

Einheitswert-Hauptfeststellung

Fragen und Antworten zur Neuregelung ab 1. Jänner 2015

**Einheitswertbescheid zum 01.01.2014
Hauptfeststellung mit Wirksamkeit ab 1.1.2015**
Auf Grund der §§ 20 und 22c des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit
§ 186 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz



Inhaltsverzeichnis

Bedeutung des Einheitswertes	S. 3
Häufige Fragen und Antworten	S. 4
Schema zur Ermittlung des Einheitswertes	S. 10

Impressum:

Redaktion: Landwirtschaftskammer Niederösterreich, Wiener Str. 64, 3100 St. Pölten

Dr. Martin Jilch, DI Wolfgang Weichselbraun

Grafik/Layout: Marlene Mitmasser, Eva Kail, LK NÖ

Fotos: LK NÖ/Archiv, Titelbild, BMLFUW/Martina Siebenhandl

Druck: Druckhaus Schiner, 3500 Krems

Erschienen im März 2016



Haftung:

Sämtliche Angaben in diesem Werk erfolgen trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr. Eine Haftung des Herausgebers, der Autoren sowie der Verlage ist ausgeschlossen. Rechtsausführungen stellen die unverbindliche Meinung der Autoren dar und können der Rechtsprechung der unabhängigen Gerichte keinesfalls vorgreifen.

Geschlechtsspezifische Bezeichnungen in dieser Publikation gelten gleichwertig für beiderlei Geschlechter. Dies bringt keinesfalls eine Geschlechterdiskriminierung in der einen oder anderen Richtung oder eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes zum Ausdruck.

Bedeutung des Einheitswertes für die Land- und Forstwirtschaft

Einheitswert ist Basis für viele Abgaben, Steuern, Beiträge und Beihilfen

- Grundsteuer, Abgaben an das Finanzamt
- Einkommensteuer
- Bäuerliche Sozialversicherung
- Grunderwerbsteuer bei bäuerlichen Übergaben
- Kirchenbeitrag, Studienbeihilfen
- ...

Ertragswert gesichert

- Damit gelten keine Verkehrswerte bei vermögensrechtlichen Abgaben.

Pauschalierung für die meisten Betriebe weiter möglich

- Dadurch sind keine Aufzeichnungen erforderlich.
- Betriebsführer können allerdings jederzeit einen Antrag auf Berücksichtigung der tatsächlichen Einkünfte bei den Sozialversicherungsbeiträgen und bei der Einkommensteuer stellen.

„Die Hauptfeststellung nach mehr als 25 Jahren ist Grundvoraussetzung
für den Erhalt des Einheitswertes.

Ohne Hauptfeststellung - Ende des Einheitswertes in seiner umfassenden
Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft.“



Was ist der Einheitswert (EW)?

- Grundlage für Steuern (zB Grundsteuer A, Grunderwerbsteuer, Einkommensteuer)
- Grundlage für Beiträge (Sozialversicherung) und Abgaben (Abgabe von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, Eintragungsgebühr,...)
- Durch den Einheitswert wird die Pauschalierung des Einkommens (42 % des land- und forstwirtschaftlichen Einheitswertes als Gewinn-Grundbetrag) ermöglicht, dadurch sind zur Bemessung von Steuern und Abgaben häufig keine Aufzeichnungen vorzulegen.
- Er ist ein angenommener Ertragswert, den der (gesamte) Betrieb durchschnittlich pro Jahr erbringen kann. Der Einheitswert ist das 18-fache des Reinertrages.

Beispiel:

- Ein Einheitswert von 18.000 € unterstellt somit einen Reinertrag von 1.000 €/Jahr für den Betrieb.
- Der Höchstehtarsatz beträgt 2.400 €/ha (Betriebszahl 100).

Was ist der Einheitswert nicht?

- Er ist kein Verkehrswert und kein Pachtwert.
- In den meisten Ländern der EU gibt es keinen Einheitswert und damit auch keine Pauschalierung.
- In Deutschland wird der 18,6-fache regionale Pachtzins als Mindest-Einheitswert angesetzt, weil dieser jedenfalls als Ertrag – auch ohne Bewirtschaftung – erzielt werden kann.



Warum gibt es neue Einheitswertbescheide?

- Die letzte Einheitsbewertung erfolgte auf Basis der wirtschaftlichen Verhältnisse 1988.
- Der Verfassungsgerichtshof hat die veralteten Einheitswerte mehrfach nicht mehr akzeptiert.
- Die Aktualisierung der Einheitswerte (Hauptfeststellung) ist die Basis für:
 - Weiterbestand der Pauschalierung
 - Festsetzung der Grunderwerbsteuer vom Einheitswert, nicht vom Verkehrswert (lt. Steuerreform)
 - Basis für Steuern, Beiträge und Abgaben

Was wäre ohne Aktualisierung der Einheitswerte passiert?

- Ende der Pauschalierung: Ohne Pauschalierung wären jedenfalls den steuerlichen Vorschriften entsprechende Aufzeichnungen erforderlich.
- Grunderwerbsteuer wäre zB für Hofübergaben im Familienverband bereits ab 2016 von den Verkehrswerten (reale Grundstückswerte) zu berechnen.

Was ändert sich im System der neuen Einheitsbewertung?

*siehe Schema Seite 10

- Die Bodenklimazahl bleibt grundsätzlich unverändert.
- Wirtschaftliche Ertragsbedingungen und Betriebsgrößenzuschläge wurden neu gewichtet.
- Erstmals wurden öffentliche Gelder der GAP-Säule 1 („Direktzahlungen“, einheitliche Betriebsprämie) berücksichtigt:
 - Öffentliche Gelder spielten bei der letzten Hauptfeststellung vor dem EU-Beitritt keine Rolle.
 - Öffentliche Gelder fließen unabhängig von der Bodenbonität.
 - Öffentliche Gelder werden dem Bewirtschafter der Flächen zugerechnet (nicht dem Eigentümer).
 - Angesetzt werden 33 % des Auszahlungsbetrages der Direktzahlungen der 1. Säule.
 - Öffentliche Gelder haben zu einer Annäherung der Einkommensverhältnisse geführt und finden daher auch in der Bewertung Niederschlag.
 - Zur Hauptfeststellung werden die Zahlungen des Jahres 2013 herangezogen, es erfolgt jedoch eine jährliche Anpassung, sofern die Wertfortschreibungsgrenzen überschritten werden.
- Die Zuschläge für überdurchschnittliche Tierhaltung wurden entsprechend den Verhältnissen teilweise angehoben.
- Bei den Vieheinheiten gibt es keine gesonderten Zuschläge für die Milchproduktion.
- Die Zuschläge für Sonderkulturen wurden überarbeitet.
- Weinbau: erstmals Bewertung der tatsächlichen Vermarktung (zB nur Traubenverkauf oder Buschenschank)
- Forstwirtschaft: neue pauschale Hektarsätze bei Forstflächen unter 10 ha nach politischen Bezirken (bisher nach Gerichtsbezirken)

Gibt es auch Gründe für Änderungen meines EW, die unabhängig vom neuen Bewertungssystem sind?

Durch die Einheitsbewertung werden - oftmals nach langer Zeit - die aktuellen Zahlen der Betriebe erfasst. Bisher wurden diese vom Finanzamt nicht berücksichtigt, da diese zB nicht bekanntgegeben wurden. Aber natürlich wäre auch nach den alten Richtlinien eine Bewertung notwendig gewesen für:

- aktuelle Tierbestände
- aktuelle Flächennutzungen (Gemüse, Sonderkulturen, Wald,...)
- Forstflächen über 10 ha: Bei zurückhaltender Nutzung ist in den letzten 25 Jahren oftmals ein erheblicher Holzvorrat angewachsen („Altersklassen“, Wachstumsverhältnisse), der zu entsprechenden Hektarsätzen führt.

Daraus resultieren verschiedene weitere Faktoren/Veränderungen, die Einfluss auf die neuen Einheitswerte haben.

Somit kann der alte Einheitswert nicht einfach mit dem neuen Einheitswert verglichen werden.

Warum hat sich bei manchen Betrieben die Bodenklimazahl (leicht) verändert, obwohl es in den letzten Jahren keine Bodenschätzung gab?

- Kleine Änderungen in der Bodenklimazahl können auf Bodenschätzungen zurückzuführen sein, welche bislang nicht berücksichtigt wurden, weil Wertfortschreibungsgrenzen nicht überschritten wurden.
- Geringere Änderungen können auch durch technische Umstellungen der Grundstücksdatenbank begründet sein.
- Der Hauptanteil der neuen Einheitswertsumme in Österreich leitet sich unverändert von der Bodenbonität ab.
- Böden werden anlässlich der Hauptfeststellung nicht neu bewertet – die Ergebnisse der letzten Bodenschätzung werden unverändert herangezogen.
- Die Bodenschätzung wird grundsätzlich im Abstand von 30 bis 40 Jahren durchgeführt, diese kann daher schon lange zurückliegen, zufällig aber auch mit der neuen Einheitsbewertung zusammenfallen.

Warum werden jetzt die neuen Einheitswerte ausgesendet, wo doch die Märkte und Einkommen so stark unter Druck sind?

- Der Einheitswert soll die Einkommensmöglichkeiten über einen mehrjährigen Zeitraum abbilden.
- Die Hauptfeststellung zum 1.1.2014 berücksichtigt die Situation zu diesem Zeitpunkt und der Jahre davor.
- Alle neun Jahre ist eine neue Hauptfeststellung vorgesehen, bei welcher nachhaltige Änderungen zu berücksichtigen sind.
- Sollte ein Betrieb die Einschätzung haben, dass sein Einkommen nicht korrekt im Einheitswert abgebildet wird, so besteht jederzeit die Möglichkeit, die Einkommensteuer bzw. Beiträge bei der Finanz oder der Sozialversicherung auf Grundlage des tatsächlichen Einkommens anzupassen.

Was sind mögliche Gründe, wenn für einen Betrieb der neue Einheitswert zu hoch erscheint?

- bei Betrieben mit geringer Eigenfläche und einem hohen Pachtflächenanteil:
 - Öffentliche Gelder werden dem Bewirtschafter, der sie ausbezahlt bekommt, zugeordnet.
- bei Betrieben mit bisher niedrigen Hektarsätzen:
 - Die Berücksichtigung der Direktzahlungen aus der 1.Säule wirkt sich relativ stark aus.
 - Absolute Auswirkung gestaltet sich bei allen Betrieben gleich (33 % der DZ der 1. Säule).
- Änderungen der vergangenen Jahre im Tierbestand waren im Einheitswert bisher selten berücksichtigt.



Wie wirkt sich der neue Einheitswert auf Steuern und Abgaben aus?

- Grundsteuer A (Gemeinde): ca. 1 % des Einheitswertes
- Abgaben an das Finanzamt: ca. 3 % des Einheitswertes

Beispiel:

Steigt bzw. sinkt zB der Einheitswert um 1.000 €, so steigen bzw. sinken die Grundsteuer A und Abgaben um ca. 40 €/Jahr.

Wie wirkt sich der neue Einheitswert auf die Sozialversicherungsbeiträge (ab 2017) aus?

- Die Erhöhung des Einheitswertes führt zu höheren Beitragszahlungen.
- Die Erhöhung des Einheitswertes ergibt eine höhere Beitragsgrundlage für die Pensionsversicherung. Absenkungen führen daher auch zu geringeren Beitragszahlungen und Pensionsleistungen.
- Für Betriebe zwischen 4.400 € und 60.000 € Einheitswert werden jährlich 15 Mio. € bereitgestellt, wenn der Einheitswert durch die Hauptfeststellung um mehr als 10 % ansteigt. Die Beträge werden von der Sozialversicherung der Bauern (SVB) automatisch als Entlastung der Beitragszahlungen gutgeschrieben (lt. Steuerreform 2015/16). Diese Gutschriften werden dennoch für die Pensionszahlungen angerechnet.
- Antrag auf Berücksichtigung der tatsächlichen Einkünfte als Bemessungsgrundlage bei der Sozialversicherung möglich: lt. Buchführung, Einnahmen-Ausgaben-Rechnung oder Teilpauschalierung. Der Mindestbeitrag an die SVB bei dieser sogenannten Beitragsgrundlagenoption beträgt ca. 3.300 €/Jahr (Wert 2016).

Wie wirkt sich der neue Einheitswert auf die Einkommensteuer aus?

- Änderung, auch Erhöhung des Einheitswertes, führt bei pauschalierten Betrieben meist zu keiner bzw. zu geringen Änderungen der Einkommensteuer.
- Bei Änderung des Einheitswertes, Pauschalierungsgrenzen beachten (zB Buchführungsgrenze,...)
- Antrag auf Berücksichtigung der tatsächlichen Einkünfte als Bemessungsgrundlage beim Finanzamt, möglich: lt. Buchführung, Einnahmen-Ausgaben-Rechnung oder Teilpauschalierung.

Wie legt man Beschwerde gegen vermeintlich unrichtige Einheitswertbescheide ein?

- innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt
- Achtung: Ein Beschwerde kann auch zu Verschlechterungen führen, daher wird eine Gesamtüberprüfung aller unterstellten Parameter im Vorfeld empfohlen.

Wer hilft bei Fragen zum Einheitswert weiter?

- Ihre örtlich zuständige Bezirksbauernkammer berät Sie gerne bei Fragen zum übermittelten Bescheid (bitte vorweg Termin vereinbaren).
- Weitere Informationen zum Einheitswert erhalten Sie auch auf der Homepage der Landwirtschaftskammer Niederösterreich (www.noelko.at/beratung).

Lieber Ik-beraten

Beratung, die Werte schafft

Einheitswert

Ihre Situation: Sie sind von der Einheitswerthauptfeststellung betroffen und haben noch Fragen zur Interpretation des Einheitswertbescheides.

Unser Angebot für Sie: Zielgerichtete Information zur Abklärung offener Punkte zur Hauptfeststellung; Darstellung der Bewertungsrichtlinien, die im Zuge der Einheitswerthauptfeststellung zur Anwendung gelangen

Ihr Nutzen: Abklärung der Sinnhaftigkeit einer allfälligen Beschwerde gegen den zugestellten Bescheid.

Kostenbeitrag: kostenfrei

Beratungsort: Telefonberatung, in Ihrer Bezirksbauernkammer oder in der NÖ Landes-Landwirtschaftskammer

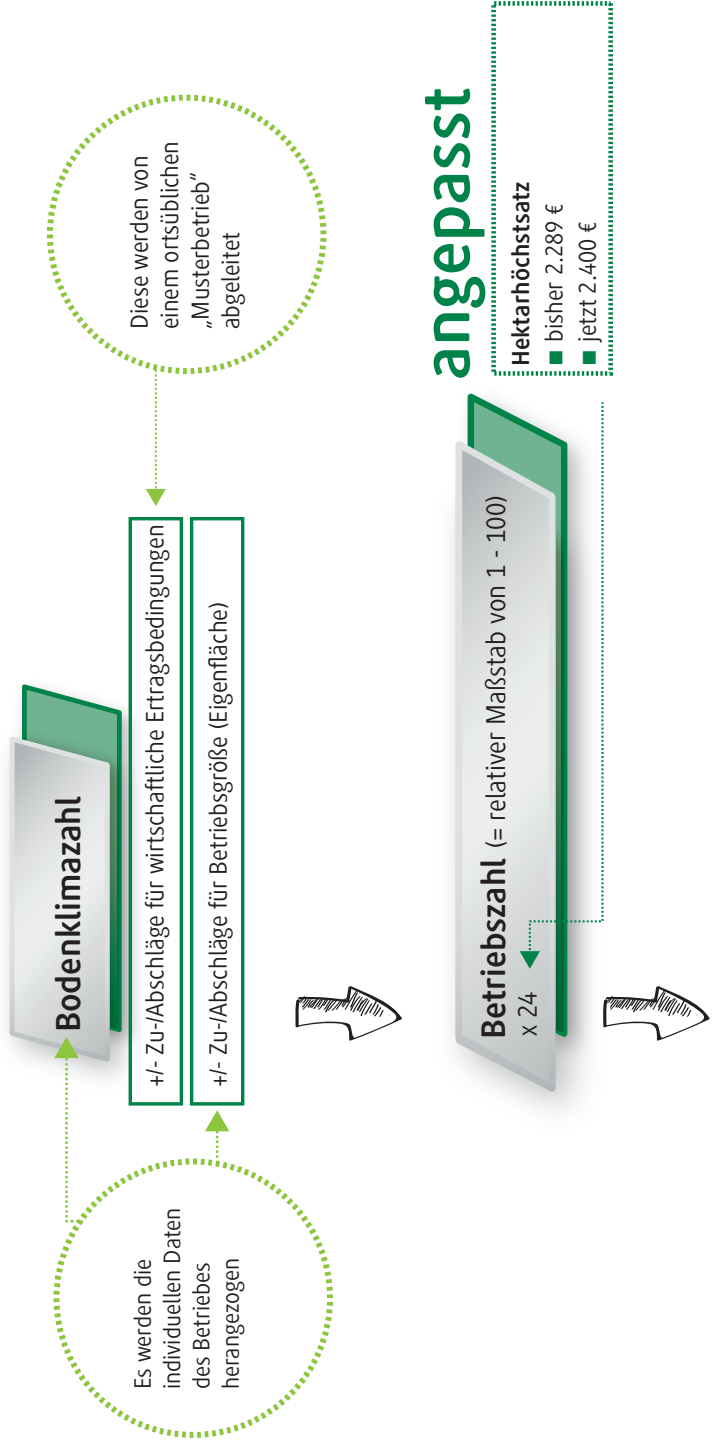
Ihr Ansprechpartner: Ihre örtliche Bezirksbauernkammer

www.noelko.at/beratung

Ik Landwirtschaftskammer
Niederösterreich

Einheitswerthauptfeststellung 2014:

Schema für Ermittlung des neuen Einheitswertes



Hektarsatz (= Ertragswert pro ha)
x Eigenfläche



**landwirtschaftlicher Einheitswert
aus der Fläche**

neu

- **Direktzahlung der Säule 1:** eBP
- nicht dabei: ÖPUL oder AZ
- Jährliche Änderungen werden bei Überschreitung der Wertfortschreibungsgrenzen berücksichtigt.

+ Zuschlag für Öffentliche Gelder
(33 % der Direktzahlung in der Säule 1)

+ Zuschläge für
überdurchschnittliche Tierhaltung
Sonderkulturen



landwirtschaftlicher Einheitswert

angepasst

Tierhaltung

- neuer Vieheinheitenschlüssel
- Milchproduktion nicht mehr berücksichtigt
- Bei Überschreiten der „Normalunterstellung“: Zuschlag von 280 €/VE

Sonderkulturen

- adaptiertes Zuschlagssystem

Weinbau

- Umstellung des Bewertungssystems mit stärkerer Berücksichtigung der individuellen Vermarktung

Forstwirtschaft

- Forstflächen unter 10 ha: neue pauschale Hektarsätze nach politischen Bezirken
- Forstflächen über 10 ha: verein fachtes Bewertungssystem

Landwirtschaftskammer NÖ

Wiener Straße 64, 3100 St. Pölten

Abteilung Recht, Steuer, Soziales und Umwelt

Tel. 05 0259 27000

Abteilung Betriebswirtschaft, Technik

Tel. 05 0259 25000

Für forstwirtschaftliche Fragen:

Abteilung Forstwirtschaft

Tel. 05 0259 24000

office@lk-noe.at

www.noe.lko.at