

Vorwort	1
Abkürzungsverzeichnis	10
1. Grundlagen zu Einheitswert und Bewertung	12
1.1. Vom Einheitswert abgeleitete Abgaben, Beiträge und sonstige Anbindungen	13
1.1.1. Allgemeines	14
1.1.2. Gesetzliche Grundlage	14
1.1.3. Einheitswertbescheid	15
1.1.4. Vom Einheitswert abgeleitete Bescheide bzw. Abgabenarten	17
1.2. Wie kommt man zum Einheitswert?	18
1.2.1. Ertragswert	18
1.2.2. Wirtschaftliche Einheit	18
1.2.3. Wirtschaftliche Einheit beim land- und forstwirtschaftlichen Vermögen	19
1.2.4. Bewertung des landwirtschaftlichen Vermögens	21
1.2.4.1. Vergleichende Bewertung, Bewertungsmaßstab	21
1.2.4.2. Natürliche Ertragsbedingungen	21
1.2.4.3. Wirtschaftliche Ertragsbedingungen	21
1.2.4.4. Temperatur- und Niederschlagsindex	21
1.2.5. Ermittlung der Betriebszahlen landwirtschaftlicher Betriebe	22
1.2.5.1. Regionalwirtschaftliche Verhältnisse (RV) gem. § 32 Abs. 3 Z 2 BewG	22
1.2.5.2. Regionale (periphere) Lage	22
1.2.5.3. Vermarktungsverhältnisse und Entwicklungsdynamik	22
1.2.5.4. Entfernung zwischen Wirtschaftshof und zentralem Ort	23
1.2.5.5. Abschlag für Trockengebiete unter 600 mm Jahresniederschlag ...	23
1.2.5.6. Schema zur Berechnung der Betriebszahl	24
1.2.5.6.1. Mindestbewertung	24
1.2.5.6.2. Ermittlung des landwirtschaftlichen Ertragswertes (Einheitswertes)	24
1.2.6. Unproduktive Flächen	25
1.2.7. Abgrenzung zum Grundvermögen (§ 52 BewG)	25
1.2.7.1. Allgemeines	25
1.2.7.2. Allgemeines zu § 52 BewG	27
1.2.7.3. Voraussetzung für die Anwendung des § 52 BewG	27
1.2.7.3.1. Baulücke	27
1.2.7.3.2. Flächenwidmung	28
1.2.7.3.3. Bauland (noch nicht parzelliert), Aufschließungs- gebiet	28
1.2.7.3.4. Aufschließung	29
1.2.7.3.5. Verwertungsmöglichkeit	29
1.2.7.3.6. Absehbare Zeit	30
1.2.7.3.7. Subjektive Verhältnisse	30
1.2.7.4. Parzellierung von landwirtschaftlichen Nutzflächen	31
1.2.7.5. Grundvermögen, das nachhaltig luf genutzt wird	31
1.2.7.6. Wirtschaftsgebäude, die dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht oder nicht alleine gehören	31
1.2.7.7. Nicht (mehr) genutzte landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude ...	32
1.2.7.8. Zusammenfassung	32
1.2.7.9. Abgrenzung zum Gewerbe	32
1.2.7.9.1. Tierzucht oder Tierhaltung	32
1.2.7.9.2. Pensionstierhaltung	33
1.2.7.9.3. Reitschulen	33

1.2.7.9.4.	Jagdpacht	33
1.2.7.9.5.	Landwirtschaftliche Gärtnerei – Handels- warenumsätze	33
1.2.7.9.6.	Gewerbliche Gärtnerei	34
1.2.7.9.6.1.	Eigenflächen	34
1.2.7.9.6.2.	Pachtflächen	34
1.2.7.9.7.	Fischerei	34
1.2.7.9.7.1.	Zukauf unter 25 vH des Umsatzes – übriges luf Vermögen	35
1.2.7.9.7.2.	Zukauf über 25 vH des Umsatzes – einheitlicher Gewerbebetrieb	35
1.2.7.9.8.	Land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerb (EStR)	35
1.2.7.9.9.	Be- und Verarbeitung von Urprodukten	35
1.2.7.10.	Beispiele von Einnahmen, die nicht von der luf Pauschalierung erfasst sind	36
1.2.8.	Wohnungswert (§ 33 BewG)	37
1.2.8.1.	Betriebsinhaber	37
1.2.8.2.	Familienangehörige, Ausnehmer	37
1.2.8.3.	Im Betrieb beschäftigte Personen	37
1.2.8.4.	Eigentümeridentität Wohngebäude	38
1.2.8.5.	Wohnungseigentum	38
1.2.8.6.	Wohnungswert – Feststellungsstichtag	39
1.2.8.7.	Neuerung mit der HF 2014	39
1.2.8.8.	Wohngebäude des Betriebsinhabers bei einem forstwirtschaftlichen Betrieb	39
1.2.8.9.	Wegfall des Wohnungswertes	39
1.2.9.	Bodenschätzung	40
1.2.9.1.	Allgemeines	40
1.2.9.2.	Praktische Durchführung der Bodenschätzung	40
1.2.9.3.	Bekanntgabe der Bodenschätzungsergebnisse	40
1.2.9.4.	Ertragsmesszahl	41
1.2.9.5.	Bodenklimazahl	42
1.2.9.6.	Landwirtschaftliche Bewertung in der Praxis	42
1.2.9.7.	Natürliche Ertragsbedingungen	42
1.2.9.8.	Schätzungsreinkarte und Schätzungsreinbuch	43
1.2.9.9.	Erläuterungen der wesentlichen Abkürzungen in der Schätzungs- reinkarte und im Schätzungsreinbuch	44
1.2.9.9.1.	Schätzungskarten und -bücher – Klassen- bezeichnungen, Wertzahlen, Indices	44
1.2.9.9.1.1.	Kulturarten nach dem BoSchäG 1970 i.d.g.F.	44
1.2.9.9.1.2.	Bodenarten bei Ackerschätzung	45
1.2.9.9.1.3.	Bodenarten bei Grünlanderschätzung	45
1.2.9.9.1.4.	Zustandsstufen im Ackerland	45
1.2.9.9.1.5.	Zustandsstufen im Grünland	45
1.2.9.9.1.6.	Entstehungsarten im Ackerland	46
1.2.9.9.1.7.	Klimastufen im Grünland	46
1.2.9.9.1.8.	Wasserstufen/Wasserverhältnisse im Grünland	47
1.2.9.9.1.9.	Wertzahlen der Bodenschätzung	47
1.2.9.9.1.10.	Indices zu den Wertzahlen der Bodenschätzung	48
1.2.9.9.1.11.	Abkürzungen von Grobanteil und Ausgangs- material in der Klassenbezeichnung (Beschrieb)	48

1.2.9.9.1.12. Abkürzungen – insbesondere Erstschätzung und Ü1	48
1.2.9.9.1.13. Schichtprofile	48
1.2.9.9.1.14. Mischprofile	48
1.2.9.9.1.15. Wertzahlen	49
1.3. Inkrafttreten der neuen Hauptfeststellungsbescheide	49
2. Organisatorischer Ablauf	49
2.1. Automatisierte Durchführung der Hauptfeststellung	50
2.2. Erklärungen und Beilagen im Einzelfall	50
2.2.1. Übermittlung der Erklärungen und Beilagen in FinanzOnline	51
2.2.2. Übermittlung mehrerer Erklärungen	51
2.2.3. Notwendige Unterlagen zur Erklärungsausfüllung	52
2.2.4. Bestellung von Formularen und Beilagen	53
2.3. Beratung und Service	53
2.4. Vertreterbestellung gem. § 81 Abs. 2 Bundesabgabenordnung	53
3. Bescheiderstellung	54
3.1. Allgemeines	54
3.2. Bescheiderstellung auf Grund der Aktenlage	54
4. Zuständigkeit und Rechtsmittel	55
4.1. Zuständigkeit des FAÖ	55
4.2. Festsetzung der Abgaben	55
4.2.1. Feststellungsbescheide/gesonderte Feststellungen	55
4.2.2. Feststellung von Einheitswerten	55
4.3. Rechtsmittelverfahren	56
4.3.1. Allgemeines	56
4.3.2. Anfechtbare Bescheide	56
4.3.3. Einbringung der Beschwerde	56
4.3.4. Inhaltserfordernisse einer Beschwerde	57
4.3.5. Umfang der Anfechtbarkeit	57
4.3.6. Zurücknahme der Beschwerde	57
4.3.7. Ablauf des Rechtsmittelverfahrens	57
4.3.7.1. Zurückweisung	57
4.3.7.2. Gegenstandsloserklärung	58
4.3.7.3. Mängelbehebung/Zurücknahmebescheid	58
4.3.7.4. Beschwerdevorentscheidung, Vorlageantrag	58
4.3.7.5. Bundesfinanzgericht	59
5. Die wichtigsten Änderungen der Hauptfeststellung 2023 im Überblick	59
5.1. Temperatur- und Niederschlagsindex	60
5.2. Rollierende Bewertung ab 2032	61
5.3. Öffentliche Gelder der 1. Säule	62
5.3.1. Allgemeines	62
5.3.2. Direktzahlungen HF 2014	62
5.3.3. Direktzahlungen für Stichtage ab 1.1.2015	63
5.3.4. Direktzahlungen ab HF 2023	63
5.3.5. Öffentliche Gelder als dynamischer Faktor	64
5.4. Untergruppen Landwirtschaft	64
5.4.1. Tierhaltung	64
5.4.1.1. Gesetzliche Grundlagen	64
5.4.1.2. Allgemeines	64
5.4.1.3. Zuschlag gem. § 40 BewG für überdurchschnittliche Tierhaltung	65
5.4.1.4. Reduzierte landwirtschaftliche Nutzfläche	65

5.4.1.5.	Landwirtschaftliche Tierhaltung	66
5.4.1.6.	Gewerbliche Tierhaltung	66
5.4.1.7.	Pferdehaltung	66
5.4.1.7.1.	Landwirtschaftliche Pferdehaltung	66
5.4.1.7.2.	Abgrenzung zum Grundvermögen	67
5.4.2.	Intensivobstbau	67
5.4.2.1.	Allgemeines	67
5.4.2.2.	Obstbauzuschlag	68
5.4.2.2.1.	Bewertungsgegenstand	68
5.4.2.2.2.	Bewertungszeitpunkt	68
5.4.2.2.3.	Mindestzuschlagsfläche	69
5.4.2.2.4.	Zuschlagshöhe	69
5.4.2.2.5.	Überdachte Flächen (Folientunnel, Foliengewächshäuser und Gewächshäuser)	69
5.4.2.3.	Most- und Safterzeugung	69
5.4.2.3.1.	Apfel/Birnen-Obstwein-(Most-) und Saft- erzeugung	69
5.4.2.3.2.	Pauschale Ermittlung des Zuschlags	69
5.4.2.3.3.	Obst- bzw. Beerenwein/-säfte anderer Obstarten	69
5.4.3.	Sonderkulturen	69
5.4.3.1.	Feldgemüseanbau	70
5.4.3.2.	Anbau von Arznei-, Tee- und Gewürzpflanzen	70
5.4.3.3.	Christbaumkulturen und Hopfenanlagen	70
5.4.3.4.	Überdachte Flächen	71
5.4.4.	Alpen	71
5.4.4.1.	Allgemeines	71
5.4.4.2.	Abgrenzung der alpwirtschaftlich genutzten Flächen	71
5.4.4.2.1.	Flächenausmaß	71
5.4.4.2.2.	Alpkataster der Länder	71
5.4.4.2.3.	Wald	71
5.4.4.2.4.	Unproduktive Flächenanteile	71
5.4.4.2.5.	Grundvermögen	71
5.4.4.3.	Alpwirtschaftliche Begriffe	72
5.4.4.4.	Ausgangsektarsätze für die Bewertung von Alpflächen	73
5.4.4.5.	Bonitätsstufen	74
5.4.4.5.1.	Bonitätsstufe 1	74
5.4.4.5.2.	Bonitätsstufe 2	74
5.4.4.5.3.	Bonitätsstufe 3	74
5.4.4.5.4.	Bonitätsstufe 4	74
5.4.4.6.	Besondere klimatische Verhältnisse	75
5.4.4.6.1.	Regionale Abweichungen der klimatischen Verhältnisse	75
5.4.4.6.2.	Lokalklimatische Verhältnisse	75
5.4.4.7.	Abschläge	75
5.4.4.7.1.	Wirtschaftliche Ertragsbedingungen	75
5.4.4.7.2.	Sonderverhältnisse	75
5.4.4.8.	Mindesthektarsatz	76
5.4.4.9.	Berücksichtigung öffentlicher Gelder der 1. Säule der gemeinsamen Agrarpolitik (GAP)	76
5.4.4.10.	Berechnungsbeispiel	76

5.4.5.	Weiderechte	77
5.4.5.1.	Allgemeines	77
5.4.5.2.	Zuschlag gem. § 40 BewG je Vieheinheit (VE)	77
5.4.5.3.	Mindestzuschlag	77
5.4.5.4.	Berücksichtigung der Belastung durch ein Weiderecht bei Verpflichteten	77
5.4.5.4.1.	Alpe oder landwirtschaftlich genutzte Liegschaften	77
5.4.5.4.2.	Forstwirtschaftlich genutzte Liegschaften	77
5.4.5.5.	Eigentümer einer alpwirtschaftlichen Liegschaft	77
5.4.5.6.	Wirtschaftliche Einheit	78
5.4.5.7.	Alpgebäude auf fremdem Grund und Boden	78
5.4.5.8.	Alpgebäude	78
5.4.5.8.1.	Alpgebäude dient dem Eigentümer als ständiges Wohngebäude	78
5.4.5.8.2.	Alpgebäude dient dem Hirten/Senner	78
5.4.5.9.	Wege und Straßen	78
5.4.5.10.	Beispiele für Abgrenzung zwischen LuF und Grundvermögen	78
5.4.5.10.1.	Betriebsgebäude und Betriebsanlagen bei Schipisten	78
5.4.5.10.2.	Pumpstation im Alpgebiet	78
5.5.	Forstwirtschaft	79
5.5.1.	Begriff und Umfang forstwirtschaftliches Vermögen	79
5.5.1.1.	Allgemeines und Bewertung	79
5.5.1.2.	Forstwirtschaftliches Vermögen i.S.d. § 46 BewG	79
5.5.1.3.	Exkurs: Wald laut Forstgesetz	79
5.5.1.4.	Abgrenzung des forstwirtschaftlichen Betriebes	80
5.5.1.4.1.	Zum forstwirtschaftlichen Betrieb zählen folgende Flächen:	80
5.5.1.4.1.1.	Holzbodenflächen	80
5.5.1.4.1.2.	Nichtholzbodenflächen	80
5.5.1.4.1.3.	Sonstige Forstbetriebsflächen	80
5.5.1.4.2.4.	Nicht zur Forstbetriebsfläche zählen	80
5.5.1.5.	VwGH-Rechtssätze	81
5.5.2.	Wirtschaftliche Einheit	81
5.5.2.1.	VwGH-Rechtssätze	82
5.5.3.	Bewertung des forstwirtschaftlichen Vermögens	83
5.5.4.	Forstbetriebsfläche bis 10 Hektar (Kleinstwald)	83
5.5.5.	Forstbetriebsfläche über 10 Hektar bis 100 Hektar (Kleinstwald)	83
5.5.5.1.	Wirtschaftswald-Hochwald	83
5.5.5.1.1.	Baumarten(gruppen)	83
5.5.5.1.2.	Wachstumsstufe	84
5.5.5.1.3.	Bringungslage	84
5.5.5.1.4.	Altersstufe	84
5.5.5.2.	Ausschlagwald und Auwald	85
5.5.5.3.	Sonderbetriebsklassen	85
5.5.5.4.	Bewirtschaftungerschwernisse auf Grund von Lage und Form ...	85
5.5.6.	Forstbetriebsfläche über 100 Hektar (Großwald)	85
5.5.6.1.	Wirtschaftswald-Hochwald	85
5.5.6.2.	Ausschlagwald und Auwald	86
5.5.6.2.1.	Niederwald	86
5.5.6.2.2.	Mittelwald	86

5.5.6.2.3.	Auwald	86
5.5.6.2.4.	Sonderbetriebsklassen	86
5.5.6.3.	VwGH-Rechtssätze	86
5.5.7.	Gebäude	87
5.5.7.1.	Forstdienstgebäude	87
5.5.7.2.	Wohngebäude des Betriebsinhabers	87
5.5.7.3.	Dem Jagdbetrieb dienende Gebäude	88
5.5.7.4.	VwGH-Rechtssätze	88
5.5.8.	Mit einem Forstbetrieb verbundene Rechte und Lasten	88
5.5.8.1.	Wegerechte	88
5.5.8.2.	Jagdrechte	88
5.5.8.3.	Holzungs- und Bezugsrechte von Holz	88
5.5.8.4.	Streunutzungs- und Waldweiderechte	88
5.5.8.5.	Wasserrechte	89
5.5.8.6.	Patronatsrechte	89
5.5.8.7.	Fischereirechte	89
5.5.9.	Zuschläge für Nebennutzungen	89
5.5.10.	Forstwirtschaftliche Begriffe	89
5.6.	Jagdgatter	90
5.6.1.	Begriffsbestimmung	90
5.6.2.	Bewertung eines Jagdgatters	91
5.6.2.1.	Bewertungsverfahren	91
5.7.	Weinbauvermögen i.S.d. § 48 BewG	91
5.7.1.	Allgemeines	91
5.7.2.	Weinbaufläche	92
5.7.2.1.	Auspflanzrecht und Rodungen	92
5.7.3.	Vergleichende Bewertung	92
5.7.3.1.	Weinbauhauptvergleichsbetrieb	92
5.7.4.	Rechtliche Grundlagen	93
5.7.4.1.	Bisherige Rechtslage (HF 1988/2001)	94
5.7.4.2.	Aktuelle Rechtslage ab der HF 2014	94
5.7.5.	Erklärungsformular	94
5.7.5.1.	Flächenaufteilung	94
5.7.5.2.	Tatsächliche Vermarktungsverhältnisse des Betriebes	95
5.7.5.3.	Pachtverhältnisse	95
5.7.5.4.	Weinbuschenschank	95
5.7.5.5.	Zukauf von Weintrauben, Traubenmost und Wein	95
5.7.5.6.	Selbstbewirtschaftete weinbaummäßig genutzte Fläche	95
5.7.5.7.	Weinbaummäßig genutzte Fläche der wirtschaftlichen Einheit nach Katastralgemeinde (Eigenflächen)	95
5.8.	Gartenbau	95
5.8.1.	Allgemeines	95
5.8.2.	Gesetzliche Grundlagen	96
5.8.3.	Gärtnerischer Betrieb	96
5.8.3.1.	Begriff und Umfang des gärtnerischen Betriebs	96
5.8.3.2.	Klima	97
5.8.3.2.1.	Regionalklima	97
5.8.3.2.2.	Lokalklima	97
5.8.3.2.3.	T/N-Index	97
5.8.3.3.	Wirtschaftliche Ertragsbedingungen	98
5.8.3.3.1.	Hagelgefährdung	98
5.8.3.3.2.	Freilandflächen (Kategorien 1–3)	98

5.8.3.3.3.	Überdachte Kulturflächen	99
5.8.3.3.4.	Folientunnel (Kategorien 4 und 5)	99
5.8.3.3.5.	Foliengewächshäuser (Kategorien 6–8)	99
5.8.3.3.6.	Gewächshäuser (Kategorien 9–11)	100
5.8.3.4.	Berechnungsbeispiel	100
5.8.3.4.1.	Ertragswertberechnung – Ausgangsertragswert	100
5.8.3.4.2.	Zu- und Abschläge	100
5.8.3.4.3.	Ermittlung Ertragswert des gärtnerischen Betriebes	101
5.8.3.5.	VwGH-Rechtssätze	101
5.8.4.	Zuschlag für Handelswaren gem. § 40 BewG	101
5.8.4.1.	Allgemeines – Gesetzliche Grundlagen	101
5.8.4.2.	Art und Ausmaß des zu erfassenden Handelswarenumsatzes	101
5.8.4.3.	Ermittlung des Zuschlags gem. § 40 BewG	102
5.8.4.4.	Berechnungsbeispiel	102
5.8.5.	Abgrenzung gärtnerischer Betrieb – Gewerbebetrieb	102
5.8.5.1.	Gewerbliche Gärtnereien	103
5.9.	Übriges land- und forstwirtschaftliches Vermögen	103
5.9.1.	Allgemeines	103
5.9.2.	Fischerei	103
5.9.2.1.	Teichwirtschaften	104
5.9.2.1.1.	Ausgangshektarsätze	104
5.9.2.1.2.	Abschläge für Erschwernisse	104
5.9.2.2.	Angelfischerei	105
5.9.2.2.1.	Ausgangshektarsätze	105
5.9.2.2.2.	Abschläge für Bewirtschaftungerschwernisse	106
5.9.2.3.	Durchflussanlagen für die Zucht- und Mast von Salmoniden und Nebenfischen	106
5.9.2.4.	Fischereirecht an fließenden Gewässern	107
5.9.2.5.	Fischereirecht an stehenden Gewässern	108
5.9.2.6.	Abgrenzung Fischzucht und Fischhandel	109
5.9.2.6.1.	Gesetzliche Grundlagen	109
5.9.3.	Imkerei	110
5.9.3.1.	Bienenvölker	110
5.9.3.2.	Bienenköniginnen sowie andere Urprodukte der Imkerei	110
5.10.	Schlusswort	110
 Anhang I: Amtsblatt der Wiener Zeitung vom 21.3.2023		111
Anhang II: Amtsblatt der Wiener Zeitung vom 4.3.2014		114
Anhang III: Kundmachung Alpen und Weiderechte		135
Anhang IV: Kundmachung Forst		141
Anhang V: Kundmachung Imkerei		162
Anhang VI: Kundmachung Obstbau		164
Anhang VII: Kundmachung Sonderkulturen		168
Anhang VIII: Kundmachung Tierhaltung		170
Anhang IX: Kundmachung Zukauf Gartenbau		172