

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter***Ri*** in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, über die Beschwerde vom 29. April 2024 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 27. März 2024 betreffend Einheitswert des land- u. forstwirtschaftl. Betriebes 01.01.2024 EW-AZ ***1*** (Steuernummer ***BF1StNr1***) 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 Einheitswertbescheid zum 01.01.2023 (Hauptfeststellung mit Wirksamkeit ab 01.01.2023) vom 06.07.2023 wurde der Einheitswert für den Grundbesitz „landwirtschaftlichen Betrieb“ mit 400 Euro festgestellt.

Mit Einheitswertbescheid zum 01.01.2024 (Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 BewG) vom 27.03.2024 wurde der Einheitswert für den Grundbesitz „landwirtschaftlichen Betrieb“ mit Null Euro fortgeschrieben. Begründend wurde ausgeführt, *dass der Einheitswert auf den Wert Null fortzuschreiben war, weil die wirtschaftliche Einheit weggefallen ist. Die Fortschreibung war erforderlich, weil durch die Bodenschätzung eine Änderung der natürlichen Ertragsbedingungen bescheidmäßig festgestellt wurde. Die Liegenschaft KG ***XXX*** wird zur Gänze im Grundvermögen EW-AZ ***2*** bewertet (lt. Flächenwidmungsplan Bauland-Wohngebiet).*

Mit Eingabe vom 29.04.2024 wurde gegen den Wertfortschreibungsbescheid vom 27.03.2024 Beschwerde erhoben. Zusammenfassend wurde eingewendet, dass das Grundstück ausschließlich für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werde und die Beschwerdeführerin einer Umwidmung in Bauland, die von der Gemeinde ohne Mitspracherecht vorgenommen worden

sei, nie zugestimmt hätte. Ein Landwirt bearbeite den Grund und nütze das Grünfutter und das Heu für seine Tiere. Die Liegenschaft sei daher gemäß der Nutzung weiterhin als landwirtschaftlicher Betrieb einzustufen.

Mit Beschwerdeverentscheidung vom 02.08.2024 wurde die Beschwerde gegen den Wertfortschreibungsbescheid vom 27.03.2024 abgewiesen.

Im Vorlageantrag, eingebracht am 17.09.2024, wurde Beschwerde gegen die Beschwerdeverentscheidung vom 02.08.2024 erhoben. Die Beschwerdeführerin sei aus gesundheitlichen Gründen gezwungen gewesen, ihre Zeit von Ende Juli bis Mitte September 2024 bei Freunden in Kärnten zu verbringen. Sie sei alleinstehend und nach einer Operation auf deren Pflege angewiesen gewesen. Sie habe ihre Nachbarn in Wien gebeten, RsB Briefe nachzusenden, aber nicht die normale Post. Der Bescheid sei mit normaler Post zugestellt worden. Sie habe auch Mitte Juli beim Finanzamt angefragt, wann voraussichtlich mit einer Antwort auf ihren Einspruch zu rechnen sei, da sei ihr gesagt worden, das werde nicht vor Oktober sein. Sie sei überrascht gewesen, wie sie bei ihrer Rückkehr die Beschwerdeverentscheidung, datiert mit 02.08.2025 vorgefunden habe. Sie habe daher den Termin 02.09.2025 nicht einhalten können. Inhaltlich könne sie die Ablehnung ihres ursprünglichen Einspruches nicht nachvollziehen. Warum eine Einfriedung der landwirtschaftlich genutzten Wiese auf deren Rand auch Bäume stehen, eine landwirtschaftliche Tätigkeit nicht erkennen lasse, sei ihr unverständlich. Da dürfe kein Bauer seine Wiesen einzäunen, was jedoch häufig passiere. Sie werde auch veranlassen, dass der Bauer, der seit Jahren die Wiese bearbeite, die Fläche in den Antrag der Agrarmarkt Austria aufnehmen werde. Ihr Grund sei immer ein landwirtschaftlich genutzter Grund gewesen und solle es nach ihrem Sinne auch bleiben. Österreich sei eines der am meisten zubetonierten Länder der europäischen Union und es würden offenbar jedem, der ein kleines Stück Land für die Landwirtschaft retten wolle, nur Steine in den Weg gelegt werden.

Im Vorlagebericht an das Bundesfinanzgericht gab das Finanzamt am 09.01.2025 folgende Stellungnahme ab:

Die Beschwerdeverentscheidung, datiert mit 02.08.2024, wurde ohne Zustellnachweis zugestellt. Die Zustellung gilt als am dritten Werktag nach der Übergabe an das Zustellorgan bewirkt. Es ist daher davon auszugehen, dass die Beschwerdeverentscheidung am 05.08.2024 als zugestellt zu erachten ist. Aus verfahrensrechtlicher Sicht wurde die Beschwerdeverentscheidung am 05.08.2024 zugestellt (Beschwerdefrist 05.09.2024), weshalb das Rechtsmittel am 17.09.2024 verspätet eingebracht wurde. Demzufolge wird seitens der Abgabenbehörde der Antrag auf Zurückweisung gestellt, da der Vorlageantrag nicht fristgerecht eingebracht wurde. Sollte eine Entscheidung in der Sache erfolgen wird festgehalten, dass eine Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 BewG stichtagsbezogen auch der Korrektur unrichtiger Sachverhaltsannahmen und rechtlicher Fehlbeurteilungen dienen (vgl.

VwGH 27.06.2013, 2010/15/0213) kann. Aufgrund der Flächenwidmung „Wohnsiedlungsgebiet“, einer Nichtlandwirtin als Eigentümerin, dem Fehlen der Teilnahme am allgemeinen landwirtschaftlichen Geschäftsverkehr sowie der Ausgestaltung der Liegenschaft ist der Grundbesitz aus Sicht des Finanzamtes als Grundvermögen zu behandeln. Für eine parkähnliche Geländegestaltung ist ein gewisses Maß an Gartenpflege notwendig, daher wird es als unwesentlich angesehen, dass die Mahd dieser Dauergrasfläche zur Futtergewinnung weiterverwertet wird.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Die Liegenschaft KG ***XXX*** weist eine Fläche von 5.731 m² auf. Das darauf befindliche Einfamilienhaus war bereits mit 1.000 m² im Grundvermögen erfasst. Die als Wiese landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grundstück ***xyz***) im Ausmaß von 4.731 m² ist im Flächenwidmungsplan ebenfalls als Bauland-Wohngebiet ausgewiesen. Alle benachbarten Grundstücke weisen mit Ausnahme der angrenzenden Straßen eine Widmung als Bauland-Wohngebiet auf. Das Grundstück grenzt im Süden und im Osten an öffentliche Straßen. Im Norden und Westen grenzt es an Wohnliegenschaften. Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Kanal sind in der näheren Umgebung vorhanden. Im Nahbereich des Grundstücks wurden in den letzten Jahren immer wieder Wohngebäude errichtet (siehe Beilage 1: Luftbild der KG ***XXX***, Quelle DORIS Landkarte, Land OÖ).

Vom Finanzamt wurde für die restlichen 4.731 m² festgestellt, dass die Zuordnung zum Grundvermögen zutreffender ist als eine landwirtschaftliche Nutzung.

Die Abgabenbehörde hat den Einheitswert für den Grundbesitz „landwirtschaftlichen Betrieb“ im Ausmaß von 4.731 m² mit Null Euro fortgeschrieben und zur Gänze im Grundvermögen EW-AZ ***2*** bewertet und mit Einheitswertbescheid zum 01.01.2024 (Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 BewG) vom 28.03.2024 für den Grundbesitz „Einfamilienhaus“ einen gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert von 32.800 Euro festgestellt.

2. Beweiswürdigung

Der festgestellte Sachverhalt geht aus den vorgelegten Akten der Abgabenbehörde hervor. Die Feststellungen zur Lage und zu den Eigenschaften des streitgegenständlichen Grundstücks ergeben sich auch aus dem Luftbild der KG ***XXX***.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

Die Beschwerdeverentscheidung, datiert mit 02.08.2024, wurde ohne Zustellnachweis zugestellt. Der Vorlageantrag wurde am 17.09.2024 eingebracht. Zur vom Finanzamt behaupteten verspäteten Einbringung des Vorlageantrages stellt das Bundesfinanzgericht fest, dass die Beschwerdeführerin glaubhaft vorgebracht hat, dass sie sich zum Zeitpunkt der Zustellung der Beschwerdeverentscheidung aus gesundheitlichen Gründen nicht an ihrer Abgabestelle aufgehalten hat. Sie war aufgrund einer Operation auf Pflege angewiesen und ist erst Mitte September 2024 an ihren Wohnsitz zurückgekehrt. Der Vorlageantrag wurde daher am 17.09.2024 nach Ansicht des Bundesfinanzgerichtes fristgerecht eingebracht.

In der Beschwerde wird die Richtigkeit der Zurechnung des im Sachverhalt angeführten Grundstücks (***xyz***) im Ausmaß von 4.731 m² zum Grundvermögen bekämpft. Begehrt wird die Zuordnung zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen.

Nach § 52 Abs. 1 BewG 1955 gehört zum Grundvermögen nicht Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört. Allerdings sind nach § 52 Abs. 2 BewG 1955 land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen dem Grundvermögen zuzurechnen, wenn nach ihrer Lage und den sonstigen Verhältnissen, insbesondere mit Rücksicht auf die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten, anzunehmen ist, dass sie in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden, zB wenn sie hienach als Bauland, Industrieland oder als Land für Verkehrszwecke anzusehen sind.

Fortschreibungen im Sinne des § 21 BewG 1955 können auch zur Beseitigung von Unrichtigkeiten, Fehlbeurteilungen, unzutreffenden Tatsachen- und Werturteilen vorgenommen werden, allerdings gegenüber früheren rechtskräftigen Feststellungsbescheiden nur auf spätere Stichtage (vgl. VwGH 27.06.2013, 2010/15/0213).

Wie der VwGH in seinem Erkenntnis vom 15.02.1985, 82/17/0079 erkannt hat, setzt die Anwendung des § 52 Abs. 2 BewG eine landwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Grundstücks geradezu voraus. Die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks wird vom Bundesfinanzgericht nicht in Abrede gestellt. Auch der erklärte subjektive Wille der Beschwerdeführerin, dass die betreffende Liegenschaft auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt und bewirtschaftet werde, wie dies seit jeher der Fall gewesen ist, wird nicht in Zweifel gezogen.

Der VwGH hat die Bestimmung des § 52 Abs. 2 BewG in ständiger Rechtsprechung dahingehend ausgelegt, dass es bei der Beurteilung der Frage, ob ein Grundstück dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen oder dem Grundvermögen zuzurechnen ist, in erster Linie

auf die objektiven Merkmale anzukommen hat, denen gegenüber subjektive, nur in der Person des jeweiligen Grundstückseigentümers gelegene Momente zurückzutreten haben.

Nach der Rechtsprechung des VwGH kommt es bei der Zuordnung eines Grundstücks zum Grundvermögen nach § 52 Abs. 2 BewG darauf an, dass ein aus objektiven Umständen sich ergebender Wahrscheinlichkeitsschluss für eine Verbauung in absehbarer Zeit gerechtfertigt ist. Hierzu ist festzustellen, dass sich auf der Liegenschaft KG ***XXX*** bereits ein Einfamilienhaus befindet und mit 1.000 m² im Grundvermögen erfasst wurde. Die als Wiese landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grundstück ***xyz***) im Ausmaß von 4.731 m² ist im Flächenwidmungsplan ebenfalls als Bauland-Wohngebiet ausgewiesen.

Nach Ansicht des Bundesfinanzgerichtes liegt für die landwirtschaftlich genutzte Fläche eine Reihe objektiver Merkmale vor, die nach der gefestigten Judikatur des VwGH für eine Zurechnung zum Grundvermögen sprechen:

- Das Grundstück liegt im verbauten Siedlungsgebiet und ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Bauland-Wohngebiet erfasst.
- Es sind Zufahrtsmöglichkeiten und Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Kanal in der näheren Umgebung vorhanden.
- Die bauliche Entwicklung ist in der Umgebung sehr rege. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Bezirkshauptstadt Scharding gehört die Gemeinde ***XY*** seit vielen Jahren zu den Zuzugsgemeinden. Die Gemeinde ***XY*** zählt zu den lebenswertesten Gemeinden des Bezirks Scharding. Ein Index, der alle 2.122 österreichischen Gemeinden nach Kaufkraft, Bevölkerungsstruktur, Bildung und Anteil der Beschäftigten zwischen 15 und 64 Jahren durchleuchtet, ergibt einen Indexwert von ***xy*** und somit Rang ***yz*** von 2.122 (Quelle: MeinBezirk – Lebensqualität; Leben im Speckgürtel 07.01.2020).

Wenn die Beschwerdeführerin immer wieder betont, dass keinerlei Absicht bestehe, das Grundstück anders als landwirtschaftlich zu nutzen, so handelt es sich hiebei nach Ansicht des Bundesfinanzgerichtes um subjektive Momente, welchen gegenüber den objektiven Merkmalen nur eine untergeordnete Bedeutung zukommen.

Die Rechtsprechung steht einhellig auf dem Standpunkt, dass es nicht entscheidend ist, wie der Eigentümer sein Grundstück nutzt, sondern einzig und allein, wie er es nutzen könnte. Durch die Bewertung soll nämlich die potenzielle wirtschaftliche Kraft des Eigentümers erfasst werden, weshalb eine objektive Werterhöhung des Grundbesitzes als Folge der Lage im bebauten Gebiet nicht deshalb außer Betracht bleiben darf, weil der Grundstückseigentümer keine Absicht hat, sie auszunützen (vgl. VwGH 21.01.1991, 90/15/0077 mwN). In gleicher Weise hat auch der Verfassungsgerichtshof ausgesprochen, dass es denkmöglich ist, dass eine Grundstücksfläche, welche nach den Bauvorschriften als Bauland gewidmet und tatsächlich bebaubar ist, als Bauland qualifiziert wird, selbst wenn sie der Eigentümer nicht als Bauland nützt (vgl. VfGH 30.11.1973, B 248/73).

Diese Auffassung entspricht den allgemeinen Grundsätzen des steuerlichen Bewertungsrechts, dass die einzeln zu besteuern den Objekte gewissermaßen nach den in ihnen schlummernden wirtschaftlichen Möglichkeiten zu bewerten sind. In diesem Zusammenhang stellt das Bundesfinanzgericht fest, dass die Grundsteuer eine Objektsteuer ist, in deren Mittelpunkt das Grundstück und nicht die persönlichen Verhältnisse eines Steuerpflichtigen stehen.

Die Erklärungen der Beschwerdeführerin, warum keine Absicht bestehe, das beschwerdegegenständliche Grundstück anders als landwirtschaftlich zu nutzen, sind nicht entscheidend. Für das Bundesfinanzgericht steht außer Streit, dass die Beschwerdeführerin durch keine Vorschrift gehindert ist, das in Beschwerde gezogene Grundstück seinem Wert entsprechend, zu nutzen. Nicht maßgebend ist in diesem Zusammenhang die Ausweisung im Kataster als „Gärten“.

Das Finanzamt hat in der Beschwerdevorlage entsprechend festgehalten, dass für eine parkähnliche Geländegestaltung ein gewisses Maß an Gartenpflege unerlässlich ist und es daher als unwesentlich angesehen, dass das Abmähen dieser Dauergrasfläche zur Futtergewinnung weiterverwertet wird. Nach der Rechtsprechung des VwGH rechtfertigt nur eine intensive landwirtschaftliche Nutzung (zB Gärtnerei, Baumschule) bei entsprechender Größe eine Einreihung als landwirtschaftliches Vermögen in einem bebauten Siedlungsgebiet (vgl. VwGH 10.09.1970, 0842/69).

Das Finanzamt hat daher zu Recht den Einheitswert auf Null fortgeschrieben.

Ergänzend, aber nicht entscheidungswesentlich wird noch bemerkt, dass der Wertfortschreibungsbescheid, in dem das gegenständliche Grundstück ***xyz*** dem Grundvermögen zugeordnet wurde, nicht Gegenstand dieses Beschwerdeverfahrens ist.

Aus den angeführten Gründen konnte der Beschwerde kein Erfolg beschieden sein.

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 Fall ergeben sich die Rechtsfolgen aus dem Gesetz sowie aus der umfangreichen Rechtsprechung des VwGH, von der in diesem Erkenntnis nicht abgewichen wurde. Diese schlichte Rechtsanwendung berührt keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung. Eine Revision ist daher nicht zulässig.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Linz, am 24. Februar 2026