



## **Berufungsentscheidung**

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der AK, K., vertreten durch RK, K., vom 8. Jänner 2010 gegen den Bescheid des Finanzamtes Klagenfurt vom 9. Dezember 2009 betreffend Feststellung des Einheitswertes zum 1. Jänner 2007 (Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG) des Betriebsgrundstückes 1., entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

### **Entscheidungsgründe**

Die Berufungswerberin (Bw.) erwarb von KK., im Rahmen des Kaufvertrages vom 19. Oktober 2006, die Liegenschaft H, X im Ausmaß von 2,8351 ha. Dieses Grundstück war dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen (EW-AZ 2) zugerechnet. Auf der Parzelle befindet sich u.a. eine Reithalle.

Mit Bescheid vom 9. Dezember 2009 wurden daraus im Zuge einer Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG 7.988 m<sup>2</sup> dem Grundvermögen zugeordnet. Der Einheitswert wurde mit € 62.500 (erhöht: € 84.300) zum 1. Jänner 2007 festgestellt. Die übrige Fläche von 2,0363 ha wurde im Rahmen des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens der Bw. erfasst (EW-AZ 3).

Gegen den Nachfeststellungsbescheid vom 9. Dezember 2009 wurde fristgerecht Berufung erhoben. Die Bw. sprach sich gegen die Bewertung als Geschäftsgrundstück aus. Sie legte

eine Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke zum 1.1.2007 und den Kaufvertrag vom 19. Oktober 2006 vor.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 2. September 2010 wurde der Berufung teilweise statt gegeben. Der Steuergegenstand wurde auf "sonstig bebautes Grundstück" korrigiert und der Einheitswert wurde mit € 41.000 (erhöht: € 55.300) festgesetzt.

Im Vorlageantrag vom 1. Oktober 2010 machte die Bw. geltend, dass die Streitliegenschaft vor der "Zurechnungsfortschreibung" als land- und forstwirtschaftliches Vermögen eingestuft war, obwohl sich darauf bereits eine sog. Bewegungs- und Lagerhalle befunden hatte. Sie ersuche den Steuergegenstand als land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche einzustufen.

Am 8. März 2012 fand ein Lokalaugenschein durch den Unabhängigen Finanzsenat statt. In Anwesenheit der Bw. und der steuerlichen Vertreterin wurde die Liegenschaft besichtigt. Die steuerliche Vertreterin händigte den Pachtvertrag und die zugehörige Planskizze (KAGIS) aus. Die Bw. führte aus, dass sie nie einen Reitbetrieb betrieben habe. Im Bereich des (seinerzeit versteigerten) GH werde von der RB) das Reitsportzentrum G.H. geführt.

Die Halle auf der Liegenschaft sei eine Bewegungs- und Lagerhalle. Diese und die anderen Vorrichtungen würden seit April 2010 der Familie CHR verpachtet. In der Halle seien nach dem Erwerb Traktoren, Kultivatoren, Hänger udgl. eingestellt gewesen. In den Boxen seien die Pferde der Familie CHR, jene des Vereines RR eingestellt. Im ehemaligen "Schweinestall" seien ebenfalls Pferde der Familie R und eigene Pferde eingestellt. Augenscheinlich waren im nördlichen Bereich der Liegenschaft Heuballen, diverses landwirtschaftliches Gerät, Rechen, Schaufel, udgl. gelagert. Auf der nicht verpachteten Fläche der Bw. (siehe Planskizze) sind Traktoren, Mähdrescher, ein Mistförderband, Spritzvorrichtungen, Sähmaschinen udgl. abgestellt. Ein Teil der Fläche wurde für den Anbau von Kräutern, Lavendel, Rosmarin udgl. geplant.

### ***Über die Berufung wurde erwogen:***

Nachstehender Sachverhalt wird aufgrund des Akteninhaltes, des Lokalaugenscheins, der Abfragen im Grundbuch und im Abgabensinformationssystem der Finanzverwaltung als erwiesen angesehen:

- KK. veräußerte die als land- und forstwirtschaftliches Vermögen KG 0 (Größe: 2,8351 ha) bewertete Liegenschaft an seine Schwiegertochter AK am 19. Oktober 2006. Auf dem Grundstück befindet sich u.a. ein Pferdestall, Reitplätze sowie die 1994 errichtete Reit-/Bewegungs- und Lagerhalle.

- Nach dem Kauf lagerte die Bw. eigene Gerätschaften (Maschinen) sowie jene von K.K. (Traktoren, Sähmaschinen, Kultivatoren, Hänger) und Heuballen in der Halle.
- Familieneigene Pferde wurden in den Abstellboxen eingestellt. Ein Reiterbetrieb wurde von der Bw. nicht unterhalten. Die landwirtschaftlichen Flächen wurden als Felder genutzt.
- Die Reit-/Bewegungshalle, der Pferdestall, die Reitplätze und zugehörige Flächen (siehe Planskizze gelb schraffiert) werden seit April 2010 an CHR verpachtet. Sie betreiben den R.H..
- Auf den nicht verpachteten Flächen lagern landwirtschaftliche Geräte.
- Auf dem G.H. (das 2009 versteigert wurde), wird das RSG von HLE betrieben (vgl. [www.gut-hallegg.com/reitschule](http://www.gut-hallegg.com/reitschule)).

Rechtlich folgt daraus:

Gemäß [§ 30 Abs. 1 Z 1 Bewertungsgesetz 1955](#) (BewG) gehören zum landwirtschaftlichen Vermögen alle Teile (insbesondere Grund und Boden, Gebäude, stehende und umlaufende Betriebsmittel, Nebenbetriebe und Sonderkulturen) einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dient (landwirtschaftlicher Betrieb).

Gemäß § 30 Abs. 2 Z 3 BewG gelten Gebäude oder Räume des Gebäudes, die zu eigenen gewerblichen Zwecken des Betriebsinhabers verwendet werden, zu gewerblichen oder Wohnzwecken vermietet sind oder sonst betriebsfremden Zwecken dienen, nicht als Teile eines landwirtschaftlichen Betriebes.

Gemäß § 30 Abs. 3 BewG gilt die Zucht oder das Halten von Tieren als landwirtschaftlicher Betrieb, wenn zur Tierzucht oder Tierhaltung überwiegend Erzeugnisse verwendet werden, die im eigenen landwirtschaftlichen Betrieb gewonnen worden sind.

Bei Fortschreibungen und bei Nachfeststellungen der Einheitswerte für Grundbesitz sind der tatsächliche Zustand des Grundbesitzes vom Fortschreibungszeitpunkt oder vom Nachfeststellungszeitpunkt und die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen (§ 23 BewG).

Nach § 22 Abs. 2 BewG werden der Nachfeststellung die Verhältnisse zugrunde gelegt, die auf den Beginn des Kalenderjahres ermittelt worden sind, das dem maßgebenden Ereignis folgt (Nachfeststellungszeitpunkt).

Im Berufungsfall ist die Frage strittig, ob der Grundbesitz der Bw. zum 1. Jänner 2007 dem Grundvermögen oder dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzurechnen ist.

Wie sich aus den Ermittlungen ergab, wurde die gesamte Liegenschaft bis zur Verpachtung im Jahr 2010 landwirtschaftlich genutzt. Die Reithalle wurde als Bewegungs- und Lagerhalle genutzt, familieneigene Gerätschaften (Traktoren, Sähmaschinen etc.) und Futter (Heuballen) wurden gelagert. Von der Bw. wurde weder Reitunterricht erteilt, noch ein Pferdehandel betrieben oder Meisterschaften und ähnliche Veranstaltungen abgehalten.

Unter Bedachtnahme auf leg. cit. sowie die Verwaltungsübung, wonach Betriebsgebäude, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden (zB Stall, Scheune auch die Reithalle), nicht gesondert zu bewerten sind, sondern im land- und forstwirtschaftlichen Einheitswert (Hektarsatz) mitbewertet ([§ 30 Abs. 1 BewG 1955](#), vgl. Bundessteuertagung Gebühren und Verkehrsteuern Bewertung 2005, BMF-010202/0005-IV/5/2007) werden, war der Berufung zum 1. Jänner 2007 stattzugeben und der Bescheid aufzuheben.

Es war wie im Spruch zu entscheiden.

Klagenfurt am Wörthersee, am 16. März 2012