

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Dr. Ansgar Unterberger in der Beschwerdesache Bf, BfAdr, vertreten durch LBG Oberösterreich Steuerberatu. GmbH, Bahnhofstr 39 B, 4910 Ried im Innkreis, über die Beschwerde vom 3. Februar 2022 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 19. Jänner 2022 betreffend Einkommensteuer 2019, Steuernummer BfStNr, zu Recht erkannt:

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

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der festgesetzten Abgabe sind dem als Beilage angeschlossenen Berechnungsblatt zu entnehmen und bilden einen Bestandteil des Spruches dieses Erkenntnisses.

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

Strittig ist im Wesentlichen, ob bei der Ermittlung der Einkünfte von Bf (in der Folge: Beschwerdeführer: Bf) von dem Erlös für die im Jahr 2019 verkauften Flächen und Gebäude insgesamt gemäß § 30 Abs. 4 Z 2 EStG 1988 86% als Anschaffungskosten abzuziehen sind, oder ob der auf die (ehemaligen) Wirtschaftsgebäude entfallende Anteil voll zu versteuern ist, weil dieses Gebäude nach Ansicht des Finanzamtes Österreich zum land- und forstwirtschaftlichen Betriebsvermögen des Bf gehörte.

Wäre die Ansicht des Finanzamtes Österreich richtig, war weiters strittig, ob bei der Ermittlung des auf das Wirtschaftsgebäude entfallenden Erlösteiles der zuvor vom Gesamterlös

abzuziehende Wert des land- und forstwirtschaftlichen Bodens mit 3€ oder 4€ je m² zu bewerten ist. Dazu stimmten die Parteien beim Erörterungstermin dem Vorschlag des Richters einer Schätzung des Preises mit € 3,50 zu (siehe dazu im anhängenden Berechnungsblatt bei der Ermittlung der Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft, in der Folge LuF bzw. luf für land- und forstwirtschaftlich).

Verwaltungsbehördliches Verfahren

Das Finanzamt setzte mit Einkommensteuerbescheid 2019 vom 19.01.2022 die Einkünfte aus mit € 870 und die Steuer für Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen mit dem besonderen Steuersatz von 30% mit € 29.983,20 fest. Dabei bewertete das Finanzamt den land- und forstwirtschaftlichen Boden mit 2 € je m². Der sich so ergebende Wert des Wirtschaftsgebäudes wurde mit € 80.400 voll angesetzt. Von dem auf das Wohnhaus und dem dazugehörigen Grund entfallenden Wert wurden 86% als Anschaffungskosten abgezogen. Insgesamt wurde der gesamte so ermittelte Betrag in Höhe von € 99.944 als gemäß §30 EStG 1988 zu versteuernde Betrag angesetzt.

In der gesonderten Bescheidbegründung vom 20.01.2022 führte das Finanzamt aus, dass die Einkünfte des Bf im Schätzungswege zu ermitteln gewesen seien, weil der Bf der Aufforderung und gesetzlichen Verpflichtung zur Abgabe einer Erklärung nicht nachgekommen sei. Aus der weiteren Begründung ergibt sich die Ermittlung des nach Ansicht des Finanzamtes gem. § 30 EStG 1988 zu versteuernden Gesamtbetrages. Vom pauschalen Verkaufspreis in Höhe von 220.000 € wurde der Wert des luf Bodens (2 € je m²) mit € 19.000 geschätzt. Der auf dem Baugrund entfallende Verkaufserlös wurde mit 40.200 € angenommen. Der verbleibende Verkaufserlös für die Gebäude ergab somit 160.800 €. Davon setzte das Finanzamt die Hälfte (80.400 €) als Erlös für das Wirtschaftsgebäude an. Von diesem Betrag wurden keine Anschaffungskosten (86%) in Abzug gebracht.

Der Bescheiderlassung waren ergebnislos ein Ersuchen um Ergänzung vom 7.10.2021 und eine diesbezügliche Erinnerung vom 25.11.2021 hinsichtlich der dem Finanzamt bekannt gewordenen Grundstücksveräußerung vorangegangen.

In der gegen den Einkommensteuerbescheid 2019 am 3.2.2022 eingebrachten Beschwerde wurde angemerkt, dass die gegenständlichen Liegenschaften im Jahr 2009 an den Bf übergeben worden seien. Die Gebäude seien im Jahr 1900 oder früher errichtet worden. Das „Wirtschaftsgebäude“ sei schon seit 1986 nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke genutzt worden. Der Bf hätte die Gebäude auch nicht für seine bestehende Landwirtschaft nutzen können. Die niedrige Deckenhöhe hätte es unmöglich gemacht, die Gebäude mit Traktoren zu befahren, Lagermöglichkeiten hätte der Bf an seinem bestehenden Betrieb ausreichend und die gegenständlichen Gebäude würden in relativ weiter Entfernung zu seinem bestehenden Betrieb liegen. Da die Gebäude betrieblich nicht genutzt worden seien, seien diese auch nicht dem Betriebsvermögen zuzuordnen. Es seien daher auch von dem auf das Wirtschaftsgebäude

entfallenden Anteil 86 % Anschaffungskosten gemäß § 30 Abs. 4 Z 2 EStG 1988 abzuziehen. Da die luf Nutzfläche vom Bf bewirtschaftet werde, stelle diese Betriebsvermögen da. Der Schätzwert für diese Flächen müsse aber mindestens 4 € pro m² betragen. Somit wäre ein Verkaufserlös in Höhe von 5.316,64 € bei den Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft zu berücksichtigen. Vom gesamten restlichen Veräußerungserlös seien 86 % als pauschale Anschaffungskosten abzuziehen, so dass ein Betrag in Höhe von 25.483,36 € als gemäß § 30 EStG 1988 zu versteuernder Betrag verbleibe. Als Einkünfte aus LuF ergebe sich somit ein Betrag von insgesamt 4.078,19 €. Dieser Betrag setze sich zusammen aus den bereits erwähnten Einkünften aus der Veräußerung des luf Boden in Höhe von 5.316,64 €, den sonstigen Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft Höhe von -629,06 € sowie der Berücksichtigung eines 13 %igen Gewinnfreibetrages. Beigefügt war der Beschwerde nunmehr auch eine Steuererklärung.

Am 2.8.2023 erging abermals (und wieder ergebnislos) ein Ergänzungsersuchen an den Bf, in dem dieser ersucht wurde, Nachweise für eine erfolgte Entnahme der Wirtschaftsgebäude vorzulegen. Dem Finanzamt lege weder im ESt- noch im Bewertungsakt eine diesbezügliche Meldung vor.

Das Finanzamt änderte den ursprünglichen Bescheid in der Beschwerdeentscheidung vom 15.11.2023 ab. Nun erfolgt die Bewertung des luf Bodens mit € 3. Der somit auf das Wirtschaftsgebäude entfallende Verkaufserlös in Höhe von 76.600 € wurde nunmehr als Einkünfte aus LuF angesetzt. Somit ergaben sich nach den Berechnungen des Finanzamtes insgesamt Einkünfte aus LuF in Höhe von € 76.060,94. Dieser Betrag setzte sich wie folgt zusammen: 3.990 € aus dem Erlös für den luf Boden (-86 % Anschaffungskosten), 76.600 € anteilmäßig für das Wirtschaftsgebäude (ohne Abzug der 86 % Anschaffungskosten), minus 629,06 € aus der Ermittlung der sonstigen Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft durch den Bf sowie der Berücksichtigung eines Grundfreibetrags in Höhe von € 3.900. In Folge der Regelbesteuerungsoption gemäß § 30a Abs. 2 EStG 1988 erfolgte eine Besteuerung des restlichen Veräußerungserlöses (nach Abzug der 86 % Anschaffungskosten) nach Tarif.

Der gesonderten Begründung zur Beschwerdeentscheidung vom 16.11.2023 kann entnommen werden, dass der Bf mit Kaufvertrag von 9.5.2019 die Liegenschaft mit der Grundstücksnummer XX Katastralgemeinde yyOrt um den Pauschalvertrag von insgesamt 220.000 € verkauft habe. Auf dieser Liegenschaft würden sich ein Wohnhaus und mehrere landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude befinden. In weiterer Folge wurde nochmals der Einkommensteuerbescheid 2019 vom 19.1.2022 und dessen Inhalt wiedergegeben.

Das Ersuchen um Ergänzung vom 2.8.2023 sei unbeantwortet geblieben. In diesem sei der Bf aufgefordert worden, einen Nachweis für eine Entnahme der Gebäude aus dem luf Betriebsvermögen zu erbringen, da ein solcher Nachweis dem Finanzamt nicht vorliege. Es liege somit kein Nachweis über eine Entnahme der gegenständlichen Gebäude vor. Es sei

weder klar noch deutlich nach Außen hervorgekommen, dass der Abgabepflicht die ernsthafte Absicht habe, die Gebäude nicht mehr für betriebliche sondern für andere Zwecke zu nutzen. Auch nicht genützte Gebäude würden im luf Vermögen verbleiben, wenn keine außenwirksame Entnahme der Gebäude aus dem luf Vermögen erkennbar sei. Der weiters vom Bf beantragte Verkaufserlös je m² in Höhe von 4 € für die sonstige Grundfläche erscheine dem Finanzamt zu hoch, weshalb ein Verkaufserlös von 3€ pro m² bei der neuerlichen Berechnung angesetzt worden sei. In weiterer Folge wurde die Berechnung der Einkommensteuer 2019, wie oben bereits dargestellt nochmals ausführlich dargelegt. Weiters wurde festgehalten, dass in Folge der in der Beschwerde erfolgten Regelbesteuerungsoption gem. § 30a Abs 2 EStG 1988 die Regelbesteuerung für den Veräußerungserlös nach Abzug der 86% Anschaffungskosten angewandt worden sei.

Am 31.1.2024 ging beim Finanzamt innerhalb der verlängerten Frist für den Vorlageantrag ein derartiger Antrag ein. Nach der Wiederholung des bisherigen Vorbringens führte der Bf aus, dass die damaligen Eigentümer Verpächter 1986 bereits die Rinderhaltung aufgegeben und die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Pachtvertrag vom 4.3.1987 verpachtet hätten. Die 1900 oder früher errichteten Gebäude seien ausdrücklich nicht mitverpachtet worden. Mit hoher Wahrscheinlichkeit sei auch in den Jahren davor in das Gebäude nichts investiert worden, da die Stilllegung der Landwirtschaft absehbar gewesen sei. Es sei davon auszugehen, dass es sich um einen Stall gehandelt habe, der dem technischen Stand von vor 50 Jahren entsprochen haben werde. Aufgrund umfangreicher gesetzlicher Änderungen (Stallbeleuchtung, Standplatzlänge, Anbindehaltung, Auslauf) hätte der Stall so auch nicht mehr zur Tierhaltung genutzt werden können. Für andere landwirtschaftliche Zwecke (zb. als Maschinenhalle oder zur Futterlagerung) seien die Gebäude ebenfalls ungeeignet gewesen, da die Deckenhöhe eine Befahrung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen unmöglich gemacht habe.

Hinsichtlich der Chronologie der Vorgänge wurde festgehalten, dass 1987 die landwirtschaftlichen Flächen verpachtet worden seien und die Gebäude dezidiert nicht mitverpachtet worden seien. Eigentümer seien Verpächter gewesen, die die Wirtschaftsgebäude lediglich als Lager für das Scheitholz zum Heizen des Wohnhauses genutzt hätten. Ansonsten wären die Gebäude leer gestanden. 1996 sei der Hof (Gebäude und landwirtschaftliche Flächen) an ElternBf. (Anmerkung des Richters: Eltern des Bf) übergeben worden. Diese hätten die Flächen wie auch schon vor der Übergabe als Pächter bewirtschaftet. Verpächter seien im Wohnhaus verblieben, die ehemaligen Wirtschaftsgebäude seien auch weiterhin lediglich zur Brennholzlagerung genutzt worden. Nach dem Tod von Frau Verpächter im Jahr 2008 (Anm. d. Ri.: beim Erörterungstermin korrigiert: im Jahr 2012) sei nun auch das Wohngebäude nicht mehr genutzt worden. Die Gebäude seien nun komplett leer gestanden. 2009 sei der Hof von ElternBf. an den Bf übergeben worden. Mit der Übernahme des Betriebs durch die Eltern des Bf sei dieser Betrieb in den bestehenden luf Betrieb der Eltern des Bf eingegliedert worden. (Anm. d. Ri.: gemeint wohl: die Flächen) Die landwirtschaftlichen Flächen seien nun von der bestehenden Hofstätte in BfAdre aus bewirtschaftet worden. Die

gegenständlichen Gebäude am Standort „Grund x“ hätten nun nicht mal noch in der theoretischen Bewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Betriebes, sondern ausschließlich zu privaten Wohnzwecken gedient. Zu diesem Zeitpunkt sei die Entnahme aus dem landwirtschaftlichen Betriebsvermögen erfolgt. Ein buchmäßiger Nachweis der Entnahme können in diesem Fall nicht ausschlaggebend sein, weil der Betrieb der Eltern des Bf vollpauschaliert gewesen sei. In der gebotenen wirtschaftlichen Betrachtungsweise des wirtschaftlichen Gehalts der Vorgänge müsse festgehalten werden, dass die Immobilie seit 1986, zuerst vorläufig, ab 1996 endgültig nicht mehr landwirtschaftlich genutzt worden sei. Das Gebäude stelle somit kein landwirtschaftliches Betriebsvermögen mehr da. Ergänzend wurde festgehalten, dass ein Kaufpreis von 4 € pro m² für landwirtschaftlichen Nutzgrund in dieser Gegend sich am unteren Ende der Preisskala befinde.

Verwaltungsgerichtliches Verfahren

Im Vorlagebericht vom 4. April 2024 schilderte das Finanzamt zunächst das bisher stattgefundene Verfahren und hielt dann in der Stellungnahme fest, dass ohne eine vorherige Entnahme der Gebäude ins Privatvermögen weiterhin landwirtschaftliche Gebäude im IuF Betriebsvermögen vorliegen würden. Dies würde auch dann gelten, wenn die Gebäude nicht mehr genutzt werden würden. Eine derartige Entnahme sei trotz mehrmaliger Aufforderung nicht nachgewiesen worden. Darauf sei auch in der Begründung zur Beschwerdeentscheidung detailliert eingegangen worden. Hinsichtlich des beantragten Wertes von 4 € je m² für die landwirtschaftliche Nutzfläche sei zu beachten, dass die gesamte Liegenschaft und nicht nur ein einzelnes Grundstück verkauft worden sei. Da somit eine gesamte Liegenschaft verkauft worden sei, seien die einzelnen Wirtschaftsgüter im Verhältnis zueinander zu setzen und ein Wert von 3 € je m² sei in diesem Fall angemessen. Im Vorlageantrag seien keine wesentlichen Neuerungen vorgebracht worden. Die behauptete betriebliche Nichtnutzung der Wirtschaftsgebäude führe zu keiner Entnahme aus dem land- und forstwirtschaftlichen Betriebsvermögen. Auch die Verpachtung oder die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzfläche von einem anderen Betrieb aus führe zu keiner Entnahme der Wirtschaftsgebäude. Ein Verweis auf die wirtschaftliche Betrachtungsweise ersetze einen Nachweis der Entnahme aus dem IuF Betrieb nicht. Die Abgabenbehörde beantrage daher, die Beschwerde gegen den Einkommensteuerbescheid 2019 als unbegründet abzuweisen. Beigelegt war dem Vorlagebericht ein Einheitswertbescheid für den Grundbesitz des Bf, der Kaufvertrag vom 9.5.2019 betreffend die gegenständliche Liegenschaft sowie ein Grundbuchauszug.

Am 30.7.2025 erging an die Parteien ein Vorhalt des Bundesfinanzgerichts. Darin wurden die Parteien ersucht, ihren jeweiligen Wertansatz für den IuF genutzten Grund näher zu begründen und die angesetzten Werte zu belegen. Eine betriebliche Nutzung der sogenannten „Wirtschaftsgebäude“ sei weder durch die Eltern des Bf noch durch den Bf erkennbar. Da es keinen Zusammenhang mit dem IuF Betrieb der Eltern des Bf beziehungsweise des Bf gegeben

habe, sei nie notwendiges Betriebsvermögen und dementsprechend auch keine Entnahme vorgelegen.

In der Stellungnahme des Finanzamtes vom 26. August 2025 begründete das Finanzamt nochmals die Ansicht, dass der Grünlandpreis mit € 3 pro m² angemessen sei. Dies wurde durch eine Auswertung der Kaufpreissammlung sowie eines Ausdrucks aus bodenpreise.at zusätzlich belegt. Hinsichtlich des Wirtschaftsgebäudes hielt das Finanzamt fest, dass nach den Angaben des Bf das Wirtschaftsgebäude zwar seit Zeit 1986 nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werde, es werde aber auch nicht behaupten bzw. nachgewiesen, dass diese Gebäude vorher keine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gehabt hätten. Weder aus dem Einkommensteuer- noch aus dem Bewertungsakt sei eine Entnahme aus dem land- und forstwirtschaftlichen Betriebsvermögen feststellbar.

Bei einer Besichtigung der Liegenschaft durch zwei Außenprüfer des Finanzamtes im August 2025 sei auch der Erwerber der Liegenschaft befragt worden. Dieser hätte angegeben, dass sich vor der Sanierung des Wirtschaftsgebäudes in diesen noch Heuballen und landwirtschaftliche Maschinen befunden hätten. Bloße Vorbereitungshandlungen für eine allfällige spätere private Verwendung würden noch keine Entnahme darstellen. Eine Entnahmehandlung setze eine in der Außenwelt wahrnehmbare Umsetzung eines Entnahmeentschlusses voraus (Verweis auf UFS vom 10.9.2004, RV/0243 – I/04).

Wirtschaftsgüter würden auch dann dem Betriebsvermögen zuzurechnen sein, wenn deren ursprüngliche betriebliche Nutzung vorübergehend oder auf Dauer eingestellt worden sei. Entscheidend für die weitere Zugehörigkeit solcher Wirtschaftsgüter zum Betriebsvermögen bis zu ihrem körperlichen Ausscheiden sei, dass sie keiner privaten Nutzung zugeführt werden würden. Dabei verbleibe ein landwirtschaftliches Betriebsgebäude auch dann Betriebsvermögen, wenn die ursprüngliche luf Nutzung auf Dauer eingestellt worden sei. Nach Ansicht der Abgabenbehörde stelle die Nutzung für die Lagerung von luf Produkten ohnehin auch eine betriebliche Nutzung dar. Auch der Übergang von Betriebsgebäuden auf einen Rechtsnachfolger ändere nichts am Charakter als Betriebsgebäude.

Beigelegt war neben den bereits erwähnten Unterlagen zur Kaufpreisfindung auch ein Aktenvermerk betreffend die Besichtigung der Liegenschaft „Grund x“. Diesem Aktenvermerk ist zu entnehmen, dass der Käufer der Liegenschaft gegenüber den Finanzbeamten ausgesagt habe, dass in einem der Wirtschaftsgebäude alte nicht mehr verwertbare Heuballen und landwirtschaftliche Maschinen (Traktor und Anhänger) beim Erwerb der Liegenschaft im Gebäude gewesen seien. Die vom Käufer nicht sanierten Gebäude würden einen hohen Sanierungsbedarf aufweisen.

Am 10.2.2026 legte der steuerliche Vertreter des Bf neben dem Pachtvertrag vom Februar 1987 einen die Verpachtung genehmigenden Bescheid der Grundverkehrskommission vor. In dem Pachtvertrag wurden im Wesentlichen folgende Punkte zwischen den Verpächtern

Verpächter (geb. 1919) und Verpächter (geb. 1926) und den Pächtern, den Ehegatten ElternBf. (Eltern des Bf, die Ehegattin (geb. 1952) ist die Tochter der Verpächter) vereinbart:

Verpachtet wird der luf Betrieb in „Grund x“, welcher insgesamt 17 ha umfasst, wovon 0,5 ha auf forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke entfallen. Jene Gründe der Verpächter, die nicht von diesem Pachtvertrag umfasst sind, bleiben weiterhin in Pacht der Tochter (der Verpächter) E Verpächter (geb. 1955). Verpachtet wird die gesamte landwirtschaftliche Fläche. Ausgenommen ist eine Fläche von 1,7 ha sowie die Gebäude und das Inventar. (Anm. d. Ri.: Verpachtet sind somit sämtliche Flächen, nicht aber das Inventar und die Gebäude. Ein „Betrieb“ als organisierte Einheit zur Einkünfteerzielung wird nicht verpachtet.)

Das Pachtverhältnis wird auf unbestimmte Zeit mit Kündigungsmöglichkeit für beide Parteien (Frist: 1 Jahr) geschlossen.

Der Pachtschilling betrug ATS 800/Monat.

In Punkt V. wurde neben einer Bewirtschaftungspflicht bezüglich der landwirtschaftlichen Flächen festgehalten, dass die Pächter Holz aus den forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken nur für den eigenen Brennholzbedarf und soweit es forsttechnisch erforderlich ist entnehmen dürfen.

Im genannten Bescheid war als Ausmaß der verpachteten Fläche „ ca 17 ha“ festgehalten.

Mit einem Mail vom 13. Februar 2026 informierte der Richter die Parteien davon, dass zur Abklärung der offenen Sachverhaltsfragen die Durchführung eines Erörterungstermin geplant sei. Eine Entnahmehandlung als tatsächliche erfolgte private Nutzung der ehemaligen Wirtschaftsgebäude sei der derzeitigen Aktenlage nicht zu entnehmen. Es spreche aber viel dafür, dass die ehemaligen Verpächter bereits 1986/87 den luf Betrieb beendet hätten. Wenn kein luf Betrieb verpachtet, sondern nur einzelne Flächen verpachtet werden würden und davon auszugehen sei, dass der Betrieb auch infolge des Alters der Verpächter als wirtschaftliche Einheit auf Dauer beendet worden sei, wären die unbrauchbar gewordenen Gebäude zwingend ins Privatvermögen der Verpächter übergegangen. Eine spätere Einlage in Form einer tatsächlichen betrieblichen Nutzung sei nicht erkennbar und wohl auch nicht möglich. Weiters wurde ersucht, den Pachtvertrag mit der zweiten Tochter der Verpächter sowie die Übergabeverträge von 1996 und 2009 vorzulegen.

Am 17. Februar 2026 erging dann die Ladung zum Erörterungstermin für den 25. März 2026. In dieser Ladung wurde gesondert darauf hingewiesen, dass beim Erörterungstermin insbesondere abgeklärt werden solle, ob es im Laufe der Zeit zu einer Beendigung des Betriebes mit Übernahme der unbrauchbar gewordenen und betrieblich daher nicht mehr verwendbaren Gebäude in das Privatvermögen gekommen sei, ob es eine Weiterführung des

einheitlichen Betriebes durch eine der Töchter der damaligen Verpächter oder andere Personen gegeben habe, ob es Hinweise auf eine beabsichtigte beziehungsweise mögliche Weiterführung der gegenständlichen betrieblichen Einheit Landwirtschaft gegeben habe, ob nach Aufgabe der gegenständlichen betrieblichen Einheit lediglich die Felder von anderen Landwirten gepachtet und genutzt worden seien, ob eine bloß vorübergehende Einstellung oder ein Ruhen des Betriebes vorlag und ob es weitere Hinweise für eine Beendigung der betrieblichen Tätigkeit durch die Ehegatten Verpächter gebe (zB. Pensionsansprüche oder der gleichen).

In weiterer Folge wurden bereits in der Ladung VwGH-Entscheidungen und deren rechtliche Beurteilung durch den Richter angeführt. Wenn der VwGH urteile, dass nicht genutzte Wirtschaftsgüter, die ihrer Art nach bei objektiver Betrachtung nur eine betriebliche Nutzung ermöglichen, auch dann dem Betriebsvermögen zuzurechnen seien, in welchem sie genutzt werden könnten, könne daraus nur geschlossen werden, dass dies aber die Weiterführung eines Betriebes erfordere. Es müsse einen Betrieb geben, in dem die ungenutzten Wirtschaftsgüter vom Eigentümer weiterhin genutzt werden könnten. Wurde die betriebliche Tätigkeit aber beendet beziehungsweise aufgegeben, seien die unbrauchbar gewordenen Wirtschaftsgüter dem Privatvermögen des früheren Betriebsinhabers zuzurechnen. Aus der Einkunftsquelle LuF könnte nach Aufgabe des Betriebes LuF auch eine Einkunftsquelle Vermietung und Verpachtung (VuV) geworden sein. Dann wären alle nicht verpachteten Güter im Privatvermögen. Wenn selbst dann eine Betriebsaufgabe vorliegt, wenn ein gesamter Betrieb verpachtet wird und nach dem Gesamtumständen davon auszugehen sei, dass der Verpächter den Betrieb nach der Auflösung des Pachtvertrages nicht weiterführen werde, müsse dies umso mehr gelten, wenn gar nicht mehr der gesamte Betrieb sondern nur einzelne Flächen verpachtet werden würden.

Beim Erörterungstermin am 25.3.2026 wiederholte der Richter zunächst die Ausführungen in der Ladung. In weiterer Folge wurde der Sachverhalt dargelegt, wie er sich nach der Aktenlage vor dem Erörterungstermin darstellen würde.

Nach dem Pachtvertrag vom 4. März 1987 hätten die früheren Eigentümer Verpächter (Geburtsdatum 1919 bzw. 1926) die gesamte LuF Fläche von 17 ha ohne einer LuF Fläche von 1,7 ha (diese waren und blieben an eine andere Tochter verpachtet) und ohne Gebäude auf unbestimmte Zeit verpachtet. Schon zuvor sei die Rinderhaltung aufgegeben worden. Da die Stilllegung der Land- und Forstwirtschaft bereits in den Vorjahren absehbar gewesen sei, seien keine Investitionen mehr erfolgt. Die Wirtschaftsgebäude seien nur mehr zur Lagerung von privatem Brennholz genutzt worden. Somit habe nach Ansicht des Richters spätestens am 4.3.1987 kein LuF Betrieb der Eigentümer Verpächter mehr bestanden. In Folge des Alters der Verpächter (68 und 61 Jahre) sei auch mit keiner Wiederaufnahme der betrieblichen Tätigkeit zu rechnen gewesen. Selbst bei einer gesamten Verpachtung des Betriebes würde eine Betriebsaufgabe zu unterstellen sein. Dies müsse umso mehr gelten, wenn der Betrieb

eingestellt werde, die Flächen verpachtet werden würden und die unbrauchbar gewordenen Gebäude als entnommen anzusehen seien. Es gebe somit in den Jahren 1987 – 1996 keinen Betrieb des Eigentümers der Wirtschaftsgebäude mehr, dem die Gebäude dienen könnten. Diesbezüglich gebe es auch keine Pachteinahmen, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung darstellen könnten. Die Gebäude würden in diesem Zeitraum auch von keinem Pächter gepachtet oder genutzt werden. Es liege somit keine vorübergehende Nichtnutzung eines Gebäudes vor, dass einem Betriebsvermögen zugeordnet werden könnte. In Folge der Betriebsaufgabe würden die Ehegatten Verpächter über keinen Betrieb mehr verfügen. Das Wohnhaus diene Privatzwecken, die LuF Flächen würden seitens der Ehegatten Verpächter nicht betrieblich, sondern passiv im Rahmen der Pachterzielung genutzt werden. Die Wirtschaftsgebäude würden gar nicht bzw. als privates Brennholzlager genutzt werden. Selbst wenn dort noch aus der früheren Tätigkeit etwas gelagert worden sein sollte, ändere dies nichts daran, dass das Gebäude keinem Betrieb mehr dienen könne. Es sei auch in der Folge keine Einlagehandlung hinsichtlich des Wirtschaftsgebäudes erkennbar.

Das Finanzamt gab dazu an, für das Vorliegen einer Entnahme wäre Voraussetzung, dass diese nach Außen erkennbar wäre. Es sei auch keine Entnahme erklärt oder versteuert worden. Verwiesen werde auf die Entscheidung des UFS 10.9.2004, RV/0243-I/04. In der Praxis werde bei der Verpachtung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben und auch von bloßen Flächen eine Betriebsaufgabe bestritten. Überdies seien die Forstflächen offensichtlich von der Familie Verpächter weiterhin bewirtschaftet worden.

Der steuerliche Vertreter des Bf gab dazu an, dass man nach der Rechtslage 1986/87 beurteilen müsse, ob es bei einem pauschalierten Land- und Forstwirt überhaupt zu einer nach Außen erkennbaren und/ oder erklärten Entnahme kommen hätte müssen.

Der Richter führte dazu aus, dass die bloße Praxis ohne rechtliche Grundlage sowie der Hinweis auf die Rechtslage der Jahre 1986/87 unbedeutend sei. Entscheidend sei vielmehr die seitens des Finanzamtes aufgeworfene Frage, ob die LuF tatsächlich im Rahmen eines Forstbetriebes weitergeführt worden sei. Aus dem Pachtvertrag ergebe sich, dass 17 ha inkl. 0,5 ha forstwirtschaftlich genutzte Fläche verpachtet worden sei.

Der Amtsvertreter widersprach dieser Ansicht. Aus dem Vertrag ergebe sich lediglich, dass die 0,5 ha in den 17 ha enthalten seien, es gehen aber nicht hervor, dass diese 0,5 ha auch tatsächlich verpachtet worden seien. (Anm. d. Ri.: siehe aber oben die Darstellung des Inhalts des Pachtvertrages. Insbesondere aus Punkt V. ergibt sich eindeutig, dass auch der Wald verpachtet war.)

Auf Befragung durch den Richter gab der Bf an, dass hinsichtlich eventueller Pensionen oder der Beendigung der betrieblichen Tätigkeit der Ehegatten Verpächter keine schriftlichen Unterlagen vorliegen würden. Aus dem Bescheid der Grundverkehrskommission könne entnommen werden, dass die gesamten 17 ha verpachtet worden seien. Außerdem sei die

Tierhaltung bereits zuvor aufgegeben worden. Der Pachtvertrag mit der zweiten Tochter der Gatten Verpächter hätte nicht ausfindig gemacht werden können.

Das Finanzamt führte dazu aus, dass die entscheidende Frage sei, ob es nach der Verpachtung der Flächen im Jahr 1987 noch einen Betrieb bis zur Übergabe des Hofes im Jahr 1995 gegeben hätte. Nach den Richtlinien RZ 5152 sei auch die Verpachtung von landwirtschaftlichen Flächen einem luf Betrieb zuzurechnen. Dies würde selbst dann gelten, wenn der Erbe den Betrieb selber nie bewirtschaftet hätte. Solange die verpachteten Flächen luf genutzt werden würden, liege ein luf Betrieb vor, verwiesen werde auf §21 RZ 5 im JAKOM, Ausgabe 2025.

Der Beschwerdeführer replizierte daraufhin, dass dies nur gelte, wenn der land- und forstwirtschaftliche Betrieb als solches noch tätig sei. Ansonsten würden Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vorliegen.

Von der beschwerdeführenden Partei wurde der Übergabevertrag vom 23.11.1995 vorgelegt. Auf die Frage, ob aus der Zurückbehaltung der Traktoren und des Kippers Schlüsse gezogen werden könnten, gibt der Amtsvertreter an, dass diese Maschinen eventuell in der Forstwirtschaft genutzt worden wären.

Der Beschwerdeführer replizierte daraufhin, dass es sich aus seiner Sicht eher um Liebhaberstücke gehandelt habe.

Der Richter hielt daraufhin fest, dass sich aus Punkt 4 des Übergabevertrages ergebe, dass 3.615 m² Wald für die Verpächter zurückbehalten worden seien. Aus dem letzten Absatz zu Punkt 4 ergebe sich aber, dass bezüglich dieser Waldflächen das bestehende Pachtverhältnis mit den Übernehmern aufrecht bleibe. Daraus müsse geschlossen werden, dass dieser Wald auch vom Pachtvertrag 1987 umfasst gewesen sei.

Das Finanzamt warf dagegen ein, dass dies nicht zwingend aus dem Vertrag hervorgehe. Im Vertrag stehe wörtlich, dass bezüglich der zurückbehaltenen Grundstücke das bestehende Pachtverhältnis aufrecht bleibe, sofern diese Flächen verpachtet gewesen seien, blieben sie verpachtet. Sollten Teilflächen aber nicht verpachtet gewesen sein, so würden diese auch jetzt nicht verpachtet sein.

Der Beschwerdeführer gab dazu an, dass die Forstflächen laut Punkt Zweitens, Zi. 4 lit. a und die Grundstücke nach lit. b zurückbehalten worden seien, weil sie von den Gatten Verpächter an Schwester (Schwester der Frau ElternBf.) übergeben werden sollten. Ergänzend gab der Beschwerdeführer an, dass Herr Verpächter im Jahr 1999 und seine Gattin 2012 verstorben seien. Beide seien bis zu ihrem Tod im Wohngebäude der gegenständlichen Liegenschaft wohnhaft gewesen. Dies sei auch der Grund dafür, dass die Übergaben an den jetzigen

Beschwerdeführer in zwei Etappen erfolgt sei. Die Gebäude seien dem Bf erst am 1.2.2012 nach dem Tod der Frau Verpächter übergeben worden.

Die beschwerdeführende Partei legt weiters vor: zwei Versicherungspolizzen, aus denen sich ergebe, dass der gesamte Gebäudekomplex „Grund x“ als Privatvermögen versichert gewesen sei. Versicherungsnehmerin war die Mutter des Bf.

Abschließend teilten die Parteien mit, dass aus ihrer Sicht nichts mehr vorzubringen sei. Falls weiterhin eine Aufteilung des Kaufpreises auf Grund und Boden, sowie Privatgebäude einerseits und Wirtschaftsgebäude andererseits erforderlich sei, erklärten sich die Parteien damit einverstanden, dass der m²-Preis mit 3,50 € geschätzt werde.

Abschließend stimmen die Parteien der Abgabeberechnung des Richters (siehe Anlage 1) zu. Zu beachten ist hier allerdings, dass – falls dies notwendig ist – der m² für die luf Fläche mit 3,50 € pro m² anzusetzen ist.

Zum Akt genommen und auch der Amtspartei in Kopie übergeben werden folgende während des Erörterungstermin vorgelegte Unterlagen:

1. Pachtvertrag zwischen den Ehegatten Verpächter und den Eltern des Bf vom 23.2.1987
2. Der Übergabevertrag zwischen den Gatten Verpächter und den Eltern des Bf vom 23.11.1995
3. Der Übergabevertrag vom 1.7.2009 zwischen den Eltern des Bf und dem Bf
4. Der Übergabevertrag vom 25.3.2010 zwischen den Eltern des Bf und dem Bf
5. Den Übergabsvertragsnachtrag vom 1.2.2012
6. Zwei Bestätigungen betreffend die Wertanpassung eines Versicherungsvertrages per 1.8.2010 bzw. per 1.8.2011. Aus diesen Urkunden kann entnommen werden, dass die gesamte Liegenschaft Grund x hinsichtlich der versicherten Sparten Feuer und Sturm mit einer „all-in-one-**privat**-Versicherung“ versichert waren.
7. Bescheid vom 5. Mai 1987 mit dem der Pachtvertrag vom 23.2.1987 genehmigt wurde. Diesem Bescheid kann eindeutig entnommen werden, dass das Ausmaß der verpachteten Liegenschaft 17 ha betragen hat.

Dem Übergabsvertrag vom 23. November 1995 ist für den gegenständlichen Zusammenhang insbesondere zu entnehmen, dass sich die Ehegatten Verpächter neben den persönlichen Gegenstände zwei vorhandene Traktoren sowie einen Kipper der Marke Morawetz, zwei

Eichen und mehrere Grundstücke zurückbehielten. Festgehalten wurde hinsichtlich der zurückbehaltenen Grundstücke aber auch ausdrücklich, dass diesbezüglich das bestehende Pachtverhältnis mit den Eltern des BF aufrecht bleiben soll. Bei den zurückgehaltenen Grundstücken handelt es sich unter anderem auch um Wald im Ausmaß von 3615 m².

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Kurzdarstellung: Die ursprünglichen Landwirte und Eigentümer der gegenständlichen Gebäude entnahmen diese im Rahmen der Einstellung und Aufgabe ihres Betriebes (spätestens 1987) und nutzten diese danach allenfalls zu privaten Zwecken. Diese Gebäude wurden weder von künftigen Pächtern der Nutzflächen noch von den künftigen Eigentümern der Nutzflächen und Gebäude betrieblich genutzt, sodass mangels jemals erfolgter Wiedereinlage in ein Betriebsvermögen der Verkauf der Gebäude (2019) nicht aus dem Betriebsvermögen erfolgte.

Der Bf verkaufte mit Vertrag vom 9.5.2019 ein Grundstück (XX KG Ort) im Flächenausmaß von 10.609 m² um den Pauschalpreis von € 220.000,00. Auf dem Grundstück befanden sich die um das Jahr 1900 (eher davor) errichteten und im Jahr des Verkaufs stark sanierungsbedürftigen früheren Wirtschaftsgebäude und ein Wohnhaus. Das gesamte Kaufobjekt wird in der Folge als „Grund x“ bezeichnet.

Dass die ehemaligen Wirtschaftsgebäude im Zeitpunkt des Verkaufs nicht mehr genutzt wurden, ist unstrittig. Strittig ist zwischen den Parteien, ob diese Gebäude im Zeitpunkt des Verkaufs dennoch zu einem Betriebsvermögen gehört haben, da es nach Ansicht des Finanzamtes nie eine nach Außen erkennbare Entnahme oder eindeutige private Nutzung gegeben habe.

Nach den Ergebnissen des Verfahrens geht der Richter davon aus, dass die fraglichen Gebäude seit spätestens 1987 nicht mehr zu einem Betriebsvermögen gehörten und auch in der Folge mangels betrieblicher Nutzbarkeit und tatsächlicher Nutzung auch nicht mehr in einen Betrieb der späteren Eigentümer eingelegt wurden.

Die Ehegatten Verpächter gaben spätestens im Februar 1987 ihren luf Betrieb auf. Diese Betriebsaufgabe wurde zwar gegenüber dem Finanzamt nicht erklärt, ergibt sich aber aus den nach Außen getretenen Umständen. Nach der Aufgabe der Viehhaltung im Zeitraum vor 1987 wurden spätestens im Februar 1987 endgültig sämtliche luf Flächen verpachtet. Das Wohnhaus wurde weiterhin von den Ehegatten Verpächter bis zu deren Ableben (2008/2012) bewohnt. Die Wirtschaftsgebäude wurden ausdrücklich nicht mitverpachtet, aber auch nicht mehr betrieblich genutzt, weder von den Ehegatten Verpächter noch von den Pächtern der Nutzflächen. Allenfalls gab es eine private Nutzung zur Lagerung von Brennholz für den

Eigenbedarf und nicht mehr genutzter Gegenstände. Auch zwei alte Traktoren und ein Kipper wurden vermutlich als Erinnerungsstücke dort eingestellt, auch diese wurden nicht mehr betrieblich genutzt. Die Ehegatten Verpächter (68 bzw. 61 Jahre alt) haben ihren LuF Betrieb endgültig aufgegeben. Dieser frühere einheitliche Betrieb wurde in dieser Form auch später nicht wieder aufgenommen oder fortgeführt. Die Absicht der endgültigen Beendigung der LuF Tätigkeit verbunden mit der endgültigen Einstellung der betrieblichen Einheit der Ehegatten Verpächter war klar erkennbar. Eine Übergabe der gesamten betrieblichen Einheit aus Flächen und Gebäuden war infolge der Unbrauchbarkeit der Gebäude und mangels Bedarf der in Frage kommenden Übernehmer weder angedacht noch sonst geplant. Deshalb wurden auch nur sämtliche LuF Flächen verpachtet und die Gebäude ausdrücklich davon ausgenommen.

Im Jahr 1995 (ca 8 Jahre nach der Betriebsaufgabe) wurde dann auch kein Betrieb an die Eltern des nunmehrigen Bf sondern lediglich Grundstücke (jetzt allerdings mit den ungenutzten und unbrauchbaren Wirtschaftsgebäuden und dem aufgrund eines Wohnrechts von den Übergebern bewohnten Wohnhaus) übergeben. Die übergebenden Ehegatten Verpächter werden in dem Übergabevertrag als „Landwirte in Ruhe“ bezeichnet. Selbst hinsichtlich der von den Übergebern zurückbehaltenen Grundstücke wurde festgehalten, dass diesbezüglich das Pachtverhältnis mit den Übernehmern aufrecht bleibt. Die übernehmenden Ehegatten ElternBf. hatten auch nie einen Bedarf an den Gebäuden, welche auch wegen ihrer technischen Überalterung und unsaniertem Zustands unbrauchbar geworden sind. Sie führten einen eigenen LuF Betrieb mit ausreichender Gebäudeausstattung in einiger Entfernung von den gegenständlichen Gebäuden.

Im Jahr 2009 übergaben dann die Ehegatten ElternBf. ihren gesamten Betrieb inklusive der von den Ehegatten Verpächter übernommenen Liegenschaften und den gegenständlichen Gebäuden an ihren Sohn, den nunmehrigen Beschwerdeführer. Eine Einlage in das Betriebsvermögen der LuF der Ehegatten ElternBf. bzw. des Bf oder irgendeine betriebliche Nutzung der ehemaligen Wirtschaftsgebäude ist bis zum endgültigen Verkauf von „Grund x“ nicht feststellbar.

Die ehemaligen Betreiber des LuF Betriebes (Ehegatten Verpächter) haben spätestens 1987 ihren Betrieb aufgegeben, sämtliche LuF Nutzflächen verpachtet und die nicht verpachteten oder verkauften Gebäude und Gegenstände in das Privatvermögen entnommen. Es wurde kein LuF Betrieb sondern lediglich Flächen verpachtet. Die Pachteinahmen stellen -unabhängig von deren tatsächlicher steuerlicher Behandlung- Einkünfte aus Verpachtung und keine Einkünfte aus LuF dar. Es gibt spätestens ab Februar 1987 keinen LuF Betrieb der Eigentümer der nicht verpachteten Wirtschaftsgebäude mehr, dem die ehemaligen Wirtschaftsgebäude nützlich sein könnten. Es liegt keine vorübergehende Nichtnutzung eines Gebäudes vor, das einem bestehenden Betriebsvermögen zugeordnet werden könnte. Im Ergebnis wurden im Februar 1987 seitens der Ehegatten Verpächter infolge der stattgefundenen Betriebsaufgabe die LuF Flächen sowie die ehemaligen Wirtschaftsgebäude entnommen. Die Flächen dienten nun nicht

mehr der Erzielung betrieblicher Einkünfte sondern im Rahmen der passiven Vermögensverwaltung der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Die von den Pächtern nicht benötigten und unbrauchbar gewordenen Wirtschaftsgebäude lagen brach bzw. wurden zur Lagerung von Brennholz für den Eigenbedarf oder zur Lagerung nicht mehr verwendeter Gegenstände verwendet. Infolge der Übergabe der bisher gepachteten Flächen und deren Nutzung im luf Betrieb der Ehegatten ElternBf. wurden diese Flächen 1995 in deren luf Betrieb eingelegt. Die ehemaligen und im Jahr 1995 von den Ehegatten ElternBf. auch übernommenen und unbrauchbaren Wirtschaftsgebäude wurden von diesen weder privat noch betrieblich genutzt. Da diese Gebäude somit kein notwendiges Betriebsvermögen darstellen, wurden sie nicht in den Betrieb der Ehegatten ElternBf. eingelegt. Auch nach der Übernahme durch den Sohn der Ehegatten ElternBf. (dem nunmehrigen Bf) im Jahr 2009 ist keinerlei Nutzung der Gebäude bzw. diesbezügliche Einlagehandlung zu erkennen. Vielmehr dürfte der Bf relativ bald nach der Übergabe und dem Ableben von Frau Verpächter im Jahr 2012 den Verkauf von „Grund x“ (ehemalige Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit einer gewissen Fläche, man würde evtl formulieren, dass ein Käufer „für ein sanierungsbedürftiges Sacherl zur privaten Nutzung“ gesucht wird) angestrebt haben. Im Jahr 2019 erfolgte dann der hier zu beurteilende Verkauf von „Grund x“.

2. Beweiswürdigung

Die oben getroffenen Feststellungen beruhen weitgehend auf den nicht widerlegten Ausführungen der beschwerdeführenden Partei, die zudem in den noch vorhandenen und vorgelegten Unterlagen Deckung finden.

Nachdem sich die ursprünglichen Betriebsinhaber Herr (geb. 1919) und Frau (geb. 1926) Verpächter im Zeitraum vor 1987 entschieden hatten, den Betrieb still zu legen und die Tierhaltung aufzugeben, wurden die wesentlichen Flächen der früheren LuF der Ehegatten Verpächter mit Vertrag vom 23.2.1987 an deren Tochter (geb. 1952) und deren Gatten (geb. 1946, Ehegatten ElternBf., Eltern des Bf) verpachtet. Die pachtenden Ehegatten ElternBf. betrieben selber eine Landwirtschaft in ca. 5 Km Entfernung von „Grund x“. Dem Pachtvertrag vom 23.2.1987 kann dazu entnommen werden, dass „der Betrieb insgesamt 17 ha umfasst und ca. 0,5 ha forstwirtschaftlich genutzt werden“. Festgehalten wurde auch im Vertrag, dass „der ganze Betrieb „Grund x“ bisher von E Verpächter (geb. 1955, eine weitere Tochter der verpachtenden Ehegatten Verpächter) gepachtet war und diese auch jene Gründe in Pacht behalten wird, die nicht Gegenstand dieses Pachtvertrages sind.“ Dabei handelt es sich laut Pachtvertrag um eine landwirtschaftliche Fläche von 1,7 ha. Die Gebäude und das Inventar wurden ausdrücklich nicht mitverpachtet. Die Pächter hatten keinen Bedarf an den Wirtschaftsgebäuden, in welche auch jahrzehntelang nicht mehr investiert wurde und die infolge zu geringer Höhe auch mit Traktoren nicht befahren werden konnten. In Punkt V. des Vertrages war auch vereinbart, dass aus den verpachteten forstwirtschaftlichen Grundstücken nur Brennholz für den Eigenbedarf entnommen werden darf. Der die Verpachtung

genehmigende Bescheid der Grundverkehrskommission bezieht sich auf die gesamten 17 ha luf Grundfläche. Das Gericht geht aufgrund der Gesamtbetrachtung dieser Umstände davon aus, dass die gesamten luf Flächen ab Februar/März 1987 verpachtet waren.

Ebenso ergibt sich aus der Aufgabe der Viehhaltung, der Verpachtung der Flächen, der zumindest über Jahre nicht mehr erfolgten Sanierung der Gebäude und insbesondere dem Alter der Ehegatten Verpächter im Jahr 1987, dass sich diese spätestens im Februar 1987 endgültig zur Ruhe setzten. So werden die Ehegatten Verpächter auch im Übergabevertrag 1995 als „Landwirte in Ruhe“ bezeichnet. ES gibt keinerlei Hinweise, dass sie beabsichtigt hätten, ihren ehemaligen Betrieb wieder aufzunehmen oder in der ursprünglichen Form als organisierte Einheit zwischen Gebäuden und Flächen zu übergeben. Wenn dies auch im Übergabevertrag so bezeichnet wird, war immer klar, dass die Tochter der Übergeber und ihr Ehegatte (Ehegatten ElternBf.) nur an den luf nutzbaren Flächen und keinesfalls an den Gebäuden interessiert waren.

Dass bei der Besichtigung der Gebäude durch Finanzbeamte im Jahr 2025 der Käufer der Gebäude (Kauf 2019) angab, dass sich im Gebäude noch Heuballen und landwirtschaftliche Maschinen befanden, kann nicht dartun, dass diese Gegenstände seitens des Bf dort im betrieblichen Interesse gelagert wurden. Vom Bf wurde glaubhaft ausgeführt, dass er die Gebäude aus rechtlichen und praktikablen Gründen (schlechter Zustand, geringe Höhe, ausreichend eigene Gebäude) nicht genutzt hat. Es ist auch nicht erkennbar, seit wann die Gegenstände sich dort befanden und von wem diese dort abgelegt wurden. Überdies gab der Käufer auch an, dass der Bf „glaublich seit 6 Jahren“ versucht hätte, die Liegenschaft zu verkaufen. Auch dies spricht gegen einen Bedarf des Bf zur luf Nutzung der Gebäude.

Dass von den Ehegatten Verpächter keine Betriebsaufgabe gegenüber dem Finanzamt erklärt wurde und auch sonst in der Praxis nach den Ausführungen des Finanzamtes bei vergleichbarer Sachverhaltslage eine Betriebsaufgabe bestritten werde, ändert nichts an den festgestellten Tatsachen und den daraus zu ziehenden Schlussfolgerungen. Hinsichtlich der seitens des Finanzamtes in diesem Zusammenhang erwähnten Entscheidung des UFS vom 10.9.2004, RV/0243-I/04 ist zu bedenken, dass dort -im Gegensatz zur gegenständlichen Sachlage- der Betrieb grundsätzlich weiterhin fortgeführt wurde und hinsichtlich bestimmter Gebäudeteile weder eine Entnahme noch eine private Nutzung nachgewiesen wurde.

Wenn das Finanzamt argumentiert, dass nach den Unterlagen auf 0,5 ha durchgehend eine Forstwirtschaft von den Ehegatten Verpächter weitergeführt und vermutlich auch die zurückbehaltenen Traktoren dafür verwendet worden seien, ist dem entgegenzuhalten, dass nach dem Pachtvertrag (siehe oben Punkt V.) aus dem Jahr 1987 eindeutig hervorgeht, dass auch das forstwirtschaftlich genutzte Grundstück an die Eltern des Bf mitverpachtet war. Selbst wenn dies nicht der Fall wäre, wären diese Fläche nach dem Vertragsinhalt an E Verpächter verpachtet.

Das Finanzamt schließt auch aus Punkt Zweitens Unterpunkt 4. des Übergabevertrags vom 23.11.1995, dass dieser Passus für eine forstwirtschaftliche Nutzung der Ehegatten Verpächter nach dem Februar 1987 spreche. In diesem Punkt wird ausgeführt, dass sich die übergebenden Ehegatten Verpächter eine Waldfläche von 3615 m² zurückbehalten. Im letzten Satz dieses Punktes wird festgehalten, dass „bezüglich der zurückbehaltenen Grundstücke das bestehende Pachtverhältnis mit den Übernehmern (Anm. d. Ri.: Pachtvertrag vom Februar 1987 mit den nun übernehmenden Eltern des Bf) aufrecht bleibe. Dieser Satz bedeute laut Finanzamt lediglich, dass die Waldflächen verpachtet bleiben, sofern sie verpachtet waren. Sollten sie aber nicht verpachtet sein, blieben sie auch weiterhin nicht verpachtet. Der Richter hält dies e Ansicht nicht nur für eine von den Vertragsparteien nicht gewollte Unterstellung sondern jedenfalls für unrichtig. Wie sich schon aus dem Pachtvertrag aus dem Jahr 1987 ergibt, waren diese Waldflächen eindeutig mitverpachtet (der Pächter durfte lediglich Brennholz für den Eigenbedarf entnehmen). Der letzte Satz in Punkt 2.4. im Übergabevertrag macht auch nur Sinn, weil die Parteien festhalten wollten, dass die Wald-Grundstücke zwar nicht übergeben werden, das Pachtverhältnis aber aufrecht bleiben soll. Wären sie nicht verpachtet, hätte es diesen Satz nach den Intentionen der Vertragsparteien gar nicht gebraucht. Nach den Angaben des Bf wären diese Grundstücke deshalb zurückbehalten worden, weil sie letztlich jemand anderem übergeben werden sollten. Überdies hat auch das Finanzamt nicht aufgezeigt und es gibt es auch keinerlei Hinweise, dass die Ehegatten Verpächter den Wald betrieblich und mit Gewinnabsicht genutzt hätten. Das eventuell stattgefundene bloße Befahren eines Waldes mit einem alten Traktor stellt noch keine Forstwirtschaft dar.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Stattgabe)

Rechtsgrundlagen

§ 30 EStG 1988 bestimmt in den hier maßgeblichen Teilen für die Besteuerung privater Grundstücksveräußerungen:

Abs.1 Private Grundstücksveräußerungen sind Veräußerungsgeschäfte von Grundstücken, soweit sie keinem Betriebsvermögen angehören. Der Begriff des Grundstückes umfasst Grund und Boden, Gebäude und Rechte, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen (grundstücksgleiche Rechte). Bei unentgeltlich erworbenen Grundstücken ist auf den Anschaffungszeitpunkt des Rechtsvorgängers abzustellen. Bei Tauschvorgängen ist § 6 Z 14 sinngemäß anzuwenden.

.....

Abs. 4

Soweit Grundstücke am 31. März 2012 ohne Berücksichtigung von Steuerbefreiungen nicht steuerverfaren waren, sind als Einkünfte anzusetzen:

1. Im Falle einer Umwidmung des Grundstückes nach dem 31. Dezember 1987 der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den mit 40% des Veräußerungserlöses anzusetzenden Anschaffungskosten. Als Umwidmung gilt eine Änderung der Widmung, die nach dem letzten entgeltlichen Erwerb stattgefunden hat und die erstmals eine Bebauung ermöglicht, die in ihrem Umfang im Wesentlichen der Widmung als Bauland oder Baufläche im Sinne der Landesgesetze auf dem Gebiet der Raumordnung entspricht. Dies gilt auch für eine in wirtschaftlichem Zusammenhang mit der Veräußerung stehende Umwidmung, wenn diese innerhalb von fünf Jahren nach der Veräußerung erfolgt ist, sowie für eine Kaufpreiserhöhung auf Grund einer späteren Umwidmung; eine spätere Umwidmung gilt als rückwirkendes Ereignis im Sinne des § 295a der Bundesabgabenordnung und ist dem Finanzamt anzuzeigen.

2. In allen übrigen Fällen der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den mit 86% des Veräußerungserlöses anzusetzenden Anschaffungskosten.

Der Unterschiedsbetrag erhöht sich um die Hälfte der in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs. 3 abgesetzten Herstellungsaufwendungen, soweit sie innerhalb von fünfzehn Jahren vor der Veräußerung vom Steuerpflichtigen selbst oder im Fall der unentgeltlichen Übertragung von seinem Rechtsvorgänger geltend gemacht wurden.

.....

§ 30a EStG 1988 normiert hinsichtlich des anzuwendenden Steuersatzes:

Abs. 1 Einkünfte aus der Veräußerung von Grundstücken im Sinne des § 30 unterliegen einem besonderen Steuersatz von 30% und sind bei der Berechnung der Einkommensteuer des Steuerpflichtigen weder beim Gesamtbetrag der Einkünfte noch beim Einkommen (§ 2 Abs. 2) zu berücksichtigen, sofern nicht die Regelbesteuerung (Abs. 2) anzuwenden ist.

Abs. 2 Anstelle des besonderen Steuersatzes von 30% kann auf Antrag der allgemeine Steuertarif angewendet werden (Regelbesteuerungsoption). Die Regelbesteuerungsoption kann nur für sämtliche Einkünfte, die dem besonderen Steuersatz gemäß Abs. 1 unterliegen, angewendet werden.

.....

Hinsichtlich betrieblicher Grundstücke ergänzt § 4 Abs. 3a Z 3 lit. a EStG 1988:

Für Grundstücke im Sinne des § 30 Abs. 1, die einem Betriebsvermögen zugehören, gilt Folgendes:

.....

3. Bei der Veräußerung von Grund und Boden des Anlagevermögens gilt Folgendes:

a)

Der Veräußerungsgewinn kann pauschal nach § 30 Abs. 4 ermittelt werden, wenn der Grund und Boden am 31. März 2012 nicht steuerverfangen war.

.....

Anm. d. Ri.: Eine Steuerverfangenheit der vom Bf verkauften Liegenschaft „Grund x“ war unstrittig nicht gegeben.

Rechtlich strittig ist somit alleine die Frage, ob die ehemals bis längstens Februar 1987 von den Ehegatten Verpächter betrieblich genutzten Wirtschaftsgebäude im Verkaufszeitpunkt im Jahr 2019 zum Betriebsvermögen der LuF des Bf gehörten.

Ganz allgemein und unbestritten sind zunächst folgende Grundsätze zu beachten:

Nach der Rechtsprechung führt eine selbständige, nachhaltige, mit Gewinnabsicht betriebene und als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr betriebene Tätigkeit, die auf die planmäßige Nutzung der Naturkräfte gerichtet ist und Urproduktion darstellt zu Einkünften aus LuF gem. § 21 EStG 1988. Unter einem LuF Betrieb versteht man im Allgemeinen eine organisierte Einheit aus menschlicher Arbeitskraft und sachlicher Produktionsmittel zur Erzielung von Einkünften aus LuF. Zum hier maßgeblichen notwendigen Betriebsvermögen gehören alle Wirtschaftsgüter, die objektiv erkennbar zum unmittelbaren Einsatz im Betrieb bestimmt sind und ihm auch tatsächlich dienen. Die Zugehörigkeit zum notwendigen Betriebsvermögen beginnt mit einem Betriebserwerb, einer Anschaffung, Herstellung, Einlage oder einem unentgeltlichem Erwerb des einzelnen Wirtschaftsgutes. Eine Beendigung der Zugehörigkeit zum notwendigen Betriebsvermögen erfolgt unabhängig von der buchhalterischen Behandlung zB. durch Betriebsübertragung, Betriebsaufgabe, Veräußerung, Zerstörung oder durch Entnahme.

Unter einer Entnahme versteht man einen nicht betrieblich veranlassten Abgang von Werten. Dabei kann das Wirtschaftsgut entweder auf Dauer zB in das Privatvermögen überführt oder sonst zu betriebsfremden Zwecken verwendet werden. Jedenfalls bedarf es eines diesbezüglichen Willens und eines nach Außen erkennbaren tatsächlichen Verhaltens. Die buchhalterische Umsetzung hat dagegen allenfalls Indizwirkung.

Als Einlagen werden Vorgänge gesehen, bei denen Wirtschaftsgüter auf Dauer aus dem außerbetrieblichen Bereich dem Betrieb zugeführt werden. Bei (hier nur möglichem) notwendigen Betriebsvermögen ist zudem eine entsprechende betriebliche Verwendung erforderlich.

Eine Betriebsaufgabe liegt im allgemeinen (also unabhängig von der Bestimmung des § 24 EStG 1988) vor, wenn die betriebliche Einheit -hier der luf Betrieb- „zerschlagen“ wird und der Betrieb als solcher zu bestehen aufhört (VwGH 19.12.2006, 2006/15/0353 mwN) bzw. wenn sich der bisherige Betriebsinhaber aller Wirtschaftsgüter des Betriebsvermögens entweder begibt oder sie in sein Privatvermögen überführt (VwGH vom 9.9.2004, 2001/15/0215).

Bei der Aufgabe des Betriebes hört dieser zu bestehen auf. Wird ein bestehender Betrieb nicht mehr nach wirtschaftlichen Grundsätzen geführt, die Gewinnabsicht (Gewinnerzielungsabsicht) also aufgegeben, und kann der Betrieb daher nicht mehr als Einkunftsquelle iS des EStG angesehen werden, dann kann ab diesem Zeitpunkt nicht mehr von einem Betrieb im wirtschaftlichen Sinn und daher auch nicht mehr von einem Betriebsvermögen gesprochen werden. Das dieser Tätigkeit gewidmete Vermögen stellt vielmehr Privatvermögen des Betriebsinhabers dar. In einem solchen Fall liegt eine Betriebsaufgabe vor (VwGH vom 16.2.1983, 81/13/0044; Hinweis Hofstätter-Reichel, Die Einkommensteuer, Kommentar, § 24 EStG 1972, Tz 31).

Im Besonderen ist die Rechtsprechung zu beachten, die zur Betriebsaufgabe im Zusammenhang mit einer Verpachtung eines luf Betriebes oder bloßer Flächen bzw. zum Wechsel von einer betrieblichen zu einer nicht betrieblichen Einkunftsart ergangen ist.

Nach VwGH vom 18.3.1991, 90/14/0009, führt ein derartiger Wechsel der Einkunftsart zu einer Betriebsaufgabe. Der VwGH geht offenbar davon aus, dass bei Beendigung einer betrieblichen Tätigkeit und Verwendung des zuvor betrieblich und nun nicht betrieblich verwendeten Anlagevermögens eine Entnahme vorliegt. Die EStRI 2000 der öst. Finanzverwaltung übernahmen in Rz 5646 diese Rechtsprechung und gehen vom Ende des Bestands des betrieblichen Organismus (Betriebsaufgabe, VwGH 18.3.1991, 90/14/0009) aus. Nach VwGH vom 9.9.2004, 2001/15/0215 setzt die Betriebsaufgabe die Einstellung der betrieblichen Tätigkeit voraus.

Bei Aufnahme einer anderen, nicht vergleichbaren Tätigkeit liegt hinsichtlich der bisherigen Tätigkeit eine Betriebsaufgabe vor (VwGH 20.11.2012, 2008/13/0065).

Eine die Betriebsaufgabe bzw. Entnahme ausschließende Betriebsübertragung würde voraussetzen, dass die Einheit eines lebenden Betriebes übertragen wird und der Übernehmer dadurch in die Lage versetzt wird, den ursprünglichen Betrieb fortzuführen (siehe VwGH vom 19.02.1997, 94/13/0206).

Wirtschaftsgüter, die ihrer Art nach und bei objektiver Betrachtung nur eine betriebliche Nutzung ermöglichen, sind auch dann jenem Betriebsvermögen zuzurechnen, in welchem sie genutzt werden könnten, wenn sie vorübergehend oder auf Dauer ungenutzt bleiben (VwGH 28.3.1990, 86/13/0182). Unbrauchbar gewordene, abgeschriebene oder veraltete Wirtschaftsgüter bleiben bis zur Entnahme bzw. Veräußerung Betriebsvermögen (UFS vom 1.12.2009, RV/0885-L/07)

Zur Verpachtung eines Betriebes

Hier sei auf die grundsätzlichen zusammenfassenden Ausführungen in den Entscheidungen UFS 21.9.2005, RV/0695-L/04, und BFG 20.9.2022, RV/5100708/2017, verwiesen:

Nach ständiger Judikatur des VwGH (siehe VwGH 16.12.1999, 97/15/0134 oder VwGH 4.12.2003, 2002/16/0246) ist bei einer Betriebsverpachtung von der Aufgabe eines Betriebs erst dann zu sprechen,

- wenn der Verpächter nach Beendigung des Pachtverhältnisses mit dem noch vorhandenen Betriebsvermögen nicht mehr in der Lage wäre, den Betrieb fortzuführen oder
- wenn er sonst nach außen zu erkennen gibt, dass er nicht die Absicht hat, den Betrieb erst nach Auflösung des Pachtvertrages weiter zu führen.

Die Verpachtung alleine ist noch nicht als Betriebsaufgabe zu qualifizieren (VwGH 4.5.1982, 82/14/41).

Ob eine Betriebsaufgabe gegeben ist, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Es hat die Gesamtheit der dafür maßgebenden Tatsachen mit hoher Wahrscheinlichkeit dafür zu sprechen, dass der Verpächter selbst den Betrieb nie wieder auf eigene Rechnung und Gefahr führen wird. Nicht nötig ist es hierfür, dass Letzteres wegen rechtlicher oder sachlicher Unmöglichkeit für immer völlig ausgeschlossen ist.

Zur Unterscheidung zwischen Verpachtung und Betriebsaufgabe führt Schweinberger in "Praxishandbuch der Land- und Forstwirtschaft, 3. Aufl. 2016, 6.4.8.2.

Betriebsveräußerung/Betriebsaufgabe" aus: "Äußerst schwierig gestaltet sich im Bereich der Land- und Forstwirtschaft die Unterscheidung, ab wann durch eine Verpachtung des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes eine Betriebsaufgabe zu unterstellen ist. Die Abgrenzung des ruhenden verpachteten Betriebes vom aufgegebenen Betrieb ist im Hinblick auf die Aufdeckung der stillen Reserven von wesentlicher Bedeutung. Ist mit der Verpachtung eines Betriebes eine Betriebsaufgabe verbunden, zählen die Pachteinnahmen zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, wenn nicht, dann zu den Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft. Grundsätzlich ist die Betriebsverpachtung nach ständiger Rechtsprechung dann als Betriebsaufgabe zu behandeln, wenn die konkreten Umstände objektiv darauf schließen lassen, dass der Verpächter nach einer allfälligen Beendigung des Pachtverhältnisses

mit dem vorhandenen Betriebsvermögen nicht mehr in der Lage ist, seinen Betrieb fortzuführen oder sonst das Gesamtbild der Verhältnisse für die Absicht des Verpächters spricht, den Betrieb nach Auflösung des Pachtvertrages nie wieder auf eigene Rechnung und Gefahr weiterzuführen.

Als Indizien für die Betriebsaufgabe aus Anlass einer Betriebsverpachtung gelten zB.

- die Zuerkennung einer Alterspension,
- ein hohes Alter und
- angegriffener Gesundheitszustand des Verpächters.

Im Zweifel liegt eine Betriebsunterbrechung vor, wenn die Umstände dafürsprechen, dass der Steuerpflichtige selbst oder ein unentgeltlicher Rechtsnachfolger den Betrieb wieder aufnehmen oder übernehmen wird.

.....

Nach ständiger Judikatur des VwGH (siehe VwGH 16.12.1999, 97/15/0134 oder VwGH 4.12.2003, 2002/16/0246) ist bei einer Betriebsverpachtung von der Aufgabe eines Betriebs erst dann zu sprechen, wenn der Verpächter nach Beendigung des Pachtverhältnisses mit dem noch vorhandenen Betriebsvermögen nicht mehr in der Lage wäre, den Betrieb fort zu führen oder wenn er sonst nach außen zu erkennen gibt, dass er nicht die Absicht hat, den Betrieb nach Auflösung des Pachtvertrages weiter zu führen. Die Verpachtung alleine ist noch nicht als Betriebsaufgabe zu qualifizieren. Ob eine Betriebsaufgabe gegeben ist, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Es hat die Gesamtheit der dafür maßgebenden Tatsachen mit hoher Wahrscheinlichkeit dafür zu sprechen, dass der Verpächter selbst den Betrieb nie wieder auf eigene Rechnung und Gefahr führen wird.

So im Wesentlichen auch VwGH 18.10.2006, 2002/13/0217 und VwGH 25.6.2008, 2008/15/0088.

Bei einer Betriebsaufgabe müssen iZm der Beendigung der betrieblichen Tätigkeit alle Wirtschaftsgüter veräußert oder in das Privatvermögen überführt werden. Eine Überführung wesentlicher Betriebsgrundlagen in das Privatvermögen ist nur möglich, wenn diese für eine Privatanutzung geeignet oder wegen Wertlosigkeit eine andere betriebliche Nutzung ausschließen (VwGH 14.9.2017, Ro 2015/15/0027).

Wenn infolge der Einstellung der betrieblichen Tätigkeit der frühere Betriebsinhaber kein Landwirt mehr ist, ist zu beachten, dass die Verpachtung auf Flächen durch einen Nichtlandwirt keine auf Tätigkeit darstellt (VwGH 9.4.1975, 1496/74).

Zur Verpachtung der luf Flächen unter Zurückbehaltung der Hofstelle mit den Gebäuden entschied der VwGH (VwGH 12.11.1990, 89/15/0074), dass nur dann weiterhin ein luf Betrieb vorliegt, wenn es sich bei der Verpachtung erkennbar nur um eine vorübergehende Maßnahme handelt und mit einer späteren Fortführung des Betriebes zu rechnen ist oder der Verpächter auf verbleibenden Flächen eine dem Hauptzweck eines luf Betriebes entsprechende, wirtschaftlich ins Gewicht fallende Tätigkeit entfaltet, die die Verpachtung als mit dem Betrieb im engen Zusammenhang stehende, dienende und ergänzende Maßnahme erscheinen lässt. Wenn der Verpächter bestimmte Flächen nur für den Eigenbedarf nutzt, liegt keine ins Gewicht fallende luf Tätigkeit vor.

Rechtliche Würdigung

Wenn spätestens im Februar 1987 keine organisierte Einheit der Ehegatten Verpächter zur Erzielung von Einkünften aus LuF mehr bestand und somit auch niemandem übergeben wurde, die landwirtschaftlich nutzbaren Flächen insgesamt verpachtet (und somit für außerbetriebliche Zwecke entnommen) und die ehemaligen Wirtschaftsgebäude zwar nicht privat genutzt aber als unbrauchbar geworden von niemandem mehr betrieblich genutzt wurden, muss von einer Aufgabe des luf Betriebes der Ehegatten Verpächter im Sinn der oben dargestellten Grundsätze des VwGH ausgegangen werden. Es kann nicht mehr von einem Betrieb als Einkunftsquelle gesprochen werden.

Ab diesem Zeitpunkt waren die Betriebsgebäude auf Dauer objektiv erkennbar weder zum Einsatz in einem Betrieb bestimmt noch tatsächlich betrieblich genutzt. Es gab auch keinen Betrieb der Eigentümer Verpächter mehr, dem sie nach einer vorübergehenden Nichtnutzung wieder dienen hätten können. Aufgrund des Alters der Ehegatten Verpächter, des offensichtlich angestrebten Ruhestandes, des Alters der Wirtschaftsgebäude, der seit Jahren nicht mehr erfolgten Instandhaltung der Gebäude sowie der Aufgabe der Tierhaltung war auch nicht damit zu rechnen, dass die Ehegatten Verpächter jemals den luf Betrieb wieder auf eigene Rechnung aufnehmen würden. Da die Verpachtung der Flächen im Wesentlichen an die Tochter und dessen Ehegatten (Ehegatten ElternBf.) erfolgte und diese allein an den Flächen und nicht an den Gebäuden betrieblich interessiert waren, stand offenbar für alle Beteiligten fest, dass die Gebäude nicht mehr instandgehalten werden.

Auch in der Folge ist keine betriebliche Nutzung der Gebäude oder eine Widmung für eine derartige Nutzung, die zu einer Einlage in ein Betriebsvermögen der Ehegatten ElternBf. oder des Bf geführt hätten, erkennbar.

Die Verpachtung sämtlicher luf Flächen durch einen „Nicht-Mehr-Landwirt“ führt zu außerbetrieblichen Einkünften der Verpächter. Eine derart erfolgte Änderung der Nutzung der Flächen stellt nach der oben dargestellten Judikatur des VwGH ebenfalls eine Entnahme dar. Die Einstellung der luf Tätigkeit, die Nichtnutzung der Wirtschaftsgebäude sowie die

Verpachtung der luf Flächen war gewollt und vom Willen zur Betriebsaufgabe umfasst und stellt insgesamt ein nach Außen erkennbares Verhalten dar.

Wenn es keinen lebenden betrieblichen Organismus mehr gibt, kann es auch zu keiner eine Entnahme ausschließenden Betriebsübertragung kommen. Eine Betriebsübertragung war auch -trotz der anders lautenden Formulierung im Pachtvertrag- nicht gewollt. Die Ehegatten ElternBf. und in weiterer Folge auch deren Sohn (der Bf) waren vielmehr immer nur an den Flächen interessiert.

Vom Verkauf der Liegenschaft „Grund x“ waren somit nur Wirtschaftsgüter betroffen, bei denen nach § 30 Abs. 4 Z 2 EStG 1988 86% als Anschaffungskosten vom Verkaufserlös abzuziehen waren. Der Veräußerungsgewinn hinsichtlich der im Betriebsvermögen des Bf befindlichen luf Flächen konnten nach § 4 Abs. 3a Z 3 lit. a EStG 1988 pauschal nach § 30 Abs. 4 EStG 1988 ermittelt werden. Hinsichtlich der verkauften Gebäude lag kein Betriebsvermögen vor, sodass auch hier die pauschale Gewinnermittlung nach § 30 Abs. 4 EStG 1988 zulässig ist.

Das Finanzamt verweist weiters auf Rz 5152 der EStRI 2000 sowie auf Jakom (2025), § 21 Rz 5. Demnach sei grundsätzlich an die bewertungsrechtliche Beurteilung anzuknüpfen und nach VwGH vom 8.10.1991, 91/14/0013, sei die Verpachtung einzelner luf Flächen oder des ganzen Betriebes noch keine Betriebsaufgabe.

Dazu ist anzumerken, dass eine Anknüpfung an das BewG im EStG nicht vorgesehen ist (siehe VwGH 16.12.2015, 2013/15/0148), eine Betriebsaufgabe nach einkommensteuerrechtlichen Kriterien zu beurteilen ist und der VwGH sinngemäß ausführte (wird im Jakom so nicht wiedergegeben), dass die Verpachtung „nicht schon zwingend zu einer Betriebsaufgabe führe“. Dies deshalb, weil dies nur dann der Fall ist, wenn die Umstände nahelegen, dass der Betrieb auf Dauer aufgegeben wurde. Dies ist hier aber nach den getroffenen Feststellungen der Fall.

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.

Das Erkenntnis beruht auf der Sachverhaltsfeststellung, dass das fragliche Gebäude spätestens seit 1987 zu keinem Betriebsvermögen gehört und wendet ansonsten die ständige Judikatur des VwGH an. Es liegt somit keine zu lösende Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vor.

Linz, am 7. April 2026