



GZ. RV/2013-W/02

## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw. gegen den Feststellungsbescheid des Finanzamtes Zwettl vom 29. August 2000 betreffend Wertfortschreibung gem. § 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955 zum 1. Jänner 2000 entschieden:

Der Berufung wird teilweise stattgegeben und der angefochtene Bescheid gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

Für den gegenständlichen Grundbesitz wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2000 mit Euro 5.450,46 (das entspricht S 75.000,00) festgestellt.

Im übrigen wird die Berufung als unbegründet abgewiesen.

### **Rechtsbelehrung**

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

### **Entscheidungsgründe**

Auf Grund des Zukaufes von Waldflächen im Jahre 1999 wurde mit Feststellungsbescheid vom 29. August 2000 eine Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 BewG zum 1. Jänner 2000 vorgenommen, weil sich die maßgeblichen Bewertungsgrundlagen bei den forstwirtschaftlich genutzten Grundflächen geändert hatten und dies bei der Ermittlung des Hektarsatzes zu berücksichtigen war.

Fristgerecht wurde Berufung eingebracht. Vorgebracht wurde, durch die Waldflächenerhöhung von etwa 4 ha Wald würde sich nun ein neuer Hektarsatz von S 4.153,- gegenüber bisher S 1.460,- ergeben. Die Differenz von S 2.693,- erscheine sehr hoch angenommen. Es werde daher um Begehung durch den Waldreferenten ersucht.

Dem Bw wurde eine Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes und Festsetzung des Grundsteuermessbetrages land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zum 1. 1. 2000 zugesendet, welche vom Bw ausgefüllt retourniert wurde.

Am 30. Jänner 2001 erließ das Finanzamt eine Berufungsvorentscheidung, womit der Berufung stattgegeben und der Hektarsatz auf S 3.808 (richtig: S 3.809) reduziert wurde.

Am 21. Februar 2001 wurde der Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz eingebracht. Der Bw vermeint, er erachte den auf S 3.808 reduzierten Hektarsatz immer noch als überhöht, begründete dieses Begehren aber nicht näher.

Mit 1. Jänner 2003 ist die Zuständigkeit zur Entscheidung über die Berufung auf den unabhängigen Finanzsenat übergegangen.

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

Gemäß § 46 Abs. 3 BewG wird der Ertragswert forstwirtschaftlicher Betriebe aus dem Ertragswert entsprechender Nachhaltsbetriebe mit regelmäßigem Altersklassenverhältnis abgeleitet. Zu diesem Zweck kann das Bundesministerium für Finanzen mit rechtsverbindlicher Kraft feststellen,

1. von welchem Wert für die Flächeneinheit (Hektar) eines Nachhaltsbetriebes mit regelmäßigem Altersklassenverhältnis auszugehen ist (Hektarsatz). Der Hektarsatz ist getrennt nach den verschiedenen in Betracht kommenden Holzarten, Standortklassen und erzielbaren Holzpreisen festzustellen.
2. mit welchem Hundertsatz des nach Z 1 festgestellten Hektarsatzes die einzelnen Altersklassen anzusetzen sind.
3. mit welchem Hektarsatz Mittelwald-, Niederwald- und Auwaldbetriebe, Schutz- und Bannwälder und sonstige in der Bewirtschaftung eingeschränkte Wälder oder derartige Flächen innerhalb anderer Betriebe, Wälder mit nicht mehr als zehn Hektar Flächenausmaß sowie Forstbetriebe mit mehr als zehn Hektar bis hundert Hektar Flächenausmaß anzusetzen sind.
4. mit welchem Hektarsatz einzelne Betriebe als Bewertungsstützpunkte anzusetzen sind.

Gemäß Abs. 4 leg. cit. sind bei der Feststellung der Hektarsätze nach Abs. 3 die tatsächlichen Verhältnisse hinsichtlich der natürlichen Ertragsbedingungen, der äußeren Verkehrslage und

des Holzbestandes zugrunde zu legen. Hinsichtlich der übrigen Umstände und der inneren Verkehrslage sind regelmäßige Verhältnisse zu unterstellen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich des Bestandes an Betriebsmitteln und hinsichtlich der Betriebsgröße. Als regelmäßig im Sinne des Satzes 2 ist anzusehen, dass Nebenbetriebe, Sonderkulturen, Rechte und Nutzungen (§ 11) sowie Gebäude nicht vorhanden sind und Nebennutzungen nicht erzielt werden.

Gemäß § 5 leg. cit. ist der ermittelte Ertragswert durch einen Abschlag zu vermindern oder durch einen Zuschlag zu erhöhen, wenn die tatsächlichen Verhältnisse der im Abs. 4 zweiter bis vierter Satz bezeichneten Ertragsbedingungen von den regelmäßigen Verhältnissen, die bei der Feststellung der Hektarsätze unterstellt worden sind, wesentlich abweichen und außerdem die Abweichung zu einer wesentlichen Minderung oder Steigerung der Ertragsfähigkeit führt; § 40 Z 2 gilt entsprechend. Das Wohngebäude des Betriebsinhabers oder der seiner Wohnung dienende Gebäudeteil gehört abweichend von § 32 Abs. 4 nicht zum forstwirtschaftlichen Vermögen.

Gemäß Abs. 6 leg. cit. sind bei der Feststellung des Einheitswertes eines forstwirtschaftlichen Betriebes landwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen unbeschadet der Bestimmungen des § 39 Abs. 2 Z 1 durch Ermittlung des Hektarsatzes nach dem Verhältnis ihrer Ertragsfähigkeit zu derjenigen der landwirtschaftlichen Vergleichsbetriebe (Untervergleichsbetriebe) zu bewerten. Die Bestimmungen des § 39 Abs. 2 Z. 3, 4 und 5, Abs. 3 und 4 gelten entsprechend.

Bewertungsmaßstab für forstwirtschaftliche Betriebe ist zwar ebenso wie für landwirtschaftliche Betriebe der Ertragswert, doch wird dieser entsprechend der völlig anderen Gestaltung der Ertragsverhältnisse bei forstwirtschaftlichen Betrieben anders ermittelt als bei landwirtschaftlichen Betrieben. Bei einem Großteil der forstwirtschaftlichen Betriebe (Hochwald) wird der Ertragswert nicht durch eine vergleichende Bewertung, sondern aus Nachhaltsbetrieben mit einem regelmäßigen Altersklassenverhältnis (Idealbetriebe) abgeleitet.

Für den nachhaltig erzielbaren forstlichen Ertrag ist die jeweilige Bestandesstruktur (Altersklassenverteilung, Holzartenzusammensetzung, Bestockungsgrad ua) von Bedeutung. Bei der Bewertung kommt das sogenannte Altersklassenverfahren zur Anwendung, bei dem die tatsächlichen Verhältnisse des einzelnen Betriebes weitgehendst berücksichtigt werden. Das Altersklassenverfahren ist im wesentlichen auf Hochwaldbetriebe abgestellt (vgl.

Twaroch/Wittmann/Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz, zu § 46 Abs. 3 BewG).

Die Hektarsätze geben den durch Holznutzung erzielbaren Ertragswert wieder. Der Hektarsatz ist getrennt nach den verschiedenen in Betracht kommenden Holzarten, Standortklassen (Boden- Klima und Geländebeziehungen) und erzielbaren Holzpreisen festzusetzen.

Wälder mit einer Flächengröße bis 10 Hektar (Kleinstwälder) werden aus Gründen der Vereinfachung nach Pauschalsätzen getrennt nach Gerichtsbezirken bewertet, wobei auch die

Bringungslage (drei Stufen) berücksichtigt wird (Kundmachung des BMF vom 17. August 1988, Bewertungsgrundlagen für das forstwirtschaftliche Vermögen zur Hauptfeststellung auf den 1. 1. 1988, Teil I - für Wälder mit nicht mehr als zehn Hektar Flächenausmaß - Zl. 08 1610/1-IV/8/88, Amtsblatt zur Wiener Zeitung vom 25. September 1988).

Für Forstbetriebe mit mehr als zehn Hektar bis hundert Hektar Flächenausmaß (Kleinwälder), welche von den Finanzämtern bewertet werden, gibt es ebenfalls separate Bewertungsgrundlagen (Kundmachung des BMF vom 11. Oktober 1988, Bewertungsgrundlagen für das forstwirtschaftliche Vermögen zur Hauptfeststellung auf den 1. 1. 1988, Teil II - Forstbetriebe mit mehr als 10 Hektar Flächenausmaß - Zl. 08 1610/2-IV/8/88, Amtsblatt zur Wiener Zeitung vom 30. November 1988).

Preisgebiet, Baumart, Altersstufe, Holzwachstum und Wertziffer (Berücksichtigung der äußeren und inneren Verkehrslage) sind wertbestimmend.

Für die Berechnung der forstwirtschaftlich genutzten Flächen wurde hinsichtlich Preisgebiet und Hektarsätzen die erwähnte Kundmachung Teil II (Forstbetriebe mit mehr als zehn Hektar bis 100 Hektar Flächenausmaß) herangezogen.

Holzart und Alter wurden laut Angaben des Bw in der Erklärung zu Grunde gelegt.

Holzwachstum und Wertziffer beruhen auf den in der Katastralgemeinde vorherrschenden Werten.

Die Waldfläche betrug vor dem Stichtag des angefochtenen Bescheides weniger als 10 Hektar. Hier wurden die Hektarsätze laut der oben angeführten Kundmachung I (für Wälder mit nicht mehr als zehn Hektar Flächenausmaß) angewendet. Diese Hektarsätze sind niedriger als die in der Kundmachung II festgelegten Hektarsätze. Es handelt sich um Pauschalsätze.

Weiters wurde ein Abschlag für forstschädliche Luftverunreinigung nicht mehr beantragt, wodurch sich ebenfalls ein höherer Hektarsatz ergibt.

Die in der Berufung angesprochene Differenz ergibt sich somit einerseits dadurch, dass die Waldfläche nun *mehr als 10 Hektar* beträgt, als auch dadurch, dass der Abschlag für die forstschädliche Luftverunreinigung weggefallen ist.

Eine Begehung durch den Waldreferenten scheint insofern entbehrlich, als einerseits die Gründe für die angesprochene Differenz aufgezeigt wurden und andererseits die Bewertung auf den Angaben des Berufungswerbers beruht. Zudem wurde weder in der Berufung noch im Vorlageantrag dargelegt, welche Tatsache durch eine Begehung bewiesen oder welches Begehren damit untermauert werden sollte.

Der Hektarsatz für die forstwirtschaftlich genutzten Flächen wurde folgendermaßen ermittelt:

## Preisgebiet VI

Holzart	Indikation zur Holzart	Fläche in ha	Holz-wachstum	Wert ziffer	Alter in Jahren	Ha-Satz in ATS	Ertragswert
Fichte		1,00	mittel	3	10-40	2.041,00	2.041,00
Fichte	Neuauf-forstung	3,00	gut	3	10-40	1.470,00	4.411,00
Fichte		2,00	mittel	3	40-80	5.904,00	11.808,00
Fichte		2,20	mittel	3	über 80	8.739,00	19.225,00
Weiß / kiefer		1,80	mittel	3	40-80	1.899,00	3.418,00
Weiß / kiefer		2,70	mittel	3	über 80	2.769,00	7.476,00
Summe		12,70					48.379,00

Ertragswert 48.379: Fläche 12,70 ha = Hektarsatz 3.809,00 (entspricht 276,81 Euro)

Für die Neuaufforstungen wurde der halbe Hektarsatz berechnet.

Eine Stellungnahme zum Vorhalt der h. o. Behörde wurde nicht abgegeben.

Es ergibt sich somit folgende Berechnung des Einheitswertes zum 1. 1. 2000:

Berechnung des Einheitswertes (Angaben in ATS):

landwirtschaftlich genutzte Flächen	14,5390 ha	x 2.245	= 32.640
forstwirtschaftlich genutzte Flächen	11,1391 ha	X 3.809	= 42.428
Gesamtgröße	25,6781 ha		75.068
Einheitswert (gerundet gemäß § 25 BewG)			<b>75.000</b>
		das entspricht	<b>Euro 5.450,46</b>

Der Berechnung des Hektarsatzes für die landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden unterstellt:

Bodenklimazahl		13,4
Abschlag für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen	- 35,8%	
Abschlag für die Betriebsgröße	- 11,0%	
zusammen	- 46,8%	= - 6,271
Daher Betriebszahl (mindestens 1,0 - höchstens 100,0)		7,129
Der Hektarsatz für die Betriebszahl 100 beträgt gemäß BGBl. Nr. 649/1987 31.500 S,		
daher Hektarsatz	31.500 x 7,129/100 = 2.246	(entspricht 163,22 Euro)

Der Berufung war aus den oben angeführten Gründen teilweise zu entsprechen.

Wien, 12. Mai 2004