

Der EW eines jeden Grundstückes liegt am Finanzamt auf, kann jedoch nur vom Grundbesitzer eingesehen werden.

Der Einheitswert hat für die Land- und Forstwirtschaft größte Bedeutung, da er für zahlreiche Abgaben die Bemessungsgrundlage darstellt.

- Grundsteuer
- Grundsteuerbeiträge (Unfallversicherungsbeitrag, Kammerumlage, Abgabe von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, Beitrag zum Familienlastenausgleich)
- Pauschale Gewinnermittlung
- Grunderwerbsteuer bei der bäuerlichen Besitzübergabe
- Kirchenbeitrag
- Beiträge zur gesetzlichen Sozialversicherung

■ **Pflichtversicherung bei der Sozialversicherungsanstalt der Bauern (SVB)**



Eine Pflichtversicherung besteht ab folgenden selbst bewirtschafteten Einheitswerten (EW):

- in der Unfallversicherung ab einem EW von € 150,00
- in der Kranken- und Pensionsversicherung ab einem EW von € 1.500,00

Details zur Pflichtversicherung siehe Broschüre „Beitragsgrundlage nach dem Einheitswert“.



Weitere Informationen und Unterstützung bietet Ihnen Ihre zuständige Bezirksbauernkammer.

## Kauf

land- und forstwirtschaftlicher  
Grundstücke durch Nicht-Landwirte



**Herausgeber:**

Landwirtschaftskammer OÖ, Auf der Gugl 3, 4021 Linz  
Inhalt: Ing. Dipl.-Päd. Josef Peterseil, Tel. 050/6902-1293  
E-Mail: abt-re@lk-ooe.at

Ohne Gewähr, unter Ausschluss der Haftung.

Alle Rechte vorbehalten

Stand Mai 2013

## ■ Land- und forstwirtschaftlicher Grundverkehr

Beim Kauf land- bzw. forstwirtschaftlicher Flächen durch sogenannte Nicht-Landwirte sind eine Reihe von Bestimmungen zu beachten. Diese Broschüre will Ihnen dazu einen groben Überblick bieten.

## ■ Preisfindung

Grundsätzlich muss zwischen dem Wert eines Grundstückes und dem zu erzielenden Preis unterschieden werden.



## ■ Landwirtschaftliche Grundstücke

Der Wert einer landwirtschaftlichen Fläche kann relativ objektiv nach dessen Eigenschaften (Lage, Größe, Ausformung, Nutzungsmöglichkeiten, Boden- und Kleinklimaverhältnisse/Ertragsmesszahl, Wasser- verhältnisse), sowie allfälligen Belastungen und Auflagen festgestellt werden.



## ■ Forstwirtschaftliche Grundstücke

Es wird zwischen Boden- und Bestandeswert unterschieden, wobei deren Summe dann den Waldwert ergibt.



Der Waldbodenwert wird entweder vom Wert landwirtschaftlicher Flächen in ähnlicher Lage ( $\frac{1}{2}$  von Wiesen, bzw.  $\frac{1}{3}$  bis  $\frac{1}{4}$  von Acker) oder von der Bonität (Wuchsleistung) des Waldbestandes abgeleitet. Einen weiteren Einfluss haben z.B. die vorhandenen Bringungsverhältnisse, wie Hangneigung und ForstaufschlieÙung.

Der Bestandeswert wird bestimmt durch Baumart, Bestandesalter, Wuchsleistung, Bestandesdichte (Bestockungsgrad) und ev. vorhandene Schäden.

Der tatsächlich erzielbare Preis wird jedoch vorwiegend durch das Marktgeschehen bestimmt (Angebot und Nachfrage) und kann sich vom ermittelten Wert auch deutlich unterscheiden.

## ■ Kaufvertrag

Die Vertragserrichtung erfolgt durch einen ...



## ■ Notar/Rechtsanwalt:

### ■ Notwendige Unterlagen

- Aktueller Grundbuchsauszug (vom Verkäufer die betroffene Einlagezahl; vom Käufer gesamte Einlagezahl)
- Einheitswertbescheid des Käufers
- Lageplan (Mappenkopie oder DORIS)
- Eventuell Freilassungs- und Löschungserklärungen betreffend grundbücherliche Belastungen
- Soweit keine aktuellen Unterlagen vorhanden sind, werden sie von Schriftverfasser besorgt

### ■ Vertragsabwicklung

Vertragserstellung bis zur Verbücherung (inkl. Meldung bei Finanzamt bzw. Eintragung ins Grundbuch)

### ■ Kosten

- Grunderwerbsteuer (Käufer): 3,5 % des Kaufpreises
- Eintragung ins Grundbuch (Käufer): 1,1 % des Kaufpreises
- Notariats- bzw. Rechtsanwaltskosten: Diese richten sich nach der Höhe des Kaufpreises und sind mit dem Schriftverfasser zu vereinbaren.

Sämtliche Gebühren und Kosten trägt üblicherweise der Käufer.

## ■ Bezirks-Grundverkehrskommission (BGVK)

### ■ Antrag an die BGVK

Der Antrag erfolgt automatisch nach der Vertragserstellung durch den Notar bzw. Rechtsanwalt. Dabei wird auch der Kaufvertrag an die BGVK übermittelt.

### ■ Voraussetzungen für die Genehmigung durch die BGVK

- OrdnungsgemäÙe Bewirtschaftung des zu erwerbenden Grundstückes durch den Erwerber selbst oder durch Dritte.
  - Eine ordnungsgemäÙe Bewirtschaftung liegt jedenfalls dann vor, wenn der Bewirtschafter seinen Hauptwohnsitz im Nahbereich des zu erwerbenden Grundstückes

hat und über eine land- und forstwirtschaftliche Ausbildung oder eine mindestens 2-jährige Praxis verfügt.

- Der Umfang der geforderten Ausbildung richtet sich nach der FlächengröÙe bzw. Bewirtschaftungsart des Kaufobjektes und reicht von mehrtägigen Grundkursen bis zur abgeschlossenen Fachausbildung.

- Erfolgt die Bewirtschaftung nicht durch den Bewerber selbst, sondern durch fachlich ausgebildete Dritte und beträgt das Gesamtausmaß mehr als 5.000 m<sup>2</sup>, wird der Verkauf der Liegenschaft öffentlich ausgeschrieben.

- Bewirbt sich um die Fläche ein Land- und Forstwirt zu einem ortsüblichen Preis, der zur ordnungsgemäÙen Selbstbewirtschaftung befähigt ist und diese Fläche für die Aufstockung seines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes benötigt, so ist die Genehmigung des Kaufvertrages durch die B-GVK zu untersagen.

## ■ Neuvermessung der Grundstücke

- Eine Neuvermessung der Parzellen ist nur dann notwendig, wenn ...

- ... Parzellen geteilt werden.

Vorsicht: Im Forstgesetz besteht ein Waldteilungsverbot, wenn dadurch Waldparzellen entstehen, die kleiner als 1 ha werden. Es besteht jedoch die Möglichkeit der Bewilligung durch die Forstbehörde. Diese sollte vor der Vertragserstellung eingeholt werden.

Dies gilt nicht für landwirtschaftliche Grundstücke.

- ... Grenzen oder Flächengrößen unklar sind.
- Die Vermessung muss von einem Zivilingenieur für Vermessungswesen durchgeführt werden. Die Kosten hängen von der FlächengröÙe, der Anzahl der aufzunehmenden Punkte, usw. ab. Es sollte daher ein Kostenvoranschlag eingeholt werden.

## ■ Einheitswert (EW)

Der EW ist nicht als Verkehrswert zu verstehen, sondern stellt einen vom Finanzamt festgestellten Ertragswert dar, der sich an den natürlichen (Bodenbeschaffenheit, Klima, etc.) und wirtschaftlichen Verhältnissen (u.a. Verkehrslage, BetriebsgröÙe) orientiert.

