



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufungen der Frau MN, x, gegen den

1.	Feststellungsbescheid gemäß §21 Abs.1 Z1 BewG 1955 (Wertfortschreibung) zum 1. Jänner 2002 vom 9. November 2004
2.	Grundsteuermessbescheid gemäß §21 Abs.1 GrStG (Fortschreibungsveranlagung) zum 1. Jänner 2002 vom 9. November 2004
3.	Bescheid über die Zerlegung des Einheitswertes und des Grundsteuermessbetrages zum 1. Jänner 2002 vom 9. November 2004
4.	Bescheid über Beiträge und Abgabe von Land- und Forstwirtschaftlichen Betrieben vom 11. November 2004

des Finanzamtes A, Steuernummer, entschieden:

Die Berufungen werden als unbegründet abgewiesen.

Die angefochtenen Bescheide bleiben unverändert.

## Entscheidungsgründe

Gegenständliche Berufung richtet sich gegen die mit Feststellungsbescheid vom 9. November 2004 zum 1. Jänner 2002 vorgenommene Wertfortschreibung gemäß §21 Abs.1 Z1 BewG 1955.

Die Bw. bringt vor, der Berechnung des Einheitswertes wären landwirtschaftliche Flächen zu Grunde gelegt worden. Es gäbe aber seit der Auflösung der Pachtverträge mit "LH" im gegenständlichen Betrieb keine landwirtschaftlich genutzten Flächen mehr. Der Einheitswert sei daher unrichtig festgestellt worden.

Im Zuge eines Mängelbehebungsauftrages gab die Bw bekannt, der Berechnung des Einheitswertes würden im angefochtenen Bescheid nicht nur weinbaumäßig genutzte Flächen, sondern auch landwirtschaftlich genutzte Flächen im Ausmaß von 5.067,0495 zu Grunde gelegt. Demgegenüber gebe es seit der Auflösung der Pachtverträge mit "LH" im gegenständlichen Betrieb keine landwirtschaftlich genutzten Flächen mehr. Die betreffenden Flächen lägen brach. Es werde dafür auch keine Förderung bezogen. Brachflächen würden gemäß Bewertungsgesetz nicht als landwirtschaftlich genutzt gelten. Sie seien daher bei der Feststellung des Einheitswertes nicht heranzuziehen. Der Einheitswert sei daher im bekämpften Bescheid unrichtig, das heißt "um 5.067,0495 zu hoch", festgestellt worden.

Das Finanzamt erließ am 17. Mai 2005 nach durchgeführtem Ermittlungsverfahren eine abweisende Berufungsvorentscheidung.

Laut den Erhebungen des Finanzamtes würden die Grundstücke im landwirtschaftlich genutzten Gebiet liegen, großteils zwischen bewirtschafteten Weingärten. Auf Grund der Lage (Grünland) sei ausschließlich eine Bewertung als "Land- und Forstwirtschaftliches Vermögen" (§18 BewG) zulässig. Das Brachen von Flächen in geschlossenen landwirtschaftlich genutzten Gebieten sei als landwirtschaftliche Nutzung zu werten. Im Hinblick auf die gesetzlichen Bestimmungen sei die Zuordnung und Bewertung als landwirtschaftliches Vermögen rechtmäßig und die Berufung daher abzuweisen.

Im dagegen eingebrachten Vorlageantrag wendet die Bw ein, gemäß §30 Abs.1 Z1 BewG gehörten zum landwirtschaftlichen Vermögen alle Teile (insbesondere Grund- und Boden) einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd einem landwirtschaftlichen Hauptzweck diene (landwirtschaftlicher Betrieb). Was eine wirtschaftliche Einheit sei bestimme sich sowohl nach objektiven als auch nach subjektiven Merkmalen, wenn diese nicht der Verkehrsanschauung entgegenstünden. Das heiße, es sei eine Frage der örtlichen Gewohnheit, tatsächlichen Übung und nach der vom Willen des Eigentümers abhängigen Zweckbestimmung zu entscheiden.

Welcher Vermögensart ein Wirtschaftsgut (hier Ackerflächen) zuzurechnen sei, sei nicht von der Absicht des Eigentümers, sondern lediglich von der zum Zeitpunkt der Feststellung tatsächlichen Verwendung abhängig. §30 Abs.1 Z1 BewG sei daher nur dann anwendbar, wenn es sich um Grundbesitz handle, der zum Bewertungszeitpunkt tatsächlich landwirtschaftlich genutzt werde.

Eine landwirtschaftliche Nutzung eines Grundstückes liege vor, wenn durch dessen Bearbeitung und durch Erzielung natürlicher Früchte ein Ertrag gewonnen werden solle und diese Nutzung in einem Naheverhältnis zu einem selbständigen landwirtschaftlichen Betrieb stehe. Als nachhaltig könne erfahrungsgemäß nur eine auf längere Zeit anhaltende und wirkende Tätigkeit angesehen werden, die überdies beharrlich fortgesetzt würde.

Eine bloße Vermögensverwaltung, die nicht auf die Erzielung von Einnahmenüberschüssen gerichtet sei, genüge daher nicht um einen nach landwirtschaftlichen Grundsätzen arbeitenden Gewinnbetrieb annehmen zu können.

Wende man diese Regeln auf den hier vorliegenden Fall an, so ergebe sich, dass die gegenständlichen Ackerflächen nicht als Land- und Forstwirtschaftliches Vermögen zu bewerten seien, weil sie weder im Feststellungszeitpunkt (1.1.2002) noch gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt würden noch wurden.

Die gegenständlichen Ackerflächen lägen auch nicht großteils zwischen bewirtschafteten Weingärten. Die Äcker seien zudem verwildert, d.h. es würden keine wie immer gearteten Bodenpflegemaßnahmen durchgeführt und keine Förderung bezogen.

Die Bw stellt daher den Antrag, den Einheitswert mit "13.616,4089" weinbaumäßig genutzter Fläche festzustellen.

Im Schreiben vom 14. Jänner 2007 an das Finanzamt A sowie an die ho. Behörde bringt die Bw vor, die vom amtl. Bodenschätzer angefertigten Fotos der ihr zugerechneten Grundstücke würden wiederholt nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen. Zur Aufklärung des entscheidungswesentlichen Sachverhaltes werde der Antrag auf Abhaltung einer mündlichen Verhandlung gestellt.

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

#### **1. Verfahrensrecht:**

Gemäß §284 Abs.1 Z1 BAO idF AbgRmRefG hat über die Berufung eine mündliche Verhandlung stattzufinden,

1. wenn es in der Berufung (§250), im Vorlageantrag (§276 Abs.2) oder in der Beitrittserklärung (§258 Abs.1) beantragt wird oder

2. wenn es der Referent (§270 Abs.3) für erforderlich hält.

Damit hat der Gesetzgeber zum Ausdruck gebracht, dass der Antrag auf mündliche Verhandlung im selben Schriftsatz gestellt werden muss, der auch die Berufung bzw. den Vorlageantrag enthält, um rechtswirksam zu sein. Es genügt demnach nicht, ein auf die Abhaltung einer mündlichen Verhandlung abzielendes Begehren in einem späteren Schriftsatz vorzubringen.

Die Bw hat weder in der maßgebenden Berufung vom 10. Dezember 2004 noch im Vorlageantrag vom 17. Juni 2005 einen entsprechenden Antrag auf Durchführung einer mündlichen Berufungsverhandlung gestellt, sodass angesichts der dargelegten Rechtslage keine mündlichen Berufungsverhandlung durchgeführt werden muss.

## 2. Materielles Recht

### a) Zum Wertfortschreibungsbescheid

Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in den Einheitswertakt steuernr. des Finanzamtes A , durch Einsichtnahme in das öffentliche Grundbuch und die Katasterpläne des Vermessungsamtes.

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 entlohnenden 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, Geländegestaltung, 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).

Dass die gegenständlichen Flächen landwirtschaftlich *nutzbar* sind ergibt sich schon aus der ursprünglichen Verpachtung und der tatsächlichen landwirtschaftlichen Nutzung durch den Betrieb LH..

Dass die streitgegenständlichen Grundstücksflächen *derzeit* nicht landwirtschaftlich genutzt werden, schließt eine Zuordnung zum landwirtschaftlichen Betrieb nicht aus. Dass eine solche Nutzung nicht möglich wäre wurde auch gar nicht eingewendet.

Da Grundstücke bis zum Jahr 2001, also unmittelbar vor dem Bewertungsstichtag (1.1.2002) verpachtet waren und auch landwirtschaftlich genutzt worden sind, erscheint eine Bewertung im landwirtschaftlichen Vermögen *zum streitgegenständlichen Stichtag* (1.1.2002) korrekt.

Die bewertungsrechtliche Zuordnung der strittigen Grundstücksflächen *in den Folgejahren* ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Im gegenständlichen Bescheid wurden landwirtschaftlich genutzte Flächen im Ausmaß von 50785m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Wenn die Bw vorbringt, der Berechnung des Einheitswertes seien im angefochtenen Bescheid nicht nur weinbaumäßig genutzte Flächen, sondern auch landwirtschaftlich genutzte Flächen "in Höhe von 5.067,0495" zu Grunde gelegt worden, so handelt es sich hie bei um folgende Berechnung: **Fläche** x ha-Satz: **5,0785ha** x 997,7452 = 5.067,0495.

Dem Grundbuch ist regelmäßig eine landwirtschaftliche Nutzung zu entnehmen.

Hinsichtlich des Argumentes, der amtliche Bodenschätzer habe Flächen fotografisch festgehalten, die der Bw gar nicht gehörten ist zu sagen, dass diese Fotos – laut Auskunft des

Finanzamtes - lediglich zur Dokumentation der landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit der Gegend aufgenommen wurden.

Dass der Bewertung grundsätzlich Flächen unterworfen wurden, die der Bw nicht gehörten, kann infolge der grundbücherlichen Zuordnung ausgeschlossen werden.

b) Zum Grundsteuermessbescheid (Fortschreibungsveranlagung)

Besteuerungsgrundlage für die Grundsteuer ist der für den Veranlagungszeitpunkt maßgebende Einheitswert des Steuergegenstandes, der nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes festgestellt wurde (§12 GrStG).

Im Falle einer Fortschreibung des Feststellungsbescheides über einen Einheitswert ist der neuen Veranlagung des Steuermessbetrages (Fortschreibungsveranlagung) der Einheitswert zugrunde zu legen, der auf den Fortschreibungszeitpunkt (§ 21 Abs. 4 BewG 1955) festgestellt worden ist. Entsprechendes gilt für die anderen im Fortschreibungsbescheid getroffenen Feststellungen (§21 GrStG).

Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu lit. a) verwiesen.

Hinsichtlich der Berufung betreffend den Bescheid über die Zerlegung des Einheitswertes und des Grundsteuermessbetrages sowie den Bescheid über Beiträge und Abgabe von Land- und Forstwirtschaftlichen Betrieben wird auf die Ausführungen zu lit. a) verwiesen, da sich die Berufungseinwendungen ausschließlich auf das Fehlen landwirtschaftlich genutzter Flächen im gegenständlichen Betrieb beziehen.

Dem Berufungsbegehren konnte aus den oben angeführten Gründen nicht entsprochen werden.

Wien, am 30. Oktober 2008