

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Mag. Monika Ahorn in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, über die Beschwerde vom 5. August 2023 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 20. Juli 2023 betreffend Einheitswert zum 01.01.2023 (Hauptfeststellung mit Wirksamkeit ab 01.01.2023 zu EWAZ ***Zahl***) zu Recht erkannt:

I. Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

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 Bescheid vom 20.07.2023 stellte das Finanzamt Österreich den Einheitswert zum 01.01.2023 (Hauptfeststellung mit Wirksamkeit ab 1.1.2023) für den Grundbesitz GB ***Nr*** ***Ort***, EZ ***1***, Grundstücksnummern ***GST 1*** (0,1799 ha) und ***GST 2*** (0,0193 ha) als Weinbaubetrieb mit 300,- Euro fest.

In der Begründung ist ua die Aufteilung der Flächen auf

- landwirtschaftlich genutzte Flächen: 0,0315 ha,
 - unproduktive Flächen: 0,0071 ha und
 - weinbaumäßig genutzte Flächen: 0,1606 ha
- angeführt.

Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer (in Folge: Bf.) ein Rechtsmittel und führte begründend aus, dass die Zuordnung der Flächen nicht der tatsächlichen Nutzung entspreche und folgende Flächenzuordnung für die Berechnung des Einheitswertes zugrunde zu legen sei:

- landwirtschaftlich genutzte Flächen: 0,0834 ha

- unproduktive Flächen (Servitutsweg): 0,0188 ha
- weinbaumäßig genutzte Flächen (ausschließlich Eigenbedarf): 0,097 ha

Weiters verweist der Bf. auf die Erklärung zur Hauptfeststellung des Einheitswertes und Festsetzung des Grundsteuermessbetrages land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zum 01.01.2014 vom 26.08.2014 sowie die Beschwerde zu EWAZ ***Zahl*** vom 23.07.2020.

Die (hier gegenständliche) Beschwerde wurde mit der Begründung abgewiesen, dass im für die Bewertung maßgeblichen Grundbuch die Flächen so erfasst seien, wie diese auch im bekämpften Bescheid aufscheinen. Eine Änderung könne erst nach einer diesbezüglichen Eintragung im Grundbuch vorgenommen werden und werde dann in einem Folgebescheid erfasst.

Im Vorlageantrag führte der Bf. im Wesentlichen aus, dass sich das ursprüngliche Ausmaß der weinbaumäßig genutzten Fläche durch Verkürzung der Reihen und Asphaltierung eines Servitutsweges verringert und sich die landwirtschaftlich genutzte Fläche (Wiese) erhöht habe. Aufgrund der Verbreiterung und Asphaltierung des Servitutsweges habe sich auch die unproduktive Fläche vergrößert.

Außer Rebenschnitt und Mähen des Rasens werden keine weiteren Tätigkeiten wie Spritzung der Reben, Laubarbeit und Bodenbearbeitung durchgeführt, weshalb die Traubenernte jeweils von den vorherrschenden Witterungsbedingungen abhängt und dem Bf. bei guten Bedingungen die Herstellung von ca 20 Liter Traubensaft ermögliche, jedoch auch in einem Totalausfall münden könne.

Der Bf. ersucht daher um Berücksichtigung der geänderten Flächenzuordnung und ergänzt weiters, dass es sich um keinen Weinbaubetrieb handle.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Der Bf. ist Eigentümer der Grundstücke ***GST 1*** und ***GST 2*** in der KG ***Nr***
Ort. Die Nutzung und Flächen der beiden Grundstücke stellt sich wie folgt dar:

[...]

Das Grundstück ist mit Weinstöcken bepflanzt; ein Antrag auf Rodung wurde nicht gestellt.

2. Beweiswürdigung

Der festgestellte Sachverhalt gründet sich auf den übermittelten Akteninhalt.

Im Grundsteuerkaster finden sich folgende Eintragungen hinsichtlich Fläche und Nutzungsbeschreibung:

Grundstück ***GST 1***:

Weingärten	1606 m ²
verbuschte Fläche	122 m ²
Straßenverkehrsanlagen	71 m ²

Grundstück ***GST 2***:

verbuschte Fläche	193 m ²
-------------------	--------------------

Im Grundbuch sind dieselben Flächenangaben, mit teilweise anderer Bezeichnung eingetragen: die „verbuschte Fläche“ ist im Grundbuch als „Landw“ und die „Straßenverkehrsanlagen“ als „Sonst“ eingetragen.

Das von der Abgabenbehörde bei der BH ***BH*** (Jagd und Fischerei, Agrarwesen) durchgeführte Auskunftsverfahren hat ergeben, dass ein Antrag auf Rodung des Weingartens nicht aktenkundig ist und auf dem Grundstück ***GST 1*** (weiterhin) Weinstöcke ausgepflanzt sind.

Auch der Bf. selbst behauptet nicht, dass sich auf dem Grundstück kein Weingarten (mehr) befindet. Im Vorlageantrag führt er diesbezüglich aus, dass sich die weinbaumäßig genutzte Fläche durch die Asphaltierung eines Servitutsweges von der ursprünglichen Fläche von 0,1606 ha auf die nunmehr vorhandene Fläche von 0,097 ha verringert habe. Trotz der räumlichen Distanz zwischen seinem Wohnort und dem Grundstück würden Kultivierungstätigkeiten wie Rebenschnitt und Mähen durchgeführt, da der Bf. seiner Großmutter den Erhalt des Weingartens versprochen habe. Weitere Tätigkeiten wie Spritzung, Laubarbeit oder Bodenbearbeitung würden nicht durchgeführt werden, weshalb die Weintraubenernte von den Witterungsbedingungen abhängt. Bei guten Bedingungen sei die Herstellung von ca 20l Traubensaft möglich, andernfalls aber auch ein Totalausfall.

Auch daran ist erkennbar, dass der Weingarten noch vorhanden ist und auch genützt wird – wenn auch das Wachstum der Natur überlassen bleibt.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

1. Zur Beschwerde vom 30.07.2020

Die in der Beschwerde angeführte und im Zuge des vom Bundesfinanzgericht durchgeführten Ermittlungsverfahrens vom Bf. vorgelegte Beschwerde (vom 30.07.2020) gegen den Einheitswertbescheid zum 01.01.2014 vom 23.07.2020 ist laut Auskunft der Abgabenbehörde (Schreiben vom 24.07.2025) noch unerledigt. Diese Beschwerde wurde nicht vorgelegt, weshalb vom Gericht darüber auch nicht zu entscheiden ist.

2. Vorliegen eines Weinbaubetriebes

Zum Vorbringen des Bf. es liege kein wirklicher Weinbaubetrieb vor, ist folgendes auszuführen:

Gemäß § 30 Abs. 1 BewG gehören zum landwirtschaftlichen Vermögen alle Teile (insbesondere Grund und Boden [...]) einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dient (landwirtschaftlicher Betrieb). Zum Weinbauvermögen gehören gemäß § 48 Abs. 1 BewG alle Teile einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd dem Weinbau als Hauptzweck dient (Weinbaubetrieb). Die Bestimmungen der §§ 30 bis 32 Abs. 2 und [...] BewG finden auf den Weinbaubetrieb entsprechende Anwendung, soweit sich aus § 48 Abs. 3 bis 6 BewG nichts anderes ergibt.

Für die Frage, ob ein Vermögen einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dient, kommt es weder darauf an, ob der Eigentümer den Betrieb selbst bewirtschaftet oder verpachtet, noch ob der Betrieb mit Gewinnabsicht betrieben wird. Es kommt lediglich auf den objektiven Charakter, das heißt auf die Art der tatsächlichen Nutzung des Grund und Bodens an. Auch eine etwaige Ertragslosigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebes ändert nichts an dieser Zuordnung (vgl. VwGH 05.10.1987, 86/15/0040). Dies gilt auch für Weinbaubetriebe.

Es kommt gemäß § 30 Abs. 1 BewG allein auf die tatsächliche Bodennutzung zum Bewertungsstichtag an, wobei subjektive Erwägungen des Grundeigentümers oder auch eine beabsichtigte zukünftige Verwendung nicht relevant sind. (vgl. Twaroch/Wittmann/Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz (32. Lfg 2024) § 30 BewG Rz 3)

Selbst Bracheflächen oder stillgelegte Flächen sind grundsätzlich wie bewirtschaftete Flächen in die Flächengrundlage für landwirtschaftliche Betriebe einzubeziehen, da für die Ermittlung des Ertragswertes der nachhaltig erzielbare Reinertrag maßgebend ist (*Jilch*, Die Besteuerung pauschalierter Land- und Forstwirte^{Aufl. 6} (2022), Seite 46).

Daraus und in Verbindung mit den Ausführungen in der Beweiswürdigung folgt, dass hier vorliegend ein Weinbaubetrieb im Sinne des Bewertungsgesetzes gegeben ist.

2. Zuordnung der Flächen

Gemäß § 2 Abs. 1 Vermessungsgesetz (VermG) sind die Aufgaben der Landesvermessung (abgesehen von bestimmten Ausnahmen) vom Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen sowie von den Vermessungsämtern zu besorgen.

§ 38 VermG lautet auszugsweise:

(1) Die Erhebung der Benützungsart ist vorzunehmen

1. hinsichtlich einzelner Grundstücke anlässlich jeder Grenzvermessung gemäß § 34 oder auf Antrag der Eigentümer innerhalb eines Jahres nach Antragstellung und

2. [...]

(2) [...]

(3) Die Abgrenzungen der Benützungsarten sind so zu vermessen, dass sie in der Katastralmappe lagerichtig darstellbar sind.

Nach § 46 VermG sind den Finanzämtern Auszüge aus dem Grundstücksverzeichnis im Wege der automationsunterstützten Datenverarbeitung zu übermitteln.

Daraus folgt, dass die Finanzämter hinsichtlich des Flächenausmaßes der zu bewertenden Flächen (Grundstücke) die Daten der für die Landesvermessung zuständigen Ämter (Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen und Vermessungsämter) zu übernehmen haben und die übermittelten Daten in ihren Bescheiden nicht abändern dürfen. Für eine Überprüfung und eventuelle Abänderung der übermittelten Flächengrößen sind die Abgabenbehörden nicht zuständig (vgl. UFSL 06.12.2010, RV/0129-L/10). Eine Änderung der Flächenausmaße bloß aufgrund der Erklärung des Bf. ist daher nicht möglich.

Vielmehr hat der Grundeigentümer gemäß § 38 Abs. 1 Z 1 iVm § 2 Abs. 1 VermG einen Antrag auf Änderung der Fläche oder Benützungsart beim Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen zu stellen.

In der aufgrund § 10 Abs. 2 VermG ergangenen Verordnung des Bundesministers für Wirtschaft, Familie und Jugend über die Angabe und Definition der Benützungsarten und Nutzungen im Grenzkataster (Benützungsarten-Nutzungen-Verordnung – **BANU – V**, BGBl. II Nr. 116/2010) wurde festgelegt, dass „verbuschte Flächen“ landwirtschaftlich genutzte Grundflächen mit Buschwerk [...] sind (§ 2 Abs. 2 Z 3 BANU-V) und dass „Straßenverkehrsanlagen“ unter dem Oberbegriff „Sonstige“ geführt werden (§ 2 Abs. 8 Z 1 BANU-V). Weingärten sind gemäß § 2 Abs. 4 BANU-V Flächen, die mit Weinreben bestockt sind.

Auch sind gemäß § 45 Abs. 1 VermG Grenzkataster und Grundbuch in Übereinstimmung zu halten, weshalb die im Grundbuch ersichtlichen Flächenausmaße und Zuordnungen zu den

einzelnen Bereichen auch die Daten des Katasters widerspiegeln. Wie in der Beweiswürdigung dargestellt und aufgrund der soeben angeführten Begrifflichkeiten lt BANU-V, decken sich auch im gegebenen Fall die Daten des Grundbuches mit jenen des Katasters, weshalb kein Übertragungsfehler vorliegt.

Dass die tatsächliche Nutzung (aufgrund Asphaltierung des Weges) gegebenenfalls anders ausfällt bzw sich die Grenzverläufe geändert haben, muss – wie bereits ausgeführt – vom Grundeigentümer dem Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen angezeigt werden und kann nicht durch die Abgabenbehörde Berücksichtigung finden. Wie auch bereits die Abgabenbehörde in der Beschwerdevorentscheidung ausgeführt hat, können etwaige Änderungen erst nach diesbezüglichen Eintragungen im Grundbuch vorgenommen werden und sind diese dann in einem Folgebescheid zu erfassen. Daher können auch die vom Bf. in der Erklärung zur Hauptfeststellung des Einheitswertes (bereits zum 01.01.2014) angegebenen Flächenausmaße keine Berücksichtigung finden.

Die Abgabenbehörde hat die im Grundbuch ausgewiesenen Flächen samt der jeweils zugeordneten Benützungsart dem hier bekämpften Bescheid zugrunde gelegt. Wie ausgeführt, ist dies zu Recht erfolgt.

Die Berechnung selbst wurde abgesehen von der Zuordnung der Flächenausmaße vom Bf. nicht beanstandet und ist diese nach Überprüfung durch das Gericht auch korrekt durchgeführt worden.

Aus den angeführten Gründen war die Beschwerde abzuweisen.

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.

Eine solche Rechtsfrage ist im vorliegenden Fall nicht gegeben, weshalb spruchgemäß zu entscheiden war.

Wien, am 29. Juli 2025