



## Braschel & Braunstein Wirtschaftstreuhänder

### **Landwirtschaftliche Einheitswerte – worauf geachtet werden muss**

*Landwirte erhalten derzeit von der Finanzverwaltung ihre Einheitswertbescheide anlässlich der Hauptfeststellung zum 1.1.2014 zugestellt. Dabei sind die Berechnungsgrundlagen für die Ermittlung des Einheitswertes nicht sonderlich aussagekräftig und der Landwirt kann häufig nicht nachvollziehen, wie die Finanzbehörde zum landwirtschaftlichen Einheitswert gelangt ist.*

Die am Bescheid ausgewiesene Bodenklimazahl gibt die natürlichen Ertragsbedingungen des Betriebes an und ist aufgrund der letzten Bodenschätzung in der jeweiligen Gemeinde rechtskräftig. Gegen die Höhe der Bodenklimazahl kann daher auch nicht im Rahmen der Hauptfeststellung eine Beschwerde eingebracht werden. Die Bodenklimazahl am Hauptfeststellungseinheitswertbescheid soll der Bodenklimazahl am zuletzt erlassenen Einheitswertbescheid (z. B. Wertfortschreibung zum 1.1.2011) entsprechen, sofern keine Flächenänderungen eingetreten sind.

### **Wirtschaftliche Ertragsbedingungen**

Hinsichtlich der wirtschaftlichen Ertragsbedingungen ist ein Rechtsmittel zulässig. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen nicht für jeden Betrieb extra, sondern immer für einen Richtbetrieb in einer Gemeinde gerechnet werden. Die für den Richtbetrieb unterstellten wirtschaftlichen Ertragsbedingungen können beim Lagefinanzamt erfragt werden. Danach kann überprüft werden, ob und inwieweit die Bewertungsansätze für den Betrieb zutreffend sind.

Aufgrund der Verwaltungspraxis können der Bewertung betriebsindividuelle Werte zugrunde gelegt werden, wenn die Abweichung (insbesondere von den Bewertungsgrundlagen des Richtbetriebes) mehr als 5% beträgt.

### **Bewertungsgrundlagen vom Finanzamt anfordern**

Empfohlen wird, die Bewertungsgrundlagen vom Finanzamt anzufordern, wenn der Einheitswert aus unerklärlichen Gründen stark angestiegen ist oder wenn mit dem neuen Einheitswert (Hauptfeststellung zum 1.1.2014 oder spätere Wertfortschreibung) knapp eine für die Gewinnermittlung relevante Grenze (Einheitswert = € 75.000,-, € 130.000,- oder € 150.000,-) überschritten wird.

Abschließend soll noch darauf hingewiesen werden, dass im Beschwerdeverfahren von der Finanzverwaltung alle möglichen Fakten, die auch nicht Thema der Beschwerde waren, aufgegriffen werden können. So kann etwa ein bisher nicht bewertetes Einfamilienhaus am Hofareal, das der Finanzbehörde nicht bekannt ist, im Beschwerdeverfahren einer Nachfeststellung unterzogen werden.