



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des V, gegen den Einheitswertbescheid (Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG) des Finanzamtes XY vom 19. November 2009, Steuernummer, betreffend Einheitswert des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes (einschließlich der Betriebsgrundstücke) zum 1. Jänner 2006 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Laut Beschluss des Bezirksgerichtes AB vom 6. Dezember 2005 hat der Berufungswerber (Bw) das Grundstück x Wald, inne liegend der EZ y Grundbuch z mit Kaufvertrag vom 1111 2005 verkauft. In der Folge wurde die gutsbestandslose Einlagezahl y gelöscht. Das Grundstück war Teil eines landwirtschaftlichen Betriebes. Das Finanzamt hat daraufhin den Restbesitz in der KG c neu erfasst. Im Detail handelt es sich dabei um folgende Grundstücke:

EZ d Grundstück Nr.	Fläche	Nutzung lt. Grundbuch
1	252 m ²	Landw. (verbuscht)
2	615 m ²	Landw. (Feld/Wiese)
3	345 m ²	Weingärten

4	198 m ²	Weingärten
5	1172 m ²	Landw. (verbuscht), 377 m ² Weingärten 795m ²

Mit dem im Spruch angeführten Nachfeststellungsbescheid stellte das Finanzamt den Einheitswert für den landwirtschaftlichen Betrieb ab 1. Jänner 2006 mit 200 Euro fest, wobei für die landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Hektarsatz von 456,5106 Euro und für die weinbaumäßig genutzten Flächen ein Hektarsatz von 1.689,4428 Euro zum Ansatz kam. Für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen wurde ein Abschlag von – 0,5 % berechnet, für die Betriebsgröße ein Abschlag von – 15,0 %.

Fristgerecht wurde Berufung eingebracht. Der Bw begründete, die Liegenschaft sei Ödland. Seit 2002 gäbe es keinen Pächter und weder Weingarten, Acker noch Wald. Er ersuche daher, den Einheitswert auf Null zu stellen.

Im Zuge der Berufungserledigung besichtigte die amtliche Bodenschätzung die berufungsgegenständlichen Flächen und stellte fest, es handle sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die derzeit nicht bewirtschaftet erscheine. Der Weingarten sei verfallen.

Es stehe nichts dagegen, nach der endgültigen Rodung des Weingartens die gesamte Liegenschaft in der Landwirtschaft zu bewerten. Die Änderung der Nutzungsart des Weingartens sei jedoch vom Bw über die Rodungsmeldung beim Weinbaukataster und nachfolgender Übernahme in die Landwirtschaft bei der Vermessungsbehörde zu erwirken.

In der Folge wurde die Berufung mit Berufungsvorentscheidung vom 12. April 2010 als unbegründet abgewiesen. Das Finanzamt begründete, nach der Besichtigung des amtlichen Bodenschäters würden die Flächen landwirtschaftlich bzw. weinbaumäßig genutzt (der Weingarten sei nicht gerodet) und seien entsprechend den gültigen Rechtsvorschriften bewertet.

Im Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz wendet der Bw ein, das Verfahren sei mangelhaft, da ihm keine Möglichkeit eingeräumt worden sei, sich zur Stellungnahme des amtl. Bodenschäters zu äußern. Die Grundstücke seien seit 1. November 2002 nicht genutzt worden und könnten auch nicht genutzt werden. Der Sozialversicherung und dem Finanzamt sei dies auch gemeldet worden. Die vorhandenen Reben würden seit 2002 nicht mehr bearbeitet. Es sei alles Ödland, im Sommer ein hohes Unkrautfeld. Dieses sei weder zu nutzen, noch zu verpachten oder zu verkaufen.

Als Beilage übermittelte der Bw ein Schreiben der Sozialversicherungsanstalt der Bauern, wonach das Pachtverhältnis mit F ab 2222 2002 über 0,1284 ha Weingarten aufgelöst worden sei. Es wurde um Mitteilung ersucht, ob die Fläche nunmehr auf eigene Rechnung und Gefahr bewirtschaftet werde oder weiterhin jemandem zur Bewirtschaftung überlassen werde. Der Bw gab daraufhin bekannt, es handle sich um Ödland.

Am 23. Juli 2012 fand vor der h. o. Behörde ein Erörterungsgespräch statt. Die Vertreter des Finanzamtes legten als Beweismittel den Ausdruck eines Inserates des Bw aus der Weingartenbörsen vom 12. 10. 2009 (Stand 15.6.2012) folgenden Inhaltes vor:

„Ich biete (Verpachten)

Größe: 0,13 ha

Alter: ca. 20 Jahre

Anmerkung:

Gemischte Sorten, vorwiegend Grüner Veltliner und Müller Thurgau; auch Verkauf"

Die Vertreter des Finanzamtes führten weiter aus, der Weingarten sei offensichtlich noch nicht gerodet worden und daher nach wie vor als solcher zu bewerten. Es sei eine Absicht erkennbar, den Weingarten als solchen zu nutzen. Laut Auskunft des amtlichen Bodenschätzers existieren die reinen Weingartenflächen nach wie vor, sind aber derzeit unbewirtschaftet. Bei den landwirtschaftlichen Flächen handelt es sich um jene Grundstücke (5 Grundstücke = 1 Trennstück) die um die Weingärten herumliegen und ohnedies als Hutweide bewertet wurden. Das Finanzamt beantragt daher, die Berufung als unbegründet abzuweisen, da die Voraussetzungen für eine Bewertung als Weingarten nach wie vor gegeben sind. Nach der Rechtsprechung wäre für eine andere Bewertung eine Rodungsbestätigung erforderlich, die jedoch nicht vorliegt.

Der Berufungswerber hat sich von dem Erörterungstermin entschuldigt, hat jedoch telefonisch bekannt gegeben, er könne den Weingarten weder bewirtschaften noch verpachten oder verkaufen.

Mit Vorhalt vom 2. August 2012 wurde dem Berufungswerber der Sachverhalt und die rechtliche Würdigung zur Stellungnahme übermittelt, sowie die Niederschrift vom 23. Juli 2012 über das Erörterungsgespräch zur Kenntnis gebracht. Der Vorhalt wurde am 6. August 2012 nachweislich übernommen. Bis dato wurde hie zu keine Stellungnahme abgegeben.

Über die Berufung wurde erwogen:

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

Der Bw bringt im Wesentlichen vor, bei den streitgegenständlichen Flächen handle es sich um Ödland. Dazu ist folgendes zu sagen:

§ 48 BewG lautet auszugsweise:

„(1) Zum Weinbauvermögen gehören alle Teile einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd dem Weinbau als Hauptzweck dient (Weinbaubetrieb).

(2) Auf die Weinbaubetriebe finden die §§ 30 bis 34 und 36 bis 44 entsprechende Anwendung, soweit sich nicht aus den Abs. 3 bis 6 etwas anderes ergibt.

(3) Zum normalen Bestand an umlaufenden Betriebsmitteln gehören auch die Weinvorräte, die aus der Ernte der letzten zwei Jahre stammen oder die sich bei gemeinüblicher Bewirtschaftung noch im Ausbau befinden. Hierzu gehören jedoch nicht Vorräte an Weinen solcher Jahrgänge, die ihrer besonderen Eigenart wegen über die regelmäßige Ausbauzeit hinaus einer Kellerbehandlung unterzogen werden.

(4) Für die Feststellung der Betriebszahlen treten an die Stelle von Vergleichsbetrieben Vergleichslagen. Dabei sind hinsichtlich der inneren Verkehrslage nicht die tatsächlichen Verhältnisse, sondern die in der betreffenden Gegend regelmäßigen Verhältnisse zugrunde zu legen.

(5) Bei der Feststellung des Einheitswertes eines Weinbaubetriebes sind 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....“

Gemäß § 30 Abs.1 Z 1 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 entlohnten 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 also 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 bzw. weinbaumäßig nutzbar sind ergibt sich schon aus der ursprünglichen Verpachtung und der tatsächlichen landwirtschaftlichen Nutzung durch F bis zum 2222 2002. Dass die Absicht weiterhin bestanden hat, die Flächen weinbaumäßig zu nutzen ergibt sich einerseits aus der Tatsache, dass der Weingarten bis dato nicht gerodet wurde und andererseits dass der Weingarten im Jahre 2009 noch als solcher angeboten wurde. Damit erweist sich - jedenfalls zum berufungsgegenständlichen Stichtag - die vorgenommene Bewertung als zutreffend. Eine allfällige Änderung der Verhältnisse zu einem späteren Stichtag ist nicht Gegenstand des Berufungsverfahrens.

Dass die streitgegenständlichen Grundstücksflächen derzeit nicht landwirtschaftlich bzw. weinbaumäßig genutzt werden, schließt eine Zuordnung zum landwirtschaftlichen Betrieb nicht aus. Die landwirtschaftlichen Flächen wurden laut Angaben des amtl. Bodenschätzers als „Hutweiden“ ([§ 7 BoSchätzG 1970](#)) zugeordnet, womit die verminderte Ertragsfähigkeit im

Wertansatz Berücksichtigung fand. Die Ergebnisse der Bodenschätzung für den streitgegenständlichen Stichtag sind rechtskräftig festgestellt worden.

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

Wien, am 5. September 2012