



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Herrn L.W., K., gegen den Bescheid des Finanzamtes Waldviertel vom 11. September 2007 betreffend Abweisung eines Antrages auf Wertfortschreibung (§ 193 BAO) entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Mit Eingabe vom 17. Jänner 2006 hat Herr L.W., der Berufungswerber, ersucht, den Einheitswert aller seiner landwirtschaftlichen Grundstücke ab sofort auf Null zu stellen, da seine landwirtschaftlichen Grundstücke schon seit mehr als 20 Jahren brach liegen. Weiter ersucht er zu berücksichtigen, dass er vor zehn Jahren die Hälfte seiner Weingärten gerodet hat. Ein fast gleich lautender Antrag wurde am 4. Jänner 2006 „An die Finanzlandesdirektion für Wien, NÖ., u. Bgld.“ gerichtet.

Vom Finanzamt Waldviertel wurde dem Berufungswerber am 4. Mai 2007 folgender Vorhalt übersendet:

*„Im Schreiben vom 18. 1. 2006 haben sie um Herabsetzung des Einheitswertes auf Null ersucht.*

**Nach abgeschlossenem Erhebungsverfahren beabsichtigt das Finanzamt, bei der Entscheidung über Ihren Antrag Folgendes zu berücksichtigen:**

**Fläche laut Katasterstand zum 1.1.2006**

	Landwirtschaftlich genutzte Fläche	3,8510 ha
--	------------------------------------	-----------

	Weingarten	0,9575 ha
	Wald	2,8122 ha
	Baufläche	0,0924 ha
	Gesamtfläche	<b>7,7131 ha</b>

**davon:**

• **Weinbau**

Die im Kataster angeführte Weingartenfläche berücksichtigt die von Ihnen am Magistrat KM. (Weinbaukataster) angegebenen Weingartenrodungen.

Zu Ihrer Information:

Für die Ausscheidung aus dem Weinbaukataster reicht es nicht, dass die Rodung durchgeführt wurde, sie muss auch schriftlich beim Weinbaukataster (Bezirkshauptmannschaft) angezeigt werden.

	Katastralgemeinde	Grst. Nr.	Fläche
	E.	1	0,2802 ha
		2	0,3598 ha
	KM.	3	0,0962 ha
	S.	4	0,2213 ha
			0,9575 ha

**Landwirtschaft**

	Katastralgemeinde	Grst. Nr.	Fläche in ha
	E.	5	0,1016 ha
		6	0,0230 ha
		7	0,0021 ha
		1	1,4263 ha
		2	0,5542 ha
		8	0,0277 ha
		9	0,0669 ha
		10	0,0406 ha
		11	1,0880 ha
		12	0,2646 ha
		13	0,2363 ha
	KM.	3	0,0197 ha
			3,8510 ha
		Baufläche	0,0924 ha

		<b>3,9434 ha</b>
--	--	------------------

### Bewertung

Im gegenständlichen Einheitswert sind ua. sowohl landwirtschaftliche als auch weinbaulich genutzte Grundstücke erfasst.

Landwirtschaftlich (weinbaulich) genutzte Grundstücke sind grundsätzlich mit dem Ertragswert (Hektarsatz) zu bewerten. Grundstücke, die keinem landwirtschaftlichen (weinbaulichen) Hauptzweck dienen, sind als Grundvermögen mit dem gemeinen Wert (Wertverhältnisse zum 1.1.1973) zu bewerten, der regelmäßig wesentlich höher liegt als der Ertragswert (Hektarsatz). Daraus ergibt sich, dass für brachliegende Grundstücke eine Einheitswertfeststellung mit Null rechtlich nicht möglich ist.

Im vorliegenden Falle hat der amtl. Bodenschätzer festgestellt, dass alle bisher landwirtschaftlich bewerteten Grundstücke noch als "vorübergehend brachliegend" zu beurteilen sind und daher noch einem landwirtschaftlichen (weinbaulichen) Hauptzweck dienen und nicht bereits iSd § 52 BewG dem Grundvermögen zuzuordnen sind. Die zum Weinbauvermögen gehörenden Flächen sind als solche gern. § 48 Bewertungsgesetz zu bewerten.

### Zu Ihrer Information:

In der Regel führt die Zuordnung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, auch wenn sie als Grünland im Flächenwidmungsplan der Gemeinde gewidmet sind, zu einem wesentlich höheren Einheitswert und damit zu einer wesentlich höheren jährlichen Grundsteuer, als dies bei der Bewertung als landwirtschaftliches Vermögen der Fall ist. In ihrem Falle wäre von einem ortsüblichen Grünlandpreis von 0,7267 € auszugehen. Die jährliche zu entrichtende Grundsteuer an die Gemeinde würde für die betroffenen Flächen ca. 370 € jährlich betragen.

### Bewertung Weinbau

Aus der Fläche errechnet sich eine durchschnittliche Weinbauertragszahl von 14,50.

	durchschnittliche Weinbauertragszahl:	14,50
	Zu-Abschlag in %	0,00
	Größenfaktor A	-8,00
	Betriebszahl	13,30
	Ertragswert	1.111,53 €

Durch Unterstellung dieser Bewertungsgrundlagen leitet sich ein Weinbauhektarsatz in der Höhe von 1.111,5309 € ab.

Die Erhöhung des Hektarsatzes ergibt sich als Folge der geänderten Fläche und der daraus berechneten neuen Weinbauertragszahl.

Insbesondere ist aber die Änderung darauf zurückzuführen, dass in Ihrem derzeitigen Bescheid die Parzelle 3 in der KG KM. nicht zur Berechnung des Hektarsatzes herangezogen wurde.

### • Bewertung Landwirtschaft

Der Bewertung sind die rechtskräftigen Ergebnisse der Bodenschätzung zu Grunde zu legen. Die Bodenschätzung in der KG E. erfolgte im Jahr 1988, und seit dem 4. 2. 1989 sind die Bodenschätzungsergebnisse in Rechtskraft erwachsen. Die daraus abgeleitete Bodenklimazahl muss dem Einheitswertbescheid zwingend zu Grunde gelegt werden.

	<i>Bodenklimazahl</i>	23,30
	<i>Zu-Abschlag in %</i>	-12,80
	<i>Größenfaktor A</i>	-15,00
	<i>Betriebszahl</i>	16,80
	<i>Ertragswert</i>	<b>385,0882</b>

Der neu errechnete Hektarsatz für die landwirtschaftlich genutzte Fläche beträgt somit 385,0882 €.

### Gesamtwert

Nutzungsart	Fläche	HA-Satz	Ertragswert
LW landwirtschaftl. gen. Flächen	3,9434 ha	385,0082 €	1.518,5572 €
WB weinbaumäßig gen. Flächen	0,9575 ha	1.111,5309 €	1.064,2909 €
Wald	2,8122 ha	94,4746 €	265,68 17 €
	<b>7,7131 ha</b>		<b>2.848,5298 €</b>

Auf Grund dieses Ergebnisses sind die Wertfortschreibungsgrenzen des § 21 Abs. 1 lit. a BewG 1955 (zum 1.1.1990 festgestellter Einheitswert: 2.834,24 €) nicht überschritten. Da aufgrund der geringen Wertabweichung zum bisherigen Einheitswert kein neuer Einheitswertbescheid ergehen kann, wäre der Antrag auf Wertfortschreibung abzuweisen.

Es wird Ihnen Gelegenheit gegeben,

**innerhalb einer Frist von 4 Wochen**

nach Zustellung dieses Schreibens zu den oben angeführten Punkten **schriftlich Stellung** zu nehmen. Falls keine Stellungnahme erfolgt, wird das Finanzamt aufgrund der dargestellten Aktenlage entscheiden."

In seiner Stellungnahme vom 1. Juni 2007 zu diesem Vorhalt hat der Berufungswerber keine sachlichen Argumente vorgebracht, welche zu einer anderen Bewertung (als in diesem Vorhalt vom 4. Mai 2007 vorgenommen wurde) führen könnte.

Mit Bescheid vom 11. September 2007 wurden vom Finanzamt Waldviertel die Ansuchen betreffend Wertfortschreibung des landwirtschaftlichen Betriebes mit Wirkung ab 1. Jänner 2006 auf Null als unbegründet abgewiesen. Begründet wurde diese Abweisung damit, dass sich der Wert gegenüber der letzten Feststellung nicht um mindestens € 200,-- verändert hat. Auf die Ausführungen im Vorhalt vom 4. Mai 2007 wurde verwiesen.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung wird wiederholt, dass die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke brach liegen und der Wunsch geäußert, den Einheitswert um die Hälfte herabzusetzen. Die weiteren Ausführungen in der Berufung stehen mit einer Bewertung von Grundstücken in keinem sachlichen Zusammenhang.

---

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

Im Wege einer Wertfortschreibung wird gemäß § 21 Abs. 1 Z. 1 lit. a BewG der Einheitswert neu festgestellt, wenn bei den wirtschaftlichen Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens sowie bei den Betriebsgrundstücken, die losgelöst von ihrer Zugehörigkeit zu einem Betriebsvermögen einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb bilden würden (§ 60 Abs. 1 Z. 2 BewG), der gemäß § 25 BewG abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, entweder um mehr als ein Zwanzigstel, mindestens aber um € 200,-- oder mehr als € 3.650,-- von dem zum letzten Feststellungszeitpunkt festgestellten Einheitswert abweicht.

Wenn die Voraussetzungen für eine Wert-, Art- oder Zurechnungsfortschreibung nach bewertungsrechtlichen Vorschriften vorliegen, so ist auf Grund des § 193 Abs. 1 BAO ein Fortschreibungsbescheid zu erlassen. Im Falle eines Antrages auf Wertfortschreibung hat der Antragsteller den Nachweis der Wertänderung zu erbringen.

Dem immer wieder vorgebrachten Argument des Berufungswerbers, dass die Grundstücke brach liegen, kann ihm nicht zum Erfolg verhelfen, da dem Einheitswertbescheid zwingend das rechtskräftige Ergebnis der Bodenschätzung und die daraus resultierende Bodenklimazahl zu Grunde zu legen ist. Gegen die in den Schätzungskarten und Schätzungsbüchern getroffenen Feststellungen über die natürlichen Ertragsbedingungen wurde vom Berufungswerber im Rahmen des Bodenschätzungsverfahrens kein Rechtsmittel ergriffen. Sie sind in Rechtskraft erwachsen und sind auch der Berechnung für die Überprüfung zu Grunde zu legen, ob überhaupt die Grenzen für eine Wertfortschreibung erreicht werden.

Nach der ausführlichen Berechnung in dem Vorhalt vom 4. Mai 2007, gegen welche vom Berufungswerber keine sachlich begründeten Argumente vorgebracht wurden, welche zu einer anderen Berechnung des Einheitswertes führen könnten, werden die Grenzen für eine Wertfortschreibung nicht erreicht. Aus diesen Gründen war der Antrag auf Wertfortschreibung als unbegründet abzuweisen.

Eine Herabsetzung des Einheitswertes um die Hälfte würde nicht den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen und ist eine solche Handlung mangels gesetzlicher Deckung nicht möglich. Aus diesen Gründen kann dem Wunsch, den Einheitswert um die Hälfte herabzusetzen, nicht nachgekommen werden.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 13. Jänner 2009