, ohne dass sich die tatsächliche Nutzung des betreffenden Grundstücks durch den Grundeigentümer dadurch zwangsläufig ändert.*

*Wir sind der Ansicht, dass das Finanzamt in seiner Stellungnahme vom 22.07.2022 mit dem VwGH-Erkenntnis vom 26.02.2014 (VwSlg 8888 F/2014) durchaus die maßgebliche Rechtsprechung zitiert, daraus jedoch die falschen Schlüsse gezogen hat. So mögen die Verwertungsmöglichkeiten als Bauland zwar gegeben sein, § 52 Abs 2 BewG legt der Behörde jedoch auch die Verpflichtung auf, eine Tendenz und die Annahme zu erforschen, ob land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundflächen, in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Die Behörde - in Berufung auf Herrn ***81*** - argumentiert insbesondere, dass die angrenzenden Grundstücke Nr. ***64*** und ***65*** bereits verbaut sind und aufgrund dieses Umstandes auf die wahrscheinliche Verbauung des verfahrensgegenständlichen Grundstücks in absehbarer Zeit geschlossen werden könne. Diesbezüglich geben wir zu bedenken, dass es sich bei den Häusern auf den angrenzenden Grundstücken nicht um Neubauten handelt, die eine ebenfalls baldig zu erwartende Bebauung der Grundstücke Nr. ***64*** und ***65*** indizieren. Bei den Häusern handelt es sich vielmehr um Altbauten, die bis auf eines bereits ersatzlos abgetragen wurden. Die gem. § 52 Abs 2 leg cit zu erforschende Tendenz zeigt unseres Erachtens daher eher in die gegenteilige als in jene von der Behörde vermutete Richtung.*

*Eine Wiederbebauung der im Eigentum der 100%igen Tochtergesellschaft ***77*** (FN ***92***) befindlichen Grundstücke Nr. ***79*** und ***80*** ist nicht angedacht, zumal am Gelände des Werk ***55*** besser geeignete Flächen (z.B. die ebenfalls im Eigentum der ***77*** befindlichen Grundstücke der Katastralgemeinde ***66*** Nr. ***73*** mit 105.000 m², ***73*** mit 61.960 m², ***93*** mit 12.671 m² und der Katastralgemeinde ***55*** Nr. ***94*** mit 21.562 m² sowie neu ab 01.01.2026 (Übergabezeitpunkt) Grundstück Nr. ***95*** mit ca. 43.725 m²) für eine allfällige Betriebserweiterung zu Verfügung stehen. Aus demselben Grund ist auch nicht anzunehmen, dass die verfahrensgegenständlichen Grundstücke Nr. ***64*** und ***65*** in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.“*

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

Im Verwaltungsverfahren und dem gerichtlichen Ermittlungsverfahren war zuletzt die Bewertung des Grundstückes GB ***23*** EZ ***35*** GSt ***36*** und der Grundstücke GB ***23*** EZ ***34*** GSt ***64***, GSt ***65***, ***59*** strittig.

Zum Grundstück GB ***23*** EZ ***35*** GSt ***36*** vertrat Beschwerdeführerin die Ansicht, die Fläche sei im Umfang von 19.143m² forstwirtschaftlich genutzt. Die beschwerdeführende Partei brachte vor, dass das Grundstück ***36*** im Umfang 1.055 m² zum 01.01.2014 als Verkehrsfläche genutzt wurde, die restliche Fläche von 19.143 sei bewaldet gewesen und forstwirtschaftlich zu bewerten, wie aus dem vorgelegten Luftbild mit Flugdatum 2014 hervorgehe. Unstrittig ist, dass die Fläche zum 01.01.2014 (ausgenommen die Verkehrsfläche von 1.055m²) bewaldet war und nach wie vor ist. Strittig ist die Frage, ob die als landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesene Widmung Einfluss auf die Bewertung als forstwirtschaftliches oder landwirtschaftliches Vermögen hat..

Der Hektarsatz für forstwirtschaftlich genutzte Flächen beträgt 359,92 EUR/ha, jener für die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche beträgt 700,80 EUR/ha. Die tatsächliche Nutzung als Forst zum Bewertungsstichtag wird auch durch das Sachverständigengutachten vom 26. 1. 2023 bestätigt. Hier ist die Widmung alleine nicht ausschlaggebend, sodass die tatsächliche forstwirtschaftliche Nutzung maßgeblich ist. Das Grundstück ist daher dem forstwirtschaftlichen Vermögen zuzurechnen und vom landwirtschaftlichen Vermögen herauszunehmen.

Zu den Grundstücken GB ***23*** EZ ***34*** GSt ***64***, GSt ***65***, ***59*** wurden zum Stichtag 01.01.2014 als Baulandgrundstücke und somit als Grundvermögen bewertet. Bei der Feststellung des land- und forstwirtschaftlichen Einheitswertes blieben sie daher unberücksichtigt.

§ 52 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG) legt den Abgabenbehörden die Verpflichtung auf, eine Tendenz ("in absehbarer Zeit") und eine Annahme ("wenn anzunehmen ist") zu erforschen (vgl. z.B. das hg. Erkenntnis vom 25. Februar 1983, 81/17/0040, mwN). Dabei sind im Rahmen der Verwertungsmöglichkeiten nicht nur wirtschaftliche Gegebenheiten, sondern auch bestehende Rechtsvorschriften zu berücksichtigen, wobei zur Prüfung der Wahrscheinlichkeit nach objektiven Kriterien vorzugehen ist. Die Widmung eines Gebietes als Bauland oder als Gewerbegebiet im Rahmen der örtlichen Raum- oder Flächenwidmungsplanung rechtfertigt es beispielsweise für sich allein noch nicht, ein land- oder forstwirtschaftlich genutztes Grundstück dem Grundvermögen zuzurechnen. Ist jedoch aufgrund von zur Baulandwidmung hinzutretenden objektiven Umständen - insbesondere betreffend die örtliche Lage und Aufschließung der Liegenschaft, die bauliche Entwicklung in der Umgebung sowie die zum Bewertungsstichtag gegebene und für die Zukunft zu erwartende Marktlage - anzunehmen, dass eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in absehbarer Zeit vom

genannten Stichtag anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen wird, so rechtfertigt dies - ohne dass es hierbei auf die Absichten des jeweiligen Grundeigentümers ankommt - durchaus die Zuordnung der Liegenschaft zum Grundvermögen (vgl. VwGH 26.2.2014, 2010/13/0052 und die dort zitierte Judikatur).

Im gegenständlichen Fall spricht die festgestellte Widmung der Grundstücke ***64***, ***65*** u. ***59*** KG ***23*** (Punkt 2.1. des Sachverständigengutachtens vom 26. Jänner 2023), Aufschließung (Punkt 2.2. des Sachverständigengutachtens vom 26. Jänner 2023), sowie die Marktsituation (Punkt 2.3. des Sachverständigengutachtens vom 26. Jänner 2023) für die Bewertung der Grundstücke zum Stichtag 01.01.2014 als Baulandgrundstücke und somit als Grundvermögen. Der Einwand, der Gutachter stelle bei seiner Bewertung lt. Punkt 2 des Gutachtens ausschließlich auf die Widmung der betreffenden Grundstücke ab, kann somit vom Gericht nicht nachvollzogen werden. Insbesondere auch die unbestrittene Aufschließung der Grundstücke, sowie die Marktsituation sprechen neben der Widmung für die Zuordnung der Liegenschaft zum Grundvermögen. Somit konnte die beschwerdeführende Partei selbst in diesem Punkt keine Unschlüssigkeit des Sachverständigengutachtens vom 26. Jänner 2023 aufzeigen, sodass kein Grund vorliegt, warum das Gericht nicht diesen Feststellungen folgen soll.

Die Grundstücke GB ***23*** EZ ***34*** GSt ***64***, GSt ***65***, ***59*** bleiben bei der Feststellung des land- und forstwirtschaftlichen Einheitswertes daher zu Recht unberücksichtigt.

Auf die Ausführungen im angefochtenen Bescheid, sowie in der Beschwerdeentscheidung wird verwiesen. Aufgrund der Änderung der Zurechnung des Grundstückes GB ***23*** EZ ***35*** GSt ***36*** im Umfang vom 19.143m² zum forstwirtschaftlichen Vermögen ergibt sich folgende Berechnung des Einheitswertes:

Nutzung	Fläche (ha)	Hektarsatz (EUR)	Ertragswert (EUR)
Landwirtschaftlich genutzte Flächen	10,5951 (laut BVE) abzüglich 1,9143 ergibt 8,6521	700,8	6.063,39
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	146,55 (lt BVE) +1,91 ergibt 148,46	359,92	53.433,72
Gärtnerisch/baumschulmäßig genutzte Flächen	6,184		15.955,96

Zwischensumme			75.453,07
Einheitswert (gerundet gem. § 25 BewG)			75.500,00

Im Übrigen wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.

Zur Zulässigkeit der 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.

Da im gegenständlichen Fall lediglich Fragen auf der Sachverhaltsebene strittig waren und die Beweiswürdigung des Verwaltungsgerichtes nur in beschränktem Maße, nämlich nur hinsichtlich ihrer Schlüssigkeit, nicht aber hinsichtlich ihrer Richtigkeit, einer Überprüfung durch den Verwaltungsgerichtshof unterliegt, war die Lösung einer Rechtsfrage, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, nicht gegeben. Die Beweiswürdigung orientiert sich an der zitierten ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes.

Linz, am 30. Mai 2023