



## **Berufungsentscheidung**

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Herrn DI AI., Z., gegen den Bescheid des Finanzamtes Hollabrunn Korneuburg Tulln vom 31. August 2005 betreffend Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2004 (Artfortschreibungen gemäß § 21 Abs. 1 Z. 2 BewG) entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

Für den Grundbesitz in der Katastralgemeinde X., Einlagezahl 1 teilw.,

Grundstücksnummer 2 teilw. wird zum 1. Jänner 2004 festgestellt:

Einheitswert € 3.200,--, gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhter Einheitswert € 4.300,--.

### **Entscheidungsgründe**

Bereits mit dem Einheitswertbescheid vom 6. Mai 1998 – Nachfeststellung zum 1. Jänner 1997 – wurde jene Teilfläche des Grundstückes Nr. 2 der Einlagezahl 1 in der Katastralgemeinde X., welcher für die Kompostierung verwendet wurde (damals 3.300 m<sup>2</sup>) dem Grundvermögen zugerechnet. Der Einheitswert wurde mit diesem Bescheid mit S 33.000,-- (der um 35 % erhöhte Einheitswert mit S 44.000,--) festgestellt. Gegen diesen Bescheid wurde kein Rechtsmittel ergriffen, sodass er in Rechtskraft erwuchs.

Mit Bescheid vom 29. Jänner 2002 der Gemeinde wurde der „Ges.“ auf Grund des Ansuchens vom 20. August 2001 die baubehördliche Bewilligung für die „Errichtung eines Betriebsgebäudes (Maschinen- u. Lagerhalle sowie Werkstätte für landwirtschaftliche

Fahrzeuge) u. Strauchschnittlagers sowie Erweiterung der bestehenden Kompostanlage (Rottefläche mit 1.400 m<sup>2</sup> und ein Sickerwasserschacht)" auf dem gegenständlichen Grundstück erteilt. Die Anzeige der Fertigstellung dieses bewilligten Bauvorhabens erfolgte am 11. Dezember 2003.

Mit Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2004 (Artfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z. 2 BewG) vom 31. August 2004 wurde der Einheitswert für den Kompostplatz mit € 1.300,-- (der um 35 % erhöhte Einheitswert mit € 1.700,--) festgestellt.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass das gegenständliche Grundstück als landwirtschaftliches Grundstück anzusehen ist, da der sich auf diesem Grundstück befindliche landwirtschaftliche Kompostplatz nicht gewerblich geführt wird.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 4. Juni 2007 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen und der Einheitswert zum 1. Jänner 2004 mit € 3.200,-- (der um 35 % erhöhte Einheitswert mit € 4.300,--) festgestellt. Begründet wurde diese Abweisung wie folgt:

*„Entgegen dem Antrag in ggst. Berufung ist die ausgewiesene Teilfläche des Grundstückes 2 KG X. sehr wohl als Grundvermögen anzusehen. Landw. genutzt im Sinne des Bewertungsgesetzes sind nur jene Flächen, die nachhaltig landw. Zwecken dienen. Die Erteilung der Baubewilligung für das Betriebsgebäude weist auf eine nicht landw. Nutzung des o.a. Grundstücksteiles hin.*

*Eigentümeridentität ist insofern nicht gegeben, da sich o.a. Grundstück im Eigentum von DI =AI. befindet, während das Bauansuchen für die Errichtung eines Betriebsgebäudes als Bauwerber dezidiert „G=Ges.. R. S.“ ausweist. Die Gemeinde führte als zuständige Baubehörde am 21.12.2001 eine Planeinsicht durch und genehmigte diese.*

*Datiert mit 11.3.2003 wurde der Baubehörde eine Erweiterung der Kompostanlage angezeigt; der Name des Bauwerbers lautet „H=Ges.“.*

*Vom amtlichen Bodenschätzer wurde am 19.3.1998 ein Flächenanteil von 3300 m<sup>2</sup> des o.a. Grundstückes als dem Grundvermögen zugehörig aus dem landw. Betrieb von DI =AI. ausgeschieden. Vom zuständigen Vermessungsamt wurde eine Teilfläche von 7852 m<sup>2</sup> als Sonstige (Werksgelände) ausgewiesen. Dieser Flächenanteil wird der Neuberechnung des Einheitswertes zugrunde gelegt.“*

In dem als Berufung bezeichneten Vorlageantrag wird als Begründung ausgeführt:

*„Im letzten Absatz der Begründung der Berufungsvorentscheidung geht hervor, dass der amtliche Bodenschätzer einen Flächenanteil von 3300 m<sup>2</sup> der Grundstücksnummer 2 als Grundvermögen ausgeschieden hat. Diese Ausscheidung des Flächenanteiles ist insofern unrichtig, als die gesamte Fläche der landwirtschaftlichen Kompostierung dient und somit dem landwirtschaftlichen Betrieb zuzuordnen ist. Laut Vermessungsamt wurde eine Teilfläche von 7852 m<sup>2</sup> als Sonstiges (Werksgelände) ausgewiesen. Diese Feststellung ist unerheblich und auch unrichtig als Abgrenzung zwischen gewerblicher oder landwirtschaftlicher Nutzung eines Grundstückes.“*

*Laut gültigem Flächenwidmungsplan der Gemeinde =Gemeinde ist die Fläche als landwirtschaftliche Kompostieranlage ausgewiesen.*

*Laut meinen Informationen von zuständigen Stellen, ist zum Führen einer Landwirtschaft (auch als Gesellschaft bürgerlichen Rechts) oder eines landwirtschaftlichen Nebenbetriebes*

*eine Eigentümeridentität nicht notwendig und daher für die Begründung nicht ausschlaggebend.*

*Die Erteilung der Baubewilligung für das landwirtschaftliche Betriebsgebäude kann nicht automatisch auf eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung der oben genannten Grundstücksteile hinweisen. Das landwirtschaftliche Betriebsgebäude wird zum Einstellen der Maschinen, zum Lagern von Fertigkompost vor Ausbringung auf Felder und für Lagerung sonstiger Ernteprodukte verwendet. Das ergeht auch aus dem der Landeslandwirtschaftskammer vorgelegten und auch genehmigten Nutzungskonzeptes hervor. Weiters wurde vom Gebietsbauamt ein landwirtschaftliches Bedarfsgutachten erstellt. Dies ist ein amtlicher Beweis, dass die Halle im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft gebaut wurde.*

*Im Übrigen verweise ich auf die Begründung vom 13.08.2007 EW AZ x-x-x.*

*Daher ist die Begründung in der Berufungsvorentscheidung unrichtig und zurückzuweisen.*

*Deshalb stelle ich den Antrag die oben genannte Berufungsvorentscheidung und den Einheitswertbescheid zum 01.01.2004 aufzuheben und den bisherigen Stand wieder herzustellen."*

In der Begründung, auf welche im Vorlageantrag verwiesen wird, wird festgehalten, dass Herr Ing. BI. einen Ackerbaubetrieb mit Weinbau und Buschenschank als Vollbetrieb betreibt und Herr DI AI. auch einen Ackerbaubetrieb mit Pferdepensionshaltung als Vollbetrieb betreibt. Die beiden Herren betreiben je untergeordnet eine landwirtschaftliche Kompostierung, die aus betriebswirtschaftlichen Gründen gemeinsam geführt wird. Die dazu benötigten Betriebseinrichtungen und baulichen Anlagen sind daher dem landwirtschaftlichen Vermögen und nicht dem Grundvermögen zuzuordnen. Diese Kompostiergemeinschaft ist vergleichbar mit einer im landwirtschaftlichen Bereich üblichen und modernen Führung einer Stallgemeinschaft. Es ist nicht nachvollziehbar, dass die landwirtschaftliche Kompostierung keine nachhaltige, landwirtschaftliche Nutzung darstellt, obwohl die Naturkräfte die primären Produktionsfaktoren sind.

Eine Einsichtnahme in den Gewinnfeststellungsakt der Firma „=Ges.“ hat ergeben:

In einem am 21. Oktober 1997 dem Finanzamt als Beilage zum Formular „Verf 15“ vorgelegten Schriftsatz, welcher von den Herren Dipl. Ing. AI. und Ing. BI. unterschrieben wurde, wird festgehalten, dass, wie aus dem Formular Verf 15 hervorgeht, die Herren Dipl. Ing. AI. und Ing. BI. mit dem 1. Jänner 1997 eine Landw. Kompostiergemeinschaft L=Ges. gründen. Die Landw. Kompostgemeinschaft hat die Aufgabe und das Ziel die biogenen Abfälle und Strauchschnittabfälle des Müllverbandes Y. für einige Gemeinden gegen Bezahlung zu übernehmen. Die Abfälle werden kompostiert, weiters mit Stallmist und Stroh versetzt um einen guten Kompost zu bekommen. Der Vorteil für den Kompostierbetrieb ist, dass die zwei Hauptgesellschafter je eine Landwirtschaft betreiben und somit den Kompost auf den Feldern nach den derzeitigen gesetzlichen Richtlinien aufbringen. Festgehalten wird, dass der Kompost keine Ersparnis für die Landwirtschaft bedeutet. Grundsätzlich ist der Kompost einem

---

Klärschlamm, der in einer Kläranlage nach den neuesten gesetzlichen Bestimmungen produziert wird, gleichzusetzen. Die meisten Landwirte sind nicht davon erfreut, wenn sie Klärschlamm auf ihre Felder ausbringen müssen. Da in diesem Kompost auch Fremdkörper und nicht abbaubare Substanzen sein können, welche wieder als Rückstand verbleiben, hat die Wissenschaft auf lange Sicht noch nicht feststellen können, ob Schäden im Boden entstehen. Der Kompost muss auch überprüft werden. Das heißt, es wird jährlich ein Gutachten erstellt. Sollte der Kompost nicht den Werten entsprechen, so muss er von der Müllgesellschaft (Müllverband Y.) zurückgenommen werden und wird als Sondermüll behandelt. Es wird festgestellt, dass die Landwirtschaftliche Kompostierung nur nach steuerlichen Gesichtspunkten ein Unternehmen ist. Weiters wird festgehalten, dass das Unternehmen eine Tätigkeit ausübt, die im öffentlichen Interesse steht. Die Übernahmelerlöse werden sich zwischen S 800.000,-- und S 1.000.000,-- bewegen. Weiters wird in sehr geringen Mengen Kompost verkauft und dadurch Erlöse erzielt. Nach den vertragsmäßigen Grundlagen besteht die Verpflichtung den Mitgliedsgemeinden auf Verlangen Kompost gratis abzugeben. Nach Abzug der Kosten wird ein Gewinn von S 50.000,-- bis 100.000,-- im Jahr erwartet.

In der am 2. Jänner 1997 zwischen Herrn Dipl. Ing. AI. und Herrn Ing. BI. abgeschlossenen Vereinbarung wurde vereinbart, dass ab 1. Jänner 1997 gemeinsam eine Kompostieranlage betrieben wird und der eventuelle Gewinn zu gleichen Teilen aufgeteilt wird.

Laut Jahresabschluss zum 31. Dezember 2003 betrugen die Umsatzerlöse der Ges. insgesamt € 166.596,13. Diese Umsatzerlöse setzen sich im Wesentlichen aus Erlöse 10 % Bioabfälle (€ 126.429,35) und Erlöse Strauchschnitt (€ 13.118,44) zusammen.

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

Strittig ist, ob die von der Kompostiergemeinschaft genutzte Grundstücksfläche zu einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gehört oder dem Grundvermögen zuzurechnen ist.

Auf Grund des § 2 Abs. 1 BewG ist jede wirtschaftliche Einheit für sich zu bewerten. Ihr Wert ist im Ganzen festzustellen. Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, ist nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden. Die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter sind zu berücksichtigen.

Zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört gemäß § 29 Z. 1 BewG das landwirtschaftliche Vermögen. Nach § 30 Abs. 1 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). Nach § 31 Abs. 1 BewG sind in den landwirtschaftlichen Betrieb auch solche Grundstücksflächen einzubeziehen, die anderen als landwirtschaftlichen Zwecken dienen, wenn die Zugehörigkeit dieser Flächen zu dem landwirtschaftlichen Betrieb den landwirtschaftlichen Hauptzweck des Betriebes nicht wesentlich beeinflusst. Dies gilt nicht für solche Flächen, die als selbständige Betriebe oder als Teile davon anzusehen sind.

Nach § 51 Abs. 1 BewG gehört zum Grundvermögen der Grund und Boden einschließlich der Bestandteile (insbesondere Gebäude) und des Zubehörs. Jede wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens bildet ein selbständiges Grundstück im Sinne dieses Bundesgesetzes.

Eine wirtschaftliche Einheit kann sich nur auf eine Vermögensart erstrecken, was dazu führt, dass bei der Feststellung über die Art und den Umfang der wirtschaftlichen Einheit zugleich eine Entscheidung darüber zu treffen ist, welcher Vermögensart das Wirtschaftsgut bei der Bewertung zuzurechnen ist. Betreibt ein Steuerpflichtiger mehrere Betriebe, so ist maßgebend, ob zwischen diesen mehreren Betrieben ein derart enger sachlicher Zusammenhang besteht, dass nach der allgemeinen Verkehrsauffassung nur ein Betrieb als Besteuerungsgegenstand in Betracht kommt.

Für den gegenständlichen Fall bedeutet dieses, dass nach den allgemeinen Grundsätzen zu prüfen ist, ob der von der Ges. genutzte Teil des Grundstückes Teil eines landwirtschaftlichen Betriebes ist. Ob ein im Zusammenhang mit der Landwirtschaft ausgeübter Betrieb als Nebenbetrieb oder als selbständiger gewerblicher Betrieb zu behandeln ist, richtet sich danach, ob der Nebenbetrieb dem landwirtschaftlichen Hauptbetrieb zu dienen bestimmt ist.

Dass der Kompostierbetrieb nicht dazu bestimmt ist, dem landwirtschaftlichen Betrieb zu dienen, ergibt sich schon aus dem als Beilage zum Formular „Verf 15“ vorgelegten Schriftsatz. Nach diesem ist der Umstand, dass die zwei Hauptgesellschafter je eine Landwirtschaft betreiben, für den Kompostierbetrieb von Vorteil, da der Kompostierbetrieb den Kompost auf den Feldern ausbringen kann. Nach diesen Ausführungen handelt es sich bei dem Kompostierbetrieb schon auf keinen Fall um einen landwirtschaftlichen Nebenbetrieb, da der Kompostierbetrieb nicht dazu bestimmt ist, einem landwirtschaftlichen Betrieb zu dienen. Im Gegenteil, die landwirtschaftlichen Betriebe der Gesellschafter des Kompostierbetriebes sind für den Kompostierbetrieb von Vorteil, weil der Kompost auf den Felder der Gesellschaft ausgebracht werden kann. Es ist damit der Kompostbetrieb nicht dazu bestimmt, einem landwirtschaftlichen Betrieb zu dienen, sondern sind die landwirtschaftlichen Betriebe der Gesellschafter des Kompostbetriebes dazu bestimmt, dem Kompostbetrieb zu dienen.

---

Für einen selbständigen Betrieb der Ges. spricht auch, dass die Kompostgemeinschaft die Aufgabe und das Ziel hat, die biogenen Abfälle und Strauchschnittabfälle für einige Gemeinden des Müllverbandes Y. gegen Bezahlung zu übernehmen. Nach den abgeschlossenen Verträgen ist der Kompostbetrieb verpflichtet, den Mitgliedsgemeinden Kompost auf Verlangen gratis abzugeben. Schon der Abschluss derartiger Verträge spricht nach der allgemeinen Verkehrsauffassung für einen selbständigen gewerblichen Betrieb.

Die Umsatzerlöse der Ges. betragen im Jahr 2003 insgesamt € 166.596,13. Diese Umsatzerlöse setzen sich im Wesentlichen aus Erlöse 10 % Bioabfälle (€ 126.429,35) und Erlöse Strauchschnitt (€ 13.118,44) zusammen. Bei Umsatzerlösen für Bioabfälle und Strauchschnitt in einer derartigen Größenordnung kann auch nur davon ausgegangen werden, dass es sich bei der Ges. um einen selbständigen Betrieb handelt.

Mit dem Ansuchen vom 20. August 2001 um die baubehördliche Bewilligung für die „Errichtung eines Betriebsgebäudes (Maschinen- u. Lagerhalle sowie Werkstätte für landwirtschaftliche Fahrzeuge) u. Strauchschnittlagers sowie Erweiterung der bestehenden Kompostanlage (Rottefläche mit 1.400 m<sup>2</sup> und ein Sickerwasserschacht)“ und der entsprechenden baulichen Umsetzung (Fertigstellungsanzeige vom 11. Dezember 2003) wurde die bereits bestehende Kompostanlage erweitert, was zur Folge hatte, dass die Fläche der für die Kompostanlage verwendeten Grundstücksfläche mehr als 3300 m<sup>2</sup> beträgt. Bei den 3300 m<sup>2</sup> handelt es sich um die anlässlich einer am 19. März 1998 stattgefundenen Begehung ermittelte Fläche. Der Berechnung des Einheitswertes ist nunmehr die vom Vermessungsamt als Sonstiges (Werksgelände) ermittelte Teilfläche von 7852 m<sup>2</sup> zu Grunde zu legen (die Berechnung des Einheitswertes ist der Berufungsvorentscheidung zu entnehmen).

Bauwerber für die Errichtung des Betriebsgebäudes und der Erweiterung der bestehenden Kompostanlage ist die G=Ges.. Die Errichtungskosten scheinen in den Bilanzen der =Ges. als „Kompostplatzerweiterung Halle 6108,13“ und „Kompostplatz Rotte + Grube“ auf. Ein weiteres Indiz dafür, dass es sich bei der Ges. um einen selbständigen Betrieb handelt.

Da es sich bei der Ges. nicht um einen landwirtschaftlichen Nebenbetrieb handelt, sondern, wie oben ausgeführt wurde, um einen selbständigen gewerblichen Betrieb, kann die von diesem Betrieb genutzte Teilfläche nicht einem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet werden. Die aus dem landwirtschaftlichen Vermögen ausgeschlossene Teilfläche des Grundstückes Nr. 2 der Einlagerzahl 1 der Katastralgemeinde X. im Ausmaß von 7852 m<sup>2</sup> gehört grundsätzlich zum Grundvermögen und ist somit je nach ihrer Art in eine der Grundstückshauptgruppen gemäß § 54 Abs. 1 BewG einzurichten. Die Fläche, welche ihren landwirtschaftlichen Hauptzweck verloren hat, da sie anderen als landwirtschaftlichen - nämlich betriebsfremden – Zwecken dient, bildet eine gesonderte wirtschaftliche Einheit und

---

ist als „unbebautes Grundstück“ im Grundvermögen zu bewerten. Als „unbebautes Grundstück“ deshalb, weil keine Identität zwischen dem Eigentümer des Grundstückes und den Eigentümern des darauf errichteten Gebäudes besteht.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 2. Mai 2011