



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Herrn X und der Frau Y, Adresse, gegen den Feststellungsbescheid des Finanzamtes A vom 11. März 2010 (Wertfortschreibung gem. § 21 Abs. 1 Z 1 BewG zum 1. Jänner 2010), Steuernummer, betreffend Einheitswert des Grundvermögens (einschließlich der Betriebsgrundstücke) entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben:

Für den Grundbesitz (Einfamilienhaus), Z, wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2010 mit 25.300,00 Euro und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert mit 34.100,00 Euro festgestellt.

Im Übrigen wird die Berufung als unbegründet abgewiesen.

### Entscheidungsgründe

Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in die Einheitswertakten Aktenzahlen.

Die Berufungswerber sind auf Grund des Beschlusses des Bezirksgerichtes xy vom 10. April 2006 je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft Z..

Mit Feststellungsbescheid vom 11. März 2010 (zugestellt am 30. Juli 2010), nahm das Finanzamt eine Wertfortschreibung ([§ 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955](#)) vor und bewertete folgende Grundstücke im Grundvermögen:

GrSt. Nr. f (1936 m<sup>2</sup>), a (5543 m<sup>2</sup>) und g teilw. (41 m<sup>2</sup>).

Fristgerecht wurde Berufung eingebracht.

Eingewendet wird, das Grundstück a sei seit es im Besitz der Eltern sei, ein Landwirtschaftsgrund und werde noch immer als solcher benützt. Weiteres sei weder von den Eltern noch von den Berufungswerbern ein Antrag auf Umwidmung gestellt worden.

Zum Beweis wurde eine Bestätigung der Gemeinde x beigelegt, wonach die Gemeinde bestätigt, dass das Grundstück mit der Nummer a in der Katastralgemeinde c als landwirtschaftliche Fläche genützt werde.

Im Zuge des Berufungsverfahrens führte das Finanzamt Erhebungen durch und nahm am 12. August 2010 einen Lokalausweis vor. Demzufolge wurden die Grundstücke der EZ d besichtigt. Festgestellt wurde, das Grundstück a liegt im Bauland-Wohngebiet und wird von einem Landwirt als Wiese genutzt und regelmäßig gemäht. Die Baufläche e ist ein Nebengebäude, das zur Lagerung von Brennmaterial, Geräten und als Garage dient. Es ist auch ein Traktor Steyr 942 vorhanden. Im Schuppen am nördlichen Rand der Parzelle sind weitere landwirtschaftliche Geräte wie z. B. ein Motormäher untergebracht.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 1. Oktober 2010 wies das Finanzamt die Berufung als unbegründet ab. Fristgerecht wurde Vorlageantrag eingebracht.

Die h. o. Behörde ersuchte das Finanzamt um Bekanntgabe, warum das Grundstück f Wald mit der Widmung Grünland/Forst im Grundvermögen bewertet werde.

Die Amtspartei gab daraufhin bekannt, es handle sich um ein wirtschaftliches Ganzes, das Waldgrundstück grenze unmittelbar an den Garten an und sei nur von diesem aus zugänglich und bewirtschaftbar. Die Nord- bzw. Nordwestgrenze zum Fremdgrund bilde ein Graben, der zumindest zeitweise Wasser führe. Daher wäre das Grundstück von dieser Seite her schwer aufschließbar. Wenn man zu dem Schluss komme, dass der Bw keinen landwirtschaftlichen Betrieb führe, falle auch für das Waldgrundstück der landwirtschaftliche bzw. forstwirtschaftliche Hauptzweck weg. Im Vordergrund stehe wohl die Freizeitfunktion der Liegenschaft, der wirtschaftliche Nutzen der mit Fichten von ca. 15 – 40 Jahren und einem kleinen Laubholzanteil bestockten Fläche sei sicher gering und beschränke sich auf das wenige Stangenholz, das bei der Durchforstung anfalle.

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

Gemäß [§ 2 Abs. 1 BewG 1955](#) ist jede wirtschaftliche Einheit für sich zu bewerten. Ihr Wert ist im Ganzen festzustellen. Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, ist nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden. Die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche

Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter sind zu berücksichtigen.

Gemäß [§ 30 Abs. 1 Z 1 BewG 1955](#) 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 [§ 46 Abs. 1 BewG 1955](#) gehören zum forstwirtschaftlichen Vermögen alle Teile einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd einem forstwirtschaftlichen Hauptzweck dient (forstwirtschaftlicher Betrieb).

Nach [§ 51 Abs. 1 BewG 1955](#) gehört zum Grundvermögen der Grund und Boden einschließlich der Bestandteile (insbesondere Gebäude) und des Zubehörs, nach [§ 52 Abs. 1 BewG 1955](#) jedoch nicht jener Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört. Nach dem letzten Satz des [§ 51 Abs. 1 BewG 1955](#) bildet jede wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens ein selbständiges Grundstück im Sinne dieses Bundesgesetzes.

Grundvoraussetzung für die Annahme land- und forstwirtschaftlichen Vermögens ist gemäß den §§ 30 Abs. 1 und 46 Abs. 1 BewG 1955, dass eine wirtschaftliche Einheit vorliegt, die dauernd einem land- und forstwirtschaftlichen Hauptzweck dient.

Nach herrschender Auffassung wird bei bebauten und unbebauten Grundstücken in der Regel jedes Grundstück für sich eine wirtschaftliche Einheit bilden, wenngleich auch hier eine Zusammenfassung mehrerer Grundstücke denkbar ist, wenn diese Grundstücke tatsächlich ein wirtschaftliches Ganzes bilden. So kann ein Wald mit einem Wohngrundstück zusammen eine wirtschaftliche Einheit bilden, wenn sich dem objektiven und unbeeinflussten Beobachter die Liegenschaft als eine Einheit darstellt. Räumlich getrennte Grundstücke hingegen sind regelmäßig als selbständige wirtschaftliche Einheiten zu bewerten (Twaroch/ Frühwald/ Wittmann/ Rupp/ Fiala/ Binder, Kommentar zum Bewertungsgesetz, Anmerkungen zu § 2 Abs. 1 in UFS 22. 12. 2011, RV/0325-I/11).

Die Eigenschaft einer wirtschaftlichen Einheit im Sinn des Bewertungsgesetzes bestimmt sich nicht nach dem Grundbuchsrecht, sondern nach bewertungsrechtlichen Vorschriften (VwGH 24. 2. 1966, [2083/64](#)). So können etwa mehrere Grundstücke trotz grundbuchsrechtlicher Selbständigkeit der einzelnen Parzellen eine wirtschaftliche Einheit bilden, während umgekehrt ein einheitlicher Grundbuchkörper bei Zutreffen der gesetzlichen Voraussetzungen mehrere wirtschaftliche Einheiten im Sinn des Bewertungsgesetzes darstellen kann (UFS 22. 12. 2011, RV/0325-I/11).

Hinsichtlich des Grundstückes f besteht eine Widmung als Grünland/Forst und eine Nutzung als Wald (siehe auch die Niederschrift vom 12. 8. 2010 anlässl. Lokalaugenschein). Auf den Aufnahmen des amtl. Bodenschätzers ist eindeutig Wald mit forstwirtschaftlicher Nutzung erkennbar, mag diese auch gering sein. Der Auszug aus der digitalen Katastralmappe zeigt eindeutig, auch die unmittelbar angrenzenden Grundstücke sind forstwirtschaftlich genutzt. Aus dem Grundbuch ist die Widmung als Wald sämtlicher unmittelbar angrenzender Liegenschaften ersichtlich.

Der Umstand, dass die Grundstücke f und a nicht räumlich getrennt sind, sondern zusammenhängen, reicht für sich allein nicht für eine Zusammenfassung zu einer wirtschaftlichen Einheit aus. Denn die Verkehrsanschauung spricht nicht für die Vermutung, dass ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück und ein angrenzendes Waldgrundstück jedenfalls eine wirtschaftliche Einheit bilden. Vielmehr würde eine solche Beurteilung voraussetzen, dass diese Grundstücke zu einem einheitlichen wirtschaftlichen Zweck zusammengefasst sind, der sich äußerlich in einer entsprechenden einheitlichen Ausgestaltung niederschlägt, wodurch die selbständige Funktion des einzelnen Grundstückes nach der Verkehrsauffassung aufgehoben wird (vgl. z. B. BFH 23.8.2011, II B 145/10, mwN in UFS 22. 12. 2011, RV/0325-I/11).

Der Argumentation, die Freizeitfunktion der Liegenschaft stehe im Vordergrund, kann nach objektiver Betrachtung nicht gefolgt werden. Eine Zuordnung zum Grundvermögen erscheint daher hinsichtlich des Grundstückes f verfehlt.

Zum Grundstück a ist zu sagen, dass dieses im Bauland-Wohngebiet gelegen ist. Im Grundbuch ist eine Fläche von 5.543 m<sup>2</sup> ausgewiesen, wobei 554 m<sup>2</sup> als Baufläche (Gebäude) ausgewiesen sind und 4.989 m<sup>2</sup> als Gärten (z). Die Wiese wird von einem Landwirt genutzt und regelmäßig gemäht

Auch eine größere als Grünland gewidmete Fläche kann zusammen mit einem Einfamilienhaus eine einzige wirtschaftliche Einheit darstellen (UFSL 30.6.2011, RV/0143-L/10). Dass die Wiese von einem Bauern gemäht wird, reicht für einen landwirtschaftlichen Hauptzweck nicht aus. Wie das Finanzamt zutreffend ausführt, liegt das Grundstück laut Flächenwidmungsplan der Gemeinde im Bauland-Wohngebiet und ist voll aufgeschlossen. Die Wiesenfläche grenzt unmittelbar an das Einfamilienhaus an und ist nach dem äußeren Erscheinungsbild jedenfalls dem Einfamilienhaus zuzuordnen.

Im Anhang B des Bescheides (Liste der bewerteten Flächen) wurde das Ausmaß der Fläche des Grundstückes a mit 4.988 m<sup>2</sup> anstelle von richtig 5.543 m<sup>2</sup> angeführt.

Es ergibt sich somit folgende Berechnung:

Gebäudewert wie bisher	20.864,7300
Bodenwert: 5.584 m <sup>2</sup> (7.520 m <sup>2</sup> – 1936 m <sup>2</sup> ) je 2,2207 € 12.400,38	
bebaute Fläche: 157 m <sup>2</sup>	
Wert bis zum 10-fachen der bebauten Fläche:	3.486,4900
davon 25 % Kürzung gem. § 53 Abs. 2 BewG	- 871,6247
	23.479,6043
davon 30 % Kürzung gem. § 53 Abs. 7 lit. b BewG	- 7.043,8812
	16.435,7231
Bodenwert der das Zehnfache der bebauten Fläche übersteigenden Fläche	<u>8.913,8900</u>
	25.349,6131
Einheitswert, gerundet gem. § 25 BewG	25.300,00
erhöht um 35 % gem. AbgÄG 1982, gerundet gem. § 25 BewG	34.100,00

Im Übrigen war die Berufung als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 16. Mai 2013