

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter***Ri*** in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch Sadleder & Partner Steuerberatungs GmbH, Linzer Straße 63, 4502 St.Marien, über die Beschwerde vom 26. März 2018 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr (nunmehr: Finanzamt Österreich) vom 22. Februar 2018 betreffend die Abweisung des Antrages auf Artfortschreibung gemäß § 21 Bewertungsgesetz 1955 vom 24.08.2017 zum Stichtag 01.01.2017 zu ***EWAZ_1*** (richtigerweise betroffen ist das ***EWAZ_2***) 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

1. Mit Beschluss des ***Bezirksgerichts*** vom 07.06.2017 zu ***Tagebuchzahl*** wurde betreffend die Liegenschaft ***EZ*** ***KG*** auf den Anteil B-LNR 1 **die Einverleibung des Alleineigentums für den Beschwerdeführer** (in der Folge: Bf.) auf Basis des Kaufvertrages vom 21.09.2016 und des Bescheides der Bezirksgrundverkehrskommission ***Bezirk*** vom 07.03.2017 bewilligt. In diesem Bescheid wurde die Bewilligung der Durchführung des Kaufvertrages unter der Auflage der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Waldes im Sinne der Bestimmungen des Forstgesetzes erteilt.

Mit Feststellungsbescheid vom 12.07.2017 erfolgte zum Stichtag 01.01.2017 die Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG 1955 an den Bf. zu ***EWAZ_2***.

2. Mit **Antrag vom 24.08.2017 auf Artfortschreibung gem. § 21 Bewertungsgesetz 1955** brachte der nunmehrige Beschwerdeführer (in der Folge: „Bf.“) vor, dass er im Jahr 2016 das Grundstück ***EZ***, ***KG***, erworben habe. Dieses Grundstück werde ab diesem

Zeitpunkt und auch zukünftig landwirtschaftlich zur Aufzucht von Stör und Krebsen verwendet. Auf Grund dieses Umstandes sei bereits auch von der Landwirtschaftskammer Oberösterreich eine entsprechende Betriebsnummer vergeben worden. Es werde daher eine Artfortschreibung „Land- und forstwirtschaftliches Vermögen“ Jänner 2017 beantragt.

Dem Antrag war eine Kopie des beglaubigten Kaufvertrages vom 21.09.2016 beigelegt. In diesem Vertrag wird angeführt, dass diese Liegenschaft aus den Grundstücken ***Grundstücksnr_1*** (landwirtschaftlich genutzt) und ***Grundstücksnr_2*** (Wald) im Gesamtausmaß von ***ca. 2.000*** m² bestehe und dass der Kaufpreis EUR 20.000,00 betrage. Weiters wird im letzten Absatz des Punktes 7. des Kaufvertrages ausgeführt:

„Die verkaufende Partei übergibt das auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft errichtete Holzhaus, so wie es derzeit liegt und steht unter Verzicht auf jegliche Gewährleistung. Festgestellt wird, dass für dieses Holzhaus keine Baubewilligung existiert, da es an der Bewilligungsfähigkeit fehlt.“

3. Mit Vorhalt vom 12.12.2017 wurde zu ***EWAZ_2*** betreffend das Grundstück ***Grundstücksnr_1*** und betreffend obige Baubewilligung dem Bf. unter anderem Folgendes aufgetragen:

„

1. Sie werden ersucht, ein **agrarfachliches Gutachten** der ***BH***, ***GZ*** zu übermitteln.
2. Ebenfalls sind **Rechnungen über den Ankauf von Fischen und sonstigen fischereiwirtschaftlich notwendigen Utensilien** nachzureichen.
3. Mit wieviel **Sekundenliter Wasser** wird die Teichanlage versorgt?“

4. Dazu übermittelte der Bf. am 05.02.2018 folgende Unterlagen:

1. **Agrarfachliches Gutachten vom 11.06.2008**

[...]

In diesem u.a. auf einem Lokalausweis am 03.04.2008 basierenden Gutachten wird eine zur damaligen Zeit durch einen angrenzenden Landwirt angedachte Schafhaltung auf Teilen der beschwerdegegenständlichen Flächen samt dem vorhandenen Gebäude behandelt und zusammenfassend dafür ein einfacher Unterstand samt Lagerräumlichkeiten im Ausmaß von 16m² als erforderlich angesehen. Für „den restlichen Bereich des bestehenden Holzgebäudes“ könne „aus agrarfachlicher Sicht keine Notwendigkeit abgeleitet werden“. Die „bestehende Freizeithütte“ entspreche in

ihrer baulichen Ausführung einer „reinen Freizeitnutzung und nicht der eines einfachen Schafunterstandes“.

2. Rechnungen

- a. Rechnung Nr. 452072164 vom 06.12.**2017** betreffend Intex Frame Pool Set Family und Intex Family Schwimmbecken über insgesamt EUR 132,30
- b. Rechnung Nr. 2017/00836 vom 05.12.**2017** betreffend zwei Kesherbügel + Keschernetz über insgesamt EUR 134,42
- c. Baumarktrechnung vom 29.11.**2017** betreffend Schlauchstück $\frac{3}{4}$ " und Gartenschlauch über insgesamt EUR 75,45
- d. Baumarktrechnung vom 06.12.**2017** betreffend Teleskopstiel, Gerätestiel und Estrichmatte verzinkt über insgesamt EUR 27,60
- e. Baumarktrechnung (Datumsangabe nicht abgebildet) betreffend Handschuhe, Strickmütze und Rohrinstallationsteile über insgesamt EUR 112,14
- f. Baumarktrechnung vom 05.01.**2018** betreffend Kreuzhacke über EUR 25,50
- g. Rechnung Nr. 2017-3047280 vom 16.03.**2017** betreffend VOSS.PET Fischotterkomplettset 12V Solar sowie 50m Elektronetz über insgesamt EUR 537,60
- h. Rechnung Nr. 2017-3179166 vom 20.07.**2017** betreffend VOSS.farming Premium Service Set für Netze, 50m Elektronetz sowie Ersatzpfahl für Wildschutznetz über insgesamt EUR 166,40
- i. Rechnung Nr. 489951 vom 16.08.**2017** betreffend 25 kg + 20 kg Forellen-Fischfutter über insgesamt EUR 71,09

3. **Wasserrechtliche Bewilligung** der ***Bezirkshauptmannschaft*** für die Errichtung und den Betrieb einer Teichanlage (Biotop) **vom 08.07.1993** mit 3 l/sec Wasserbenutzung:

[...]

Weiters gab der Bf. im Zuge der **Eingabe vom 05.02.2018** an, dass beim Kauf der Liegenschaft ca. 50% des Kaufpreises für Fischhütte, Fischbestand und fischereiwirtschaftliche Utensilien entrichtet worden seien. Die Teichanlage werde mit **3 Liter Wasser pro Sekunde** versorgt.

5. Mit **14.02.2018** gab der zuständige **Bodenschätzer** ***Bodenschätzer*** gegenüber dem zuständigen Team der belangten Behörde betreffend den beschwerdegegenständlichen Antrag eine **Stellungnahme** ab:

*„Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass das die Liegenschaft ***KG-Nr*** ***2***
EZ einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dient.*

*Mit Bescheid der ***BH*** vom 8.7.1993 wurde eine wasserrechtliche Bewilligung für die Errichtung und den Betrieb einer Teichanlage (**Biotop**) erteilt.*

*Im Befund des agrarfachlichen Gutachtens des Amtes der Oö. Landesregierung vom 11.6.2008 wird folgendes ausgeführt: Auf dem Grundstück Nr. ***Grundstücksnr_1*** befindet sich im nördlichen Bereich eine **Freizeithütte** mit Terrasse...*

Die o.a. Liegenschaft wurde um € 20.000.- erworben (Kaufvertrag vom 21.9.2016). Es muss wohl davon ausgegangen werden, dass sich der Eigentümer wirtschaftlich vernünftig verhalten und diese Aufwendungen nicht so sehr zur Beibehaltung einer unter den gegebenen Umständen zwangsläufig ertragslosen Teichanlage (Bewilligung als Biotop mit 3 l/sec Wasserbenutzung), sondern Gewinnung einer Erholungsanlage getätigt hat.

Für die Zurechnung zum landwirtschaftlichen Vermögen einerseits und dem Grundvermögen andererseits ist nicht nur der äußere Tatbestand entscheidend, sondern auch die erkennbare Absicht des Eigentümers.

Die Nutzung der o.a. Teichanlage ist offenbar dem primären Erholungszweck untergeordnet und vermag weder der Grundfläche noch den darauf befindlichen Gebäude den Charakter eines landwirtschaftlichen Betriebes zu verleihen.“

(Anmerkung des Richters: Die hier vorgenommene Hervorhebung im Fettdruck erfolgte durch den Bodenschätzer im Original durch Unterstreichung)

6. Mit **Bescheid vom 22.02.2018** wurde der Antrag auf Fortschreibung gemäß § 21 Bewertungsgesetz vom 24.08.2017 zum Stichtag 01.01.2017, eingebracht am 29.08.2017, abgewiesen. Die Bescheidbegründung lautete:

*„Mit Bescheid der ***Bezirkshauptmannschaft*** vom 8.7.1993 wurde eine wasserrechtliche Bewilligung für die Errichtung und den Betrieb einer Teichanlage (Biotop) erteilt. Im Befund des agrarfachlichen Gutachtens des Amtes der Oö. Landesregierung vom 11.6.2008 wird Folgendes ausgeführt: „Auf den Grundstück Nr.*

****Grundstücksnr_1*** befindet sich im nördlichen Bereich eine Freizeithütte mit Terrasse ...“*

Laut Kaufvertrag vom 21.9.2016 wurde die o.a. Liegenschaft um 20.000, - EUR erworben. Es muss davon ausgegangen werden, dass sich der Eigentümer wirtschaftlich vernünftig verhalten und diese Aufwendungen nicht so sehr zur Beibehaltung einer unter den gegebenen Umständen zwangsläufig ertragslosen Teichanlage (Bewilligung als Biotop 3l/sec Wasserbenutzung), sondern zur Gewinnung einer Erholungsanlage getätigt hat.

Für die Zurechnung zum landwirtschaftlichen Vermögen einerseits und dem Grundvermögen andererseits ist nicht nur der äußere Tatbestand entscheidend, sondern auch die erkennbare Absicht des Eigentümers. Die Nutzung der o.a. Teichanlage ist offenbar dem primären Erholungszweck untergeordnet und vermag weder der Grundfläche noch den darauf befindlichen Gebäuden den Charakter eines landwirtschaftlichen Betriebes zu verleihen.

*Aus den oben angeführten Gründen kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Liegenschaft ***EZ*** der ***KG*** einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dient.“*

7. Dagegen brachte der Bf. rechtzeitig die **Beschwerde vom 22.03.2018**, eingelangt am 28.03.2018, ein und begründete diese folgendermaßen:

„Die Feststellungen der Behörde, dass dieses Grundstück als ertragslose Teichanlage und letztlich als Erholungsanlage verwendet wird, entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten und ist auch nicht verständlich, warum man auf diese Aussage kommt.

Wie bereits im Antrag festgehalten wird, wird diese Teichanlage zur Züchtung von Stör und letztlich auch zur Kaviarproduktion, welches ausschließlich eine land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit darstellt, genutzt und dies seit Beginn des Erwerbes.

Dass diese Anlage primär dem Erholungszweck zugeordnet wird, ist eine reine Behauptung der Abgabenbehörde und keineswegs durch tatsächliche Umstände begründet.

Um die Ernsthaftigkeit dieser Bewirtschaftung darzulegen, übermittle ich Fotos des vorhandenen Fischbestandes sowie Fotos der Teichanlage. Zwischenzeitig wurden mehr als 500 Störe hier eingesetzt und werden in Kürze um 300 zusätzlich aufgestockt. In weiterer Folge gab es zwischenzeitig auch eine Begehung mit der OO Landesregierung, Abteilung Land- und Forstwirtschaft, und liegt das Besprechungsprotokoll sowie die Einladung diesbezüglich bei.

Es werden nunmehr die im Besprechungsprotokoll aufgelisteten Notwendigkeiten umgesetzt, sodass in Kürze auch die wasserrechtliche Bewilligung rechtlich bestätigt wird,

sodass die Nutzung und Verwendung als Stör und Krebszucht verbunden mit Kaviarproduktion erfolgreich genutzt werden kann.

Von einer Erholungsanlage, wie im Bescheid versucht wird darzulegen, kann nicht gesprochen werden.

Ich beantrage daher die Bescheid Aufhebung und die Bewertung als land- und forstwirtschaftliches Vermögen“

8. Mit Mängelbehebungsauftrag vom 13.04.2018, zugestellt am 17.04.2018, trug die belangte Behörde dem Bf. Folgendes auf:

„Ihre Beschwerde vom 28.3.2018 gegen den „Abweisungsbescheid vom 22.2.2018 betreffend Einheitswertfortschreibung“ weist durch das Fehlen eines Inhaltserfordernisses (§ 250 ff BAO) die nachfolgenden Mängel auf: Fehlen folgender Inhaltserfordernissen gemäß § 250 Abs. 1 BAO

a) Bezeichnung des Bescheides, gegen den sich die Beschwerde richtet;

b);

c);

d) eine Begründung.

Das angegebene Einheitswert-Aktenzeichen ist nicht richtig; die Angabe der richtigen Bezeichnung ist erforderlich. Die in der Begründung angeführten Beilagen, z.B. Fotos, Besprechungsprotokoll, Einladung, fehlen. Die angeführten Mängel sind beim Finanzamt Freistadt Rohrbach Urfahr gemäß § 85 Abs. 2 BAO bis zum 2.5.2018 zu beheben. Bei Versäumung dieser Frist gilt die Beschwerde als zurückgenommen.“

9. Mit rechtzeitiger Eingabe vom 19.04.2018, eingelangt am 26.04.2018, gab der Bf. an:

*„Warum die Bescheidangabe ,“***EWAZ*** „ falsch ist, ist mir unklar, da diese Steuernummer auch auf dem Bescheid vom 22.02.2018 -ausgestellt vom FA Freistadt Rohrbach Urfahr - so angeführt ist (Kopie dieses Bescheides liegt bei).*

Im Zusammenhang mit der Begründung wurde in der Beschwerde auf beiliegende Unterlagen verwiesen, die offensichtlich wirklich nicht im Anhang mitübermittelt wurden.“

Dazu übermittelte der Bf. folgende **Unterlagen**:

1) Einladungsmail betreffend „Anpassung Fischteichanlage an Stand der Technik und Wiederverleihung“ vom 29.11.2017

[...]

2) Besprechungsprotokoll der *Bezirkshauptmannschaft*** vom 08.01.2018** betreffend die Fischteichanlage unter Anwesenheit der Verhandlungsleiterin, eines Amtssachverständigen für Fischerei, einer Amtssachverständigen für Biologie sowie des Bf. als Partei

Dieses lautet auszugsweise:

[...]

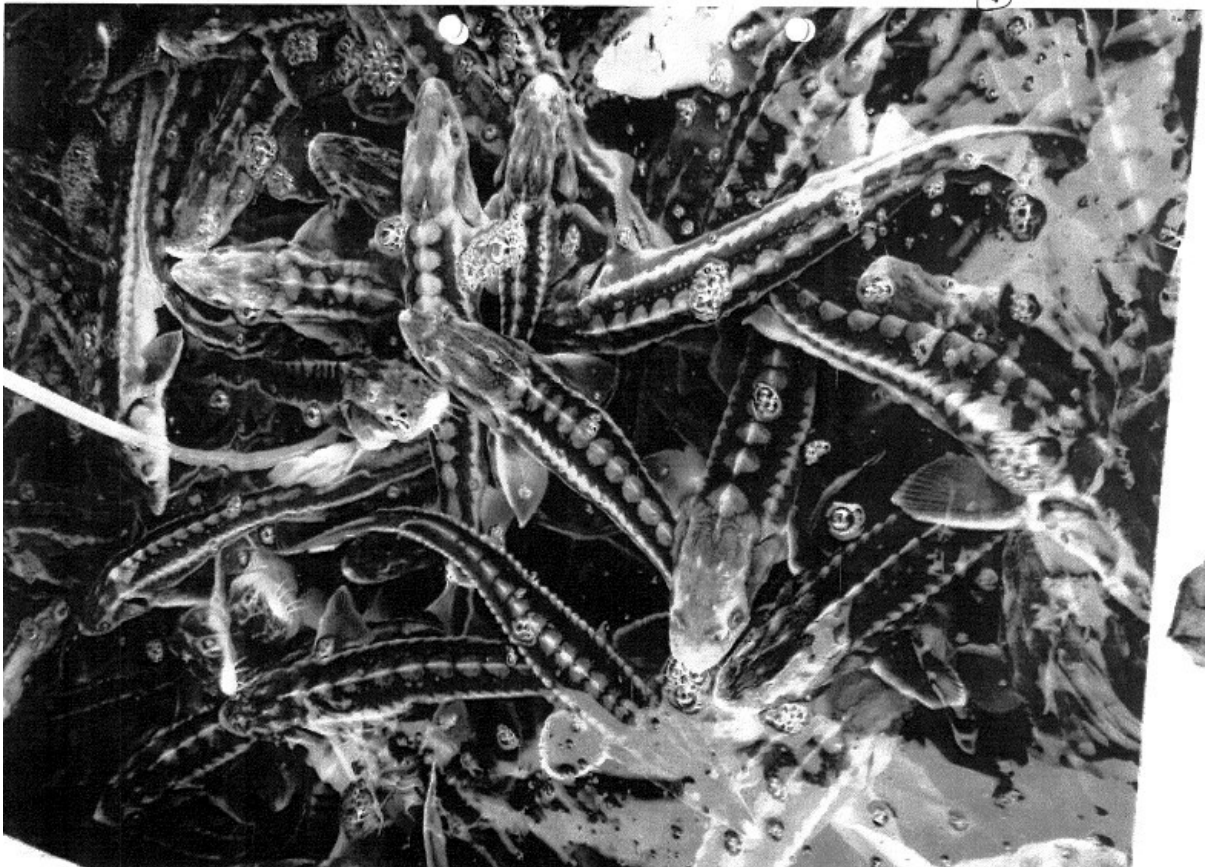
3) Foto der Teichanlage

[...]

4) Fotos der Fische

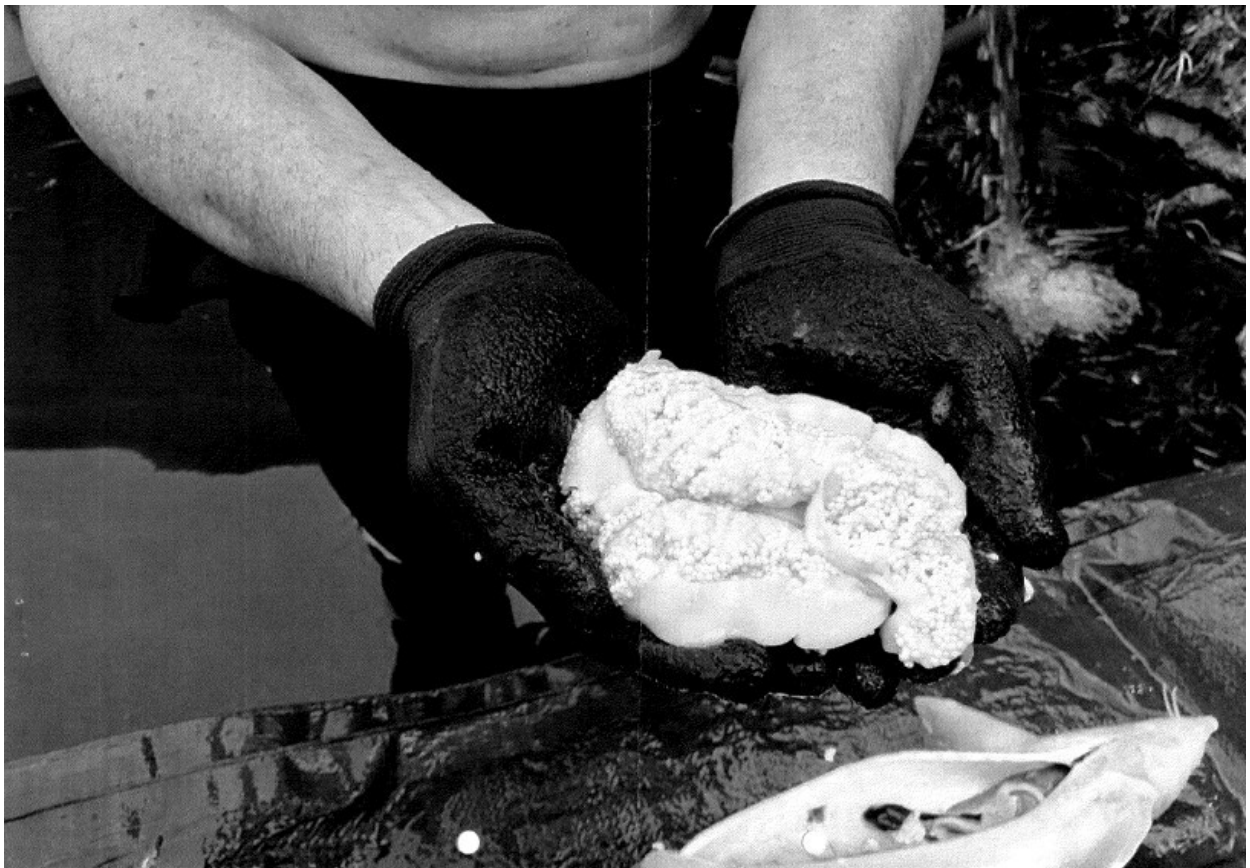
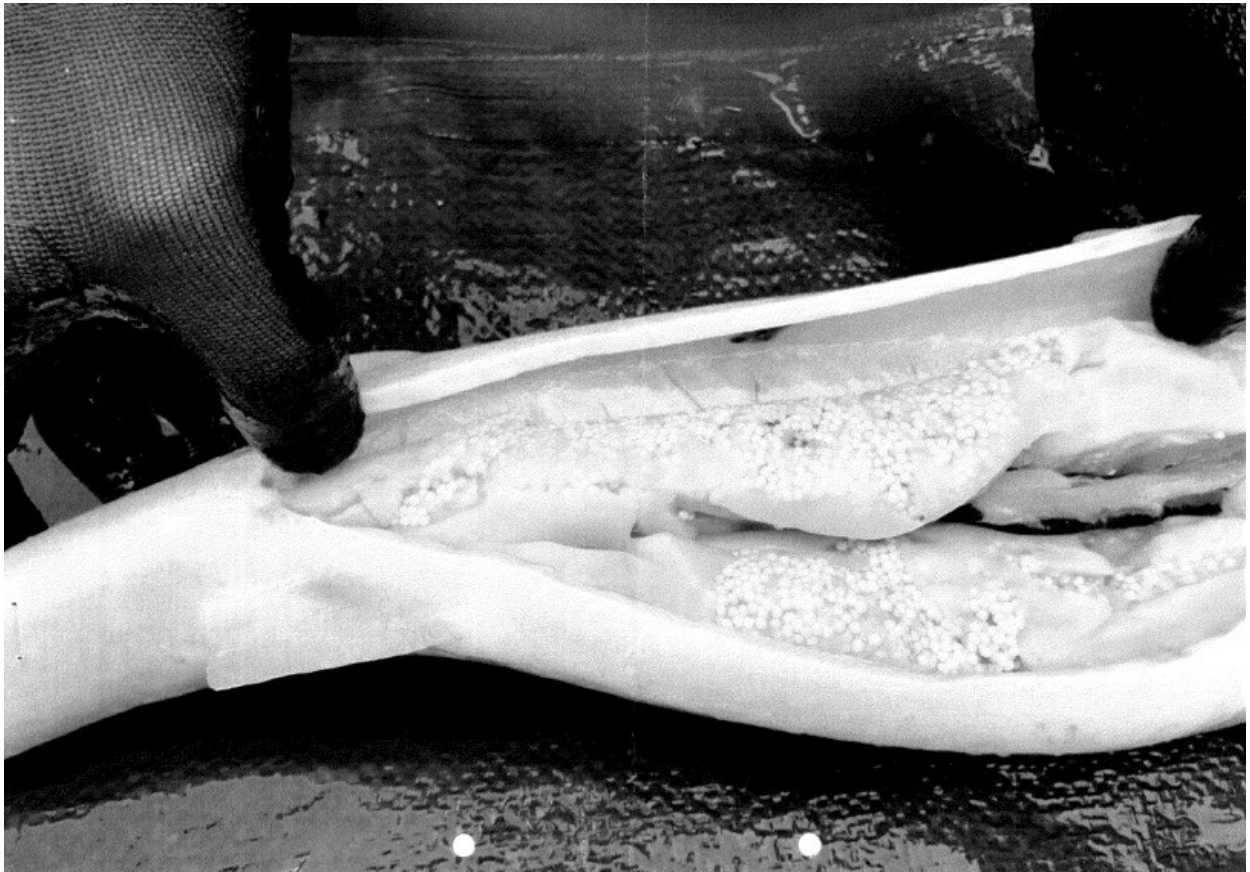






10. Im Nachtrag zur Beschwerde vom 07.05.2018 übermittelte der Bf. fünf Fotos „zum Nachweis der Fischzucht“, „die aufzeigen, dass bereits jetzt eine Kaviarerzeugung in diesem Fischteich möglich und auch ausgeführt wird.“ Diese zeigen einen erlegten Fisch sowie einen Teil der Teichanlage:

[...]





11. Mit Datum **24.08.2018** gab der Bodenschätzer gegenüber dem bearbeitenden AV Team ergänzend zur Stellungnahme vom 14.02.2018 folgende **weitere Stellungnahme** ab:

*„Die ***Bezirkshauptmannschaft*** stellt im Besprechungsprotokoll vom 8.1.2018 u.a. fest, dass es sich bei der gegenständlichen Teichanlage um eine für den Betrieb eines Fischteiches ungünstige Situation auf Grund der periodisch sehr geringen Wasserführung handelt.*

Nachdem die Anlage, wie oben ausgeführt, nur sehr eingeschränkt für den Betrieb eines Fischteiches geeignet ist, muss davon ausgegangen werden, dass das Grundstück neben der behaupteten fischereiwirtschaftlichen Nutzung, Erholungszwecken dient.

Die Bewilligung der Teichanlage als Biotop, das Vorhandensein von Freizeithütte mit Terrasse, der entrichtete Kaufpreis sind weitere Hinweise, dass das Grundstück überwiegend zu Erholungszwecken erworben wurde.

Ob ein landwirtschaftlicher (fischereiwirtschaftlicher) Hauptzweck vorliegt, ist dann, wenn ein Grundstück verschiedenartiger Zwecken dient, nach der überwiegenden Zweckbestimmung zu beurteilen.

Was überwiegt, richtet sich nach der Verkehrsauffassung.

Bei der Abgrenzung wirtschaftlicher Einheiten ist die Verkehrsauffassung als objektiver Maßstab entscheidend, auch wenn der Wille des Eigentümers zu dieser im Gegensatz steht.

*Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass das die Liegenschaft ***KG-Nr*** **2***
EZ einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dient.*

*Mit Bescheid der ***BH*** vom 8.7.1993 wurde eine wasserrechtliche Bewilligung für die
Errichtung und den Betrieb einer Teichanlage (Biotop) erteilt.*

*Im Befund des agrarfachlichen Gutachtens des Amtes der Oö. Landesregierung vom
11.6.2008 wird folgendes ausgeführt: Auf dem Grundstück Nr. ***Grundstücksnr_1***
befindet sich im nördlichen Bereich eine **Freizeithütte** mit Terrasse...*

Die o.a. Liegenschaft wurde um € 20.000.-erworben (Kaufvertrag vom 21.9.2016).

*Es muss wohl davon ausgegangen werden, dass sich der Eigentümer wirtschaftlich
vernünftig verhalten und diese Aufwendungen nicht so sehr zur Beibehaltung einer unter den
gegebenen Umständen zwangsläufig ertragslosen Teichanlage (Bewilligung als Biotop mit 3
l/sec Wasserbenutzung), sondern zur Gewinnung einer Erholungsanlage getätigt hat.*

*Für die Zurechnung zum landwirtschaftlichen Vermögen einerseits und dem Grundvermögen
andererseits ist nicht nur der äußere Tatbestand entscheidend, sondern auch die erkennbare
Absicht des Eigentümers.*

*Die Nutzung der o.a. Teichanlage ist offenbar dem primären Erholungszweck untergeordnet
und vermag weder der Grundfläche noch den darauf befindlichen Gebäude den Charakter
eines landwirtschaftlichen Betriebes zu verleihen.“*

12. Mit Beschwerdeverentscheidung vom 27.08.2018, zugestellt am 31.08.2018, wies dies
belangte Behörde die Beschwerde als unbegründet ab und führte dazu als Begründung an:

„Ergänzend zur Bescheidbegründung vom 22.2.2018 wird ausgeführt:

*Die ***Bezirkshauptmannschaft*** stellt im Besprechungsprotokoll vom 8.1.2018 u.a. fest,
dass es sich bei der gegenständlichen Teichanlage um eine für den Betrieb eines Fischteiches
ungünstige Situation auf Grund der periodisch sehr geringen Wasserführung handelt.*

*Nachdem die Anlage, wie oben ausgeführt, nur sehr eingeschränkt für den Betrieb eines
Fischteiches geeignet ist, muss davon ausgegangen werden, dass das Grundstück neben der
behaupteten fischereiwirtschaftlichen Nutzung, Erholungszwecken dient.*

*Die Bewilligung der Teichanlage als Biotop, das Vorhandensein von Freizeithütte mit
Terrasse, der entrichtete Kaufpreis sind weitere Hinweise, dass das Grundstück überwiegend
zu Erholungszwecken erworben wurde.*

Ob ein landwirtschaftlicher (fischereiwirtschaftlicher) Hauptzweck vorliegt, ist dann, wenn ein Grundstück verschiedenartigen Zwecken dient, nach der überwiegenden Zweckbestimmung zu beurteilen.

Was überwiegt, richtet sich nach der Verkehrsauffassung. Bei der Abgrenzung wirtschaftlicher Einheiten ist die Verkehrsauffassung als objektiver Maßstab entscheidend, auch wenn der Wille des Eigentümers zu dieser im Gegensatz steht.

Hinweis:

*Der Antrag auf Fortschreibung gemäß § 21 BewG vom 24.8.2017 für die *****EZ***** der *****KG***** wurde unter dem richtigen Einheitswert-Aktenzeichen (*****EWAZ_2*****) eingebracht. Beim Abweisungsbescheid vom 22.2.2018 wurde irrtümlich das falsche *****EWAZ_1***** angeführt. Nach der Judikatur des VwGH ist der Ausweis einer unrichtigen Steuernummer (EWAZ) irrelevant.“*

13. Mit Eingabe vom **26.09.2018** beantragte der Bf. durch seine steuerliche Vertretung rechtzeitig eine **Fristverlängerung** zur Einbringung des Vorlageantrages bis zum 31.10.2018.

14. Dagegen brachte die Bf. rechtzeitig einen **Vorlageantrag vom 18.10.2018** ein und führte dazu aus:

„Trotz der übermittelten Nachweise und Unterlagen, die doch klar aufzeigen, dass hier eine Fischzucht und Kaviarerzeugung aufgebaut wird, wurden der Antrag und die entsprechenden Beschwerden diesbezüglich abgewiesen.

Ich weise daher auf die Eingaben vom 28.03.2018, 19.04.2018 und 07.05.2018.

Diese sind als integrierender Bestandteil dieser Beschwerdevorlage anzusehen.

Die in der Beschwerdeabweisung angeführte Begründung, dass dieses Grundstück den Erholungszwecken diene, ist zurückzuweisen und entspricht keineswegs den Tatsachen.

Auch ist festzuhalten, dass die Aussage, dass dieses Grundstück verschiedenartigen Zwecken diene, nicht mit der tatsächlichen Nutzung übereinstimmt. Dies wurde offensichtlich nur seitens der Abgabenbehörde so angenommen.

Die Entscheidung der Behörde ist mit den rechtlichen Bestimmungen nicht in Einklang zu bringen.

BEGRÜNDUNG

Festzuhalten ist, dass die gesamte Liegenschaft seitens meines Klienten ab Kaufdatum als Fischzucht und zur Kaviarproduktion verwendet wurde und wird.

Dies zeigen jedenfalls auch schon die bereits übermittelten Fotos auf. In Bezug auf den Hinweis betreffend der ungünstigen Situation aufgrund der periodisch sehr geringen Wasserführung ist festzuhalten, dass dies keineswegs eine Beweis für eine nicht landwirtschaftliche Nutzung ist.

Weiteres ist anzuführen, dass mein Klient aus dem linken Wasserzulauf 100% Wasser entnehmen kann und vom rechten Zulauf ebenfalls nach Bedarf entnommen werden kann.

Auch ist festzuhalten, dass es für Störzuchtungen bzw. entsprechender Kaviarproduktion keine fundierten Werte gibt, welche notwendige Wassermenge tatsächlich benötigt wird.

*In weiterer Folge kann ich mitteilen, dass auch die Gemeinde ***2*** bereits dieses Grundstück als der Landwirtschaft zugeordnet ansieht.*

*Zudem verweise ich auch auf das Schreiben von Herrn ***1***, Amt der OÖ Landesregierung, vom 3. Juli 2018 (siehe Email Schriftverkehr), aufgrund dessen bestätigt wird, dass sowohl die Biologin als auch Herr ***1*** diese Teichanlage als in Ordnung ansehen.*

In der Folge verweise ich auch auf das entsprechend dokumentierte Betriebskonzept, welches aufgrund der derzeit bereits zugesagten Wassermenge die landwirtschaftliche Nutzung als wirtschaftlich sinnvoll aufzeigt.

Die bestehende „Freizeithütte“, wurde ab Kauf der Liegenschaft ausschließlich landwirtschaftlich genutzt und wird zukünftig zu einer Fischerhütte zwecks Lagerung, Verarbeitung und Geräteaufbewahrung abgeändert.

Die Feststellung der Abgabenbehörde, dass das Grundstück aufgrund der in der Beschwerdevorentscheidung im 4. Absatz genannten Feststellungen davon auszugehen sei, dass das Grundstück überwiegend zu Erholungszwecken erworben wurde, entbehrt jeder Grundlage und wurde auch seitens der Abgabenbehörde in keinsten Weise nachvollziehbar begründet.

Gem. § 29 Bewertungsgesetz sind dem landwirtschaftlichem Vermögen zuzuordnen:

- das landwirtschaftliche Vermögen*
- das forstwirtschaftliche Vermögen*
- das Weinbau Vermögen“*
- das gärtnerische Vermögen*
- das übrige land- und forstwirtschaftliche Vermögen*

Gem. § 50 Bewertungsgesetz wird festgehalten, dass zum übrigen land- und forstwirtschaftlichen Vermögen insbesondere

1. das der Fischzucht und Teichwirtschaft gewidmete Vermögen
2. das Fischereirecht und das übrige der Fischerei gewidmete Vermögen
3. das der Bienenzucht gewidmete Vermögen

zuzuordnen ist.

Dass in diesem Falle eine Fischzucht und Teichwirtschaft betrieben wird, zeigen bereits die übermittelten Fotos deutlich auf.

Das Betriebskonzept sowie die Stellungnahme des Amtes der OÖ Landesregierung verdeutlichen dies zusätzlich.

Insbesondere ist auch festzuhalten, dass diese Fischzucht wie auch das Betriebskonzept aufzeigt, bereits aufgrund der derzeit geringeren Wassermenge sehr wohl erfolgreich geführt werden kann und wird.

Von einertraglosen Teichanlage kann hier keinesfalls die Rede sein.

In weiterer Folge ist auch noch mitzuteilen, dass in dieser Fischzuchtanlage derzeit bereits 500 Störe eingebracht wurden und in nächster Zeit weitere 300 eingesetzt werden.

Aufgrund dieser Tatsache und Fakten ist hier von einer intensiven Fischzuchtanlage zu sprechen, sodass dieses Grundstück bewertungsrechtlich gern. § 29 Bewertungsgesetz zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzurechnen ist, da diese Liegenschaft ausschließlich land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dient.

Im Auftrag meines Klienten beantrage ich daher, dass der Antrag auf Artfortschreibung positiv erledigt und der Grundbesitz als land- und forstwirtschaftlichem Vermögen eingestuft werde.“

Dem Vorlageantrag waren folgende **Anlagen** beigelegt:

- ANL 1: Betriebskonzept (3 Seiten)

[...]

- ANL 2: Stellungnahme Landesregierung OÖ, Einreichplan

[...]

- ANL 3: Baubeschreibung (11 Seiten) des Bf. gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 OÖ BauO 1994 vom 25.06.2018 betreffend die „Errichtung einer Fischhütte für den landwirtschaftlichen Erwerb“, Neubau auf den Grundstücken ***Grundstücksnr_1*** und

Grundstücksnr_2, 39,83 m² überbaute Grundfläche, 3,65m Gebäudehöhe, 100,56 m³ Brutto-Rauminhalt, 32,18 m² Bruttogrundfläche im Erdgeschoß, Holzriegelbauweise

- ANL 4: Schreiben an das Landesverwaltungsgericht – Auflistung der geplanten Tätigkeiten

[...]

- ANL 5: 15 (Undatierte; Anmerkung des Richters) Fotos betreffend Ernsthaftigkeit der Fischzucht

[...]

15. Die Stellungnahme des **Bodenschätzers vom 24.08.2018** wurde von diesem um folgenden Satz ergänzt: *„Keine Änderung im Sachverhalt durch die dem Vorlageantrag vom 18.10.2018 beigelegten Unterlagen.“*

16. Die belangte Behörde legte die Beschwerde mit **Vorlagebericht vom 03.01.2019** dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vor. Die **Stellungnahme** dazu lautete:

„Sachverhalt:

*Der Bf. ist Eigentümer der Liegenschaft ***EZ*** (Grundstücke Nr. ***Grundstücksnr_1*** und ***Grundstücksnr_2***) mit einem Gesamtausmaß von ***ca. 2.000*** m² in der Katastralgemeinde ***KG-Nr*** ***2*** (Kaufvertrag vom 21.09.2016, Beschluss des ***BG*** v. 07.06.2017 sowie Grundbuchsauszug vom 31.08.2017).*

*Mit Antrag vom 24.08.2017 beantragte er die Artfortschreibung (§ 21 BewG 1955) seiner bisher als Grundvermögen bewerteten wirtschaftlichen Einheit (Feststellungsbescheid zum 01.01.2017 vom 12.07.2017 - ***Einheitswert***) auf land- und forstwirtschaftliches Vermögen. Begründend führte der Bf. an, dass das Grundstück seit seinem Erwerb im Jahr 2016 zur Aufzucht von Stör und Krebsen, also landwirtschaftlich, genutzt werde.*

*Mit Vorhalt vom 12.12.2017 forderte das Finanzamt vom Bf. das agrarfachliche Gutachten der ***BH*** Umgebung (***GZ***) sowie Rechnungen über den Ankauf von Fischen und sonstige fischereiwirtschaftlich notwendige Utensilien an. Darüber hinaus wurde der Bf. ersucht, bekannt zu geben, mit wie viel Sekundenliter Wasser die Teichanlage versorgt werde.*

*Mit Schreiben vom 05.02.2018 legte der Bf. diverse Rechnungsbelege (u.a. zum Kauf zweier Schwimmbecken, eines Gartenschlauchs, mehrerer Kescherbügel etc.), das agrarfachliche Gutachten der ***Bezirkshauptmannschaft*** vom 11.06.2008 sowie die bis 31.12.2018 befristete wasserrechtliche Bewilligung der ***Bezirkshauptmannschaft*** vom 08.07.1993 über die Errichtung und den Betrieb einer Teichanlage (Biotop) auf der Liegenschaft der damaligen Eigentümerin (***3***) vor. Rechnungen über den Ankauf von Fischen erbrachte der Bf. hingegen nicht.*

Am 22.02.2018 wies das Finanzamt den Antrag auf Artfortschreibung gem. § 21 BewG 1955 ab. Als Begründung führte es die primär dem Erholungszweck dienende Nutzung der Liegenschaft (Teichanlage) an.

*Gegen den Bescheid vom 22.02.2018 (zugestellt am 27.02.2018 - siehe Eingabe vom 19.04.2018) erhob der Bf. am 26.03.2018 (eingelangt am 28.03.2018) rechtzeitig Beschwerde. Erneut wies er auf die landwirtschaftliche Nutzung der Teichanlage zum Zweck der Störzüchtung und Kaviarproduktion hin. Mit Eingaben vom 19.04.2018 (Beantwortung des Mängelbehebungsauftrages v. 13.04.2018) und 07.05.2018 (Nachtrag zur Beschwerde vom 22.03.2018) brachte der Bf. u.a. das Besprechungsprotokoll der ***Bezirkshauptmannschaft*** vom 08.01.2018 sowie diverse Fotos der Fischteichanlage und Kaviarerzeugung bei.*

*Unter Zugrundelegung der Feststellungen des Besprechungsprotokolls der ***Bezirkshauptmannschaft*** vom 08.01.2018, wonach die Teichanlage nur eingeschränkt für den Betrieb eines Fischteiches (einer Fischzucht) geeignet sei und der Begründung, dass die Teichanlage lediglich als „Biotop“ bewilligt wurde, wies das Finanzamt die Beschwerde mit Beschwerdevorentscheidung vom 27.08.2018 (zugestellt am 31.08.2018) als unbegründet ab.*

Dagegen brachte der Bf. innerhalb der bis 31.10.2018 verlängerten Rechtsmittelfrist am 18.10.2018 (eingelangt am 19.10.2018) fristwährend einen Vorlageantrag ein.

Beweismittel: Siehe vorgelegte Aktenteile

Stellungnahme:

Im vorliegenden Fall ist strittig, ob die Liegenschaft des Bf. als landwirtschaftliches Vermögen gem. § 30 BewG 1955 zu bewerten ist. 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).

*Wie bereits in der Beschwerdeentscheidung vom 27.08.2018 ausgeführt wurde, ist die Teichanlage auf der Liegenschaft des Bf. aufgrund der periodisch sehr geringen Wasserführung des unbenannten Zubringers zum ***Bach*** derzeit nicht für den Betrieb eines Fischteiches (einer Fischzucht) geeignet (vgl. Besprechungsprotokoll der ***Bezirkshauptmannschaft*** v. 08.01.2018). Überdies ist die Teichanlage wasserrechtlich nicht als Fischteich zum Zwecke der Fischzucht, sondern lediglich als „Biotop“ zugelassen (vgl. Bewilligung der ***Bezirkshauptmannschaft*** vom 08.07.1993). Darüber hinaus befinden sich auf der Liegenschaft des Bf. aktuell keine Betriebsgebäude, sondern bloß eine kleine Holzhütte (ca. 30 m²) des Vorbesitzers (siehe Auszug DORIS vom 20.12.2018 sowie Stellungnahme an das LVwG OÖ vom 06.07.2018). Die Errichtung einer landwirtschaftlichen Hütte zur Bewirtschaftung der Fischteichanlage samt Aufzucht-, Quarantänebecken, Werkzeugraum sowie Arbeitsplatz zur Fischbearbeitung ist zwar vom Bf. geplant (siehe Baubeschreibung, Einreichplan und Stellungnahme an das LVwG OÖ vom 06.07.2018), wurde aber genauso wie das im Zuge des Vorlageantrags vom 18.10.2018 vorgelegte Betriebskonzept, welches ausschließlich auf fiktiven Zahlen beruht, noch nicht umgesetzt. Da die Liegenschaft des Bf. gegenwärtig keinem landwirtschaftlichen Hauptzweck dient, kommt eine Zurechnung zum landwirtschaftlichen Vermögen gem. § 30 BewG 1955 aus Sicht der Abgabenbehörde nicht in Betracht.*

Abschließend wird bemerkt, dass aus der angeblich bereits seit 2015 betriebenen Stör- und Kaviarproduktion des Bf. bisher keinerlei Einkünfte gegenüber dem Finanzamt erklärt wurden.

Es wird daher beantragt, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.“

Das Finanzamt legte dazu folgende **Unterlagen** vor:

- Fragebogen vorherige Eigentümerin vom 02.02.1999, eingelangt am 17.02.1999

[...]

- Beschluss des ***BG*** vom 07.06.2017 betreffend Eigentumseintragung für den Bf.
- Feststellungsbescheid zum 01.01.2017 (erhöhter Einheitswert für 2 unbebaute Grundstücke Nr. ***Grundstücksnr_1*** und ***Grundstücksnr_2*** der ***KG*** in der Höhe von EUR 2.688,89 bzw. ATS 37.000)
- Antrag auf Artfortschreibung vom 24.08.2017 und Kaufvertrag vom 21.09.2016
- Vorhalt vom 12.12.2017 und Beantwortung vom 05.02.2018
- Stellungnahme Bodenschätzer vom 14.02.2018
- Mängelbehebungsauftrag vom 13.04.2018 und Beantwortung vom 19.04.2018
- Nachtrag zur Beschwerde vom 22.03.2018
- Stellungnahme Bodenschätzer vom 24.08.2018
- Antrag auf Fristverlängerung vom 26.09.2018

- Stellungnahme Bodenschätzer vom 24.08.2018
- Luftbild-Auszug DORIS Land OÖ

[...]

- Grundbuchsauszug vom 20.12.2016

[...]

17. Die gegenständliche **Beschwerdeangelegenheit** wurde zunächst der Gerichtsabteilung 6009 zugeteilt und durch Verfügung des Geschäftsverteilungsausschusses vom 28.03.2022 der seit 01.04.2022 unbesetzten Gerichtsabteilung 6009 gemäß § 9 Abs. 9 BFGG abgenommen und mit Wirksamkeit 01.04.2022 der Gerichtsabteilung 6016 **neu zugeteilt**.

18. Mit **Beschluss vom 08.04.2025** wurde(n)

1. dem Bf. von der belangten Behörde vorgelegte Dokumente zur Kenntnis gebracht,
2. den Parteien die Möglichkeit eingeräumt, binnen 4 Wochen ab Zustellung des Beschlusses eine Stellungnahme zum vorliegenden Sachverhalt und bisherigen Partein vorbringen abzugeben, insbesondere hinsichtlich zwischenzeitlich neu hervorgekommener Tatsachen oder Beweismittel (betreffend den Stichtag 01.01.2017) und
3. der Beschwerdeführer ersucht, binnen 4 Wochen ab Zustellung zum Vorlagebericht der belangten Behörde vom 03.01.2019 eine Stellungnahme abzugeben (insbesondere hinsichtlich des Vorbringens der belangten Behörde, dass keine entsprechenden Einkünfte erklärt worden seien) und allenfalls entsprechende Dokumente vorlegen.

19. Zum Beschluss vom 08.04.2025 langte bislang **keine Eingabe des Bf.** ein.

20. Die **belangte Behörde** gab am **30.04.2025** telefonisch lediglich bekannt, dass der Bodenschätzer bei seiner Meinung bleibe. Es gäbe zum Fall auch keine neuen Informationen, außer dass vom Bf. 2019 eine Fischerhütte erbaut wurde, dies sei aber für den beschwerdegegenständlichen Stichtag 01.01.2017 nicht relevant. Vielmehr sei zu beachten, dass auch bis dato keinerlei ESt-Erklärungen diesbezüglich bislang eingebracht worden seien. Der Bf. betreibe hauptsächlich einen gewerblichen KFZ-Handel.

21. Mit **Beschluss vom 29.10.2025** wurde den Parteien der bisherige Verfahrensablauf übermittelt und wurde die Beantwortung folgender Fragen aufgetragen:

„1. Die Parteien des Beschwerdeverfahrens werden aufgefordert, binnen vier Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses zur in der Beschlussbegründung näher ausgeführten Frage

Stellung zu nehmen, warum eine Fortschreibung zum Stichtag 01.01.2017 vorzunehmen gewesen wäre.

2. Der Beschwerdeführer wird (für eine weitere Klärung, ob die Voraussetzungen für eine Artfortschreibung zum 01.01.2017 vorliegen) aufgefordert, binnen vier Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses folgende Fragen zu beantworten:

a. Warum wurde im Zuge des beschwerdegegenständlichen Antrages auf Artfortschreibung vom 24.08.2017 keine entsprechende Einheitswert Steuererklärung betreffend land- und forstwirtschaftliches Vermögen (ggf. inkl. der erforderlichen Erklärungsbeilagen) eingereicht und warum ist das offenbar bis dato nicht erfolgt? Die entsprechenden, die beschwerdegegenständliche Anlage betreffenden Daten, insbesondere im Hinblick auf die Kundmachung des Bundesministers für Finanzen vom 04.03.2014 „über die Bewertung des der Fischzucht und der Teichwirtschaft gewidmeten Vermögens sowie der Fischereirechte“ zu GZ BMF-010202/0108-VI/3/2014, sind dem Bundesfinanzgericht bekanntzugeben.

b. Warum wurden bislang keine Rechnungen bzgl. Fischankauf vorgelegt?

c. Warum wurden bislang keine Einkommensteuererklärungen betreffend diese Fischzuchtanlage bei der belangten Behörde eingereicht?

d. Ist die wasserrechtliche Bewilligung vom 08.07.1993 noch aufrecht bzw. erfolgte nach dem Jahr 2018 eine Verlängerung?

e. Die Zahlen aus der vorgelegten Prognoserechnung des Betriebskonzepts sind mit den tatsächlich erwirtschafteten Zahlen bis dato gegenüberzustellen und dem Bundesfinanzgericht zu übermitteln.

f. Diente die vorgelegte Baubeschreibung vom 25.06.2018 der nachträglichen Bewilligung des bereits erfolgten Baus der vorhandenen Freizeithütte, welche zu einer Fischhütte umfunktioniert werden sollte?

g. Welche Umbauarbeiten betreffend diese geplante Fischhütte erfolgten wann konkret? Nachweise dazu sind vorzulegen.

h. In welchem Zusammenhang wurde vor dem Landesverwaltungsgericht OÖ das Verfahren zu GZ LVWG-151402/2/6/WP/EG im Wesentlichen geführt und mit welchem Ergebnis endete dieses Verfahren? Ist dieses Verfahren mittlerweile rechtskräftig abgeschlossen, wurde Revision eingebracht bzw. allenfalls wie darüber entschieden?

i. Der Beschwerdeführer möge klarstellen, ob er mit der „Eingabe vom 28.03.2018“ die Beschwerde vom 26.03.2018 (welche laut Stempel am 28.03.2018 bei der belangten Behörde einlangte) bezeichnete oder ein anderes Schriftstück. Sollte nicht die Beschwerde gemeint

gewesen sein, ist das entsprechende Schriftstück binnen vier Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses vorzulegen.“

Die **Begründung** des Beschlusses vom 29.10.2025 lautete:

„Relevanter Fortschreibungszeitpunkt

Gemäß § 21 Abs. 4 BewG 1955 sind allen Fortschreibungen einschließlich der Fortschreibungen auf Grund einer Änderung der steuerlichen Zurechnung des Bewertungsgegenstandes (Zurechnungsfortschreibung) die Verhältnisse bei Beginn des Kalenderjahres zugrunde zu legen sind, das auf die Änderung folgt (Fortschreibungszeitpunkt).

Jede Art der Fortschreibung erfolgt ebenso wie die Hauptfeststellung auf einen bestimmten Feststellungszeitpunkt, den Fortschreibungszeitpunkt. Die Voraussetzungen für eine Fortschreibung müssen grundsätzlich in diesem Zeitpunkt erfüllt sein. (...) Nach dem Stichtag eintretende Ereignisse sind nicht zu berücksichtigen. Dies gilt auch dann, wenn sie im Zeitpunkt der Bescheiderlassung bekannt waren. Der „Erhellungstatbestand“ kommt somit nicht zur Anwendung. Solche Ereignisse können nur, wenn hiedurch die Voraussetzungen hierfür erfüllt werden, den Anlass zu einer neuerlichen Fortschreibung auf einen späteren Stichtag geben. Fortschreibungszeitpunkt ist grundsätzlich der Beginn des Kalenderjahres, das der Änderung folgt. Es ist jedoch zu beachten, dass ein Anspruch auf die Durchführung einer Fortschreibung nur besteht, wenn eine rechtzeitige Antragstellung erfolgte. Allen Fortschreibungen einschließlich der Zurechnungsfortschreibungen sind die Verhältnisse zu Beginn des Kalenderjahres zugrunde zu legen, das auf die Änderung folgt (Fortschreibungszeitpunkt; Twaroch/Wittmann/Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz (31. Lfg 2023), § 21 BewG Rz 6-7).

Da gemäß § 21 Abs 3 BewG 1955 bei Fortschreibungen die Verhältnisse zu Beginn des Kalenderjahres zugrunde zu legen sind, das auf die Änderung des Bewertungsgegenstandes folgt (Fortschreibungszeitpunkt), kann die Fortschreibung frühestens bis zum Ablauf des Kalenderjahres beantragt werden, das mit dem Fortschreibungszeitpunkt beginnt (Twaroch/Wittmann/Frühwald, § 21 BewG Rz 12).

*Der Erwerb der beschwerdegegenständlichen Liegenschaft durch den Beschwerdeführer erfolgte mit der auf dem Beschluss des ***Bezirksgerichts*** vom 07.06.2017 zu ***Tagebuchzahl*** basierenden Eintragung des Eigentumsrechts des Bf. im Grundbuch, somit in der zweiten Hälfte des Jahres 2017.*

Mit dem von der belangten Behörde abgewiesenen verfahrensgegenständlichen Antrag wurde eine Artfortschreibung zum Stichtag 01.01.2017 beantragt. Nach den obigen

Ausführungen wäre dazu eine entsprechende (umfassende) Änderung der Verhältnisse bereits im Laufe des Jahres 2016 erforderlich.

Anhand der entsprechenden Luftbilder und der vorgelegten Rechnungen ist nach derzeitiger Aktenlage zweifelhaft, ob eine derartige landwirtschaftliche Nutzung zum relevanten Zeitpunkt im erforderlichen Umfang bereits möglich gewesen wäre oder tatsächlich erfolgt wäre (fehlende technische Anlagen, kein Ankauf von Fischen und Material/Geräten, lediglich Freizeithütte am Gelände vorliegend).

Im Inspire Agrar Atlas (agraratlas.inspire.gv.at), welcher auf gemeldeten AMA-Daten basiert, ist bis dato keine land- und forstwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen hinterlegt.

Demnach würden nach der derzeitigen Aktenlage (siehe auch untenstehender Verfahrensablauf) die Voraussetzungen für die begehrte Fortschreibung (bereits) zum 01.01.2017 (noch) nicht vorliegen.

Da auf diese mögliche Problematik bislang von keiner der Verfahrensparteien eingegangen wurde, wird mit diesem Beschluss entsprechend Parteiengehör eingeräumt.

Weitere ergänzende Fragen zum Sachverhalt

Der Beschwerdeführer wird weiters darauf hingewiesen, dass bislang keine Abgabe von entsprechenden Einkommensteuererklärungen betreffend die beschwerdegegenständliche Anlage erfolgte. Auch dahingehend wird der Beschwerdeführer um Stellungnahme binnen der genannten Frist ersucht. Ergänzend sind die im Spruch des Beschlusses angeführten Fragen vom Beschwerdeführer binnen der genannten Frist von 4 Wochen zu beantworten.“

22. Der Beschluss vom 29.10.2025 wurde der belangten Behörde am 30.10.2025 und dem Beschwerdeführer am 04.11.2025 zugestellt. Zum Ablauf der im Beschluss festgesetzten Frist und **bis dato sind dazu keine Stellungnahmen oder sonstige Rückmeldungen oder Anträge auf Fristverlängerung eingelangt.**

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Mit Beschluss des ***Bezirksgerichts*** vom 07.06.2017 zu ***Tagebuchzahl*** wurde betreffend die Liegenschaft ***EZ*** ***KG***, bestehend aus den Grundstücken ***Grundstücksnr_1*** (28 m² Baufl. [10], 1.755 m² Landw [10], 233 m² Wald [10], 707 m² Gewässer [20]) und ***Grundstücksnr_2*** (141 m² Wald [10]), jeweils ***KG***, die Einverleibung des Alleineigentums für den Beschwerdeführer (in der Folge: Bf.) auf Basis des Kaufvertrages vom 21.09.2016 und des Bescheides der Bezirksgrundverkehrskommission

Bezirk vom 07.03.2017 bewilligt. In diesem Bescheid wurde die Bewilligung der Durchführung des Kaufvertrages unter der Auflage der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Waldes im Sinne der Bestimmungen des Forstgesetzes erteilt.

Mit Feststellungsbescheid vom 12.07.2017 erfolgte zum Stichtag 01.01.2017 die Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG 1955 an den Bf. zu ***EWAZ_2***.

Mit Eingabe vom 24.08.2017 beantragte der nunmehrige Bf. gemäß § 21 Bewertungsgesetz 1955 eine Artfortschreibung „Land- und forstwirtschaftliches Vermögen“ „ab Jänner 2017“, somit ab dem Stichtag 01.01.2017. Zur Begründung wurde angeführt, dass dieses Grundstück ab dem Erwerb im Jahre 2016 und auch zukünftig landwirtschaftlich zur Aufzucht von Stör und Krebsen verwendet werde, weshalb auch bereits von der Landwirtschaftskammer Oberösterreich eine entsprechende Betriebsnummer vergeben worden sei.

Während des Jahres 2016 bzw. in der Folge zum Stichtag 01.01.2017 stellt sich die Nutzung der beschwerdegegenständlichen Flächen wie folgt dar:

Auf dem Grundstück ***Grundstücksnr_1*** befindet sich eine Freizeithütte. Zwei Personenstege aus Holz ragen in einen Teich, der ebenfalls Teil dieses Grundstückes ist, hinein.

Erst im Laufe des Jahres 2017 legte der Bf. eine Fischzuchtanlage an, welche allerdings auf Grund einer Wasserdurchflussmenge von lediglich 3 Liter/s eine beschränkte Kapazität aufwies.

Die Nutzung der Teichanlage diene im Jahr 2016 sowie zum 01.01.2017 primär dem Erholungszweck. Eine landwirtschaftliche Nutzung zu diesem Stichtag wurde vom Bf. nicht nachgewiesen. Rechnungen über den Ankauf von Fischen, insbesondere solche, die vor dem Stichtag ausgestellt wurden, legte der Bf. trotz mehrfachen Vorhalts nicht vor.

2. Beweiswürdigung

Der festgestellte Sachverhalt ist – soweit entscheidungsrelevant und soweit im Folgenden nicht eigens darauf eingegangen wird – unstrittig und ergibt sich aus dem Akteninhalt sowie dem (spärlichen) Parteivorbringen.

Implizit bringt der Bf. durch den abgewiesenen beschwerdegegenständlichen Antrag sowie durch die Beschwerde vor, dass der Aufbau bzw. Betrieb einer entsprechenden Fischzucht und damit die rechtlichen Voraussetzungen für eine Artfortschreibung bereits im Jahr 2016 bzw. zum Stichtag 01.01.2017 vorgelegen seien.

Von einem Aufbau oder einem Betrieb einer Fischzucht bereits 2016 bzw. zum Stichtag 01.01.2017 ist allerdings ausgehend von den vorliegenden Luftbildern, den vorgelegten Dokumenten und auch auf Basis der Tatsache, dass die Liegenschaft vom Bf. erst im Laufe des

Folgejahres 2017 tatsächlich grundbücherlich erworben wurde, nicht auszugehen. Auch wurden keine Rechnungen des Jahres 2016 vorgelegt. Ebenso wurden trotz Vorhalts der belangten Behörde und des Bundesfinanzgerichtes bislang vom Bf. keine entsprechenden Fischkaufrechnungen vorgelegt. Entgegenstehende Sachverhaltselemente sind weder bekannt, noch wurden Indizien dafür genannt oder gar vorgelegt. Entsprechende Vorhalte an den Bf. diesbezüglich blieben mehrmals und bis dato unbeantwortet. Es wird daher in freier Beweiswürdigung davon ausgegangen, dass zum Stichtag 01.01.2017 keine Änderung der Verhältnisse dergestalt eingetreten ist, dass tatsächlich ein relevanter Aufbau bzw. der Betrieb einer Fischzucht zu diesem Zeitpunkt stattgefunden hätte. Auch die möglichen rechtlichen Folgen der derzeitigen Aktenlage wurden dem Beschwerdeführer vorgehalten.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

Gemäß § 21 Abs. 4 BewG 1955 sind allen Fortschreibungen einschließlich der Fortschreibungen auf Grund einer Änderung der steuerlichen Zurechnung des Bewertungsgegenstandes (Zurechnungsfortschreibung) die Verhältnisse bei Beginn des Kalenderjahres zugrunde zu legen sind, das auf die Änderung folgt (Fortschreibungszeitpunkt).

Jede Art der Fortschreibung erfolgt ebenso wie die Hauptfeststellung auf einen bestimmten Feststellungszeitpunkt, den Fortschreibungszeitpunkt. Die Voraussetzungen für eine Fortschreibung müssen grundsätzlich in diesem Zeitpunkt erfüllt sein. Nach dem Stichtag eintretende Ereignisse sind nicht zu berücksichtigen. Dies gilt auch dann, wenn sie im Zeitpunkt der Bescheiderlassung bekannt waren. Der „Erhellungstatbestand“ kommt somit nicht zur Anwendung. Solche Ereignisse können nur, wenn hiedurch die Voraussetzungen hiefür erfüllt werden, den Anlass zu einer neuerlichen Fortschreibung auf einen späteren Stichtag geben.

Fortschreibungszeitpunkt ist grundsätzlich der Beginn des Kalenderjahres, das der Änderung folgt. Es ist jedoch zu beachten, dass ein Anspruch auf die Durchführung einer Fortschreibung nur besteht, wenn eine rechtzeitige Antragstellung erfolgte. Allen Fortschreibungen einschließlich der Zurechnungsfortschreibungen sind die Verhältnisse zu Beginn des Kalenderjahres zugrunde zu legen, das auf die Änderung folgt (Fortschreibungszeitpunkt; *Twaroch/Wittmann/Frühwald*, Kommentar zum Bewertungsgesetz (31. Lfg 2023), § 21 BewG Rz 6-7).

Da gemäß § 21 Abs 3 BewG 1955 bei Fortschreibungen die Verhältnisse zu Beginn des Kalenderjahres zugrunde zu legen sind, das auf die Änderung des Bewertungsgegenstandes folgt (Fortschreibungszeitpunkt), kann die Fortschreibung frühestens bis zum Ablauf des Kalenderjahres beantragt werden, das mit dem Fortschreibungszeitpunkt beginnt (*Twaroch/Wittmann/Frühwald*, § 21 BewG Rz 12).

Der Erwerb der beschwerdegegenständlichen Liegenschaft durch den Beschwerdeführer erfolgte mit der auf dem Beschluss des ***Bezirksgerichts*** vom 07.06.2017 zu ***Tagebuchzahl*** basierenden Eintragung des Eigentumsrechts des Bf. im Grundbuch, somit in der zweiten Hälfte des Jahres 2017.

Mit dem von der belangten Behörde abgewiesenen verfahrensgegenständlichen Antrag wurde eine Artfortschreibung zum Stichtag 01.01.2017 beantragt. Nach den obigen Ausführungen wäre dazu eine entsprechende (umfassende) Änderung der Verhältnisse bereits im Laufe des Jahres 2016 erforderlich.

Das Gesetz unterscheidet zwischen dem Feststellungszeitpunkt und dem Bewertungsstichtag, wenn diese nach der Regel des § 65 Abs 1 BewG auch grundsätzlich zusammenfallen. Feststellungszeitpunkt ist bei einer Hauptfeststellung gemäß § 20 Abs 2 BewG genau so wie gemäß § 21 Abs 4 BewG und § 22 Abs 2 BewG in den Fällen der Fortschreibung und der Nachfeststellung stets der Beginn des Kalenderjahres (VwGH 19.09.1984, 84/13/0018).

Der Verwaltungsgerichtshof hat mit Erkenntnis vom 27.06.2013, 2010/15/0213, ausgesprochen:

„Fortschreibungen iSd § 21 BewG können auch zur Beseitigung von Unrichtigkeiten, Fehlbeurteilungen, unzutreffenden Tatsachen- und Werturteilen vorgenommen werden (...) Nach der hg. Rechtsprechung ist es, wenn eine solche Fortschreibung auf Antrag vorgenommen werden soll, dem Antragsteller zuzumuten, für die Unrichtigkeit der bisherigen Bewertung den Nachweis zu erbringen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 25. Jänner 1988, 86/15/0141, VwSlg 6285 F/1988).“

Anhand der entsprechenden Luftbilder und der vorgelegten Rechnungen ist nach derzeitiger Aktenlage nicht davon auszugehen, dass eine derartige landwirtschaftliche Nutzung zum relevanten Zeitpunkt im erforderlichen Umfang bereits möglich gewesen wäre oder tatsächlich erfolgt wäre (fehlende technische Anlagen, kein Ankauf von Fischen und Material/Geräten, lediglich Freizeithütte am Gelände vorliegend). Wie im Rahmen der Beweiswürdigung bereits ausgeführt, wurde eine entsprechende nennenswerte Nutzung der beschwerdegegenständlichen Flächen zum 01.01.2017 vom Beschwerdeführer nicht nachgewiesen.

Somit lagen die Voraussetzungen für die begehrte Fortschreibung (bereits) zum 01.01.2017 (noch) nicht vor. Die beantragte Fortschreibung war daher (aus diesem Grund bereits) nicht durchzuführen. Auf die weiteren Beschwerdepunkte konnte daher inhaltlich nicht mehr näher eingegangen werden.

Die gegen die Abweisung dieses Antrages auf Artfortschreibung zum 01.01.2017 gerichtete Beschwerde war daher als unbegründet 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.

Im gegenständlichen Beschwerdefall lag keine Rechtsfrage vor, der grundsätzliche Bedeutung zukam. Die im Beschwerdefall zu lösenden Rechtsfragen beschränkten sich einerseits auf Rechtsfragen, welche bereits in der bisherigen (oben zitierten) Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes beantwortet wurden bzw. liegt betreffend der Frage, wann Fortschreibungen vorzunehmen sind. Andererseits liegt betreffend die heranzuziehenden Stichtage ohnehin bereits eine klare Rechtslage vor (VwGH 19.05.2015, Ra 2015/05/0030; 01.09.2015, Ra 2015/08/0093; 29.04.2019; Ra 2019/16/0085; 07.10.2020, Ra 2020/16/0145). Im Übrigen hing der Beschwerdefall von der Lösung von nicht über den Einzelfall hinausgehenden Sachverhaltsfragen ab. Eine ordentliche Revision ist daher nicht zulässig.

Linz, am 5. Dezember 2025