

1. Grundlagen zu Einheitswert und Bewertung

Mit ca. 600.000 land- und forstwirtschaftlichen Betrieben (i.S.d. Bewertungsgesetzes) sowie einer Kulturfläche von rund 6,5 Millionen Hektar kommt der Land- und Forstwirtschaft eine bedeutende und unverzichtbare Rolle innerhalb der österreichischen Gesamtwirtschaft zu.

Der vom Finanzamt mit Bescheid festgestellte Einheitswert ist der nach den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes festgelegte Wert des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes.

Der Einheitswert ist Grundlage für eine Reihe von Steuern, Abgaben und Beihilfen sowie der Beiträge bei der Sozialversicherungsanstalt der Selbstständigen (SVS) und hat deshalb für die Land- und Forstwirte große Bedeutung.

Die letzte Hauptfeststellung der Einheitswerte wurde für alle wirtschaftlichen Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens zum 1.1.2014 (Wirksamkeit ab 1.1.2015) durchgeführt.

Nun ist es notwendig, die Einheitswerte an derzeitige ökonomische Verhältnisse anzupassen, um die pauschalierte Festsetzung der Steuern im land- und forstwirtschaftlichen Bereich weiter aufrecht zu erhalten.

Die Alternativen dazu wären einerseits umfangreiche und aufwändige Aufzeichnungsverpflichtungen für die einkommensbezogenen Abgaben und Beihilfen und andererseits bei vermögensbezogenen Abgaben die Bewertung nach Verkehrswerten.

Da der Verkehrswert nur bei Veräußerung des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes erzielt werden kann, ist die Heranziehung von Verkehrswerten für die Abgabeberechnung unsachlich.

In einem ersten Schritt wird daher – wie gesetzlich vorgesehen – die Hauptfeststellung zum 1.1.2023 unter Berücksichtigung der aktuellen klimatischen Verhältnisse durchgeführt.

Im Jahr 2023 werden die Einheitswerte für wirtschaftliche Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens mit Stichtag 1.1.2023 neu festgestellt.

Wesentliche Zielsetzung der Hauptfeststellung zum 1.1.2023 ist eine vereinfachte, automatisierte Feststellung der Einheitswerte und die Anpassung der aktuellen Klimadaten mittels entsprechendem Temperatur- und Niederschlagsindex (T/N-Index).

Bei vielen Unterarten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens werden pauschale Anpassungen bei der Wertermittlung vorgenommen. Da bei der letzten Hauptfeststellung eine umfassende Erhebung der Bewertungsgrundlagen vorgenommen wurde, ist nur in Einzelfällen die Ermittlung der aktuellen betrieblichen Verhältnisse erforderlich.

Für die Hauptfeststellung der Einheitswerte gilt die Katasterfläche zum 1.1.2023. Die bewirtschaftete Fläche laut Agrarmarkt Austria (AMA) ist im Zuge der Hauptfeststellung nicht von Bedeutung. Die Einheitswerte stellen, anders als die AMA, auf das Eigentum und nicht auf das Nutzerprinzip ab.

Die Wohnungswerte (das ist der Wert der Wohnung des Betriebsinhabers und seiner Familie) werden im Rahmen der Hauptfeststellung LuF 2023 nicht neu festgestellt. Änderungen sind jedoch erforderlichenfalls im Rahmen von Fortschreibungen bzw. Nachfeststellungen zu berücksichtigen.

Pachtflächen haben, da es sich um eine eigentumsbezogene Bewertung handelt, nur bei der Berechnung von Zuschlägen Einfluss auf die Einheitswertsumme. Entscheidend sind Pachtflächen daher u.a. bei der Berechnung von Zuschlägen für überdurchschnittliche Tierhaltung und der Bewertung und Zurechnung des Zuschlags für bestimmte Obst- bzw. Sonderkulturen (z.B. Feldgemüse) an den Bewirtschafter.

Weiters sind öffentliche Gelder der 1. Säule der Gemeinsamen Agrarpolitik (GAP) im Ausmaß von 33 % des im Vorjahr festgestellten Betrages ein Bestandteil des Hauptfeststellungsbescheides (§ 35 BewG) und beim Empfänger (Eigentümer oder Bewirtschafter) zu berücksichtigen.

Daraus ergibt sich, dass auch Landwirte, die keine landwirtschaftlichen Eigenflächen besitzen, jedoch als Bewirtschafter öffentliche Gelder der 1. Säule von der AMA beziehen, in die Hauptfeststellung einbezogen werden und einen eigenen Einheitswertbescheid erhalten.

Da bei der Hauptfeststellung ausschließlich klimatische Parameter berücksichtigt werden, ist davon auszugehen, dass sich beim jeweiligen Betrieb in Abhängigkeit von den tatsächlichen Verhältnissen keine größeren Abweichungen nach oben und nach unten ergeben.

In Summe wird mit einem leichten Abfallen der Einheitswertsumme im Bundesgebiet gerechnet.

In einem zweiten Schritt erfolgt eine Überarbeitung und Evaluierung der Bodenschätzung. Im Zuge der Modernisierung des Bodenschätzungsverfahrens sollen zukünftig die entsprechenden Bodenschätzungsergebnisse digital aufgelegt und kundgemacht werden. Da diese kundgemachten Ergebnisse die Grundlagen für die abgeleiteten Einheitswertbescheide darstellen, ist aufgrund der geltenden Rechtslage bis 31.12.2027 zusätzlich eine rasche Implementierung der Klimaänderungen mittels Neuberechnung der klimatischen Verhältnisse für die Musterstücke und alle anderen Grundstücke vorgesehen.

Bisher war alle neun Jahre eine bundesweit flächendeckende Hauptfeststellung durchzuführen. Ab 2032 wird in einem letzten Schritt diese periodische Hauptfeststellung in eine „rollierende Bewertung“ umgeändert. Somit ergehen Bescheide nur mehr für jene Betriebe, bei denen sich die zugrundeliegenden Wertverhältnisse wesentlich verändert haben.

1.1. Vom Einheitswert abgeleitete Abgaben, Beiträge und sonstige Anbindungen

Steuerliche Anknüpfung

- Abgabe von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben
- Beitrag von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben zum Ausgleichsfonds für Familienbeihilfen (FLAG)
- Grundsteuer
- Grunderwerbsteuer bei bäuerlichen Hofübergaben, Erbschaften und Schenkungen
- Einkommensteuer bei einkommensteuerlich pauschalieren Betrieben

Sozialversicherungsrechtliche Bedeutung

Nach dem Bauernsozialversicherungsgesetz (BSVG) ist der Einheitswert maßgebend

- für die Beitragspflicht und Höhe der Beiträge (Unfallversicherung, Krankenversicherung, Betriebshilfegesetz, Pensionsversicherung)
- der Ausgleichszulage (ASVG, GSVG)
- der Arbeitslosenversicherung (Notstandshilfe) u.a.

Sonstige Anbindungen

- Grundbucheintragungsgebühr (bei Erwerb durch nahe Angehörige)
- Kirchenbeitrag
- Landwirtschaftskammerumlage nach den jeweiligen Landesgesetzen
- Schulbeihilfe und Stipendien
- diverse Förderungen

1.1.1. Allgemeines

Bewertungsgegenstand für die Hauptfeststellung ist die wirtschaftliche Einheit und deren zugeordnete Grundstücke. Die Erhebung und Neufestsetzung der Einheitswerte betrifft alle **wirtschaftlichen Einheiten** des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens, die über mindestens eine der folgenden Unterarten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens verfügen:

- Landwirtschaftliches Vermögen
- Forstwirtschaftliches Vermögen
- Weinbauvermögen
- Gärtnerisches Vermögen
- Übriges land- und forstwirtschaftliches Vermögen (Fischerei, Teichwirtschaft, Angelfischerei, Fischzucht, Fischereirecht an fließendem und stehendem Gewässer, Imkerei)

Werden Unterarten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens gemeinsam bewirtschaftet, sind sie i.d.R. als eine wirtschaftliche Einheit zusammenzufassen, sofern eine Eigentümeridentität (gleiche Eigentumsverhältnisse) vorliegt oder sie im Eigentum von Ehegatten oder eingetragenen Partner stehen.

Alle Wirtschaftsgüter (z.B. Grund und Boden, Wirtschaftsgebäude, Obst- und Sonderkulturen) bilden eine wirtschaftliche Einheit, wenn sie nach der Verkehrsanschauung (allgemeiner Ansicht) zusammengehören.

Das ist jedenfalls der Fall, wenn die Betriebe von einer Hofstelle aus bewirtschaftet werden können und einem land- und forstwirtschaftlichen Hauptzweck dienen.

Indizien für einen inneren wirtschaftlichen Zusammenhang sind z.B.

- gemeinsame Wirtschaftsplanung,
- gemeinsame Bewirtschaftung,
- gemeinsame Verwendung von Maschinen,
- gegenseitige Unterstützung bei der täglichen Arbeit.

Nach der Verkehrsanschauung sind jedoch insbesondere Fischereirechte, Fischteichanlagen und gärtnerische Betriebe als eigene wirtschaftliche Einheiten zu bewerten.

Die bewertungsrechtliche Beurteilung des Umfangs der wirtschaftlichen Einheit erfolgt durch die Behörde.

1.1.2. Gesetzliche Grundlage

Gem. § 20d Bewertungsgesetz (BewG) sind die Einheitswerte für wirtschaftliche Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens zum Stichtag 1.1.2023 ausschließlich im Hinblick auf klimatische Kriterien auf Basis eines Temperatur- und Niederschlagsindex sowie einer Neubewertung der Betriebsgröße festzustellen (Bundesgesetz, mit dem das Bewertungsgesetz 1955, das Bodenschätzungsgesetz 1970 und das Grundsteuergesetz 1955 geändert wurden, BGBl. I Nr. 45/2022).

Die Kundmachung des Bundesministers für Finanzen über die Bewertungsgrundlagen zum 1.1.2023 für die Hauptfeststellung wurde im Amtsblatt der Wiener Zeitung am 21.3.2023 rechtsverbindlich veröffentlicht (siehe Seiten 261 ff).

Auf Grund von Änderungen der Gewichtung einzelner Bewertungsparameter und Vereinfachungen bei der Wertermittlung (pauschalere Ansätze) ist eine vollständige Erhebung der land- und forstwirtschaftlichen Grundlagendaten im Gegensatz zur letzten Hauptfeststellung nicht erforderlich.

Der Ertragswert (das 18-fache des Reinertrages, den der Betrieb seiner wirtschaftlichen Bestimmung im Durchschnitt der Jahre nachhaltig erbringen kann; dabei wird unterstellt, dass der Betrieb schuldenfrei ist, ordnungsmäßig und mit fremden Arbeitskräften bewirtschaftet wird sowie mit den für die Bewirtschaftung notwendigen Wirtschaftsgebäuden ausgestattet ist) bleibt weiterhin die Basis für die Berechnung des Einheitswertes.

1.1.3. Einheitswertbescheid

Die Werte, die nach den Vorschriften des zweiten Teils des Bewertungsgesetzes 1955 für wirtschaftliche Einheiten gesondert festgestellt werden, gelten als Einheitswerte.

Die Hauptfeststellung ist die Feststellung sämtlicher Einheitswerte einer Vermögensart zu einem bestimmten Stichtag im ganzen Bundesgebiet.

Der Hauptfeststellungsbescheid ist ein Feststellungsbescheid (§§ 185 ff. BAO).

Im Spruch des Einheitswertbescheides ist abzusprechen über

- **Art des Bewertungsgegenstandes** der wirtschaftlichen Einheit (forstwirtschaftlicher Betrieb, landwirtschaftlicher Betrieb usw.)
- **den Stichtag** der Wertermittlung,
- **die Höhe des Einheitswertes** und
- **die Zurechnung.**

Ist die wirtschaftliche Einheit im Miteigentum, ist festzuhalten, wie sich der festgestellte Wert auf die einzelnen Beteiligten verteilt.

Einheitswertbescheide sind „Dauerbescheide“ und gelten so lange, bis sie durch einen anderen Einheitswertbescheid ersetzt werden. Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse innerhalb der Hauptfeststellungsperiode werden durch Fortschreibungsbescheide berücksichtigt.

Im Einheitswert getroffene Feststellungen können nur im Rechtsmittelverfahren gegen den Einheitswertbescheid selbst und nicht im Rechtsmittelverfahren gegen den Steuerbescheid, dessen Steuerfestsetzung ein Einheitswert zugrunde liegt, geltend gemacht werden (vgl. § 252 BAO).

1. Grundlagen zu Einheitswert und Bewertung

	Umfang der Änderung (nur dagegen kann eine Beschwerde erfolgreich erhoben werden)	Anlass	neue Bescheide für Abgaben und Beiträge (gelten für das ganze Jahr, auch wenn z.B. schon ab Jänner nicht mehr Eigentümer oder Fläche kleiner u.a.)
Hauptfeststellung (HF)	Wert Art Zurechnung	Gesetzliche Bestimmung	nur bei Luf V
Fortschreibung			
Wertfortschreibung (WF)	Wert Luf V: 1/20 (mindestens 300 €) oder mehr als 1.000 € Grenzen: GV: 1/10 (mindestens 400 €) oder mehr als 7.300 €	luf V z.B. Zu- oder Abgang von Flächen, Bodenschätzung GV z.B. Zu- oder Abgang von Flächen	nur bei Luf V
Keine Fortschreibung (KF)	Keine Feststellung = kein Bescheid Die oben stehenden Wertfortschreibungsgrenzen werden nicht erreicht		
Artfortschreibung (AF)	Art Änderung der Grundstückshauptgruppe oder Unterart	luf V Bsp: Weingarten wird gerodet, landwirtschaftliches Grundstück wird aufgeforstet GV Bsp: unbebautes Grundstück wird bebaut, Änderung von Einfamilienhaus auf unbebautes Grundstück	nur bei Luf V
Zurechnungsfortschreibung (ZF)	Zurechnung Neuer Eigentümer oder Änderung der Anteile des Eigentümers	Änderung Eigentümer: Bsp.: Schenkung, Kauf, Erbanfall, Versteigerung	nur bei Luf V <ul style="list-style-type: none"> • alte StNr.: Eigentümer alt: Null • neue StNr.: Eigentümer neu: Vorschreibung
Nachfeststellung (NF)	Wert Art Zurechnung	Eine neue wirtschaftliche Einheit wird gegründet. luf V Bsp.: Teilübergabe des Betriebes GV Bsp.: Parzellierung Wirtschaftliche Einheit des luf Vermögens wird Grundvermögen bzw. umgekehrt	nur bei Luf V

Abb. 1: Arten der Einheitswerte

1.1.4. Vom Einheitswert abgeleitete Bescheide bzw. Abgabenarten

	Steuergegenstand	Festsetzung und Einhebung	Berechnung	Fälligkeit	Steuer-schuldner	
Grundsteuer	<ul style="list-style-type: none"> • Iuf Vermögen • Grundvermögen • Betriebsgrundstücke (Iuf und GV) 	Finanzamt: Festsetzung des Grundsteuermessbetrages, abgeleitet vom Einheitswert Gemeinde: Festsetzung und Einhebung	Grundsteuermessbetrag: Berechnung nach § 19 Grundsteuergesetz (GrStG) Grundsteuer = Steuermessbetrag x 500 % (Hebesatz)	15.2. 15.5. 15.8. 15.11. bei Abgabenschuld unter 75,00 €: 1 x jährlich 15.5.	Grund-eigentümer (auch bei Verpachtung aller Grundflächen)	
Bodenwertabgabe	unbebaute Grundstücke (i.d.R. Baulandgrdst)	Finanzamt	1 % des Einheitswertes Freibetrag: Einheitswert von 14.600 €			
Abgabe und Beiträge von Iuf Betrieben	Iuf Betriebe	Finanzamt	<ul style="list-style-type: none"> • Abgabe von landwirtschaftlichen Betrieben 600 % des Grundsteuermessbetrages • Beitrag zum Ausgleichsfonds für Familienbeihilfen 125 % des Grundsteuermessbetrages • Beitrag zur Unfallversicherung 300 % des Grundsteuermessbetrages • Kammerumlage an die Landwirtschaftskammer bundesländerabhängig, in NÖ sogar bezirksweise • Beiträge zum Salzburger Tourismusförderungsfonds 12 % des Grundsteuermessbetrages 			
Grundbetrag zur Landwirtschaftskammerumlage	Iuf Betriebe	Finanzamt	unterschiedliche Regelungen in den Bundesländern			15.5.
Sozialversicherungsbeiträge	Iuf Betriebe	SVS	Einheitswerte werden automatisch an die SVS der Bauern mitgeteilt. Sie bilden die Basis für die Sozialversicherungsbeiträge der Bauern. Auskünfte hierzu erteilt die SVS.			

Abb. 2: Vom Einheitswert abgeleitete Bescheide

1.2. Wie kommt man zum Einheitswert?

Das land- und forstwirtschaftliche Vermögen wird in fünf Unterarten (§ 29 BewG) eingeteilt:

- Landwirtschaftliches Vermögen
- Forstwirtschaftliches Vermögen
- Weinbauvermögen
- Gärtnerisches Vermögen
- Übriges land- und forstwirtschaftliches Vermögen

Das Bewertungsgesetz kennt **drei Bewertungsmaßstäbe**.

- Gemeiner Wert:¹ allgemeiner Bewertungsmaßstab (kommt insbesondere beim Grundvermögen zur Anwendung)
- Teilwert:² Bewertungsmaßstab bei Betriebsvermögen
- Ertragswert:³ Bewertungsmaßstab beim land- und forstwirtschaftlichen Vermögen.

1.2.1. Ertragswert⁴

Der Ertragswert ist der Bewertungsmaßstab des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens. Er ist das 18-fache des durchschnittlich und nachhaltig erbringbaren jährlichen Reinertrages des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes.

Dabei ist davon auszugehen, dass der Betrieb unter gewöhnlichen Verhältnissen, ordnungsgemäß, gemeinüblich und mit entlohnten fremden Arbeitskräften bewirtschaftet wird.

Außerdem ist zu unterstellen, dass der Betrieb schuldenfrei ist und mit einem für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Betriebes notwendigen Bestand an Wirtschaftsgebäuden ausgestattet ist.

Unter Reinertrag versteht man den jährlich objektiv erzielbaren Überschuss der Betriebseinnahmen über die Betriebsausgaben. In der Einheitsbewertung ist der Reinertrag (Rohertrag minus objektivem Aufwand) durch die Annahme eines bestimmten Mindestbetrages niemals negativ. Der Begriff Reinertrag hat nichts mit „Gewinn“ zu tun, sondern soll eine objektive Größe darstellen. Der für die Ermittlung des Ertragswertes vorgesehene Kapitalisierungsfaktor 18 unterstellt eine durchschnittliche Verzinsung eines eingesetzten Kapitals von etwa 5,5 % pro Jahr.

Gemeinübliche Bewirtschaftung ist gegeben, wenn sie nach der in der Gegend üblichen Wirtschaftsweise und bei einem normalen Bestand an lebendem und totem Inventar ohne Vernachlässigung oder Raubbau, aber auch ohne besondere Musterbewirtschaftung erfolgt.⁵

- **Beispiel**

Bei einem Einheitswert von 18.000 € wird vom Finanzamt somit ein nachhaltig erzielbarer Reinertrag von 1.000 € pro Jahr unterstellt.

1.2.2. Wirtschaftliche Einheit⁶

Jede wirtschaftliche Einheit ist für sich zu bewerten. Ihr Wert ist im Ganzen festzustellen. Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, ist nach den Anschauungen des Ver-

¹ § 10 BewG.

² § 12 BewG.

³ § 32 BewG.

⁴ § 32 BewG.

⁵ Vgl. *Twaroch/Wittmann/Frühwald*, Kommentar zum Bewertungsgesetz, § 32.

⁶ § 2 BewG.

kehrts zu entscheiden. Die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter sind zu berücksichtigen.⁷

Weitere Voraussetzung ist, dass die Wirtschaftsgüter demselben Eigentümer gehören.

Ausnahme: Die wirtschaftliche Einheit steht im Eigentum von

- Ehegatten oder
- eingetragenen Partnern.⁸

Eine wirtschaftliche Einheit kann aus einem einzigen Wirtschaftsgut bestehen (z.B. Bauplatz) oder aus einer Gesamtheit wirtschaftlich zusammenhängender Wirtschaftsgüter wie etwa einem landwirtschaftlichen Betrieb.

Nur wenn die Wirtschaftsgüter nach der Verkehrsanschauung eine Einheit bilden, sind sie als eine Einheit zu bewerten.

Unter **Verkehrsanschauung** (= Verkehrsauffassung) ist die Auffassung der Mehrheit urteilsfähiger, persönlich unbeteiligter, verständiger und sachkundiger Menschen zu verstehen. Die Beurteilung der Verkehrsanschauung ist eine Rechtsfrage.⁹ Für die Beurteilung der Verkehrsanschauung sind die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter zu berücksichtigen. Nach der Verkehrsanschauung gehören somit grundsätzlich alle Flächen zu einer wirtschaftlichen Einheit, die nach Lage der Verhältnisse objektiv von einem Mittelpunkt (Hofstelle) aus bewirtschaftet werden können.¹⁰

1.2.3. Wirtschaftliche Einheit beim land- und forstwirtschaftlichen Vermögen

Beim land- und forstwirtschaftlichen Vermögen sind im Allgemeinen viele verschiedene Wirtschaftsgüter (z.B. Grund und Boden, Gebäude, Betriebsmittel, Inventar) zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen, da sie gemeinsam einem land- und forstwirtschaftlichen Hauptzweck dienen.

Der Unterschied zwischen wirtschaftlicher Einheit des Grundvermögens und wirtschaftlicher Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens liegt darin, dass bei Letzterer der direkte räumliche Zusammenhang nicht Voraussetzung ist. Außerdem sind in die wirtschaftliche Einheit landwirtschaftlicher Betrieb nicht nur Grund und Boden und Gebäude, sondern auch der Tierbestand, die landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte u.a. einzubeziehen.

Die wirtschaftlichen Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens sind:

- der landwirtschaftliche Betrieb,
- der forstwirtschaftliche Betrieb,
- der Weinbaubetrieb,
- der gärtnerische Betrieb,
- der Betrieb des übrigen land- und forstwirtschaftlichen Vermögens.

Werden Unterarten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens gemeinsam bewirtschaftet, sind sie i.d.R. als eine wirtschaftliche Einheit zusammenzufassen, sofern Eigentümeridentität vorliegt oder sie im Eigentum von Ehegatten oder eingetragenen Partnern stehen.

⁷ VwGH 25.1.1988, 86/15/0141; 31.10.2000, 98/15/0032.

⁸ § 24 BewG.

⁹ VwGH 18.2.1999, 96/15/0054.

¹⁰ VwGH 27.9.2000, 95/14/0109.

- **Beispiel**

Ein landwirtschaftlicher Betrieb besteht aus 45 Hektar landwirtschaftlich genutzten Flächen, 6 Hektar forstwirtschaftlich genutzten Flächen und 0,5 Hektar Weingartenfläche. Alle Flächen werden von einer Hofstelle aus gemeinsam bewirtschaftet. Die Grundstücke stehen im Eigentum von Ehegatten. Es liegt eine wirtschaftliche Einheit vor. Die Art des Bewertungsgegenstandes ist „landwirtschaftlicher Betrieb“, weil die landwirtschaftliche Nutzung überwiegt.

Spezielle Abgrenzungsbestimmungen für den landwirtschaftlichen Betrieb sind in den §§ 30, 31 BewG geregelt, z.B. Naturschutzflächen, Einbeziehung fremder Betriebsmittel in die wirtschaftliche Einheit, Einbeziehung von Anteilen an anderen landwirtschaftlichen Flächen, die mit dem Betrieb zusammen bewirtschaftet werden.

Auch mehrere an sich selbstständige landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Betriebe können – auch wenn sich deren Unternehmensstrategien (z.B. Hühnerzucht und Hühnerhaltung) nicht völlig decken – eine wirtschaftliche Einheit bilden.¹¹

- **Beispiel**

Ein Landwirt hat zwei landwirtschaftliche Betriebe, die 8 km voneinander entfernt liegen. Ein Betrieb hat Schwerpunkt Ackerbau, der andere den Schwerpunkt Viehwirtschaft. Die gemeinsame Bewirtschaftung beider Betriebe ist aber zweckmäßig. Es liegt eine wirtschaftliche Einheit vor.

Bei der Beurteilung, ob mehrere von demselben Eigentümer selbst bewirtschaftete landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit bilden, ist ein objektiver Maßstab anzulegen. Dass die einzelnen Grundstücke (und zwar auch mehrere forstwirtschaftliche Grundstücke) zum Teil mehrere Kilometer voneinander entfernt liegen, hindert die Annahme einer wirtschaftlichen Einheit nicht.¹²

- **Beispiel**

Die landwirtschaftlichen Grundstücke eines Betriebes liegen in zwei angrenzenden Katastralgemeinden. Die Grundstücke werden von einer Hofstelle aus bewirtschaftet. Die gemeinsame Bewirtschaftung ist zweckmäßig. Nach der Verkehrsanschauung liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb vor.

Es können aber zwei oder mehrere Unterarten zu einer wirtschaftlichen Einheit verbunden sein!

Zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören

- alle Teile einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd einem landwirtschaftlichen (forstwirtschaftlichen ...) Hauptzweck dienen (insbesondere Grund und Boden, Gebäude, Betriebsmittel, auch Nebenbetriebe).

Nicht dazu gehören

- Geld, Forderungen, Wertpapiere, Schulden,
- Überbestand an umlaufenden Betriebsmitteln sowie
- Gebäude oder Räume, die gewerblichen oder sonstigen betriebsfremden Zwecken dienen oder zu Wohnzwecken vermietet werden (Fremdenzimmer).

¹¹ VwGH 10.9.1998, 96/15/0088; 22.2.2000, 99/14/0268.

¹² VwGH 22.2.1960, 2411/56.