



Berufungsentscheidung

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

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der Einheitswert für den Weinbaubetrieb zum 1. Jänner 2006 mit € 1.700,-- festgestellt.
Im Übrigen wird die Berufung als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Mit Eingabe vom 17. Jänner 2006 hat Herr H.L., 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

<i>Landwirtschaftlich genutzte Fläche</i>	<i>3,8510 ha</i>
<i>Weingarten</i>	<i>0,9575 ha</i>
<i>Wald</i>	<i>2,8122 ha</i>
<i>Baufläche</i>	<i>0,0924 ha</i>
<i>Gesamtfläche</i>	<i>7,7131 ha</i>

davon:

• Weinbau

Die im Kataster angeführte Weingartenfläche berücksichtigt die von Ihnen am Magistrat MK. (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.

<i>Katastralgemeinde</i>	<i>Grst. Nr.</i>	<i>Fläche</i>
E.	1	<i>0,2802 ha</i>
	2	<i>0,3598 ha</i>
MK.	3	<i>0,0962 ha</i>
S.	4	<i>0,2213 ha</i>
		<i>0,9575 ha</i>

Landwirtschaft

<i>Katastralgemeinde</i>	<i>Grst. Nr.</i>	<i>Fläche in ha</i>
E.	5	<i>0,1016 ha</i>
	6	<i>0,0230 ha</i>
	7	<i>0,0021 ha</i>
	1	<i>1,4263 ha</i>
	2	<i>0,5542 ha</i>
	8	<i>0,0277 ha</i>
	9	<i>0,0669 ha</i>
	10	<i>0,0406 ha</i>
	11	<i>1,0880 ha</i>
	12	<i>0,2646 ha</i>
	13	<i>0,2363 ha</i>

MK.	3	0,0197 ha
		3,8510 ha
Baufläche		0,0924 ha
		3,9434 ha

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 gem. § 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 MK. 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.

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

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 €	265,6817 €
	7,7131 ha		2.848,5298 €

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.

Mit Berufungsentscheidung vom 13. Jänner 2009 wurde die Berufung vom Unabhängigen Finanzsenat als unbegründet abgewiesen. Das immer wieder vorgebrachte Argument, dass die Grundstücke brach liegen, könne dem Berufungswerber nicht zum Erfolg verhelfen, da dem Einheitswertbescheid zwingend das rechtskräftige Ergebnis der Bodenschätzung und die daraus resultierende Bodenklimazahl zu Grunde zu legen sei. Die in den Schätzungskarten und Schätzungsbüchern getroffenen Feststellungen über die natürlichen Ertragsbedingungen sind in Rechtskraft erwachsen. Nach der ausführlichen Begründung im Vorhalt vom 4. Mai 2007, gegen die der Berufungswerber keine sachlich begründeten Argumente vorgebracht habe, seien die Grenzen für eine Wertfortschreibung nicht erreicht. Eine Herabsetzung des Einheitswertes um die Hälfte sei gesetzlich nicht gedeckt.

Gegen diese Erledigung wurde vom Berufungswerber eine Beschwerde beim Verwaltungsgerichtshof eingebracht, welche bei diesem unter der Zahl 2009/13/0021 erfasst wurde.

Über die Berufung wurde erwogen:

Im Erkenntnis vom 26. Juni 2012, 2009/13/0021, hat der Verwaltungsgerichtshof ausgeführt:

„Zum Grundvermögen gehört nach dem ersten Satz des § 51 Abs. 1 BewG der Grund und Boden einschließlich der Bestandteile (insbesondere Gebäude) und des Zubehörs. Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört, gehört gemäß § 52 Abs. 1 leg. cit. nicht zum Grundvermögen.“

Zum landwirtschaftlichen Vermögen gehören gemäß § 30 Abs. 1 BewG alle Teile einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dient (landwirtschaftlicher Betrieb). Entsprechende Bestimmungen enthalten die §§ 46 Abs. 1 und 48 Abs. 1 BewG für das forstwirtschaftliche Vermögen (forstwirtschaftlicher Betrieb) und das Weinbauvermögen (Weinbaubetrieb).

Der Beschwerdeführer führte in den Anträgen vom 4. Jänner 2006 und vom 17. Jänner 2006 u.a. aus, dass seine landwirtschaftlichen Grundstücke seit mehr als 20 Jahren brach lägen. Er gab an, dass es in E "keine Bauern mehr gebe" und ein Verkauf der in Rede stehenden Grundstücke unmöglich sei. In der mit 1. Juni 2007 datierten Stellungnahme zum Vorhalt des Finanzamtes vom 4. Mai 2007 brachte er vor, dass seine landwirtschaftlichen Grundstücke seit über 25 Jahren brach lägen. Die Feststellung im Vorhalt vom 4. Mai 2007, wonach die in Rede stehenden Grundstücke als "vorübergehend brachliegend" zu beurteilen seien, wies er als

unzutreffend zurück. In der dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegenden Berufung brachte er vor, dass es niemanden gebe, der seine landwirtschaftlichen Grundstücke bewirtschaften würde und er selbst aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr dazu in der Lage sei.

Voraussetzung für die Zuordnung eines Grundstücks zum landwirtschaftlichen Vermögen ist, dass dieses "dauernd einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dient". Wie der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 17. März 1964, 873/63, zu Recht erkannt hat, wäre es zweifellos zu weitgehend, die Tatsache des Brachliegens von Grundstücken bereits als eine Art der landwirtschaftlichen Nutzung ansehen zu wollen. Im Hinblick darauf wäre die belangte Behörde gehalten gewesen, das wiederholte Vorbringen des Beschwerdeführers im Verwaltungsverfahren, wonach er die in Rede stehenden Grundstücke aus gesundheitlichen Gründen nicht selbst bewirtschaften und mangels Interessenten ("Es gibt keine Bauern mehr in [E].") auch nicht verpachten oder verkaufen könne, wobei diese seit über 20 bzw. 25 Jahren brach lägen, entsprechend zu würdigen, und durch entsprechende Sachverhaltsfeststellungen untermauert zu begründen, weshalb die Grundstücke nach wie vor zum landwirtschaftlichen Vermögen (oder zum Weinbauvermögen) gehören.

Indem sich die belangte Behörde mit dem Vorbringen, dass die in Rede stehenden Grundstücke u.a. seit über 20 bzw. 25 Jahren brach lägen - unter Hinweis darauf, dass dem Einheitswertbescheid zwingend das rechtskräftige Ergebnis der Bodenschätzung und die daraus resultierende Bodenklimatezahl zu Grunde zu legen seien, wofür allerdings erforderlich ist, dass die Grundstücke überhaupt zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen nach den §§ 29 ff BewG gehören - nicht auseinandergesetzt hat, hat sie den angefochtenen Bescheid mit einem Begründungsmangel belastet. Dieser erweist sich, trotz des Umstandes, dass in der Entscheidung über die Berufung gegen einen Wertfortschreibungsbescheid keine Artfortschreibung vorgenommen werden kann, auch als wesentlich, weil es in einer solchen Berufungsentscheidung gegebenenfalls u.a. dadurch zu einer Änderung des festgestellten Wertes kommen kann, dass ein Teil der vorher erfassten Grundfläche aus dem Einheitswert der wirtschaftlichen Einheit des landwirtschaftlichen Vermögens ausgeschieden wird, weil sie keinem landwirtschaftlichen Hauptzweck mehr dient (vgl. idS die hg. Erkenntnisse vom 15. Februar 1991, 89/15/0011, und vom 31. Oktober 2000, 98/15/0168)."

Nach § 21 Abs. 4 BewG sind allen Fortschreibungen die Verhältnisse bei Beginn des Kalenderjahres zu Grunde zu legen, das auf die Änderung folgt. Spätere Änderungen, wie etwa spätere Rodungen, können erst zu einem späteren Zeitpunkt berücksichtigt werden. Vom Finanzamt wurden die Verhältnisse zum Stichtag 1. Jänner 2006 erhoben. Das Ergebnis dieses Erhebungsverfahrens wurde dem Berufungswerber mit dem Vorhalt vom 4. Mai 2007 vorgehalten.

Die Weingärten und die Waldgrundstücke werden vom Berufungswerber bewirtschaftet. Dieses ergibt sich aus verschiedenen Eingaben des Berufungswerbers, in denen von ihm vorgebracht wurde, dass er seine Weintrauben an die Winzergenossenschaft liefere. Laut der Eingabe vom 1. Juni 2007 werden von ihm noch Weingartenflächen bewirtschaftet.

Für die Wertermittlung sind jene im Kataster zum 1. Jänner 2006 als Weingarten ausgewiesenen Flächen heranzuziehen. In diesem Kataster werden die vom Berufungswerber durchgeführten Weingartenrodungen berücksichtigt. Für die Ausscheidung aus dem Weinbaukataster reicht es nicht, dass die Rodung durchgeführt wurde, sondern sie muss auch

schriftlich beim Weinbaukataster angezeigt werden. Nach dem Stichtag 1. Jänner 2006 durchgeführte Weingartenrodungen können zu diesem Stichtag keine Berücksichtigung finden.

In den verschiedensten Eingaben des Berufungswerbers wird immer nur ausgeführt, dass die landwirtschaftlichen Grundstücke brach liegen und Weingartenflächen gerodet wurden. Es ist davon auszugehen, dass die Wälder noch forstwirtschaftlich genutzt werden. Dieses wird dadurch bestärkt, dass in einer Eingabe von einem Sturmschaden im Jahr 1986 berichtet wird, bei dem 2000 m² Jungwald vernichtet wurden. Von einer Aufgabe einer forstwirtschaftlichen Nutzung der Waldgrundstücke wird vom Berufungswerber in seinen Eingaben nicht berichtet, nur davon, das seine landwirtschaftlichen Grundstücke brach liegen.

Seine landwirtschaftlichen Grundstücke liegen laut den Eingaben des Berufungswerbers schon seit über 20 Jahren brach. Weiter wird vom Berufungswerber ausgeführt, dass diese Grundstücke von ihm auch in Zukunft auf Grund einer Krankheit nicht mehr bewirtschaftet werden können und er für diese Grundstücke auch keine Pächter findet. Dass diese landwirtschaftlichen Grundstücke nur vorübergehend brach liegen, hat der Berufungswerber als unzutreffend zurückgewiesen. Auf Grund dieser Angaben des Berufungswerbers ist davon auszugehen, dass die landwirtschaftlichen Grundstücke auch in Zukunft nicht landwirtschaftlich genutzt werden. Diese landwirtschaftlichen Grundstücke liegen nicht nur vorübergehend brach, sondern wurden schon über 20 Jahre nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und werden auch in Zukunft nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Wie der Verwaltungsgerichtshof festgestellt hat, wäre es zweifellos zu weitgehend, die Tatsache des Brachliegens von Grundstücken bereits als eine Art der landwirtschaftlichen Nutzung ansehen zu wollen.

Dadurch, dass die landwirtschaftlichen Grundstücke nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden – und das schon seit Jahrzehnten – und für die Zukunft auch eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr vorgesehen ist, dienen diese Grundstücke keinem landwirtschaftlichen Hauptzweck mehr. Voraussetzung für die Zurechnung der Grundstücke zum landwirtschaftlichen Vermögen ist, dass diese Grundstücke überhaupt zum landwirtschaftlichen Vermögen im Sinne der §§ 29 ff BewG gehören.

Nach § 30 Abs. 1 BewG gehören zum landwirtschaftlichen Vermögen alle Teile einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dient. Die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke dienen – nach den wiederholten Angaben des Berufungswerbers – keinem landwirtschaftlichen Hauptzweck, weshalb diese landwirtschaftlichen Grundstücke nicht mehr zum landwirtschaftlichen Vermögen gehören. Nach den Ausführungen des Berufungswerbers ist es auch nicht sehr wahrscheinlich, dass

sich an den Eigentumsverhältnissen dieser landwirtschaftlichen Grundstücke in nächster Zeit etwas ändert. Diese sind daher bei der Bewertung des landwirtschaftlichen Betriebes (Weinbaubetrieb) nicht mehr zu berücksichtigen.

Von dem zum Stichtag 1. Jänner 2006 sich im Besitz des Berufungswerbers befindlichen Grundstücken sind bei der Ermittlung des gegenständlichen Einheitswertes folgende nicht mehr zum landwirtschaftlichen Betrieb (Weinbaubetrieb) gehörende Grundstücksflächen auszuscheiden

1) die landwirtschaftlichen Flächen

Katastralgemeinde	Einlagezahl	Grundstück Nr.	Fläche
E.	E1	5	1016
		6	230
		7	21
		1	14263
		2	5542
		8	277
		9	669
		10	406
		11	10880
		12	2646
		13	2363
MK.	E3	3	197
Summe			38510

sowie

2) die Bauflächen

Katastralgemeinde	Einlagezahl	Grundstück Nr.	Fläche
E.	E1	5	41
		1 (264 m ² EW 2!)	33
		14	177
		15	409
Summe			660

Diese Grundstücksflächen von insgesamt 39170 m² scheiden bei der Berechnung des gegenständlichen Einheitswertes aus, da diese nicht mehr unter das land- und

forstwirtschaftliche Vermögen fallen. Zu bemerken ist noch, dass von dem Grundstück Nr. 1 eine Fläche von 264 m² bereits als Einfamilienhaus unter dem Aktenzeichen 1-2-1 erfasst wurde. Für die Bewertung als landwirtschaftlicher Betrieb (Weinbaubetrieb) verbleiben die Weingärten und die Waldgrundstücke. Bei diesen handelt es sich um

1) Weingärten

Katastralgemeinde	Einlagezahl	Grundstück Nr.	Fläche
E.	E1	1	2802
		2	3598
MK.	E3	3	962
S.	E4	4	2213
Summe			9575

und

2) die Waldgrundstücke

Katastralgemeinde	Einlagezahl	Grundstück Nr.	Fläche
E.	E1	16	3338
		17	201
		18	2136
		19	327
		20	7337
		21	4373
		22	616
		12	9794
		Summe	28122

somit um weinbaumäßig genutzte Flächen von insgesamt 9575 m² und Waldgrundstücken im Ausmaß von insgesamt 28122 m². Für diese Flächen errechnet sich der Einheitswert wie folgt:

Nutzungsart	Fläche	ha-Satz	Ertragswert
Weinbaumäßig gen. Flächen	0,9575 ha	1.111,5309	1.518,5572
Wald	2,8122 ha	94,4746	265,6817
	3,7697 ha		1.784,2389

Auf Grund dieses Ergebnisses sind die Wertfortschreibungsgrenzen des § 21 Abs. 1 lit. a BewG (zum 1.1.1990 festgestellter Einheitswert: € 2.834,24) überschritten. Der Einheitswert zum 1.1.2006 beträgt nach § 25 BewG gerundet € 1.700,--.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 29. Juli 2013