



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des A, vertreten durch B, gegen den Feststellungsbescheid des Finanzamtes C vom 16. März 2005 (Wertfortschreibung gem. § 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955 zum 1. Jänner 2005), Steuernummer, betreffend Einheitswert des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes (einschließlich der Betriebsgrundstücke) entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Im Zuge von Grundstücksübertragungen im Jahre 2004, darunter auch die berufungsgegenständlichen, nahm das Finanzamt mit Feststellungsbescheid vom 11. März 2005 eine Wert- und Zurechnungsfortschreibung zum 1. 1. 2005 vor. Das Finanzamt begründete, die Fortschreibung sei wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung (Änderung der Eigentumsverhältnisse) erforderlich. Die Feststellung sei laut Erklärung erfolgt.

Bewertet wurden landwirtschaftlich und weinbaumäßig genutzte Flächen mit dem Ertragswert.

Die gegen die Wertfortschreibung eingebrachte Berufung wurde mit der Begründung, der bekämpfte Bescheid sei durch den Wiederaufnahmbescheid vom 16. März 2005 aufgehoben worden, zurückgewiesen.

Mit dem berufungsgegenständlichen Bescheid vom 16. März 2005 hat das Finanzamt das dem Feststellungsbescheid vom 11. März 2005 zugrunde liegende Verfahren hinsichtlich der

Wertfortschreibung gemäß § 303 Abs. 4 BAO wieder aufgenommen und den Wertfortschreibungsbescheid aufgehoben. Gleichzeitig erließ es einen neuen Wertfortschreibungsbescheid zum 1. Jänner 2005, wobei die landwirtschaftlich genutzten Flächen mit einem ha-Satz von 939,4852 € an Stelle von 923,0030 € angesetzt wurden, was einen Einheitswert von 7.900,00 € an Stelle von 7.800,00 € im Erstbescheid ergab.

Begründet wurde die Wiederaufnahme des Verfahrens damit, dass die Ertragsmesszahlen durch das Vermessungsamt neu berechnet worden seien.

Fristgerecht wurde nunmehr gegen den spruchgegenständlichen Wertfortschreibungsbescheid Berufung eingebracht. Der Berufungswerber (Bw) bringt vor, für die EZ a seien in zwei getrennten Einheitswertbescheiden die Einheitswerte wie folgt bestimmt worden:

EW-AZ b € 10.300,00

EW-AZ c € 7.900,00

Gesamteinheitswert **€ 18.200,00**

Im Schätzgutachten von Herrn d (allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger) vom 28. Jänner 2004 sei für die gesamte Einlagezahl a ein Verkehrswert von € 13.600,00 festgesetzt worden. Somit liege der festgestellte Einheitswert vor allem auf Grund der Nichtberücksichtigung der unproduktiven Fläche um ca. 34 % über dem tatsächlichen Verkehrswert. Der Bw beantragte daher die neue Feststellung des Einheitswertes. Als Beweismittel wurde ein Auszug (4 Seiten) aus dem Schätzgutachten vom 28. Jänner 2004 in Kopie vorgelegt.

Im Zuge des Berufungsverfahrens forderte das Finanzamt eine vollständige Kopie des Gutachtens an. Der Bw gab daraufhin bekannt, dass das Gutachten mit der GZ xy vom 28. Jänner 2004 hinsichtlich der EZ a im Auftrag des Bezirksgerichtes e im Zuge einer Zwangsversteigerung vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen d erstellt worden sei. Nach nun mehr als drei Jahren stünden dem Bw leider nur die erwähnten vier Seiten zur Verfügung. Da er nicht Auftraggeber des Gutachtens sei, könne er auch die fehlenden Seiten nicht mehr besorgen. Er ersuche daher, sich im Zuge der Amtshilfe direkt an das BG e zu wenden. Weiteres führt der Bw aus, da das Gutachten im Auftrag des BG e und von einem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen erstellt worden sei könne davon ausgegangen werden, dass die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten worden seien. Außerdem sei zu erwähnen, dass im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens seitens der betreibenden Partei Einwendungen erhoben

worden seien, die in einer Stellungnahme des Sachverständigen behandelt worden seien und keinen Eingang in das Gutachten bzw. Gerichtsverfahren gefunden hätten.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 2. September 2008 wies das Finanzamt die Berufung als unbegründet ab. Es begründete wie folgt:

„1.) Die Gutachten bzw. die vorgelegten Teile der Gutachten nennen als Bewertungsstichtag den 12. 11. 2003; für die Bewertung ist jedoch der Stichtag 1. 1. 2005 relevant.

2.) Lt. Der einzig vorliegenden vollständigen Kopie des Gutachtens (für die EZ f) war dessen Zweck die Durchführung einer bewilligten Zwangsversteigerung. Die Haftung des Sachverständigen ist bei einer nicht dem Zweck entsprechenden Verwendung stark eingeschränkt.

3.) Begriffsbestimmung des gemeinen Wertes (§10 BewG 1955)

Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.

4.) Der Befund berücksichtigt den bereits aus dem Jahr 1999 stammenden Hinterfüllungsvertrag nicht.

Aktuelle Kaufpreise lt. Auskunft der Gemeinde g:

Grünland bis € 3,-/m²

Weingarten bis € 6/m²

5.) Bewertung.

Gemeiner Wert 1. 1. 2005

Gst 1780/1 Weingarten 6.674 m² á € 4,50/m² ergibt einen gemeinen Wert zum 1. 1. 2005 von € 30.033,-

Daraus ergibt sich, dass der gemeine Wert bei weitem höher als der festgestellte Einheitswert von € 7.900,- (inklusive Gst h) ist.

6.) Weiteres wird darauf hingewiesen, dass der Berufungswerber die behaupteten Werte selbst belegen muss. Jene Beweismittel, auf die sich der Berufungswerber bezieht, sind von diesem auch vorzulegen. Es ist nicht Aufgabe der Behörde, die Unterlagen für das Berufungsbegehren zu beschaffen.

Die Berufung war auf Grund der oben angeführten Gründe abzuweisen.“

Der Bw replizierte darauf in seinem Vorlageantrag, da die Flächen des Bescheides EW-AZ c direkt mit den Flächen des Bescheides EW-AZ b zusammenhingen, würden in nachfolgender Tabelle die gesamten Flächen gegenübergestellt:

| | Einheitswert zum 1. Jänner 2001 | | | Einheitswert zum 1. Jänner 2005 | | | tatsächlich e Fläche |
|-----------------|---------------------------------|----------|-------|---------------------------------|----------|-------|----------------------|
| | Fläche | EUR/ha | EUR | Fläche | EUR/ha | EUR | |
| Landwirtschaft | 5,2097 ha | 797,8750 | 4.157 | 5,6693 ha | 923,0030 | 5.233 | 3,2100 ha |
| Forstwirtschaft | 0,0908 ha | 64,8242 | 6 | 0,0000 ha | 0,0000 | 0 | 0,0000 ha |

| | | | | | | | |
|--------------|------------------|----------------|--------------|------------------|----------------|---------------|------------------|
| Weinbau | 0,6674 ha | 3.953,0388 | 2.638 | 0,6674 ha | 3.953,0386 | 2.638 | 0,6674 ha |
| Unproduktiv | 2,4935 ha | 0,0000 | 0 | 2,1247 ha | 3.633,0000 | 7.719 | 4,5840 ha |
| Summe | 8,4614 ha | EW 2001 | 6.801 | 8,4614 ha | EW 2005 | 15.590 | 8,4614 ha |

Die landwirtschaftliche Fläche erhöhe sich beim Einheitswertbescheid 2005! Beim Einheitswertbescheid 2005 werde die unproduktive Fläche, die im Jahr 2001 noch richtig bewertet worden sei, mit den hochwertigen Weinbauflächen gleichgesetzt. Die in der Natur gegebene Flächenverteilung sei in der letzten Spalte angegeben (lt. AMA).

Das Finanzamt beantragt die Abweisung der Berufung.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 21 Abs. 4 BewG 1955 sind allen Fortschreibungen einschließlich der Fortschreibungen auf Grund einer Änderung der steuerlichen Zurechnung des Bewertungsgegenstandes (Zurechnungsfortschreibung) die Verhältnisse bei Beginn des Kalenderjahres zugrunde zu legen, das auf die Änderung folgt (Fortschreibungszeitpunkt).

Die Neuberechnung der Ertragsmesszahlen durch das Vermessungsamt erfolgte im Jahre 2004, womit Fortschreibungszeitpunkt der 1. Jänner 2005 ist.

Gemäß § 30 Abs. 1 Z1 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 § 32 Abs. 1 Bewertungsgesetz 1955 (BewG) gelten für landwirtschaftliche Betriebe die Grundsätze über die Bewertung nach *Ertragswerten*.

Gemäß Abs. 2 leg. cit. ist der Ertragswert das Achtzehnfache des Reinertrages, den der Betrieb seiner wirtschaftlichen Bestimmung gemäß im Durchschnitt der Jahre nachhaltig erbringen kann. Dabei ist davon auszugehen, dass der Betrieb unter gewöhnlichen Verhältnissen, ordnungsmäßig, gemeinüblich und mit entlohten fremden Arbeitskräften bewirtschaftet wird. Außerdem ist zu unterstellen, dass der Betrieb schuldenfrei ist und mit einem für die ordnungsgemäße, gemeinübliche Bewirtschaftung des Betriebes notwendigen Bestand an Wirtschaftsgebäuden ausgestattet ist.

Gemäß Abs. 3 leg. cit. sind bei der Beurteilung der nachhaltigen Ertragsfähigkeit alle Umstände zu berücksichtigen, die auf den Wirtschaftserfolg von Einfluss sind oder von denen die Verwertung der gewonnenen Erzeugnisse abhängig ist. Demgemäß sind insbesondere die

natürlichen Ertragsbedingungen im Sinne des § 1 Abs. 2 Z 2 des Bodenschätzungsgesetzes 1970, BGBl. Nr. 233, (Bodenbeschaffenheit, Geländegegestaltung, klimatische Verhältnisse, Wasserverhältnisse) sowie die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen zu berücksichtigen.

Bei der Feststellung des Ertragswertes ist von einem nachhaltig *erzielbaren* Ertrag auszugehen, dh. von einem Ertrag, der im Durchschnitt der Jahre mit einiger Sicherheit erzielt werden kann. Maßgebend ist nicht der tatsächlich erzielte Ertrag, sondern der erzielbare Ertrag (vgl. Twaroch/Wittmann/Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz, §32).

Bracheflächen und stillgelegte Flächen sind grundsätzlich wie bewirtschaftete Flächen in die Flächengrundlage für landwirtschaftliche Betriebe einzubeziehen, da für die Ermittlung des Ertragswertes der nachhaltig erzielbare Reinertrag maßgebend ist (vgl. Martin Jilch, Die Besteuerung pauschalierter Land- und Forstwirte, 3. Aufl. 2007, S178).

Der Einheitswert eines landwirtschaftlichen Betriebes wird somit im Wege der vergleichenden Bewertung festgestellt, wobei hinsichtlich der natürlichen Ertragsbedingungen die tatsächlichen Verhältnisse des zu bewertenden Betriebes zugrunde gelegt werden. Diese werden im Wege der Bodenschätzung ermittelt und in der Bodenklimazahl ausgedrückt. Bezüglich der wirtschaftlichen Ertragsbedingungen der äußeren und inneren Verkehrslage werden dabei für den zu bewertenden Betrieb nicht tatsächliche, sondern ortsübliche Verhältnisse unterstellt.

Entsprechend war der Einheitswert des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes unter Zugrundelegung der rechtskräftigen Ergebnisse der Bodenschätzung im Vergleich zu den in Frage kommenden Vergleichs- oder Untervergleichsbetrieben zu ermitteln.

Für die Anwendung eines gemeinen Wertes bleibt hier kein Raum.

Hinsichtlich des Flächenausmaßes ist zusagen, dass die Flächen übereinstimmend mit dem Grundbuch mit 6.674 m² Weingärten (Grundstück i) und 56.693 m² Landwirtschaft (Grundstück h) bewertet wurden. Die ausgewiesene Fläche entspricht somit der Grundbuchsfläche.

Gemäß § 166 BAO sind Gutachten grundsätzlich als Beweismittel geeignet. Das vom Bw vorgelegte Schätzungsgutachten ist demzufolge als Beweismittel zu werten. Es besteht jedoch keine Verpflichtung der Abgabenbehörde, die Ergebnisse eines solchen Gutachtens zu übernehmen (VwGH 21. 10. 1993, 92/15/0079).

Das Gutachten stammt aus dem Jahr 2003 und wurde für Zwecke einer Zwangsversteigerung in Auftrag gegeben. Es umfasst die gesamte EZ a, GB - g und wurde hinsichtlich der landwirtschaftlichen Flächen von Herrn k erstellt.

Der Sachverständige hat u. a. ausgeführt:

„...In der Grundpreisfestsetzung ist zu berücksichtigen, dass die Auswirkungen der Änderung in der gemeinsamen Agrarpolitik der EU auf den Bodenwert derzeit nur schwer abschätzbar sind. Es sind daher bereits jetzt spekulative Elemente in der Preisbildung ausschlaggebend, da die zukünftige Förderungspolitik in erster Linie von der Bodenbewirtschaftung abhängt....“

Die Einheitsbewertung ist eine Stichtagsbewertung und können spekulative Auswirkungen in der Zukunft keinen Eingang in das Verfahren finden.

Dem Finanzamt ist somit Recht zu geben, dass das genannte Gutachten als Beweismittel nur bedingt tauglich ist. Es hat daher der - nach den oben dargestellten Grundsätzen ermittelte - Einheitswert Anwendung zu finden.

Die Berufung war aus den oben angeführten Gründen als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 12. September 2012