

Die Einheitsbewertung zum 1.1.2023

Ein Meilenstein für die steuerliche Grundstücksbewertung.



Ing. Mag. Dr. Martin Jilch
Tel. 05 0259 27303
martin.jilch@lk-noe.at

1 Ertragswerte statt Verkehrswerte

Mit der Einheitsbewertung wird eine einheitliche Basis für diverse Abgaben in der Land- und Forstwirtschaft für einen Zeitraum von grundsätzlich neun Jahren ermittelt. Für die Land- und Forstwirtschaft erfolgt eine Bewertung nach objektiv erzielbaren Ertragswerten. Das ist grundvernünftig, denn die Vielzahl der vom Einheitswert abgeleiteten Abgaben kann – ohne Aushöhlung des Eigentums – nur aus den laufenden Erträgen und Einkommen bestritten werden.

Dass dies nicht selbstverständlich ist, zeigen immer wieder aufflammende Diskussionen zu einer neuen Substanzbesteuerung auf Grundlage von Verkehrswerten – Stichwort Vermögensteuer.

Der Verkehrswert kann als tatsächlicher Grundstückswert aber nur bei einer Veräußerung des Betriebes erzielt werden, aber dann ist man kein Bauer und keine Bäuerin mehr. Bei einer Veräußerung gibt es ohnehin eine spezielle Immobilienwertsteuer.

Der Einheitswert ist gesetzlich das Achtzehnfache des Reinertrages, den der Betrieb seiner wirtschaftlichen Bestimmung gemäß im Durchschnitt der Jahre nachhaltig erbringen kann. Beispielsweise wird daher bei einem Einheitswert von 18.000 Euro vom Finanzamt ein Reinertrag von 1.000 Euro beziehungsweise bei einem



Foto: Paula Pöchlauer-Kozel/LK NO

Bis zum 30. September 2023 erhalten land- und forstwirtschaftliche Betriebe und Grundeigentümer automatisch vom Finanzamt neue Einheitswertbescheide.

Einheitswert von 54.000 Euro ein Reinertrag von 3.000 Euro unterstellt. Wesentlich für die Höhe der Einheitswerte sind die natürlichen Ertragsbedingungen, wie zum Beispiel die Bodenbonität. Die natürlichen Ertragsbedingungen werden in einem eigenen vorgelagerten

Verfahren zirka alle 30 Jahre ermittelt: der Bodenschätzung.

2 Die Wichtigkeit von Anpassungen

Der Verfassungsgerichtshof verwirft überholte oder veraltete Werte für die Abgabenbe-

rechnung. Beispielsweise kann nur mehr in der Land- und Forstwirtschaft die Grunderwerbsteuer bei Erbschaft und familiären Betriebsübertragungen – Stichwort Hofübergabe – vom Einheitswert berechnet werden, weil zum 1.1.2014 – wenn auch anfänglich mit Kri-



tik – eine Einheitsbewertung gelungen ist. Für den übrigen Grundbesitz ist längst eine Bewertung im Einzelfall erforderlich, weil zuletzt eine Einheitsbewertung zum 1.1.1973 durchgeführt wurde. Die Einzelfallbewertung gilt zum Beispiel für Wohnhäuser, wo auch das „Bauernhaus“ dazuzählt.

3 Wofür gilt der Einheitswert?

Der Einheitswert hat oder kann insbesondere für folgende Bereiche in der Land- und Forstwirtschaft Bedeutung haben:

- Grundsteuer
- Abgabe von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben
- Landwirtschaftskammerumlage
- Unfallversicherungsbeitrag (Solidarbeitrag)
- Familienlastenausgleichsfondsbeiträge
- Gewinnpauschalierung für die Einkommensteuer
- Sozialversicherung
- Grunderwerbsteuer bei familiären Betriebsübertragungen
- Arbeitslosengeld, Stipendien, Gebühren
- Diverse Aufteilungsverfahren und Schätzungsverfahren
- LUCAS – Europäisches Bodenmonitoringsystem

4 Beiträge zur Sozialversicherung

Davon zu unterscheiden sind die vierteljährlich an die SVS zu entrichtenden Sozialversicherungsbeiträge. Deren pauschale Bemessungsgrundlagen (Versicherungswerte) knüpfen zwar historisch auch an die Einheitsbewertung an, haben sich aber durch die jährliche Anhebung schon weit davon entfernt. Maßgeblich dafür ist die Entwicklung der durch-

schnittlichen Beitragsgrundlagen aller Erwerbstätigen, die von den Lohnabschlüssen für die Unselbstständigen dominiert werden. Seit vielen Jahren zeigt sich, dass die Entwicklung der bäuerlichen Bruttoeinkommen einerseits und der pauschalen Beitragsgrundlagen andererseits auseinanderklafft. Dazu kommt, dass ohne Gesetzesänderung bald die in jüngster Zeit inflationsbedingt hohen Kollektivvertragslöhne „durchschlagen“ werden.

Das fördert zwar die Gutschriften auf dem Pensionskonto und damit die zukünftige Pensionsleistung, ist aber speziell bei extensiver Betriebsführung oft nicht mehr finanzierbar. Die LK NÖ bietet daher Beratungen zur Berechnung der Sozialversicherungsbeiträge auf Basis der konkreten Einkünfte des Betriebes (große Beitragsgrundlagenoption) an.

Überdies fordert die Kammer die jährliche Beitragsanpassung vorübergehend auszusetzen, um die von der Rechtsordnung geforderte Sachlichkeit der Versicherungswerte zu gewährleisten.

5 Hauptfeststellung zum 1.1.2023

Die Bewertung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben nach Ertragswerten ist grundvernünftig, aber nicht selbstverständlich. Umso erfreulicher ist es, dass zum Stichtag 1.1.2023 (zuletzt zum 1.1.2014) wieder eine Aktualisierung der Einheitswerte für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen erfolgt.

Bei der Hauptfeststellung der Einheitswerte für das landwirtschaftliche Vermögen im Jahr 2023 werden im Wesentlichen zwei Punkte neu bewertet:

- Einerseits werden die aktuellen klimatischen Kriterien, wie Temperatur- und Niederschlagsindex berücksichtigt. Konkret gibt es einen Abschlag in jenem Drittel der Katastralgemeinden, die vom Klimawandel am stärksten ertragsmäßig betroffen sind.
- Andererseits gibt es für Betriebsgrößen bis 45 Hektar Eigengrund etwas höhere Abschläge. Für den Bewertungsstichtag 1.1.2023 können naturgemäß nur die öffentlichen Gelder für das alte Jahr 2022 herangezogen werden, sodass wesentliche Veränderungen durch die neue GAP-Periode erst in einem Einheitswertbescheid für das Folgejahr (Wertfortschreibung) zu finden sein werden.
- Im Kleinstwald bis zehn Hektar werden die Hektarsätze künftig auf Gemeindeebene festgestellt, bisher erfolgte dies auf Bezirksebene. Im Kleinwald wird mit null bis zehn Jahren eine neue Altersstufe eingeführt.

Bis zum 30. September 2023 sollten land- und forstwirtschaftliche Betriebe und Grundeigentümer automatisch neue Einheitswertbescheide erhalten, auch wenn sich für den einzelnen Betrieb betraglich gar nichts ändert. Gegen unrichtige Bescheide ist innerhalb eines Monats nach Zustellung Beschwerde einzubringen.

Mit Abschluss der neuen Einheitsbewertung gibt es wieder rechtskräftige, vom Finanzamt amtlich und damit verbindlich festgestellte Werte, an die man verlässlich und fundiert anknüpfen kann.

Kundmachung

Die Kundmachung der geänderten Richtlinien des Bundesministeriums für Finanzen (BMF) erfolgte in der Wiener Zeitung am 21. März 2023. Siehe unten stehenden QR Code. Im Übrigen gelten die bisherigen Kundmachungen weiter.

