

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Mag. Cornelia Pretis-Pösinger in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, über die Beschwerde vom 5. Juni 2025 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 9. Mai 2025 betreffend Einheitswert des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes zum 01. Jänner 2024 (Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955), EW-AZ ***1***, 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

Das Finanzamt Österreich (FAÖ) stellte den Einheitswert mit Bescheid zum 01.01.2024, datiert mit 09. Mai 2025, im Rahmen einer Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 BewG, mit € 15.600 (gerundet) für den landwirtschaftlichen Betrieb GB ***2***, ***3*** u.a. fest. Im Rahmen der Berechnung gelangten nachstehende öffentliche Gelder gemäß § 35 BewG zum Ansatz:

Nutzung	Fläche	Hektarsatz (€)	Ertragswert (€)
landwirtschaftlich genutzte Flächen	16,6302 ha	734,40	12.213,22
unproduktive Flächen	0,0152 ha		0,00
forstwirtschaftlich genutzte Flächen	24,1404 ha	73,42	1.772,48
Zwischensumme			13.985,70
öffentliche Gelder gemäß § 35 BewG			
Summe öffentliche Gelder	33 % von 5.012,01		1.653,96
Summe			
Summe gesamt			15.639,66
Einheitswert (gerundet gemäß § 25 BewG)			15.600

Gleichzeitig erging der Grundsteuermessbescheid zum 01.01.2024 mit Festsetzung des Steuermessbetrages von € 29,74.

Am 06.06.2025 langte beim FAÖ ein **Beschwerdeschriftsatz** gegen den Einheitswertbescheid, den Grundsteuermessbescheid und die Bescheide vom 26.05.2025 betreffend Beiträge und Abgabe vom land- und forstwirtschaftlichen Betrieben für die Jahre 2024 und 2025 ein. Im Einzelnen führt der Bf. aus:

„Mit gegenständlichem Bescheid wurden zum bestehenden Einheitswert von € 13.950,23 „öffentliche Gelder“ im Ausmaß von 33% von € 5.012,01, somit € 1.649,77 hinzugerechnet, sodass sich auf diese Art ein Einheitswert von € 15.600 errechnet.

Richtig ist, dass gemäß Bewertungsgesetz von 1955 bei der Bewertung nur solche wiederkehrende Direktzahlungen gesondert zu berücksichtigen sind, welche zur Einkommensunterstützung gewährt werden, soweit sie nicht für die Abgeltung ertragswirksamen Mehraufwandes, oder Minderertrages auf Grund von Verpflichtungen, die über die allgemeinen Mindestanforderungen hinausgehen, oder auf Grund von Mehraufwendungen für besonders zu berücksichtigende Bewirtschaftungsmaßnahmen resultieren, vorgesehen sind. Diese öffentlichen Gelder sind in Höhe von 33% dem jeweiligen Betriebsinhaber für das Antragsjahr gewährten Erstausszahlung unter Berücksichtigung allfälliger Vorschusszahlungen anzusetzen.

Ohne das im angefochtenen Bescheid auch nur ansatzweise erwähnt wird, konkret um welche öffentlichen Gelder es sich handelt, die mit 33% dem Einheitswert zugerechnet werden, ist davon auszugehen, dass es sich dabei offenbar die mir gewährten EU - Fördergelder handelt, die insgesamt nicht jenen wiederkehrendem Direktzahlungen entsprechen, die von der Bestimmung des § 35 Bewertungsgesetz erfasst sind.

Sämtliche an mich bezahlten Fördergelder werden im Wesentlichen deshalb gewährt, um einen ertragswirksamen Mehraufwand abzugelten bzw. um einen Minderertrag auf Grund von Verpflichtungen auszugleichen, die über die allgemeinen Mindestanforderungen hinausgehen bzw. auf Grund von Mehraufwendungen für besonders zu berücksichtigende Bewirtschaftungsmaßnahmen resultieren.

Sämtlicher ertragswirksamer Mehraufwand bzw. Minderertrag auf Grund von weitreichenden Verpflichtungen auch kostenintensiver Mehraufwand für berücksichtigungswürdige Bewirtschaftungsverhältnisse ergeben sich zwangsläufig und eindeutig aus den jeweiligen EU-Programmen, die der Gewährung der Fördergelder zu Grunde liegen.

Nicht nur, dass mit den einzelnen Maßnahmen wie Anbau von Alternativen, prozentmäßiger Aufteilung von anzubauenden Hauptkulturen und Verzicht auf den Anbau Diversitätsgründen (7% der Ackerflächen und 4% der Wiesenflächen) bzw. Einhaltung diverser

Begrünungsvarianten, ein deutlicher Einkommensverlust einhergeht, der mit den Fördergeldern nicht bzw. nur geringfügigst abgedeckt wird, ist mit den weitergehenden aus Vorschriften was, wann, wo und wie angebaut wird, die Sinnhaftigkeit der Landwirtschaft äußerst fragwürdig und keinesfalls kostendeckend.

Die mit gegenständlichem Bescheid erfolgte Zurechnung eines Teiles der „öffentlichen Gelder“ zum Einheitswert erfolgte somit zu Unrecht und beantrage ich die ersatzlose Streichung des Zuschlages von € 1.649,77 zum land- und forstwirtschaftlichen Einheitswert.“

Mit **Beschwerdevorentscheidung** vom 25.07.2025 wurde die Beschwerde gegen den Einheitswert unter Bezugnahme auf § 35 BewG abgewiesen. Begründend wurde auf die Direktzahlungs-Verordnung 2015, BGBl. II Nr. 368/2017 und die Direktzahlungen der 1. Säule verwiesen. Im Einheitswertbescheid würden lt. AMA-Übermittlung „Basiszahlungen Heimgutflächen“ und „Umverteilungszahlungen Stufe 1“ berücksichtigt.

Am 08.09.2025 (einlangend) stellte der Bf. den **Vorlageantrag** hinsichtlich der Beschwerde vorentscheidung, in dem er ausführte: „*In oben bezeichneter Angelegenheit (Anm.: Betreff ***1***) stelle ich im Hinblick auf die Berufungsvorentscheidung (gemeint: Beschwerde vorentscheidung) vom 25.07.2025 zugestellt am 11.08.2025 fristgerecht den Antrag auf Entscheidung über die Beschwerde durch das Verwaltungsgericht (Bundesfinanzgericht).“*

Der **Vorlagebericht** des FAÖ langte beim Bundesfinanzgericht am 03.02.2026 ein. Nach Darlegung des Sachverhaltes, der Beweismittel wird in der Stellungnahme die Abweisung der Beschwerde gegen den Einheitswertbescheid beantragt.

Über den Vorhalt des Bundesfinanzgerichtes vom 17.02.2026 teilte das FAÖ – nach Befassung der AMA – mit: Der im Bescheid ermittelte Einheitswert von € 15.639,66 wurde gemäß § 25 BewG auf € 15.600 abgerundet, dementsprechend wurde auch der AMA-Betrag von € 1.653,96 auf € 1.649,77 (d.s. 99,74 %) reduziert.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Der Bf. betreibt eine Land- und Forstwirtschaft in der KG ***3*** und EZ ***4*** im Ausmaß von 16,6302 ha (landwirtschaftlich genutzte Flächen), 0,0152 ha (unproduktive Flächen) und 24,1404 ha (forstwirtschaftlich genutzte Flächen).

Unter der AMA-Betriebsnummer ***5*** sind dem Betrieb ***6*** am 21.12.2023 öffentliche Gelder im Sinn des § 35 BewG - im Einzelnen Basiszahlung Heimgutflächen € 4.126,46 und Umverteilungszahlung Stufe 1 € 885,55 (in Summe € 5.012,01) - zugeflossen. Aufgrund der Rundungsbestimmung im § 25 BewG wurde der ermittelte Einheitswert von € 15.639,66 auf € 15.600,00 abgerundet. Dadurch erfolgte der Zuschlag aus öffentlichen Geldern in Höhe von 99,74 % - somit in Höhe von € 1.649,77.

Die dem Erstbescheid zugrunde gelegten sonstigen Berechnungsdaten sind nicht strittig.

2. Beweiswürdigung

Die Feststellung zum Zufluss der öffentlichen Geldern im Jahr 2024 ergibt sich aus dem von der AMA an die Finanzverwaltung übermittelten Daten.

Im Übrigen ergeben sich die Feststellungen zum Sachverhalt aus der Aktenlage sowie den Abfragen des Bundesfinanzgerichtes im Grundbesitzinformationssystem (GRUIS) der Finanzverwaltung.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

Im Beschwerdefall beruft sich der Bf. im Wesentlichen darauf, dass sämtliche an ihn bezahlten Fördergelder deshalb gewährt werden, um einen ertragswirksamen Mehraufwand abzugelten bzw. einen Minderertrag aufgrund von Verpflichtungen auszugleichen, die über die allgemeinen Mindestanforderungen hinausgehen bzw. auf Grund von Mehraufwendungen für besonders zu berücksichtigende Bewirtschaftungsmaßnahmen resultieren. So ginge mit der Setzung einzelner Maßnahmen wie zB. den Anbau von Alternativen, der prozentmäßigen Aufteilung von anzubauenden Hauptkulturen, den Verzicht auf den Anbau aus Diversitätsgründen oder der Einhaltung von Begrünungsvarianten ein deutlicher Einkommensverlust einher, der mit den Fördergeldern nicht bzw. geringfügigst abgedeckt werde und werde die Sinnhaftigkeit der Landwirtschaft der Vorschriften und die fehlende Kostendeckung in Frage gestellt.

Den Vorbringen des Bf. ist iZm der Gewährung der öffentlichen Gelder gemäß § 35 BewG nicht zu folgen.

§ 35 BewG lautet idgF wie folgt:

Berücksichtigung von öffentlichen Geldern

§ 35. Bei der Bewertung sind nur solche wiederkehrenden Direktzahlungen gesondert zu berücksichtigen, welche zur Einkommensunterstützung gewährt werden, soweit sie nicht für die Abgeltung ertragswirksamen Mehraufwandes oder Minderertrages auf Grund von Verpflichtungen, die über die allgemeinen Mindestanforderungen hinausgehen oder aufgrund von Mehraufwendungen für besonders zu berücksichtigende Bewirtschaftungsverhältnisse resultieren, vorgesehen sind. Diese öffentlichen Gelder sind in Höhe von 33 vH der dem jeweiligen Betriebsinhaber für das Antragsjahr gewährten Erstausszahlung unter Berücksichtigung allfälliger Vorschusszahlungen anzusetzen.

§ 35 BewG 1955 ist eine lex specialis gegenüber § 40 BewG 1955 (siehe auch ErlBem RegVlg 1960 BlgNR 24. GP). Da die Zahlungen aus öffentlichen Geldern unzweifelhaft Einfluss auf den Ertrag eines Betriebes haben, sind sie im Rahmen einer Ertragsbewertung entsprechend zu berücksichtigen. Ihre Berücksichtigung erscheint jedenfalls sachgerecht (BFG 6.3.2018, RV/7104104/2017 unter Verweis auf die Vorjudikatur). Auch der Verfassungsgerichtshof hat vor dem Hintergrund seiner Rechtsprechung von der Einleitung eines Gesetzesprüfungsverfahrens abgesehen und die Behandlung einer Beschwerde abgelehnt (VfGH 26.11.2018, E 479/2017 zu BFG 10.1.2017, RV/4100647/2016). § 35 BewG 1955 regelt die Bewertungsmethode, wie diese Zahlungen im Einheitswert konkret zu berücksichtigen sind. Der Ansatz mit 33 % ist dezidiert im Gesetz geregelt, für die Finanzverwaltung bzw. die Gerichte des öffentlichen Rechts besteht diesbezüglich keinerlei Spielraum (BFG 16.10.2017, RV/5101266/2017). Würde diese Regelung nicht bestehen, wären diese Beträge mit dem 18-fachen Jahresertrag anzusetzen, was allerdings zu Verzerrungen führen würde (vgl. Twaroch/Wittmann/Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz, § 35, Rz 1).

Hinzu kommt, dass die öffentlichen Gelder verschiedene agrarpolitische Zielsetzungen haben. So werden einerseits Zahlungen gewährt, die an konkrete Bewirtschaftungsauflagen geknüpft sind (ÖPUL-Zahlungen). Diese Zahlungen sollen nur den sich daraus ergebenden Mehraufwand bzw. Minderertrag ersetzen, sie dürfen daher nicht im Einheitswert berücksichtigt werden. Gleiches gilt für benachteiligte Gebiete, da auch hiermit lediglich ein erhöhter Aufwand abgegolten werden soll. Auch Ausgleichszahlungen für benachteiligte Gebiete gelten Mehraufwendungen zumindest pauschal ab und sind ebenfalls kein Gegenstand für eine gesonderte Berücksichtigung im Einheitswert. Somit bleiben die Zahlungen der sogenannten „ersten Säule“, also Zahlungen, welche direkt im Rahmen einer Einkommensstützung gewährt werden, die in der Folge zu Zuschlägen im Einheitswert führen.

Direktzahlungen der ersten Säule GAP (öffentliche Gelder) werden als Einkommensunterstützung gewährt, haben unzweifelhaft Einfluss auf den Ertrag und sind im Rahmen der Ertragsbewertung als Vermögenswert entsprechend zu berücksichtigen (BfG 12.3.2018, RV/2100013/2018 uvam.).

Die Direktzahlungen aus öffentlichen Geldern im Jahr 2023 betrugen € 5.012,01 („Basiszahlung Heimgutflächen“ € 4.126,46 und „Umverteilungszahlung Stufe 1“ € 885,55). Aufgrund der Rundungsbestimmung im § 25 BewG wurde der Einheitswert von € 15.639,55 auf € 15.600,00 abgerundet und gelangten – ausgehend von 33 % von € 5.012,01 - € 1.649,77 (99,74 %) zum Ansatz.

Für den Beschwerdefall bedeutet dies, dass vom FAÖ bei der Wertfortschreibung zum 1. Jänner 2024 zu Recht der angeführte Betrag der im Jahr 2024 an den Bf. ausbezahlten öffentlichen Gelder iHv € 1.649,77 zu berücksichtigen sind.

Dazu wird angemerkt, dass gemäß § 21 Abs. 1 Z a) BewG 1955 der Einheitswert neu festgestellt wird, wenn der gemäß § 25 abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, bei den wirtschaftlichen Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens entweder um mehr als ein Zwanzigstel, mindestens aber um 300 Euro, oder um mehr als 1000 Euro, von dem zum letzten Feststellungszeitpunkt festgestellten Einheitswert abweicht (Wertfortschreibung).

Wenn die Voraussetzungen für eine Wertfortschreibung nach bewertungsrechtlichen Vorschriften vorliegen, so ist gemäß § 193 Abs. 1 BAO in den Fällen einer beantragten Fortschreibung auf den sich aus der Anwendung des Abs. 2 ergebenden Zeitpunkt, in den Fällen einer amtswegigen Fortschreibung auf den 1. Jänner des Jahres, an dem die Voraussetzungen für eine Fortschreibung erstmals vorliegen, ein Fortschreibungsbescheid zu erlassen.

Das Finanzamt hat von Amts wegen eine Fortschreibung des Einheitswertes vorzunehmen, wenn es zu einer entsprechenden Änderung der Wertverhältnisse gekommen ist (Ritz, Kommentar zur BAO⁶, § 193, Tz 2 unter Hinweis auf VwGH 22.3.2010, 2010/15/0004.

Das bedeutet, dass qualifizierte Änderungen der AMA-Zahlungen (solche durch die die oben genannten Wertfortschreibungsgrenzen überschritten werden), im Rahmen einer Wertfortschreibung zu berücksichtigen sind.

Das Finanzamt stellte daher den Einheitswert für den Betrieb des Bf. zum 1. Jänner 2024 zu Recht mit € 15.600,00 fest.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

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.

Da das gegenständliche Erkenntnis im Einklang mit den anzuwendenden Rechtsvorschriften steht, war die ordentliche Revision war nicht zuzulassen.

Klagenfurt am Wörthersee, am 17. März 2026