

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Mag. Ilse Rauhofer in der Beschwerdesache *****Bf1*****, *****Bf1-Adr*****, über die Beschwerde vom 7. August 2023 gegen die Bescheide des Finanzamtes Österreich vom 28. Juni 2023 betreffend Einheitswert des land- u. forstwirtschaftlichen Betriebes zum 01.01.2023 und betreffend Grundsteuermessbetrag zum 1.1.2023, *****EWAZ*****, Steuernummer *****BF1StNr1***** zu Recht erkannt:

I. Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO Folge gegeben.

Die angefochtenen Bescheide (Einheitswertbescheid zum 1.1.2023 und Grundsteuermessbescheid zum 1.1.2023) werden aufgehoben.

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

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Mit Einantwortungsbeschluss vom 17.1.2014 wurden die Liegenschaften *****EZ1***** Grundbuch *****GB11***** und *****EZ2***** Grundbuch *****GB2***** Herrn *****Bf1***** (der nunmehrige Beschwerdeführer, kurz Bf.) nach seiner am *****xx.xx.2011***** verstorbenen Mutter *****MUTTER***** eingantwortet. Die Einantwortung erfolgte mit der Maßgabe, dass die angeordnete Nachlassseparation unverändert aufrecht bestehen bleibe und die Separationskuratorin bis zu einer beschlussmäßigen Aufhebung der Nachlassabsonderung über die Nachlassaktiven weiterhin allein verfügungsberechtigt sei. Dieser Einantwortungsbeschluss wurde am *****xx.xx.2014***** rechtskräftig und vollstreckbar.

Aufgrund des Einantwortungsbeschlusses wurde zum 1.1.2012 eine Zurechnungsfortschreibung des landwirtschaftlichen Betriebes unter der *****EWAZ***** auf den Bf durchgeführt. Ebenso wurde ein Hauptfeststellungsbescheid zum 1.1.2014 und ein Grundsteuermessbescheid zum 1.1.2014 an den Bf erlassen. Die gegen diese Bescheide

erhobene Beschwerden wurde vom Bundesfinanzgericht mit Erkenntnis BFG 6.7.2022, RV/5101233/2019 als unbegründet abgewiesen. Die gegen die Entscheidung des BFG eingebrachte außerordentliche Revision wurden vom Verwaltungsgerichtshof mit Beschluss VwGH 27.8.2024, Ra 2022/15/0070 zurückgewiesen.

Während des anhängigen Revisionsverfahrens erließ das Finanzamt am 28.6.2023 einen Hauptfeststellungsbescheid zum 1.1.2023 und stellte für die dem Bf. eingewandten Liegenschaften einen Einheitswert iHv € 12.800 fest. Die Art des Steuergegenstandes wurde abermals mit „landwirtschaftlicher Betrieb“ festgestellt und die Zurechnung des Einheitswertes erfolgte zur Gänze an den Bf. Weiters erließ das FA einen Grundsteuermessbescheid gegenüber dem Bf. zum 1.1.2023 und setzte einen Grundsteuermessbetrag iHv € 24,14 fest.

Dagegen wurde von Herrn Rechtsanwalt ***RA*** fristgerecht unter Berufung auf eine erteilte Vollmacht für den Bf. Beschwerde erhoben und im Wesentlichen die gleichen Argumente wie im Verfahren betreffend die Hauptfeststellung zum 1.1.2014 eingewandt. Zum Sachverhalt wurde im Wesentlichen vorgebracht, dass am Anwesen seit April 1997 infolge einer vom VwGH als rechtswidrig erkannten Viehbeschlagnahme sowie infolge einer Hausdurchsuchung samt Cobra-Einsatz vom ***xx.xx.2010*** kein Landwirtschaftsbetrieb mehr existiere. Der Steuergegenstand sei längst erloschen. Aufgrund eines baupolizeilichen Bescheides der Marktgemeinde ***X*** sei das Anwesen für unbewohnbar erklärt und der Bf. faktisch auf unbestimmte Zeit weggewiesen. Das Betretungsverbot erstreckte sich auch auf die Wirtschaftsgebäude. Der Bf. verfüge weder über ein landwirtschaftliches Gerät und Inventar noch über Baulichkeiten und Anlagen oder dergleichen, die die Annahme eines Wirtschaftsbetriebes nach § 1 BAO iVm § 21 BAO rechtfertigen würden. Es sei ein massiver Verfall am Objekt sowie an den nachlassgegenständlichen Liegenschaften eingetreten. Mangels bücherlicher Eigentümerstellung bestehe keine gesetzliche Grundlage für den angefochtenen Bescheid.

Als Beweis wurde die Durchführung eines Ortsaugenscheines und die Einvernahme des Bf. beantragt sowie Grundbuchsauszüge, diverse Gerichtsbeschlüsse, Bescheide und Lichtbilder vorgelegt.

Am 18.9.2024 erließ das FA betreffend den Einheitswertbescheid zum 1.1.2023 und den Grundsteuermessbescheid zum 1.1.2023 abweisende Beschwerdeentscheidungen, die direkt dem Bf. und nicht dem ausgewiesenen rechtsfreundlichen Vertreter zugestellt wurden.

Am 14.11.2024 brachte der Bf. persönlich einen Antrag auf Vorlage seiner Beschwerden an das BFG ein, in dem im Wesentlichen abermals die Existenz eines landwirtschaftlichen Betriebes bestritten wurde.

Mit Vorlagebericht vom 14.1.2025 wurden die Beschwerden dem BFG zur Entscheidung vorgelegt.

Mit Beschluss vom 17.1.2025 teilte das BFG den Parteien gemäß § 281a BAO mit, dass es zur Auffassung gelangt sei, dass infolge eines Zustellmangels noch eine Beschwerdeentscheidung zu erlassen sei und daher beabsichtigt werde, den Vorlageantrag als unzulässig zurückzuweisen.

Mit E-Mail vom 20.1.2025 teilte das FA dem BFG mit, dass aus Versehen die Vollmachts-Zurücklegung des Rechtsanwaltes nicht mitübermittelt worden sei. ***RA*** habe die Vollmacht mit Schreiben vom 23.1.2024 zurückgelegt.

Mit Schriftsatz vom 29.1.2025 teilte Rechtsanwalt ***RA*** dem BFG ebenfalls mit, dass er das Vollmachtsverhältnis zum Bf. mit Schreiben vom 21.11.2023, dem Bf. zugestellt am 1.12.2023, aufgekündigt habe. Mit Schreiben vom 23.1.2024 sei die Vollmachtsauflösung auch dem FA bekannt gegeben worden. Die Zustellung der BVE vom 18.9.2024 direkt an die Bf. sei daher völlig zu Recht erfolgt.

Mit Schreiben vom 22.2.2025 übermittelte auch der Bf. das Schreiben über die Vollmachtsauflösung dem BFG und wiederholte er seine Beweisanträge auf Durchführung eines Augenscheines.

Mit Beschluss vom 1.4.2025 beauftragte das BFG gemäß § 269 Abs. 2 BAO das FA damit, bis zum 18.5.2025 Ermittlungen über die tatsächliche Nutzung der dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb des Bf. zugerechneten Liegenschaften sowie der darauf errichteten Gebäude (Wohngebäude und Wirtschaftsgebäude) durchzuführen.

Zur Begründung führte das BFG aus wie folgt:

Nach den Angaben in der Beschwerde wurden die Liegenschaften zum 1.1.2023 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und wird auch das darauf errichtete Gebäude seit Jahren nicht mehr bewohnt.

Mit dem AbgÄG 2012 wurde die Bewertung von leerstehenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden neu geregelt. § 31 Abs 6 BewG stellt klar, dass nicht genutzte land- und forstwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude weiterhin dem landwirtschaftlichen Vermögen und nicht dem Grundvermögen zuzurechnen sind, solange sie keiner anderwertigen Nutzung zugeführt werden. Eine bloße Betriebseinstellung führt daher nicht sofort zu einer Bewertung als Grundvermögen. Diese Bestimmung soll nach den Erläuterungen zum Gesetzesentwurf eine Klarstellung bringen. Bei leerstehenden bzw nicht genutzten landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden stellte sich bisher häufig die Frage, ab wann eine Zuordnung zum Grundvermögen gerechtfertigt ist. Nunmehr ist gesetzlich klargestellt, dass beispielsweise nicht genutzte bzw leerstehende Stallgebäude oder Scheunen eines landwirtschaftlichen Betriebes, die keinen anderen Zwecken, zB privater Nutzung oder gewerblicher Nutzung durch den Eigentümer oder durch einen Dritten dienen, weiterhin dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzuordnen sind. Sobald jedoch derartige Wirtschaftsgebäude oder -gebäudeteile, aber auch Räume dieser Gebäude privaten, gewerblichen oder betriebsfremden Zwecken dienen, zB als Privatgarage, gewerbliche Lagerhalle uam, so sind sie aus dem land- und

forstwirtschaftlichen Vermögen auszuschneiden und als Grundvermögen zu erfassen (§ 30 Abs 2 BewG). Diese neue Bestimmung bezieht sich ausschließlich auf Wirtschaftsgebäude und nicht auf (ehemalige landwirtschaftliche) Wohngebäude und dazugehörige Grundflächen, wie Hausgärten und ehemalige Hofflächen. Diesbezüglich tritt keine Änderung gegenüber der bisherigen Rechtslage ein (vgl hierzu BFG 20.10.2021, RV/7100083/2021 unter Hinweis auf VwGH 30.11.1984, 82/17/0123 sowie Twaroch/Wittmann/Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz (29. Lfg 2019) zu § 31 BewG Rz 10).

Eine allfällige, bloß vorübergehende Nichtbenützung jener Teile des Gebäudes, die zuvor landwirtschaftlichen Zwecken dienten, berechtigt nicht dazu, diese Teile dem Grundvermögen zuzuordnen. Bei einer vollständigen Benützung des Gebäudes für Wohnzwecke oder bei einer Nutzung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Teile des Gebäudes für betriebsfremde - nicht landwirtschaftliche - Zwecke wäre das Gebäude zur Gänze dem Grundvermögen zuzurechnen (vgl. abermals BFG 20.10.2021, RV/7100083/2021).

Aus den bisher vorgelegten Aktenteilen ist nicht ersichtlich wie die Liegenschaften bzw die Gebäude zum 1.1.2023 tatsächlich genutzt wurden. Im Vorverfahren zu RV/5101233/2019 dürften vom FA als Beweismittel aus dem Jahr 2013 stammende Luftbilder vorgelegt worden sein. Diese Bilder waren zum Stichtag 1.1.2014 zwar noch aussagekräftig, sind es aber nicht mehr für den hier gegenständlichen Stichtag 1.1.2023.“

In der Folge richtete das FA Amtshilfeersuchen an die Marktgemeinde ***X*** und an die Sozialversicherungsanstalt der Selbstständigen sowie ein Auskunftersuchen an den Bf., zu denen das FA zusammenfassend folgende Auskünfte erhielt (siehe dazu die Zusammenfassung des Finanzamtes vom 9.5.2025):

„Marktgemeinde *X***:**

1. Wie wurden/werden die Wohn- und Wirtschaftsgebäude auf der Liegenschaft *KG*** seit 1.1.2023 bis laufend genutzt?**

*Unseres Wissens nach ist das Wohn- und Wirtschaftsgebäude auf ***GSt*** ungenutzt.*

*Die Nebengebäude auf den GSt ***Nrt*** werden vermutlich als Lager genutzt.*

2. Besteht seit 1.1.2023 nach wie vor aufgrund von Baumängeln ein Betretungsverbot?

*Ja, es besteht nach wie vor das Betretungsverbot aus dem Bescheid der Marktgemeinde ***X*** Zl ***xxx*** vom ***xx.xx.2010***.*

3. Wenn ja, gilt das für den gesamten Gebäudekomplex oder nur für bestimmte Gebäudeteile? Welche?

Das Betretungsverbot gilt für das Wohngebäude.

4. Liegen Informationen seitens der Gemeinde vor, inwieweit die land- und forstwirtschaftlichen Flächen zum Stichtag 1.1.2023 tatsächlich land- und forstwirtschaftlich genutzt wurden/werden (betrifft *KG/EZ***)?**

*Nein, es liegen keine Informationen auf. Wir empfehlen die Kontaktaufnahme mit der Bezirksbauernkammer ***Y***.*

5. Wenn ja, werden diese Flächen vom Eigentümer selbst land- und forstwirtschaftlich genutzt?

Dazu liegen keine Informationen auf.

6. Gibt es Informationen dazu, ob die Flächen verpachtet sind? Wenn ja, an wen?

Dazu sind uns keine Informationen am Gemeindeamt bekannt, hier dürfen wir ebenfalls auf die Bezirksbauernkammer verweisen.

7. Herr ***Bf11*** hat keinen Hauptwohnsitz in Österreich gemeldet. Gibt es Informationen über den aktuellen Aufenthaltsort von Hrn. ***Bf1***?

Nein zurzeit sind keine Informationen über den Aufenthalt von Herrn ***Bf1*** bekannt.

8. Ist die Adresse ***ADR*** als Zustelladresse nach wie vor aufrecht?

Laut Empfehlung des Anwaltes der Marktgemeinde ***X*** stellt diese sämtliche Schreiben per Amtstafel zu.

Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen:

Zu Ihrer Anfrage vom 3.4.2025 teilen wir mit, dass die Fläche seit ***xx.xx.2014*** nicht bewirtschaftet wird. Die Fläche liegt zur Zeit zur Gänze brach. Neuerliche Überprüfungen werden folgen.

Das Auskunftersuchen an Hrn. ***Bf11*** blieb bis dato unbeantwortet.“

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Mit Einantwortungsbeschluss vom 17.1.2014 wurden die Liegenschaften ***EZ1*** Grundbuch ***GB11*** und ***EZ2*** Grundbuch ***GB2*** dem Beschwerdeführer (Bf) nach seiner am ***xx.xx.2011*** verstorbenen Mutter ***MUTTER*** eingantwortet. Die Einantwortung erfolgte mit der Maßgabe, dass die angeordnete Nachlassseparation unverändert aufrecht bestehen bleibe und die Separationskuratorin bis zu einer beschlussmäßigen Aufhebung der Nachlassabsonderung über die Nachlassaktiven weiterhin allein Verfügungsberechtigt sei. Dieser Einantwortungsbeschluss wurde am ***xx.xx.2014*** rechtskräftig und vollstreckbar.

Zum Stichtag 1.1.2023 wurden die Liegenschaften ***EZ1*** Grundbuch ***GB11*** und ***EZ2*** Grundbuch ***GB2*** nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen werden seit ***xx.xx.2014*** nicht mehr bewirtschaftet und liegen seither zur Gänze brach. Die darauf errichteten Gebäude sind baufällig und besteht für das Wohngebäude sowie das Wirtschaftsgebäude auf Grund des Bescheides der Baubehörde seit 2010 ein Betretungsverbot (Bescheid der Marktgemeinde ***X*** Zl ***xxx*** vom ***xx.xx.2010***). Das Gebäude wurde am 1.1.2023 nicht mehr vom Bf. bewohnt und das ehemalige Wirtschaftsgebäude und

die Nebengebäude dienten zu diesem Stichtag keinem landwirtschaftlichen Zweck mehr, sondern standen entweder leer oder dienten als Lager.

2. Beweiswürdigung

Durch die vom Finanzamt durchgeführten Ermittlungen konnten die Angaben des Bf. verifiziert werden, dass die gegenständlichen Grundstücke zum 1.1.2023 nicht mehr bewirtschaftet wurden, sondern brach lagen und die darauf errichteten Gebäude zu diesem Stichtag keinem landwirtschaftlichen Zweck mehr dienten. Nach der Auskunft der Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen wurde die Bewirtschaftung schon im Oktober 2014 eingestellt und spricht der bis zum Stichtag 1.1.2023 vergangene Zeitraum von mehr als 8 Jahren (nach den Angaben des Bf. noch viel länger) dafür, dass nicht von einer bloß vorübergehenden Einstellung des landwirtschaftlichen Betriebes auszugehen ist.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Stattgabe)

§ 30 Abs. 1 BewG 1955 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 1955 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.

Nach § 31 Abs. 6 BewG 1955 gehören nicht genutzte landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude unbeschadet der Bestimmungen des § 52 Abs. 2 zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, solange sie keinem anderen Zweck zugeführt werden.

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

Gemäß § 30 Abs 1 BewG kommt es allein auf die tatsächliche Bodennutzung an, subjektive Erwägungen des Grundeigentümers scheiden aus. Für die Zurechnung eines Grundstückes zum landwirtschaftlichen Vermögen kommt es nicht auf die beabsichtigte zukünftige Verwendung, sondern nur auf die tatsächliche Nutzung des Grundstückes zum Bewertungsstichtag an. Die voraussichtliche zukünftige Verwendung ist unter den in § 52 Abs 2 BewG genannten Voraussetzungen nur für die Zurechnung eines Grundstückes zum Grundvermögen, nicht jedoch umgekehrt für die Zurechnung zum landwirtschaftlichen Vermögen von Bedeutung.

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

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

Nur für leerstehende landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude sieht § 31 Abs. 6 BewG seit der Novellierung durch das AbgÄG 2012 vor, dass nicht genutzte land- und forstwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude weiterhin dem landwirtschaftlichen Vermögen und nicht dem Grundvermögen zuzurechnen sind, solange sie keiner anderweitigen Nutzung zugeführt werden. Das bedeutet, dass eine bloß vorübergehende Einstellung des landwirtschaftlichen Betriebes hinsichtlich des Wirtschaftsgebäudes nicht sofort zu einer Bewertung als Grundvermögen führt.

Im gegenständlichen Fall steht aber nicht bloß das ehemalige Wirtschaftsgebäude leer, sondern wurde die Bewirtschaftung der Grundstücke bereits im Oktober 2014 eingestellt und liegen die ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen zum Stichtag 1.1.2023 brach. Es liegt somit kein landwirtschaftlicher Hauptzweck mehr vor und gehören die Liegenschaften

EZ1 Grundbuch ***GB11*** und ***EZ2*** Grundbuch ***GB2*** zum hier gegenständlichen Stichtag 1.1.2023 nicht zum landwirtschaftliche Vermögen.

Der Beschwerde ist daher Folge zu geben und ist sowohl der angefochtene Hauptfeststellungsbescheid zum 1.1.2023 als auch der – einen abgeleiteten Bescheid darstellende - Grundsteuerermessbescheid zum 1.1.2023 aufzuheben.

3.2. Zu Spruchpunkt II. (Revision)

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

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

Wien, am 22. Mai 2025