



BMF

BUNDESMINISTERIUM  
FÜR FINANZEN

# Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens

Information zu Fortschreibungen und der  
Berücksichtigung von öffentlichen Geldern.



# Information zu Fortschreibungen und Änderung der Berücksichtigung öffentlicher Gelder bei der Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens

## Inhalt

<b>1. Fortschreibungen</b>	<b>3</b>
1.1 Artfortschreibung	3
1.2 Zurechnungsfortschreibung	3
1.3 Wertfortschreibung	3
1.3.1 Wertfortschreibungsgrenzen	3
1.3.2 Wertfortschreibungszeitpunkt	4
1.3.3 Antrag auf Wertfortschreibung	4
1.3.4 Antragsfrist	5
1.3.5 Auswirkungen der Wertfortschreibung	6
1.3.6 Muster: Antrag auf Wertfortschreibung	7
<b>2. Berücksichtigung öffentlicher Gelder bei der Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens</b>	<b>8</b>
<b>3. Auszug aus dem Bewertungsgesetz 1955 (BewG 1955), Fassung vom 1.8.2016</b>	<b>10</b>
<b>4. Auszug aus der Bundesabgabenordnung (BAO), Fassung vom 8.1.2018</b>	<b>12</b>



# 1. Fortschreibungen

Um Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse des Grundbesitzes nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt berücksichtigen zu können, gibt es im Bewertungsgesetz **Art-, Zurechnungs- und Wertfortschreibungen**.

## **Gemäß § 23 BewG:**

Bei Fortschreibungen und bei Nachfeststellungen der Einheitswerte für Grundbesitz sind der tatsächliche Zustand des Grundbesitzes vom Fortschreibungszeitpunkt oder vom Nachfeststellungszeitpunkt und die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen.

### 1.1 Artfortschreibung

Eine Artfortschreibung ist durchzuführen, wenn die Art des Bewertungsgegenstandes von der zuletzt im Einheitswert festgestellten Art abweicht (z. B. Änderung von „landwirtschaftlicher Betrieb“ auf „forstwirtschaftlicher Betrieb“). Bei einer Artfortschreibung im Grundvermögen bzw. bei Änderung auf Betriebsvermögen und umgekehrt sind die Wertfortschreibungsgrenzen nicht zu beachten. Hingegen ist eine Änderung der Unterart im land- und forstwirtschaftlichen Vermögen nur bei Erreichen der Wertfortschreibungsgrenzen vorzunehmen.

### 1.2 Zurechnungsfortschreibung

Nach einem Eigentümerwechsel ist die wirtschaftliche Einheit auch steuerlich einer anderen Person zuzurechnen – es handelt sich dabei um eine Zurechnungsfortschreibung. Wert und Art des Steuergegenstandes werden dabei nicht neu festgestellt. Die Fortschreibung erfolgt grundsätzlich zum 1. Jänner, der auf die Eigentumsübertragung folgt.

### 1.3 Wertfortschreibung

#### **1.3.1 Wertfortschreibungsgrenzen (siehe § 21 BewG)**

Zu einer Wertfortschreibung kommt es, wenn sich die Einheitswerte (EHW) wesentlich ändern (siehe BewG § 21 Abs. 1 Z1 lit. a).

Dies ist der Fall, wenn sich der Einheitswert um



- mehr als  $1/20 = 5\%$  (Bruchteilsgrenze) mindestens aber um 300 Euro (Mindestgrenze) oder
- mehr als 1.000 Euro (Betragsgrenze) ändert.

Wertfortschreibungen können unter anderem durch Änderungen bei Sonderkulturen und Tierbeständen, größeren Holzschlägerungen oder Windwürfen in der Forstwirtschaft erforderlich sein. Auch veränderte Direktzahlungen führen, sobald die Wertfortschreibungsgrenze überschritten wird, zu neuen Einheitswerten.

### **1.3.2 Wertfortschreibungszeitpunkt**

Der Fortschreibung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Beginn des Kalenderjahres zugrunde zu legen, welches dem maßgebenden Ereignis folgt (= Fortschreibungszeitpunkt).

### **1.3.3 Antrag auf Wertfortschreibung**

- Die Voraussetzungen für Wertfortschreibungen nach bewertungsrechtlichen Vorschriften müssen vorliegen (§ 21 BewG – Änderung des Einheitswertes um mehr als  $1/20$ , mindestens aber um 300 Euro oder mehr als 1.000 Euro).



- Der Fortschreibungsbescheid wird auf Antrag, erforderlichenfalls auch von Amts wegen, erlassen.
- Anzeigepflichtig laut 119 ff BAO iVm § 80 Abs. 1 BewG ist derjenige, dem eine wirtschaftliche Einheit zuzurechnen ist.
- Eine Anzeigepflicht gilt nur, wenn die Umstände für die Fortschreibung nicht von anderen Behörden (z. B.: Grundbuchgericht, Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen oder SVA der Bauern) dem Finanzamt mitgeteilt werden. Darunter fallen vor allem:
  - Obst- und Sonderkulturen, soweit zuschlagspflichtig (Formular LuF 1-S, LuF 1-O)
  - Änderung der gärtnerisch genutzten Fläche einschließlich der Veränderung von Zukäufen von Handelswaren (Formular LuF 1-G)
  - Dauerhafte Änderungen bei weinbaulichen Flächen sowie wesentliche Änderung von Zukauf und Vermarktungsform
  - Dauerhafte Nutzungsänderungen von Land- und Forstwirtschaft auf Gewerbe oder Grundvermögen (z. B. ehemaliges landwirtschaftliches Nutzgebäude wird für einen Gewerbebetrieb genutzt, Parkplatz)
  - Größere Aufforstungen von land- oder alpwirtschaftlichen Flächen
  - Nachhaltige Ausweitung oder Reduktion der Produktion bei der Tierhaltung (vor allem bei Jahresproduktionsangaben)
  - Änderung bei den Fischereianlagen oder Fischereirechten (z. B. Neuanlage eines Fischteiches)
  - Errichtung von Gebäuden auf fremdem Grund und Boden

**Hinweis:** Um die Änderungen für das Finanzamt klar darzustellen, können die Erklärungsformulare herangezogen werden (z. B. Beilage LuF 1-T).

- Nicht gemeldet werden müssen:
  - Direktzahlungen
  - Grundstückskäufe/ -verkäufe
  - Nachhaltige Ausweitung oder Reduktion bei der Tierhaltung (Bestandszahlen – werden von der AMA übermittelt), sofern sich keine Auswirkungen auf den Zuschlag für überdurchschnittliche Tierhaltung ergeben

### 1.3.4 Antragsfrist

Gemäß § 193 Abs. 2 BAO kann bis zu folgenden Zeiträumen eine Wertfortschreibung vorgenommen werden:

- **Bis zum Ablauf des Kalenderjahres, auf dessen Beginn die neue Feststellung beantragt wird.**

Eine Wertfortschreibung zum Stichtag 1.1.2018 kann bis spätestens 31.12.2018 gestellt werden.

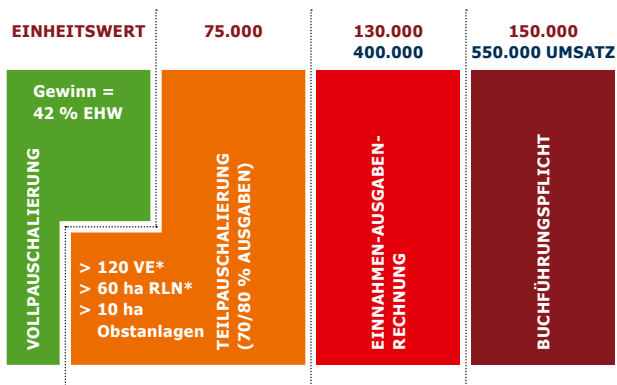
- **Bis zum Ablauf eines Monats, seitdem der bisherige Feststellungsbescheid rechtskräftig geworden ist.**

### 1.3.5 Auswirkungen der Wertfortschreibung

Durch die Wertfortschreibung verändert sich der Einheitswert. Werden dadurch z. B. Pauschalierungsgrenzen überschritten, so hat dies Auswirkungen auf den Betrieb.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Pauschalierungsgrenzen dar, die insbesondere Auswirkungen auf die Aufzeichnungs- bzw. Buchführungspflicht haben können. Zu beachten ist, dass dafür der Einheitswert der gesamten bewirtschafteten Fläche und nicht nur der Einheitswert der Eigentumsfläche maßgebend ist.

### Pauschalierungsgrenzen (ab 2015), Gewinnermittlung



\* VE: Vieheinheiten

RLN: reduzierte landwirtschaftliche Nutzfläche

### 1.3.6 Muster: Antrag auf Wertfortschreibung

Name .....

Anschrift .....

.....

Ort ....., am .....

Einschreiben

Finanzamt .....

.....

.....

**EW-AZ .....**

**Antrag auf Wertfortschreibung**

#### **Beispiel für Begründung bei einem Betrieb mit überdurchschnittlicher Tierhaltung:**

Mit 1. April 2017 habe ich meine Tierhaltung aufgegeben bzw. wesentlich eingeschränkt (z. B. nachhaltige Reduktion bzw. Beendigung der Schweinemast).

Dadurch ist eine wesentliche Änderung gegenüber den dem bisherigen Einheitswert (Zuschlag für überdurchschnittliche Tierhaltung) zugrunde gelegten Umständen eingetreten.

Als Nachweis wird das nach dem Stand zum Jahresende 2017 ausgefüllte Erklärungsformular Tierhaltung (LuF 1-T) beigelegt.

Ich stelle daher den Antrag auf Wertfortschreibung zum 1.1.2018.

Mit freundlichen Grüßen

.....

Beilage: Formular Tierhaltung etc.

## 2. Berücksichtigung öffentlicher Gelder bei der Einheitsbewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens

Seit der Hauptfeststellung zum 1.1.2014 werden für den landwirtschaftlichen Einheitswert die öffentlichen Gelder der 1. Säule (Direktzahlungen) zu einem Drittel miteinbezogen. Anders als bei der Hauptfeststellung sind für Fortschreibungen ab dem 1.1.2015 die für das vorangegangene Antragsjahr bescheidmäßig gewährten Beträge maßgebend. Dabei wird nur auf die Erstausszahlung (einschließlich allfälliger Vorzuschusszahlungen, siehe VO (EU) 1306/2013, Art.75) Bezug genommen. Die AMA muss die Zahlungen aufgrund der EU-VO (EU) 1306/2013 bis spätestens 30. Juni des darauffolgenden Antragsjahres (Beispielsweise für Mehrfachanträge 2015 bis zum 30. Juni 2016) bescheidmäßig festlegen. Spätere Änderungen des Bescheides aufgrund von Rechtsmittelentscheidungen (z. B. höhere Direktzahlungen) oder Vor-Ort-Kontrollen in nachfolgenden Jahren (z. B. Rückzahlungen), die auch rückwirkend Auswirkungen auf den Direktzahlungsbetrag des

### Beispiel: Unterschiede zwischen den zwei Vorgehensweisen

	ZEITPUNKT	AKTION
<b>AUSGANGSLAGE</b>	<b>1.8.2015</b> <b>17.12.2015</b>	Nachzahlung Direktzahlungen 2014 + Bescheid 2015 Direktzahlungen <hr/> = Summe öffentliche Gelder 2015
<b>EINHEITSWERT</b>	<b>1.1.2016</b>	Landwirtschaftlicher Ertragswert
		Forstwirtschaftlicher Ertragswert
		Öffentliche Gelder 33 % davon
		<b>SUMME</b>
		<b>EINHEITSWERT GERUNDET</b>



betreffenden Antragsjahres haben, werden beim Einheitswert nicht mehr erfasst.

Durch diese Änderung wird vermieden, dass es bei Zusammenreffen der Auszahlung von Direktzahlungen für zwei unterschiedliche Antragsjahre in einem Kalenderjahr zu einer Kumulierung der Zahlungen und Erhöhung des Einheitswertes kommt.

Grundsätzlich sind die Daten zu den Direktzahlungen von der AMA bis zum 15. März des nachfolgenden Jahres der Antragsstellung zu übermitteln. Vor diesem Zeitpunkt können daher gar keine Fortschreibungsbescheide ergehen.

Wenn zu diesem Zeitpunkt noch kein Bescheid für die Direktzahlungen vorliegt (z. B. Sperre des Betriebes, noch nicht eingearbeitete Vor-Ort-Kontrollergebnisse etc.), sind diese Betriebe dem BMF von der AMA bekannt zu geben. Bei diesen erfolgt noch keine Berechnung zur Wertfortschreibung (es werden auch keine Zurechnung vorgenommen)! Der Betrieb wird „gesperrt“ – erst wenn die Information der AMA verfügbar ist, wird die Berechnung durchgeführt. Wenn die AMA die Berechnungen für diese Betriebe abgeschlossen hat, sind die Daten zum darauffolgenden 30. Juni bzw. 15. Oktober an das BMF zu übermitteln.

<b>BERECHNUNG NACH ZUFLUSSPRINZIP (JEDOCH NUR MASSGEBLICH FÜR HF-BESCHIED 1.1.2014!)</b>	<b>BERECHNUNG NACH ANSPRUCHSPRINZIP (GÜLTIG FÜR FORTSCHREIBUNGEN AB DEM 1.1.2015)</b>
+ 9.000 Euro + 6.000 Euro <hr/> = 15.000 Euro	Keine Auswirkung + 6.000 Euro <hr/> = 6.000 Euro
5.000 Euro	5.000 Euro
3.000 Euro	3.000 Euro
33 % von 15.000 Euro = 4.950 Euro	33 % von 6.000 Euro = 1.980 Euro
<b>12.950 Euro</b>	<b>9.980 Euro</b>
<b>12.900 Euro</b>	<b>9.900 Euro</b>

### 3. Auszug aus dem Bewertungsgesetz 1955, Fassung vom 1.8.2016

#### **Berücksichtigung von öffentlichen Geldern**

**§ 35.** Bei der Bewertung sind nur wiederkehrende Direktzahlungen im Sinne des Art. 1 lit. a der Verordnung (EU) Nr. 1307/2013 mit Vorschriften über Direktzahlungen an Inhaber landwirtschaftlicher Betriebe im Rahmen von Stützungsregelungen der Gemeinsamen Agrarpolitik und zur Aufhebung der Verordnung (EG) Nr. 637/2008 und der Verordnung (EG) Nr. 73/2009, ABl. Nr. L 347 vom 20.12.2013 S. 608, gesondert zu berücksichtigen. Diese öffentlichen Gelder sind in Höhe von 33 vH der dem jeweiligen Betriebsinhaber für das Antragsjahr gewährten Erstausszahlung unter Berücksichtigung allfälliger Vorschusszahlungen anzusetzen.

Zum Bezugszeitraum vgl. § 86 Abs. 13 und 14.

#### **§ 80. Erklärungs- und Anzeigepflicht**

(6) Unbeschadet der Bestimmung des § 158 BAO haben das für Land- und Forstwirtschaft zuständige Bundesministerium und die Agrarmarkt Austria sowie die Sozialversicherungsanstalt der Bauern nachstehende bewertungsrechtlich relevante Daten den Abgabenbehörden des Bundes zu übermitteln:

1. Das für Land- und Forstwirtschaft zuständige Bundesministerium und die Agrarmarkt Austria haben bis zum 15. März jeden Jahres folgende im Zuge der Abwicklung als Marktordnungs- und Zahlstelle verfügbaren Daten
  - zur Identifizierung des Bewirtschafters, erweitert um die Sozialversicherungsnummer, Firmenbuchnummer oder Vereinsregisterzahl und Betriebsanschrift,
  - über den Bestand, die Jahresproduktion und die Betriebsformen im Tiersektor des abgelaufenen Jahres,
  - über die Nutzung land- und forstwirtschaftlicher Flächen im abgelaufenen Jahr, insbesondere Flächenausmaße von Obst- und Sonderkulturen sowie gärtnerisch und baumschulmäßig genutzte Flächen,
  - die Erhebungsmerkmale der inneren und äußeren Verkehrslage des Berghöfekatasters und
  - im Falle einer nach der Antragstellung und vor dem 1. Jänner des der Antragstellung folgenden Jahres erfolgten Übertragung von Zahlungsansprüchen gemäß § 35

zusätzlich Daten des übergebenden und übernehmenden Bewirtschafters gemäß dem ersten Teilstrich sowie die damit verknüpfte Anzahl und Höhe der jeweils übertragenen Ansprüche zu übermitteln.

Die Daten über die Direktzahlungen gemäß § 35 sind bis zum 15. März des dem Antragsjahr folgenden Jahres zu übermitteln. Ist bis zu diesem Zeitpunkt noch keine Berechnung erfolgt, sind diese Betriebe zunächst bekannt zu geben. Sofern eine Abrechnung vorliegt oder eine Übertragung gemäß dem fünften Teilstrich bekannt wird, sind die Daten zum darauffolgenden 30. Juni bzw. 15. Oktober zu übermitteln.

2. Die Sozialversicherungsanstalt der Bauern hat jährlich bis zum 31. Jänner die Daten zur Identifizierung des Bewirtschafters einschließlich Sozialversicherungsnummer, Einheitswertaktenzeichen des Betriebes sowie Flächen- ausmaße von Zu- und Verpachtungen (einschließlich der betroffenen Einheitswertaktenzeichen) jeweils nach Nutzungen getrennt zu übermitteln.

Die in Z 1 bis 2 genannten Daten sind automationsunterstützt in strukturierter Form so zu übermitteln, dass sie elektronisch weiterverarbeitet werden können. Der Bundesminister für Finanzen wird ermächtigt, gegebenenfalls die



technischen Erfordernisse der elektronischen Datenübermittlung für die zur Feststellung von Einheitswerten bedeutsamen Daten mittels Verordnung festzulegen. Verordnungen hinsichtlich Z 1 erlässt der Bundesminister für Finanzen im Einvernehmen mit dem für Land- und Forstwirtschaft zuständigen Bundesminister.

## 4. Auszug aus der Bundesabgabenordnung (BAO), Fassung vom 8.1.2018

### § 193

(1) Wenn die Voraussetzungen für eine Wert-, Art- oder Zurechnungsfortschreibung nach bewertungsrechtlichen Vorschriften vorliegen, so ist in den Fällen einer beantragten Fortschreibung auf den sich aus der Anwendung des Abs. 2 ergebenden Zeitpunkt, in den Fällen einer amtswegigen Fortschreibung auf den 1. Jänner des Jahres, an dem die Voraussetzungen für eine Fortschreibung erstmals vorliegen, ein Fortschreibungsbescheid zu erlassen. Dadurch tritt der dem Fortschreibungsbescheid zugrunde liegende Bescheid über den Einheitswert einer wirtschaftlichen Einheit (Untereinheit) mit



Wirkung ab dem Fortschreibungszeitpunkt insoweit außer Kraft, als der Fortschreibungsbescheid von dem zugrunde liegenden Bescheid in seiner zuletzt maßgeblichen Fassung abweicht.

(2) Ein Fortschreibungsbescheid wird auf Antrag, erforderlichenfalls auch von Amts wegen erlassen. Der Antrag kann nur bis zum Ablauf des Kalenderjahres, auf dessen Beginn die neue Feststellung beantragt wird, oder bis zum Ablauf eines Monats, seitdem der bisherige Feststellungsbescheid rechtskräftig geworden ist, gestellt werden. Eine Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes (§ 80 Bewertungsgesetz 1955, BGBl. Nr. 148) gilt als Antrag auf Erlassung eines Fortschreibungsbescheides. § 134 Abs. 2 gilt sinngemäß.











## Impressum

Herausgeber, Eigentümer und Verleger:

Bundesministerium für Finanzen,

Stabstelle GS/KO, Öffentlichkeitsarbeit, Kommunikation und Protokoll,  
Johannesgasse 5, 1010 Wien

Für den Inhalt verantwortlich: BMF-I/8, IV/3

Grafik: sketo design

Fotos: Adobe Stock

Druck: Druckerei des BMF

Wien, April 2018



- gedruckt nach der Richtlinie „Druckerzeugnisse“  
des Österreichischen Umweltzeichens,  
Druckerei des Bundesministeriums für Finanzen,  
UW-Nr. 836