



Universität für Bodenkultur Wien
University of Natural Resources
and Life Sciences, Vienna

Masterarbeit

Befriedigung von Wohnbedürfnissen als mögliche Diversifikation von Forstbetrieben

verfasst von

Elisabeth Agnes DIRNBACHER, BSc

im Rahmen des Masterstudiums
Forstwissenschaften

zur Erlangung des akademischen Grades
Diplom-Ingenieurin

Wien, November 2023

Betreut von:

Univ.Prof. Dipl.-Ing. Dr. nat. tech. Walter Sekot
Institut für Agrar- und Forstökonomie (AFO)
Department für Wirtschafts- und Sozialwissenschaften (WiSo)

Eidesstattliche Erklärung

Ich versichere an Eides statt, dass ich diese Masterarbeit selbstständig verfasst und keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel verwendet habe. Alle Gedanken, die im Wortlaut oder in grundlegenden Inhalten aus unveröffentlichten Texten oder aus veröffentlichter Literatur übernommen wurden, sind ordnungsgemäß gekennzeichnet, zitiert und mit genauer Quellenangabe versehen.

Die vorliegende Arbeit wurde bisher weder ganz noch teilweise in gleicher oder ähnlicher Form an einer Bildungseinrichtung als Voraussetzung für den Erwerb eines akademischen Grades eingereicht. Sie entspricht vollumfänglich den Leitlinien der Wissenschaftlichen Integrität und den Richtlinien der Guten Wissenschaftlichen Praxis.

Wien, 21.07.2023



Elisabeth Agnes Dirnbacher

Danksagung

An dieser Stelle möchte ich mich bei alldenjenigen bedanken, die mich bei der Anfertigung meiner Masterarbeit unterstützt haben. Besonderer Dank gebührt meinem Betreuer Univ. Prof. Dipl.-Ing. Dr. nat.techn. Walter Sekot, der mir nicht nur eine ausführliche Empfehlung zu geeigneten Interviewpartnern gegeben hat, sondern laufend für allfällige Fragen zur Verfügung stand und mich stets an seinem fachlichen Wissen teilhaben ließ.

Weiters möchte ich mich bei meinen Interviewpartnern DI Holzinger, DI Putz, DI Smolka, Mag. Strasser und DI Dr. Urban bedanken. Ihnen gebührt ein besonderer Dank für die umfassende Beantwortung meiner Fragen und der Vermittlung weiterer facheinschlägiger Denkanstöße und Literaturempfehlungen.

Bei meiner Schwester, Merle- Christina Dirnbacher, möchte ich mich herzlichst bedanken. Ihre Unterstützung war für die Aufnahmen der dieser Arbeit zugrundeliegenden Fotos sowie das Layout maßgeblich. Außerdem möchte ich mich an dieser Stelle bei meinen Eltern für das Lektorat bedanken.

Großer Dank gebührt meiner Familie, die mich stets während meines Studiums unterstützt hat.

Inhaltsverzeichnis

EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG	II
DANKSAGUNG	III
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	VII
KURZFASSUNG	VIII
ABSTRACT	IX
1. EINLEITUNG	1
1.1. HINTERGRUND	1
1.2. ZIELSETZUNG UND FORSCHUNGSFRAGEN	2
1.3. WOHNBEDÜRFNIS	2
1.3.1. BEDÜRFNISPYRAMIDE NACH MASLOW.....	3
1.3.2. GESETZLICHE GRUNDLAGEN.....	3
2. METHODEN	4
2.1. LITERATURERECHERCHE.....	4
2.2. EXPERTENINTERVIEWS.....	4
2.2.1. AUSWAHL DER INTERVIEWPARTNER	4
2.2.2. DATENERHEBUNG	5
2.2.3. DATENANALYSE	7
3. DIVERSIFIKATION VON FORSTBETRIEBEN	9
3.1. ALLGEMEINER ÜBERBLICK	9
3.2. VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	10
3.2.1. URLAUB AM BAUERNHOF.....	10
3.2.2. TESTBETRIEBNETZ GROßWALD	11
3.2.3. CHANCEN	13
3.3. NEBENBETRIEBE UNTERSUCHTER FORSTBETRIEBE	14
3.3.1. FORSTVERWALTUNG WEYER.....	14
3.3.2. STEIERMÄRKISCHE LANDESFORSTE	14
3.3.3. ÖSTERREICHISCHE BUNDESFORSTE AG	16
4. STEUERLICHE ASPEKTE	19
4.1. EINKOMMENSTEUER	19
4.2. UMSATZSTEUER	20
4.3. HERSTELLUNGS- UND ERHALTUNGS-AUFWAND	21
4.4. ABSETZUNG FÜR ABNUTZUNG (AFA).....	22
4.5. EINHEITSWERT.....	23

4.5.1.	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHER EINHEITSWERT	24
4.5.2.	EINHEITSWERT GRUNDVERMÖGEN	26
4.5.3.	FORTSCHREIBUNGEN	27
4.5.4.	ANWENDUNG	28
4.6.	GRUNDSTEUER	28
4.7.	GRUNDERWERBSTEUER	29
5.	<u>RECHTLICHE ASPEKTE.....</u>	30
5.1.	RAUMPLANUNG.....	30
5.1.1.	FLÄCHENWIDMUNGSPLAN	32
5.1.2.	BEBAUUNGSPLAN	33
5.1.3.	GEFAHRENZONENPLAN	33
5.2.	BAUORDNUNG	34
5.2.1.	BAUBEWILLIGUNG	34
5.2.2.	BAUANZEIGE.....	36
5.2.3.	MELDUNG	37
5.2.4.	BEWILLIGUNGS-, ANZEIGE-, UND MELDEFREIE BAUVORHABEN	38
5.3.	MIETRECHTSGESETZ.....	38
6.	<u>BESTEHENDE FORSTGEBÄUDE.....</u>	40
6.1.	HISTORISCHE ENTWICKLUNG.....	40
6.2.	DENKMALSCHUTZ.....	41
6.3.	STEUERLICHE UND RECHTLICHE ASPEKTE	42
6.4.	GEBÄUDEZUSTAND	45
6.4.1.	INSTANDHALTUNGS- UND INSTANDSETZUNGSMÄßNAHMEN	46
6.4.2.	THERMISCHE SANIERUNG	47
6.4.3.	MIETHÖHE	49
6.4.4.	GEBÄUDEVERWALTUNG	50
6.4.5.	MIETER*INNENKLIENDEL	50
6.4.6.	LEERSTAND.....	51
6.5.	DENKMALGESCHÜTZTE GEBÄUDE.....	51
6.5.1.	FALLBEISPIELE	52
6.6.	Dienstwohnungen und Diensthäuser.....	54
6.6.1.	HALTUNG DER BEFRAGTEN FORSTBETRIEBE	54
6.6.2.	FALLBEISPIEL	55
6.7.	GEMISCHTE NUTZUNGSFORMEN.....	56
6.7.1.	FALLBEISPIEL	56
7.	<u>BAUEN IM GRÜNLAND.....</u>	57
7.1.	RAUMORDNUNG.....	57
7.1.1.	SONDERWIDMUNGEN.....	59
7.2.	BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN	61
7.2.1.	NUTZUNGSÄNDERUNG	61
8.	<u>BAURECHTSGRÜNDE.....</u>	62
8.1.	VOR- UND NACHTEILE	63

8.2.	RAHMENBEDINGUNGEN	64
8.3.	FALLBEISPIEL	65
9.	<u>ABBRUCH.....</u>	66
9.1.	HALTUNG DER BEFRAGTEN FORSTBETRIEBE	66
10.	<u>VERÄUßERUNG</u>	67
10.1.	WERTERMITTLUNG	67
10.2.	GRUNDVERKEHR	68
10.3.	UMSATZSTEUER	69
10.4.	IMMOBILIENERTRAGSTEUER.....	69
10.5.	HALTUNG DER BEFRAGTEN FORSTBETRIEBE	70
10.6.	FALLBEISPIEL	71
11.	<u>ANKAUF.....</u>	72
11.1.	GRUNDERWERBSTEUER	73
11.2.	HALTUNG DER BEFRAGTEN FORSTBETRIEBE	74
12.	<u>NEUBAU</u>	74
12.1.	GEFAHRENZONEN.....	74
12.2.	HALTUNG DER BEFRAGTEN FORSTBETRIEBE	75
12.3.	FALLBEISPIEL	75
13.	<u>ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNG</u>	76
	<u>TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHIS</u>	80
	<u>LITERATURVERZEICHNIS</u>	81
	<u>RECHTSQUELLEN.....</u>	86
	<u>ANHANG A: LEITFADEN FÜR EXPERTENINTERVIEW KATHOLISCHER BAUFONDS WEYER UND STEIERMÄRKISCHE LANDESFORSTE</u>	87
	<u>ANHANG B: LEITFADEN FÜR EXPERTENINTERVIEW ÖBF AG.....</u>	88
	<u>ANHANG C: LEITFADEN FÜR EXPERTENINTERVIEW DR. URBAN</u>	89
	<u>ANHANG D: LEITFADEN EXPERTENINTERVIEW DI SMOLKA.....</u>	90

Abkürzungsverzeichnis

AfA – Absetzung für Abnutzung

BAO – Bundesabgabenordnung

BauRG – Baurechtgesetz

BewG – Bewertungsgesetz

Bgld. RPG – Burgenländisches Raumplanungsgesetz

BMF – Bundesministerium für Finanzen

DACH-Region – Gebiet der Länder Deutschland, Österreich und Schweiz

DMSG – Denkmalschutzgesetz

EStG – Einkommensteuergesetz

EStR – Einkommensteuerrichtlinien

GGG – Gerichtsgebührengesetz

GrEStG – Grunderwerbsteuergesetz

GrStG – Grundsteuergesetz

K-GplG – Kärntner Gemeindeplanungsgesetz

LBG – Liegenschaftsbewertungsgesetz

LRH – Landesrechnungshof

MRG – Mietrechtsgesetz

NÖ BO – Niederösterreichische Bauordnung

NÖ GVG – Niederösterreichisches Grundverkehrsgesetz

NÖ ROG – Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz

ÖBf – Österreichische Bundesforste

OECD – Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung

Oö. ROG – Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz

Stmk. BauG – Steiermärkisches Baugesetz

StROG – Steiermärkisches Raumordnungsgesetz

T ROG – Tiroler Raumordnungsgesetz

UstG – Umsatzsteuergesetz

VwGH – Verwaltungsgerichtshof

WKO – Wirtschaftskammer Österreich

Kurzfassung

Die langfristigen Entwicklungen im Kerngeschäft der Holzproduktion zwingen Forstbetriebe zu einer immer effizienteren Nutzung all ihrer Ressourcen und Erfolgspotentiale. Dabei sind diese im Sinne der Diversifikation auch hinsichtlich ihres Einsatzes in anderen Geschäftsfeldern zu evaluieren. Vor diesem Hintergrund befasst sich die gegenständliche Masterarbeit mit der Befriedigung von Wohnbedürfnissen, wobei neben der Verwertung des bestehenden Gebäudebestands auch die Optionen von Baurechtsvergabe, Ankauf und Neubau thematisiert werden. Dazu wird auf Basis einer Literaturrecherche ein kursorischer Überblick über die einschlägigen Rechtsmaterien von der Raumordnung über das Bau- und Mietrecht bis zum Denkmalschutz erarbeitet. Den verschiedenen steuerlichen Aspekten wird besonderes Augenmerk gewidmet. Auf Grundlage von insgesamt fünf Experteninterviews wird ein Einblick in die Praxis vermittelt. Dazu wurden drei Vertreter von Forstbetrieben sowie zwei einschlägig im steuerlichen Bereich versierte Personen befragt. Während einzelne Immobilien durchaus auch eine wirtschaftliche Belastung darstellen können, kommt Bauen im Grünland andererseits auch ein gewisses Maß an Exklusivität zu. Bei Nutzungsänderungen sind aus steuerlicher Sicht insbesondere das Aufdecken stiller Rücklagen sowie Auswirkungen im Bereich der Einheitsbewertung zu beachten.

Schlüsselwörter:

Forstliche Nebenbetriebe; Vermietung und Verpachtung; Einheitswert; Raumplanung; Forstgebäude

Abstract

The economic developments in timber production require a continuously increasing efficiency in the utilization of resources and potentials for success. This not only in the forestry core business but also in terms of diversification. Satisfying permanent housing needs is investigated in this context. The thesis addresses options for existing buildings as well as issues like the leasing of sites for building, the purchase of buildings and the construction of new buildings on behalf of forest enterprises. Legal issues range from development laws, planning and building regulations, rent law to the regulations in regard to the protection of historical monuments. The various aspects of taxation are of special interest. Literature research is supplemented by a total of five interviews with experts in this field. Three respondents represent forest enterprises whereas the other two are specialists for tax issues. Individual buildings may pose an economic burden. Contrary, buildings in undeveloped areas are somewhat exclusive. A change in utilization may trigger the dissolving of undisclosed reserves as well as a higher level of assessed values.

Key words:

Forestry ancillary operations; renting and leasing; appraisal value; development planning; forest buildings

1. Einleitung

1.1. Hintergrund

Die wirtschaftliche Bedeutung der nichtforstlichen Nutzungen eines Forstbetriebes nimmt stetig an Relevanz zu. Hierzu zählen etwa forstliche Dienstleistungen wie Consulting oder Forsttechnik und Immobilien. Deren Anteil an der Gesamtleistung der ÖBf AG betrug in den letzten Jahren 30%, Tendenz steigend. Die zunehmende Relevanz resultiert aus dem Bestreben, zusätzliche Einnahmen zum Holzgeschäft zu lukrieren, um dessen Volatilität abfedern zu können (Strasser, 2019).

In Forstbetrieben stellen Immobilien oftmals brachliegende Ressourcen dar. Diese könnten jedoch mittel- bis langfristig ertragreich genutzt werden (Strasser, 2019). Hierbei besteht die Möglichkeit zur touristischen Vermietung oder zur langfristigeren Dauervermietung. Diese Arbeit wird sich mit der Vermietung für Wohnbedürfnisse beschäftigen. Kurzfristige Vermietung in Form der touristischen Vermietung wird nicht untersucht, da zu diesem Thema bereits ausführliche Recherchen stattgefunden haben.

Der Hebung des Potentials stehen aber auch mehr oder weniger unüberwindbare Hindernisse entgegen. Diese sollen in einem Katalog zusammengetragen werden, um einen Überblick für die Gründe der ungenutzten Ressource „Wohnraum“ zu bekommen.

In dieser Arbeit sollen die Möglichkeiten der Nutzung der forstbetrieblichen Ressourcen für die Befriedigung von Wohnbedürfnissen aufgezeigt werden. Diese umfassen die Nutzung bestehender Gebäude, gemischte Nutzung oder Um-, Zu- oder Neubauten ebendieser. Auch Veräußerung und Ankauf von Flächen können je nach Verwertungsstrategie des Forstbetriebes eine Rolle spielen. Des Weiteren soll gerade bei bäuerlichen Land- und/oder Forstbetrieben auf die Möglichkeit der Immobiliennutzung im Grünland eingegangen werden. Baurechtsgründe, die durch die große Anzahl an Flächen mehrfach gegeben sein können, werden ebenfalls behandelt. Allgemein soll vor allem die steuerliche und rechtliche Komponente in Form von Bauordnungen, Flächenwidmungen oder Raumplanung behandelt werden. Aufgrund der oftmals unterschiedlichen Bestimmungen in den Gesetzen der Bundesländer wird hier ein Fokus auf Ostösterreich gelegt, wenngleich bei besonderen Bestimmungen in anderen Bundesländern diese kurz erwähnt werden. Die unterschiedlichen steuerlichen Aspekte werden im Allgemeinen beleuchtet beziehungsweise für die konkrete Verwertung ausführlich dargestellt. Es sollen die unterschiedlichen Verwertungsmöglichkeiten von Immobilien in einem Forstbetrieb anhand ausgewählter Beispiele dargestellt werden. Aus Gründen der Transparenz wird auf konkrete Kosten beispielsweise von Sanierungen verzichtet, je nach Datenlage können diese in der Folge beispielhaft angeführt sein. Vereinzelt wird seitens der Forstbetriebe auf

Problemstellungen gerade im Bereich der Instandsetzung und Instandhaltung eingegangen. Auch mit zukünftigen Fragestellungen wie der thermischen Sanierung in Form des Umbaus von Heizsystemen wird sich in diese Arbeit beschäftigen, denn über kurz oder lang sind Gebäude gemäß der Taxonomie der Europäischen Union im Sinne der Nachhaltigkeit zu sanieren. Auch wenn hier gewisse Ausnahmen bestehen, wie etwa in puncto Denkmalschutz, gilt es eine Strategie festzulegen, wie mit diesen Vorgaben gerade bei einer großen Anzahl historischer Gebäude zu verfahren ist. Hinsichtlich des Denkmalschutzes ist an dieser Stelle zu erwähnen, dass alle befragten Forstbetriebe denkmalgeschützte Objekte in ihrem Portfolio aufweisen und somit auch auf rechtliche Rahmenbedingungen und konkrete Fallbeispiele in diesem Bereich eingegangen wird.

1.2. Zielsetzung und Forschungsfragen

Ziel der Arbeit ist es, Möglichkeiten eines Forstbetriebes für die dauerhafte Vermietung zu Wohnzwecken aufzuzeigen, diese zu erläutern und rechtlich und steuerlich zu kommentieren. An konkreten Fallbeispielen sollen einerseits die Immobilienverwertungsmöglichkeiten dargestellt, andererseits -soweit möglich - auf konkrete Zahlen eingegangen werden. Hauptfokus liegt auf der forstbetrieblichen Verwertung von Immobilien. Im Folgenden werden die wichtigsten steuerlichen und rechtlichen Komponenten ebendieser dem Leser nähergebracht, wenngleich hier keine Vollständigkeit gegeben ist, da diese den Umfang der Arbeit sprengen würde.

Folgende Forschungsfragen sollen dabei behandelt werden:

- Welche Möglichkeiten bestehen im Bereich der Vermietung in Forstbetrieben?
- Welche steuerlichen Aspekte sind bei der Vermietung zu beachten?
- Welche rechtlichen Aspekte sind bei der Vermietung zu beachten?
- Welche Haltung haben Forstbetriebe gegenüber der Vermietung von Gebäuden?
- Mit welchen Herausforderungen ist bei der Vermietung zu rechnen?

1.3. Wohnbedürfnis

Nachfolgend wird der Begriff Wohnbedürfnis genauer erläutert, um hier allfälligen Missverständnissen in Bezug auf den Arbeitstitel vorzubeugen. Prinzipiell ist im Rahmen dieser Arbeit von Dauervermietungen zu Wohnzwecken auszugehen. Formen touristischer Vermietung sowie die Nutzung von Jagdgebäuden werden nur am Rande behandelt.

1.3.1. Bedürfnispyramide nach Maslow

Die Maslow'sche Bedürfnispyramide ist auf den US-amerikanischen Psychologen Abraham Maslow zurückzuführen. Dieses Modell ist vor allem in der Sozialpsychologie und Motivationstheorie von großer Bedeutung. Grundlage hierfür sind die allgemeinen Bedürfnisse der Menschen sowie die Bedürfnisse des Einzelnen. Wie anhand von Abbildung 1 ersichtlich wird, können die Bedürfnisse in fünf Kategorien eingeteilt werden. Zu diesen zählen physiologische Bedürfnisse, Sicherheitsbedürfnisse, soziale Bedürfnisse, Geltungsbedürfnisse und Selbstverwirklichungsbedürfnisse. Eine grobe Einteilung erfolgt in Defizitbedürfnisse und Wachstumsbedürfnisse, wobei erstere in den unteren vier Bedürfnisklassen zu finden sind. Hinsichtlich des Bedürfnisses 'Wohnen' kann eine Zuordnung zu physiologischen Bedürfnissen oder Sicherheitsbedürfnissen erfolgen, wobei 'Schlafen' vorrangig als physiologisches Bedürfnis und 'wohnen' als Sicherheitsbedürfnis betrachtet wird (Wagner, 2019). Grundsätzlich stellt das Recht auf Wohnen ein Grundbedürfnis in unserer Kultur des Menschen dar (Statistik Austria, 2022).

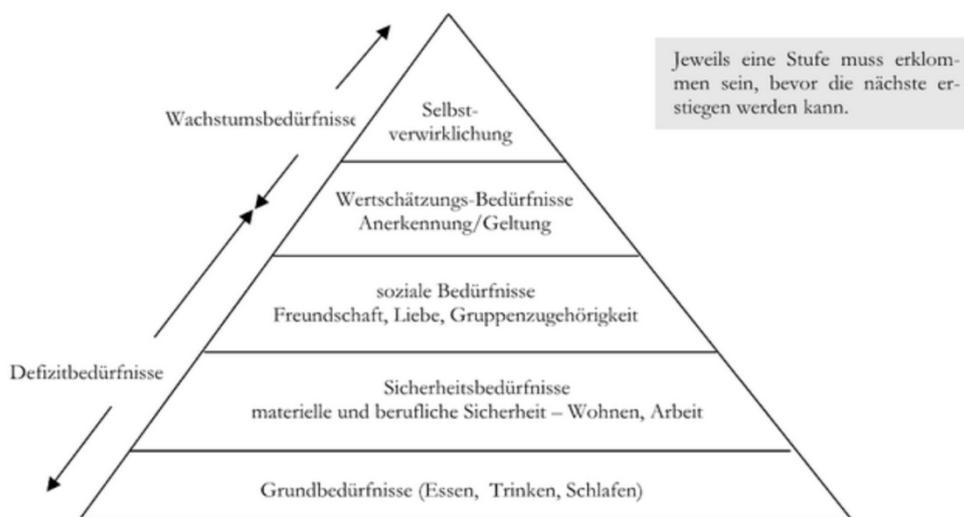


Abb. 1: Maslow'sche Bedürfnispyramide

Quelle: Rath, 2018. S.490

1.3.2. Gesetzliche Grundlagen

Der Grundrechtskatalog der österreichischen Verfassung ist von liberaler und demokratischer Natur. Auch wenn seit Jahren auf politischer Ebene versucht wird, soziale Grundrechte in die Verfassung zu implementieren, ist hier noch kein Erfolg zu verbuchen. Ziel ist die verfassungsrechtliche Absicherung der sozialen Lage des Einzelnen, darunter auch ein Recht auf Wohnen. Hieraus ergibt sich eine große

Problematik in Form von nicht vorhandenen Möglichkeiten durchsetzbarer Leistungsansprüche sowie Finanzierbarkeit. Anstelle eines in der österreichischen Bundesverfassung garantierten und von jedem einklagbaren Rechts auf Wohnen entspricht die österreichische Lösung lediglich einer Staatszielbestimmung, der zur Folge die staatliche Ebene nur anstrebt, Wohnen für alle möglich zu machen. Ein Blick auf die aktuelle Entwicklung des Wohnungsmarktes macht jedoch deutlich, dass die gesetzte Zielformulierung zu wenig ist. (Schober, 2012).

Der Ordnung halber sei an dieser Stelle noch erwähnt, dass mit Wohnbedürfnis nicht das dringende Wohnbedürfnis laut § 30 Abs 2 Z 6 MRG zu verstehen ist. Bei letzterer handelt es sich hauptsächlich um die Eintrittsthematik in Bestandsobjekte, die nicht Teil dieser Arbeit sind.

2. Methoden

2.1. Literaturrecherche

Mit Hilfe der bottom-up und der top-down Strategie wird in Universitätsbibliotheken allen voran jener der Universität für Bodenkultur nach geeigneter Literatur gesucht, die sich einerseits mit forstlichen Immobilien und andererseits mit deren rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen beschäftigt. In weiterer Folge wird im Rahmen der Schneeballmethode auf Literaturgrundlagen besonders geeigneter Literatur näher eingegangen. Bewusst wird hier lediglich österreichische Literatur herangezogen, um vor allem die unterschiedliche Steuer- und Rechtsthematik außen vorzulassen. Gezielt wird nicht nur aktuelle Literatur verwendet, da auch die Historie mit einem nicht unwesentlichen Anteil zu dieser Arbeit beiträgt.

Darüber hinaus wurden dankenswerterweise von DI Dr. Sekot sowie von den Interviewpartnern im Rahmen der Experteninterviews Literaturempfehlungen ausgesprochen.

2.2. Experteninterviews

2.2.1. Auswahl der Interviewpartner

Die Auswahl des ersten Interviewpartners, DI Gerald Putz, erfolgte auf Empfehlung von DI Dr. Walter Sekot. Die weiteren Interviewpartner wurden entweder ebenfalls von DI Dr. Sekot empfohlen oder empfahlen sich gegenseitig.

Für die Experteninterviews wurden bewusst Personen in leitender Funktion in Forstbetrieben sowie Experten im steuerlichen- und rechtlichen Bereich herangezogen. Hiermit soll einerseits auf die Rolle

der forstlichen Immobilien im Forstbetrieb näher eingegangen werden und andererseits auf die durch Nutzung forstlicher Immobilien zu Wohnzwecken einhergehenden Veränderungen der Rahmenbedingungen.

Diese Personen wurden per E-Mail kontaktiert, Informationen zur Masterarbeit übermittelt und schriftlich oder mündlich ein Interviewtermin vereinbart. Für eine optimale Vorbereitung wurde vorab ein Leitfaden übermittelt, der sich im Anhang befindet.

Folgende Interviewpartner wurden gewählt:

Tab. 1: Übersicht der Interviewpartner

Interviewpartner	Berufliche Tätigkeit	Arbeitgeber
DI Gerald Putz	Forstmeister	Forstverwaltung Weyer, Baufonds der kath. Kirche Österreichs
DI Andreas Holzinger	Forstdirektor	Steiermärkische Landesforste, Forstverwaltung Admont
Mag. Gernot Strasser	Leiter Immobilien- Tourismus-Wasser	Österreichische Bundesforste AG, Unternehmensleitung
DI Dr. Christian Urban	Steuerberater	LBG Österreich
DI Florian Smolka	Technischer Leiter, Forstsachverständiger	Bundesministerium für Finanzen Dienststelle für Sonderzuständigkeiten Bewertung forstliches Vermögen

2.2.2. Datenerhebung

Von der anfänglichen Überlegung, einen Fragebogen zu erstellen, wurde sehr schnell abgesehen, da aufgrund der erfahrungsgemäß geringen Rücklaufquoten und der Komplexität des Themas keine aussagekräftigen Ergebnisse zu erwarten wären. Auch eine größer angelegte Online-Befragung mit Laien erweist sich hier als nicht zielführend.

Folglich stellt die Befragung von Experten in Form von Experteninterviews eine geeignete Methode zur qualitativen Befragung dar. Das Experteninterview gilt als spezielle Form des Leitfaden- Interviews (Flick, 2010). Diese Form der Befragung stellt ein teilstrukturierte, mündliche Kommunikationsform dar, deren Fokus auf der Befragung von Einzelpersonen liegt (Attleslander, 2006). Im Mittelpunkt steht der Befragte in seiner Eigenschaft als Experte. Dieser repräsentiert seine Branche (FLICK, 2010). Als

Experten gelten jene Personen, die über besondere Kenntnis, Sonderwissen zu einem Thema verfügen. Ziel der offenen Experteninterviews ist die Informationsgewinnung (Meuser und Nagel, 1991).

Aufgrund der Komplexität des Themas und der geringen Anzahl potenzieller Experten für diese Arbeit wurden fünf Experteninterviews geführt. Hierfür wurden verschiedene Leitfäden erstellt, je nach beruflicher Tätigkeit der Befragten, welche sich im Anhang befinden.

„Der Leitfaden ist eine vorab vereinbarte und systematisch angewandte Vorgabe zur Gestaltung des Interviewablaufs. Er kann sehr unterschiedlich angelegt sein, erhält aber immer als optionale Elemente (Erzähl-) Aufforderungen, explizit vorformulierte Fragen, Stichworte für frei formulierbare Fragen und/oder Vereinbarungen für die Handhabung von dialogischer Interaktion für bestimmte Phasen des Interviews. Der Leitfaden beruht auf der bewussten methodologischen Entscheidung, eine maximale Offenheit (die alle Möglichkeiten der Äußerungen zulässt) aus Gründen der Forschungspragmatik einzuschränken. Die Erstellung eines Leitfadens folgt dem Prinzip 'So offen wie möglich, so strukturierend wie nötig'.“ (BAUR und BLASIUS, 2014, 560)

Die Interviewleitfäden können grob in zwei Kategorien geteilt werden, jener für Forstbetriebe und jener für Experten im steuerlich-rechtlichen Bereich. Der Leitfaden für den Experten der Österreichischen Bundesforste AG unterscheidet sich zu den anderen Forstbetrieben dahingehend, dass aufgrund der Größe des Forstbetriebes einige Fragen ergänzt wurden. Jene Leitfäden für die anderen beiden Experten überlappen sich stellenweise, sind aber hauptsächlich untergliedert zu allgemeinen steuerlichen Fragen und zu Fragen bezüglich des Einheitswertes und der Grundsteuer.

Die Fragen sind weitestgehend offen formuliert, sodass den Befragten eine freie Beantwortung ermöglicht wird (Mayring, 2002). Es wurden keine Antworten vorgegeben. Die Leitfäden sollen den betrieblichen Alltag forstlicher Immobilien widerspiegeln. Vereinzelt wurde nach Kennzahlen gefragt, dies war jedoch nicht Hauptaugenmerk der Befragung.

Die durchschnittliche Dauer der Interviews betrug 52 Minuten, wobei das kürzeste Interview 19 Minuten und das längste 98 Minuten in Anspruch nahm.

Die Interviews wurden persönlich am Arbeitsplatz des Befragten durchgeführt. Das Schneeball-Prinzip wurde angewendet, um weitere Interviewpartner ausfindig zu machen.

Die Experteninterviews wurden mit dem Einverständnis der Interviewpartner aufgezeichnet, wörtlich transkribiert und dürfen als Quelle für diese Arbeit verwendet werden. Die Transkription erfolgte aus Gründen der Vereinfachung ins Hochdeutsche.

Tab. 2: Kategorien der Interviewpartner

Kategorie	Anzahl der Interviews
Forstbetrieb	3
Steuerlich-rechtliche Rahmenbedingungen	2

2.2.3. Datenanalyse

Die Transkription der 5 Interviews, welche insgesamt 261 Minuten an Datenmaterial lieferten, betrug 70 Seiten Text beziehungsweise rund 35.828 Wörter.

Tab. 3: Interviewübersicht

Interviewpartner	Datum	Ort	Dauer
DI Gerald Putz	20.1.2023	Forstbetrieb Weyer	45:52 min
DI Dr. Christian Urban	27.1.2023	Universität für Bodenkultur Wien	18:31 min
DI Andreas Holzinger	23.2.2023	Steiermärkische Landesforste, Admont	98:44 min
Mag. Gernot Strasser	14.4.2023	Österreichische Bundesforste AG, Unternehmensleitung Purkersdorf	42:14 min
DI Florian Smolka	27.4.2023	Bundesministerium für Finanzen	56:21 min

Die qualitative Analyse der Inhalte erfolgte im Rahmen einer Inhaltsanalyse nach Mayring. Diese wird als inhaltsreduzierendes Verfahren im Bereich der qualitativen Auswertungsmethoden verstanden. Das stark regelgeleitete Vorgehen ermöglicht die Reduktion großer Textmengen (FLICK, 2011). Ziel ist es, durch die Schaffung eines Categoriesystems das Material zusammenfassend wiederzugeben und in Bezug zueinander zu setzen. Im Vordergrund steht die Reduktion und Verdichtung des Materials sowie die induktive Kategoriebildung aus eben diesem (MAYRING, 2008).

Wie aus Abbildung 2 hervorgeht, wird hier nach einem genau festgelegten Schema vorgegangen. Als erster Schritt steht die genaue Quellenkunde in Form der Festlegung des Materials an. Anschließend werden das eigene Vorverständnis explizit dargelegt sowie Vorannahmen, Hintergründe und Fragestellungen ausformuliert. Anschließend ist die Ausrichtung der Analyse sowie die theoretische Differenzierung der Fragestellung zu klären und der konkrete Ablauf und die Analyseeinheiten festzulegen. Zusammenfassen, explizieren und strukturieren sind die drei Haupttechniken der Analyse. Die Zusammenfassung zielt auf der Reduktion der Komplexität ab, worunter eine Reduktion des Materials durch eine Abstraktion der wesentlichen Inhalte verstanden wird. Die Explikation zielt auf eine Kontextanalyse ab, die durch das Herantragen von zusätzlichem Material das Verständnis einer Textstelle erweitern soll. Die Strukturierung dient der konkreten Filterung von Material unter bereits vorher festgelegten Ordnungskriterien (MAYRING, 2008).

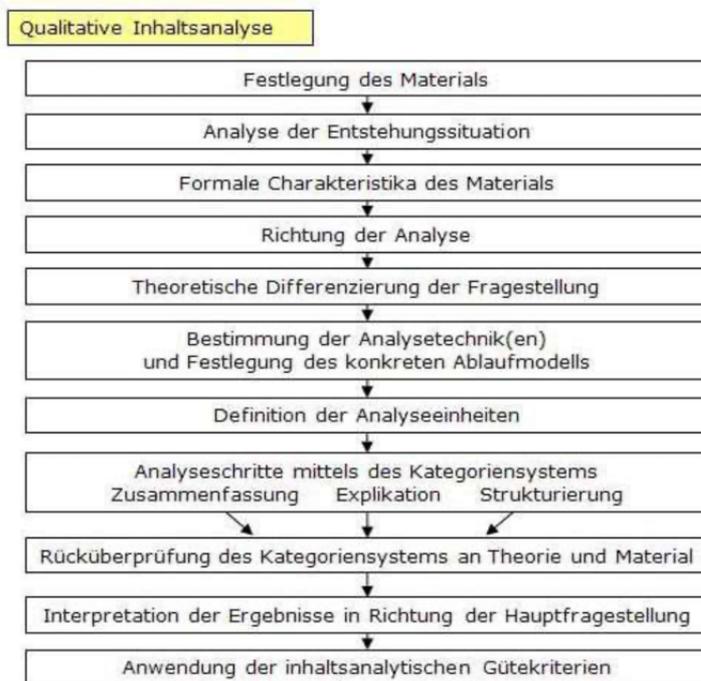


Abb. 2: Qualitative Inhaltsanalyse nach Mayring

Quelle: Mayring, 2008, S.54

3. Diversifikation von Forstbetrieben

3.1. Allgemeiner Überblick

In der Land- und Forstwirtschaft wird die Urproduktion als Hauptbetrieb angesehen. Darunter wird die Produktherstellung bis zu einer marktfähigen Zustandsstufe verstanden. Darüber hinaus gehende Tätigkeiten werden dem land- und forstwirtschaftlichen Nebenbetrieb zugeordnet (Portele et al., 2015).

Portele et al. (2015) definiert einen Nebenbetrieb folgendermaßen:

„Ein Nebenbetrieb hat dem land- und forstwirtschaftlichen Hauptbetrieb gegenüber von untergeordneter Bedeutung zu sein- und das sowohl hinsichtlich der Zweckbestimmung als auch hinsichtlich des wirtschaftlichen Umfanges.“ (Portele et al., 2015, S.44)

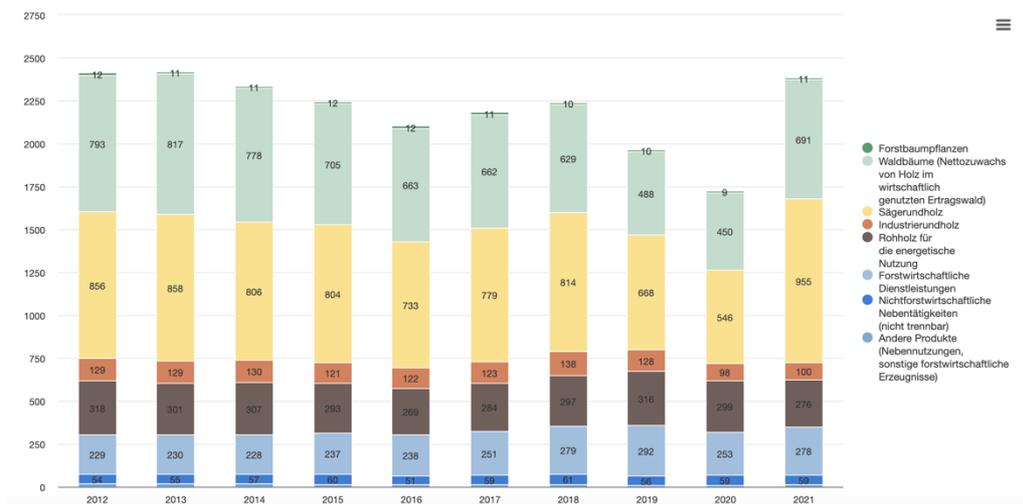


Abb. 3: Forstwirtschaftliche Gesamtrechnung auf nationaler Ebene

Quelle: Statistik Austria, 2022

Abbildung 3 stellt den Produktionswert der Forstwirtschaft im Zeitraum 2012 bis 2021 dar. Im Bereich der forstwirtschaftlichen Dienstleistungen, nichtforstwirtschaftlichen Nebentätigkeiten und anderer Produkte ist ein leichter Aufwärtstrend erkennbar (Statistik Austria, 2022). Das forstliche Kerngeschäft ist die Holzproduktion, die Nebenbetriebe sind diesem auch wirtschaftlich untergeordnet (Ungerböck, 2017). Daraus lässt sich eine Hilfsfunktion des Nebenbetriebes ableiten (Portele et al., 2015). Haupt- und Nebenbetrieb bilden zusammen einen einheitlichen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb. Die Gründung eines Nebenbetriebes setzt einen Hauptbetrieb voraus, dies ist vor allem bei der Verpachtung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben zu beachten (Hubmann, 2016). Des Weiteren ergibt sich auch eine einheitliche Besteuerung mit dem Hauptbetrieb (Portele et al., 2015).

Voraussetzung hierfür ist das Vorliegen derselben Eigentumsverhältnisse, dies betrifft auch Miteigentum. Das Beteiligungsverhältnis der einzelnen Miteigentümer*innen im Haupt- und Nebenbetrieb muss übereinstimmen (Pröll, 1999). Die Einkünfte aus land- und forstwirtschaftlichen Nebenbetrieben werden zur Land- und Forstwirtschaft gezählt. Beispielhaft können hier Be- und Verarbeitungsbetriebe oder Substanzbetriebe angeführt werden (Portele et al., 2015). Ziele eines Nebenbetriebes müssen nicht erwerbswirtschaftlich motiviert oder an die Ressource Wald gebunden sein (Ungerböck und Sekot, 2016).

Für land- und forstwirtschaftliche Betriebe kann sich eine Nachweispflicht der wirtschaftlichen Unterordnung ergeben. Hierbei ist klar zwischen pauschalierten und buchführungspflichtigen Land- und Forstbetrieben zu unterscheiden. Eine Ausnahme besteht für pauschalierte Land- und Forstbetriebe mit über fünf Hektar und Bruttoeinnahmen aus Nebentätigkeit sowie Be- und Verarbeitung unter 40.000 Euro. Bei buchführungspflichtigen Land- und Forstbetrieben darf der Umsatz aus Nebentätigkeiten 25 Prozent des Gesamtumsatzes nicht überschreiten (Portele et al., 2015). Die Differenzierung eines Nebenbetriebes und eines gewerblichen Betriebes ist im Einkommensteuergesetz eingehend geregelt (Pröll, 1999). Betriebswirtschaftliche Kennzahlen wie Umsatz und Gewinn können für die Einordnung herangezogen werden. Laut EStR Rz 4214 dürfen Betriebseinnahmen von Nebenbetrieben maximal 33.000 Euro betragen (Hubmann, 2016). Des Weiteren kann nach einem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes im Einzelfall auch auf das Maß der Wertschöpfung und die Anzahl der Arbeitskräfte und deren Arbeitszeit zur wirtschaftlichen Unterordnung herangezogen werden (Biedermann et al., 2021).

3.2. Vermietung und Verpachtung

3.2.1. Urlaub am Bauernhof

Eine besondere Form der Vermietung stellt die Privatzimmervermietung in Form von „Urlaub am Bauernhof“ dar, die vor allem für kleinere bäuerliche Betriebe eine häufige Nebentätigkeit darstellt. Die Einnahmen werden den Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft zugeordnet, es besteht eine Nebentätigkeit. Eine entscheidende Einschränkung stellt die Zahl der Betten und das angebotene Service dar. Bei der Vermietung von mehr als zehn Betten liegt keine Nebenerwerbstätigkeit, sondern eine gewerbliche Tätigkeit vor (Portele et al., 2015). Es liegen Einkünfte aus Gewerbebetrieb vor (Zapfl, 2005). Ein Befähigungsnachweis in Form einer Gewerbeberechtigung für Gastgewerbe ist vorzulegen (Urban, 2000). Der erhöhte Arbeitsaufwand sowie der betriebliche Charakter der Vermietung rechtfertigen diese Einstufung (Hubmann, 2016). Grundsätzlich ist die Anzahl der angebotenen Betten relevant, nicht die Anzahl der tatsächlich vermieteten. Als Service können beispielsweise Frühstück

und Reinigung angesehen werden (Portele et al., 2015). Eine Ferienwohnung bezeichnet grundsätzlich eine Unterkunft, die nicht zur Deckung des ganzjährigen Wohnbedarfs bestimmt ist, sondern nur zeitweise als Aufenthaltsort für Freizeit Zwecke genutzt wird (Heigl, 1999). Bei der Vermietung von Privatzimmern oder Ferienwohnungen ohne jegliche Serviceleistung werden die Einkünfte der Vermietung und Verpachtung zugeordnet und unterliegen der Regelbesteuerung beziehungsweise der Kleinunternehmerregelung. Im Rahmen der Änderung der Veranlagung 2021 kann eine Zuordnung als Nebentätigkeit auch erfolgen, wenn lediglich Dienstleistungen angeboten werden, die auf das Konzept Urlaub am Bauernhof schließen lassen. Darunter fallen beispielsweise Verkostungen, Besichtigungen und Kurse (Portele et al., 2021). Liegt jedoch eine dauerhafte Vermietung vor, werden die Einnahmen nicht der Land- und Forstwirtschaft zugeordnet, sondern gelten als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Dies ist bei einer Vermietung ohne Serviceleistungen unabhängig von der Bettenanzahl anwendbar (Zapfl, 2005). Grundsätzlich gilt es hier zu beachten, welcher Einkunftsart die Einkünfte zugeordnet werden können, denn daraus ergeben sich Unterschiede in der Umsatzsteuer (Hubmann, 2016).

3.2.2. Testbetriebsnetz Großwald

Die Bedeutung der Nebenbetriebe wird im österreichischen Testbetriebsnetz Kleinwald sowie im Testbetriebsnetz Großwald der DACH-Region erhoben. Diese bezeichnet das Gebiet von Deutschland, Österreich und der Schweiz (Toscani et al., 2015). Im nachfolgenden liegt der Fokus auf dem Testbetriebsnetz Großwald. Bereits seit Mitte der 1950er Jahre werden hier Forstbetriebe mit Waldflächen größer 500 Hektar erfasst. Ziel ist es, Daten für forstökonomische Forschung bereitzustellen sowie die innerbetriebliche Kostenrechnung zu analysieren. Die Ergebnisse werden dann für anonymisierte Betriebsvergleiche sowie die forstwirtschaftliche Gesamtrechnung herangezogen und sind laufend im Waldbericht zu finden. Verantwortlich für die Erhebung der Daten und die Auswertung der Ergebnisse ist das Institut für Agrar- und Forstökonomie der Universität für Bodenkultur in Kooperation mit den Land- und Forstbetrieben Österreich. Die Teilnahme der Betriebe erfolgt auf freiwilliger Basis (Ungerböck, 2017). Die Rücklaufquote beträgt rund 30 Prozent. Dies entspricht 50 Prozent der Waldfläche und etwa 100 Betrieben (Toscani et al., 2015). Es kann davon ausgegangen werden, dass vor allem Betriebe mit einem Interesse an der ökonomischen Auswertung teilnehmen. In der Forstwirtschaft besteht eine verhältnismäßig hohe Bereitschaft, betriebswirtschaftliche Daten preiszugeben. Dies ist vor allem durch den geringen Fremdkapitalanteil, die soziale Struktur und die Überschaubarkeit der Branche zu begründen (Brenner, 2010). Aufgrund einer Anpassung des Erhebungssystems 1998, ist nun auch auf freiwilliger Basis die Erfassung von Nebenbetrieben möglich (Ungerböck, 2017). Die Profitabilität der Nebenbetriebe kann anhand von 17

Hauptkennzahlen abgeleitet werden, die sich in die 5 Kategorien Mieten und Pacht, sonstige Markterlöse, Zusatzleistungen, Kostenersätze und Förderungen unterteilen lassen (Toscani et al., 2015). Der Jagdbetrieb muss obligatorisch dokumentiert werden, zusätzlich sind zehn vordefinierte Nebenbetriebe sowie sieben freie Nebetriebe zur Bearbeitung vorhanden (Ungerböck, 2017).

Tab. 4: Auflistung vordefinierter Nebenbetriebe

Quelle: nach Sekot und Toscani 2015

vordefinierte Nebenbetriebe	Jagd (obligatorisch)
	Fischerei
	Grundstücksnutzung
	Sand/Schotter/Erde
	Wasser
	Gebäude
	Landwirtschaft
	Freizeit und Tourismus
	Arbeitsleistungen für Dritte
	Forstgarten
	Weihnachtsbaum und Schmuckgrün

Aufgrund der oftmals personellen Verflechtung können sich hier Unstimmigkeiten ergeben. Die Bedeutung der Nebenbetriebe kann in den einzelnen Forstbetrieben sehr unterschiedlich ausfallen. Dies zeigt sich in den Unterschieden der erwerbswirtschaftlichen Bedeutung. Dennoch ist hier anzumerken, dass diese allein nicht ausschlaggebend sind für die Gründung oder das Bestehen eines Nebenbetriebes. Im Rahmen der Auswertung aus dem Testbetriebsnetz Großwald zählen Jagd, Fischerei, Landwirtschaft und freie Nebenbetriebe zu den am häufigsten dokumentierten. Aufgrund des freiwilligen Charakters sind zwar nicht alle Betriebe und Flächen vertreten, hier ist aber ein steigendes Interesse an der Teilnahme sowie den daraus resultierenden Ergebnissen erkennbar. Die Jagd wurde am häufigsten als Nebenbetrieb angegeben, das kann jedoch mit der Bindung des Jagdrechtes an Grund und Boden begründet werden. Ansonsten ergibt sich eine große Spannweite der angegebenen Nebenbetriebe. Diese ist unter anderem auf die individuelle Ressourcenausstattung und historische Entwicklung der jeweiligen Forstbetriebe zurückzuführen. Summa summarum wird den Nebenbetrieben eine geringe Wirtschaftlichkeit unterstellt (Ungerböck, 2017). Darüber hinaus kann es bei der Eingabe von Daten zu Verzerrungen kommen, da jeder Betrieb individuell entscheidet, welche Daten wie berücksichtigt werden, sprich ob konkrete Kosten und Leistungswerte einem Nebenbetrieb zugeordnet oder vernachlässigt werden. Bei der Interpretation der Ergebnisse sollte auch die Bezugsgröße beachtet werden. Dennoch ist hier anzumerken, dass eine Vergleichbarkeit der Ergebnisse im Moment kaum gegeben ist, da die Zuverlässigkeit und Repräsentanz der Daten zu hinterfragen ist. Dies hängt einerseits mit dem Fehlen vordefinierter Kostenstellen und physischer

Outputstellen für Nebenbetriebe zusammen und andererseits der nicht einheitlichen Vorgehensweise der Kennzahlenherleitung und dem Fehlen konkreter Richtlinien, um diese voneinander abzugrenzen (Toscani et al., 2015).

Anhand der Auswertungen wird erkennbar, dass sich aktuell die drei wichtigsten Nebenbetriebe folgendermaßen gliedern:

- Jagd
- Erneuerbare Energien/Immobilien/Abbau und Deponie
- Fischerei (Ungerböck, 2017).

Durchschnittlich werden zusätzlich zur Holzproduktion 5,7 Nebenbetriebe angegeben. Davon entfallen 4,7 auf vordefinierte Nebenbetriebe und einer auf frei definierte Nebenbetriebe. Bei der Anzahl der Nebenbetriebe ist ein leicht positiver Anstieg erkennbar. Die Personalkosten werden häufig zwischen der Hauptproduktion und den Nebenbetrieben aufgeteilt (Toscani et al., 2015).

3.2.3. Chancen

Nicht-Holz-Produkte und Dienstleistungen verfügen über ein außengesprochen großes Potenzial, auch im monetären Bereich. Gerade in puncto Nachhaltigkeit wird immer wieder deren hohe Wertschöpfung aufgegriffen. (Toscani et al., 2015). Die Vielfalt der forstbetrieblichen Leistungen gestaltet sich in den einzelnen Betrieben sehr unterschiedlich (Ungerböck, 2017).

Für die Bedeutung der Nebenbetriebe für die nächsten zehn Jahre wird oftmals von einer steigenden Bedeutung der erneuerbaren Energie und des Tourismus sowie der Vermietung und Verpachtung ausgegangen. Die Einnahmen aus Jagd, Abbau und Deponie und Fischerei könnten sich jedoch rückläufig entwickeln (Ungerböck, 2017).

Mit der Holzproduktion gehen erhebliche Produktions- und Marktrisiken einher, die sich in stagnierenden oder schwankenden Holzerträgen widerspiegeln. Die forstliche Diversifikation in Form von Nebenbetrieben stellt eine hervorragende Möglichkeit dar, diesen entgegenzuwirken (Ungerböck und Sekot, 2016). Im Allgemeinen wird das Schaffen von Vielfalt beziehungsweise das Mindern des Homogenitätsgrades eines Betriebes unter Diversifikation verstanden. Im konkreten Fall der Forstwirtschaft bedeutet das, Erfolgspotentiale außerhalb der Holzproduktion zu lukrieren (Pröll, 1999).

3.3. Nebenbetriebe untersuchter Forstbetriebe

3.3.1. Forstverwaltung Weyer

Die Forstverwaltung Weyer, deren Eigentümer der erzbischöfliche Stuhl und der Baufonds der Katholischen Kirche Österreichs sind, ist ein Forstbetrieb im oberösterreichischen Ennstal, der 7200 Hektar bewirtschaftet. Die Nebenbetriebe lassen sich in Jagd sowie Vermietung und Verpachtung untergliedern. Neben der klassischen Vermietung werden im Rahmen der Verpachtung Gebäude, Standorte für Mobilfunk und landwirtschaftliche Flächen verpachtet. Darüber hinaus spielen Zinsentgelte für Wasser und das Wegenetz eine Rolle (Putz, 2023). Von untergeordneter Bedeutung ist der Nebenbetrieb Fischerei (Forstverwaltung Weyer, o.J.).

Der Forstbetrieb erwirtschaftet durchschnittlich drei Millionen Euro Jahresumsatz. Davon entfallen in etwa 200.000 Euro auf den Nebenbetrieb Vermietung und Verpachtung, was einem Anteil von 6.67% entspricht. Der Gewinnanteil fällt jedoch wesentlich kleiner aus, da mit hohen Ausgaben in Form von Investitionen, Versicherungen und Instandhaltungen zu rechnen ist. Abzüglich dieser Kosten kann der Gewinn mit etwa der Hälfte des Umsatzes angenommen werden und pendelt sich im Bereich zwischen 80.000 und 120.000 Euro ein. Die Forstverwaltung Weyer bewirtschaftet 50 Gebäude, davon sind 20 Jagdhütten. Deren Ausgestaltung umfasst einfache Hütten und Jagdhütten sowie Betriebsgebäude und historischen Gebäude. Formen touristischer Vermietung sind nicht vertreten. Hierzu gibt es auch keine Bestrebungen (Putz, 2023).

3.3.2. Steiermärkische Landesforste

Die Steiermärkischen Landesforste sind ein Forstbetrieb des Landes Steiermark, die als rechtlich unselbstständiger Eigenbetrieb des Landes agieren und keine eigene Rechtspersönlichkeit aufweisen (LRH, 2020). Die Gründung geht in das Jahr 1889 zurück. Ausgehend von einer Umstellung von Holzkohle auf Steinkohle wurden große Flächen Wald verkauft. Für die Fläche der heutigen Steiermärkischen Landesforste konnte jedoch kein Käufer gefunden werden und so erlangte das Land Steiermark jene Flächen, auch um der Gefahr der Zersplittung entgegenzuwirken und den Erhalt der Wälder sicherzustellen (Hasistschka, 2014). Ausgehend von ihrer Gesamtfläche sind die Steiermärkischen Landesforste der sechstgrößte Forstbetrieb in Österreich und der fünftgrößte private Forstbetrieb (Steiermärkische Landesforste, 2018). Der Forstbetrieb befindet sich in der nördlichen Steiermark und ist als kompakte Einheit zu betrachten, die durch den Fluss Enns in zwei Teile geteilt wird (Holzinger, 2023). Der Sitz der Forstdirektion ist in Admont. Es gibt zwei

Forstverwaltungen und mehrere Förstereien (Mühlbacher, 2014). Die zu bewirtschaftende Fläche bemisst sich auf etwa 28.000 Hektar. Davon sind 12.000 Hektar, das entspricht etwa 40 Prozent der Gesamtfläche, an die Nationalpark Gesäuse GmbH verpachtet und werden von den Steiermärkischen Landesforsten als Nebenbetrieb in Form des Wald- und Wildmanagement bewirtschaftet. Dies betrifft vor allem Bereiche mit starker Geländeneigung und hohem Schutzwaldanteil, die folglich eine Bewirtschaftung ohnehin erschweren würden. Auf den restlichen Flächen, auch Speckkammern genannt, wird nachhaltige Forstwirtschaft betrieben (Holzinger, 2023). Als Nebenbetriebe werden Jagd und Fischerei, Nationalpark Gesäuse, Grundstücks- und Gebäudenutzung, Tourismus und Wildbret- und Fischvermarktung geführt, wobei deren Reihenfolge deren Anteil am Ertrag entspricht (LRH, 2020). In der Vergangenheit stellte die Schottergewinnung einen weiteren Nebenbetrieb dar, deren Einnahmen sind heute Teil der Verpachtung (Holzinger, 2023). XEIS-Edelwild und XEIS- Edelfisch werden eigene Produkte aus der Region des Gesäuses im kleinen Rahmen vermarktet (Steiermärkische Landesforste, 2018). Der Nebenbetrieb Tourismus beinhaltet die Hüttenvermietung von sechs Almhütten im Nationalpark Gesäuse sowie den Campingplatz Forstgarten. Eine Adaptierung weiterer Hütten im Nationalpark für die touristische Nutzung ist vorgesehen. Die Erträge für den Campingplatz beliefen sich 2022 auf 110.000 Euro und für die Hütten 34.000 Euro. Diesen Erträgen sind die hohen Kosten für Personal, Reinigung und Instandhaltung entgegenzusetzen (Holzinger, 2023).

Der Jahresumsatz des forstlichen Hauptbetriebes im Jahr 2022 belief sich auf circa drei Millionen Euro. Der Nebenbetrieb Vermietung und Verpachtung erwirtschaftete einen Ertrag von 317.000 Euro (Holzinger, 2023). Der durchschnittliche Anteil dieses Nebenbetriebes am Gesamtertrag belief sich auf 7,4 Prozent (LRH, 2020). Der Gewinn dauervermieteter Gebäude wird zweckgebunden wieder in die Gebäudesubstanz investiert. Ein höherer Anteil im Bereich der Vermietung und Verpachtung wird zwar seitens der Steiermärkischen Landesforste als wünschenswert erachtet, aufgrund der für einen Forstbetrieb üblichen starken Fokussierung auf den Forst/Holz Sektor ist in Zeiten steigender Holzpreise und einem gewinnorientierten Bewirtschaftungsansatz aber eine Steigerung der Vermietung und Verpachtung nur schwer möglich (Holzinger, 2023).

Generell sieht die Unternehmensstrategie vor, Gebäude entweder im Zusammenhang mit der Jagd zu verpachten, dauerzuvermieten oder als Ferienwohnung zu nutzen. Alle drei Varianten sind bei den Steiermärkischen Landesforsten vertreten. Hinsichtlich der Abwägung zwischen touristischer Vermietung und Dauervermietung gilt es hier zu erwähnen, dass den höheren Erträgen der touristischen Vermietung auch höhere Pflege- und Betreuungsaufwände gegenüberstehen. Die Präferenz liegt auf der Dauervermietung wenngleich etwa zwanzig bis fünfundzwanzig Prozent im

Rahmen der Jagd genutzt werden. Die Einnahmen von Jagdgebäuden fallen ebenfalls in Vermietung und Verpachtung (Holzinger, 2023).

Die Steiermärkischen Landesforste bewirtschaften 197 Gebäude. Aufgrund der historischen Gegebenheiten in der Region Eisenwurzen besteht hier ein hoher Anteil an Wohn-, Betriebs- und Agrargebäuden, auf die in Kapitel 6 Bestehende Forstgebäude näher eingegangen wird (Holzinger, 2023). Der hohe Anteil der Agrargebäude in Form von Stallgebäuden, Hütten, Almhütten und sonstiger betrieblicher Gebäude ist in Abbildung 4 ersichtlich. Auch gemischte Nutzungsformen in Form von Wohn- und Verwaltungsgebäuden sind zu einem kleinen Anteil vertreten (LRH, 2020).



Abb. 4: Gebäudearten Steiermärkische Landesforste

Quelle: LRH, 2020

3.3.3. Österreichische Bundesforste AG

Historisch gesehen entwickelte sich die Österreichische Bundesforste AG aus den staatlichen Wäldern, den österreichischen Reichsforsten in den Kronländern. Diese waren in Kameralgüter, die der Deckung des Hof- und später auch des Staatshaushaltes der Monarchie dienten, Montanwälder und Salinenforste, die zur Deckung des Holzbedarfes im Bergbau und der Salinen bestimmt waren, sowie der Marinereservat- und Militärforste, die vor allem in den Küstenländern der Monarchie vertreten waren, unterteilt. Mit dem Zerfall der Monarchie übernahm das Staatsamt für Landwirtschaft und

später das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft die Leitung der Forste. Diese waren direkt dem zuständigen Bundesminister unterstellt. Mit dem Bundesforstegesetz 1925 wurden die Österreichischen Bundesforste als eigener Wirtschaftskörper gegründet. Sie waren zuständig für die Verwaltung der Forste als Treuhänder, die Betriebsführung erfolgte in Eigenregie. Mit der Änderung des Bundesforstegesetzes 1977 wurde der Schutz- und Erholungsfunktion eine größere Bedeutung zuteil. 1997 erfolgte schließlich die Gründung der Österreichischen Bundesforste AG in ihrer heutigen Form. Die Österreichischen Bundesforste wurden aus dem Bundeshaushalt ausgegliedert und die Aktiengesellschaft als Rechtsform gewählt. Hiermit gingen auch eine gewisse unternehmerische Freiheit und eine klare Zuständigkeit der Organe einher. Das Unternehmenskonzept 1997 beinhaltet die nachhaltige Bewirtschaftung, sowie die Berücksichtigung des öffentlichen Interesses und die Bewahrung der Schutz-, Wohlfahrts- und Erholungsfunktion des Waldes (Weinfurter, 2005).

Die Nebenbetriebe der Öbf AG lassen sich in folgende grobe Bereiche gliedern: Erneuerbare Energien, Immobilien und Dienstleistungen. Diese können jedoch weiter unterteilt werden (Öbf, 2023a). Gerade im Bereich erneuerbare Energien ist in den nächsten Jahren aufgrund aktueller Projekte im Bereich der Wasserkraft mit einer Steigerung des Erlöses zu rechnen (Strasser, 2023).

Bei Betrachtung der Betriebsleistung ist der Bereich Immobilien ist das zweitwichtigste Standbein der ÖBf AG. Deren Anteil an der Gesamtbetriebsleistung beläuft sich auf etwa 20 Prozent (Strasser, 2023). In Abbildung 5 werden die Betriebsleistungen der einzelnen Nebenbetriebe der Öbf AG der Jahre 2020 bis 2022 dargestellt. Im Bereich Immobilien ist jedoch zu beachten, dass dieser in Verpachtung, Vermietung, Wasser und Bodenressourcen unterteilt werden kann.

in Mio. €	IST 2020	IST 2021	IST 2022
Eigenes Holz	96,4	111,7	168,6
Holzhandel	18,9	20,6	26,8
Jagd	20,7	21,2	22,3
Fischerei	2,2	2,4	2,2
Forst / Holz	138,2	155,8	220,0
Erneuerbare Energie	2,1	2,1	2,4
Verpachtung	11,8	12,5	13,4
Vermietung	8,4	9,2	9,5
Tourismus	19,1	20,0	21,7
Wasser	1,1	1,1	1,2
Bodenressourcen	10,7	11,6	11,3
Immobilien	51,1	54,4	57,1
Consulting	0,1	0,0	0,0
Forstl. Dienstleistungen	3,7	3,5	3,5
Forsttechnik	2,8	3,1	2,9
Naturraummanagement	8,5	8,4	8,9
Dienstleistungen	15,1	15,0	15,3
Sonstige Leistungen	10,0	13,3	11,3
Externe Betriebsleistung	216,5	240,6	306,1

Abb. 5: Betriebsleistung ÖBf AG 2020-2022

Quelle: ÖBf AG 2023a

Basierend auf den Daten für das Jahr 2022, die im Nachhaltigkeitsbericht der ÖBf AG veröffentlicht wurden, erwirtschaftet die Vermietung eine Betriebsleistung von 9,5 Millionen Euro. Dies entspricht einem Anteil von 3,1 Prozent an der Gesamtbetriebsleistung. Die Verpachtung erwirtschaftet eine Betriebsleistung von 13,4 Millionen Euro, was einem Anteil von 4,4 Prozent entspricht (ÖBf, 2023a). An dieser Stelle ist jedoch anzumerken, dass auch Baurechtserlöse der Verpachtung zugeordnet werden und hier maßgeblich für die hohe Betriebsleistung verantwortlich sind (Strasser, 2023). Der gesamte Bereich Immobilien entspricht 18,7 Prozent der Gesamtbetriebsleistung im Jahr 2022 (ÖBf, 2023a). Tendenziell ist eine Steigerung der Betriebsleistung in dem Geschäftsbereich Immobilien erkennbar (Strasser, 2023). Der Fokus im Bereich der Vermietung liegt laut Strasser (2023) bei der Dauervermietung. Formen touristischer Vermietung sind von untergeordneter Bedeutung und regional sehr unterschiedlich zu betrachten.

Generell gilt es zu beachten, dass der Anteil der Immobilien und hier speziell der Vermietung und Verpachtung an der Betriebsleistung erheblich variiert. Hauptursache sind die starken Schwankungen des Hauptbetriebes Forst/Holz aufgrund variierender Holzeinschläge und Holzpreise. Der Anteil der

Immobilien an der Gesamtbetriebsleistung schwankt demnach zwischen 15 und 25 Prozent (Strasser, 2023).

Die ÖBF AG bewirtschaftet aktuell 4150 Gebäude. Diese teilen sich regional sehr unterschiedlich auf und umfassen alle möglichen Objekte von Kapelle und Schloss bis Einfamilienhaus und Lagerhalle. Davon befinden sich mit 500 Gebäuden die meisten in der Obersteiermark. Der Großteil dieser Gebäude wird vermietet, die Anzahl der Pachtverträge für beispielsweise Gastronomiebetriebe ist vernachlässigbar. Hinsichtlich der Ertragslage ist anzumerken, dass in der Nähe von Ballungszentren wie dem Wienerwald mit höheren Erträgen zu rechnen ist. (Strasser, 2023).

4. Steuerliche Aspekte

In den folgenden Unterkapiteln wird näher auf relevante steuerliche Aspekte im Zusammenhang mit der Immobilienverwertung eingegangen. Hierunter sind Einkommen-, Umsatz-, Grund-, und Grunderwerbsteuer zu verstehen. Des Weiteren wird die mit dieser im Zusammenhang stehenden Thematik des Einheitswertes sowie der Absetzung für Abnutzung beleuchtet

4.1. Einkommensteuer

Die steuerlichen Regelungen betreffend der Einkommensteuer werden im Einkommensteuergesetz, im Folgenden EStG, geregelt. Einkünfte bezeichnen den Gewinn oder den Verlust, sprich die Differenz zwischen Einnahmen und Ausgaben. Innerhalb einer Einkunftsart können mehrere Einkunftsquellen vorliegen. Beispiele hierfür sind mehrere Gewerbebetriebe oder die Vermietung mehrerer Immobilien. Zusätzlich sind Sonderausgaben nach § 18 EStG, außergewöhnliche Belastungen nach §§ 34 und 35 EStG und Freibeträge nach §§ 104 und 105 EStG abzuziehen. Der Gesamtbetrag der Einkünfte der sieben Einkunftsarten dient als Bemessungsgrundlage der Einkommensteuer (Brauner et al., 2015).

Nach §2 Abs 3 EStG werden sieben Einkunftsarten festgelegt:

1. Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft (§21 EStG)
2. Einkünfte aus selbstständiger Tätigkeit (§22 EStG)
3. Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 23 EStG)
4. Einkünfte aus nicht selbstständiger Arbeit (§25 EStG)
5. Einkünfte aus Kapitalvermögen (§27 EStG)
6. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 28 EStG)

7. Sonstige Einkünfte (§29 EStG)

Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft umfassen insbesondere Einkünfte aus der land- und forstwirtschaftlichen Urproduktion, sowie Tierzucht und Tierhaltung, Binnenfischerei und Jagd (Brauner et al., 2015).

Die Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit bis sonstige Einkünfte werden als außerbetriebliche Einkunftsarten verstanden und sind sohin Überschusseinkünfte. Vermögenszuwächse wie beispielsweise Schenkungen werden in der Einkommensteuer nicht berücksichtigt (Portele et al., 2021). Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung können zusammen mit den Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft zu einer einkommensteuerlichen Erklärungspflicht führen (Zapfl, 2005).

Hinsichtlich der Vermietung und Verpachtung im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes ist zu erwähnen, dass diese den Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft zuzurechnen sind, solange sie Teil des Betriebes sind (Urban, 2000). Eine vertiefende Beschreibung dieser Rechtsgrundlage wird im Kapitel 4.1. Einkommensteuer gegeben. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind nach § 28 EStG zu versteuern (Urban, 2000). Hierzu zählen Miet- und Pachteinnahmen von Grundstücken sowie Urheberrechts- und Lizenzvergütungen (Brauner et al., 2015). Für die Einkünfte aus § 2 Abs 3 Zif 1-5 EStG, sprich Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft bis Einkünfte aus Kapitalvermögen greift diese Regelung nicht, da sie dem Subsidiaritätsprinzip unterliegen. Ferner werden Miet- und Pachteinnahmen, die den angeführten Einkunftsarten zugeordnet werden auch bei diesen erfasst. Hierbei handelt es sich um betriebliche Einkünfte wie beispielsweise die Verpachtung der Eigenjagd (Urban, 2000).

Grundsätzlich ist zu erwähnen, dass Einkommensteuer nur für natürliche Personen abzuführen ist (Ginthör, 2023). Handelt es sich um juristische Personen des Privatrechtes beispielsweise in Form einer GmbH oder einer AG sowie juristische Personen des öffentlichen Rechtes, ist eine Körperschaftsteuer abzuführen. Anders als bei der Einkommensteuer handelt es sich hierbei um einen linearen Steuertarif von aktuell 24 Prozent. Voraussetzung für die unbeschränkte Steuerpflicht ist das Ansiedeln des Sitzes oder der Geschäftsleistung im Inland. Des Weiteren besteht die Möglichkeit der Steuerbefreiung. Eine solche ist beispielsweise bei gemeinnützigen Wohnbauprojekten anwendbar (USP, 2023).

4.2. Umsatzsteuer

Die Vermietung und Verpachtung von Gebäuden, Betriebsteilen und Betrieben ist seit 1.1.1995 unecht umsatzsteuerbefreit. Die Befreiung gilt nicht für die Vermietung zu Wohnzwecken (Jilch, 2016). Sie unterliegt einem begünstigten Umsatzsteuersatz von zehn Prozent. Hier besteht jedoch die Möglichkeit der Vorsteuerrückverrechnung. Der Land- und Forstwirt hat auch die Möglichkeit im Rahmen der Kleinunternehmerregelung ohne Umsatzsteuer zu Wohnzwecken zu vermieten, er ist unecht steuerbefreit. Der Begriff Kleinunternehmer ist umsatzsteuerrechtlich als Unternehmer mit Wohnsitz oder Sitz im Inland und einer Nettoumsatzgrenze von 22.000 Euro im Kalenderjahr definiert. Hierbei entfällt jedoch der Anspruch auf Verrechnung der Vorsteuer. Zu beachten ist hier allerdings, dass die Umsatzsteuerpauschalierung der Kleinunternehmerregelung vorangeht. Folglich ist für Land- und Forstwirtschaft keine Kleinunternehmerregelung anwendbar, wenn der Betrieb der land- und forstwirtschaftlichen Umsatzsteuerpauschalierung unterliegt (Zapfl, 2005). Erst wenn für den gesamten Land- und Forstbetrieb auf die Umsatzsteuerpauschalierung verzichtet wird, können die allgemeinen Regeln des Umsatzsteuergesetzes angewendet werden. Darüber hinaus besteht nach § 6 Abs 2 UstG die Möglichkeit, unecht steuerbefreite Vermietungen und Verpachtungen von Grundstücken wahlweise mit 20 Prozent Umsatzsteuer zu versehen (Jilch, 2016). Diese Form der Regelbesteuerung berechtigt die/den Vermieter*in beziehungsweise Verpächter zum Vorsteuerabzug. Vor allem bei vorsteuerabzugsberechtigten Mieter*innen und Pächtern erweist sich diese Methode als vorteilhaft. Davon ist auszugehen, wenn es sich bei der mietenden Partei um einen Gewerbetreibenden handelt. Der Vorsteuerabzug kann dann für beispielsweise anfallende Reparaturarbeiten beansprucht werden. Im Gegenzug sind der/dem Mieter*in oder Pächter die Umsatzsteuer in der Höhe von zwanzig Prozent in Rechnung zu stellen, die jener wiederum als Vorsteuer abziehen kann. Folglich ist die Vorsteuer kein Kostenfaktor für den Forstbetrieb (Urban, 2000).

4.3. Herstellungs- und Erhaltungsaufwand

Grundsätzlich ist zwischen Herstellungs- und Erhaltungsaufwand unterschieden. Dies wird im § 28 EStG geregelt.

Wird etwas Neues geschaffen beziehungsweise die Wesensart des Gebäudes verändert (Erweiterung, wesentliche Verbesserung) so ist von einem Herstellungsaufwand auszugehen. Hierunter fällt beispielsweise die erstmalige Errichtung einer Liftanlage, Aufstockung eines Gebäudes und Dachgeschossausbau, Umstellung der Wärmeversorgung auf Fernwärme. Die Abschreibung erfolgt auf 15 Jahre beziehungsweise auf Restnutzungsdauer (Ginhör, 2023).

Der Erhaltungsaufwand kann in Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwendungen untergliedert werden. Unter Instandsetzungen werden vereinfacht gesagt jene Maßnahmen verstanden, die im Rahmen größerer Sanierungen anfallen (WKO, 2023a). Hierzu zählen beispielsweise Austausch von Dach oder Dachstuhl, die umfassende Erneuerung des Außenputzes, der Austausch von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der überwiegenden Anzahl der Fenster und Türen (Ginthör, 2023). Die Abschreibung bei zu Wohnzwecken vermieteten Gebäude erfolgt für einen Zeitraum von 15 Jahren. Bei einer anderen Nutzung hat die Abschreibung sofort oder ebenfalls auf 15 Jahre zu erfolgen. Bei gemischten Nutzungsformen ist eine Unterteilung der Fläche entsprechend ihrer Nutzung zu treffen und dementsprechend eine Abschreibung vorzunehmen. Ist eine Nutzung der anderen stark untergeordnet, beträgt sohin unter zwanzig Prozent der Nutzfläche, ist diese nicht zu berücksichtigen (WKO, 2023a).

Im Gegensatz dazu sind unter Instandhaltungsmaßnahmen jene Arbeiten zu verstehen, die zu keiner wesentlichen Änderung des Gebäudes führen. Ziel ist die Erhaltung des Gebäudezustandes (Ginthör, 2023). Darunter fallen beispielsweise laufende Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie kleinere Arbeiten wie Verputz- oder Malerarbeiten. Die Abschreibung erfolgt sofort. Auf Antrag kann auch hier eine Absetzung über 15 Jahre erfolgen (WKO, 2023a).

In der Praxis ist die Zuordnung in Instandhaltung- und Instandsetzung oftmals schwierig.

4.4. Absetzung für Abnutzung (AfA)

Grundsätzlich sind die rechtlichen Gegebenheiten bezüglich der Absetzung für Abnutzung im EStG geregelt. Bei Gebäuden findet der § 8 EStG Anwendung. Mit der AfA werden Anschaffungs- und Herstellungskosten auf den Nutzungszeitraum verteilt. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten entsprechen dem Teilwert, den fiktiven Anschaffungskosten oder dem gemeinen Wert (Urban, 2022). Für die Höhe der AfA spielt die Nutzungsdauer eine entscheidende Rolle. Diese variiert je nach Nutzung und Errichtungsdatum. Sie ist als die technische und wirtschaftliche Nutzbarkeit definiert (Urban, 2023). So ist für Betriebsgebäude eine Nutzungsdauer von 40 Jahren und einer AfA von 2,5 Prozent auszugehen (WKO, 2023b). Bei Wohngebäuden wird die Nutzungsdauer mit 66,67 Jahren festgelegt. Die AfA beträgt demnach 1,5 Prozent (WKO, 2023a). Diese Regelung betrifft auch Dienstwohnungen (Urban, 2023). Bei Gebäuden vor 1915 ist auch ohne gutachterliche Feststellung ein AfA-Satz von 2 Prozent anzuwenden. Dies betrifft beispielsweise denkmalgeschützte Gebäude und historische Forstgebäude. Für die Herstellung oder Anschaffung von Gebäuden nach dem 30. Juni 2020 kann eine beschleunigte AfA angewendet werden. Hierbei ist im ersten Jahr mit dem dreifachen Prozentsatz

(4,5%), im zweiten Jahr mit dem zweifachen Prozentsatz (3%) und im dritten Jahr mit dem normalen Prozentsatz (1.5%) zu rechnen (WKO, 2023a).

Formel 1: Berechnung des Abschreibungsbetrages

$$\text{Abschreibungsbetrag} = \frac{\text{Anschaffungskosten}}{\text{Nutzungsdauer}}$$

Die Berechnung des Abschreibungsbetrages ergibt sich, wie in Formel 1 ersichtlich, aus dem Quotienten der Anschaffungskosten und der Nutzungsdauer. Die Dauer für die Absetzung der Abnutzung berechnet sich ab dem letzten entgeltlichen Erwerb (Urban, 2022).

4.5. Einheitswert

Der Einheitswert wird als Basis für die Besteuerung von Grund- und Immobilienvermögen herangezogen und dient als Bemessungsgrundlage für weitere Abgaben. Die Feststellung erfolgt für wirtschaftliche Einheiten oder Untereinheiten (Twaroch, 2015).

Er [Der Einheitswert] wird unter Zugrundelegung der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse eines Stichtages für bestimmte wirtschaftliche Einheiten in einem vom Besteuerungsverfahren getrennten Verfahren ermittelt, bescheidmäßig festgestellt und hat über einen längeren Zeitraum Gültigkeit. Er dient zur Verwaltungsvereinfachung, da andernfalls für unterschiedliche Abgaben jeweils eine gesonderte Bewertung des Steuergegenstandes durchgeführt werden müsste.“

(Twaroch, 2015, S.33)

Generell werden die notwendigen Daten für die Einheitswertermittlung aus den folgenden Kategorien herangezogen:

- Erklärungsbogen Grundeigentümer*in
- Aktenlage
- Gebäude- Wohnungsregister
- Grundbuch
- Meldungen der Gemeinde (Smolka, 2023).

Die Aktenlage umfasst alle beim Finanzamt vorliegenden Informationen in Papierform oder digital. Das Gebäude- Wohnungsregister wird von den Gemeinden geführt und enthält Informationen über Verwaltungsdaten der Objekte aber auch beispielsweise Informationen über Umbauten (Statistik Austria, 2020). Im Grundbuch werden veränderte Eigentumsverhältnisse ersichtlich. Meldungen der

Gemeinde in Form von Bauanzeigen oder Fertigstellungsmeldungen können auch Meldungen der Gemeinde in die Einheitsbewertung einfließen (Smolka, 2023).

4.5.1. Land- und forstwirtschaftlicher Einheitswert

Der land- und forstwirtschaftliche Einheitswert ist ein steuerlicher Wert, der den Ertragswert land- und forstwirtschaftlicher Flächen abbildet. Hierbei handelt es sich keineswegs um einen Marktwert. Der Ertragswert wird im Rahmen der Hauptfeststellung ermittelt (Portele et al., 2015).

Die Ermittlung des land- und forstwirtschaftlichen Einheitswertes basiert auf dem Achtzehnfachen Reinertrag, der in durchschnittlichen Jahren nachhaltig erbracht werden kann und ist im §32 und § 46 BewG geregelt. Hier wird von gewöhnlichen Verhältnissen, einem schuldenfreien Betrieb, einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung, einer gemeinüblichen Entlohnung fremder Arbeitskräfte sowie einem notwendigen Bestand an Wirtschaftsgebäuden ausgegangen (Portele et al., 2021). Die Liebhabereibetrachtung spielt im Rahmen des Einheitswertes keine Rolle, da hier von ordnungsgemäßen Verhältnissen ausgegangen wird (Urban, 2000). Die natürlichen Ertragsbedingungen werden im Rahmen der Bodenklimazahl berücksichtigt. Auch Zu- und Abschläge aufgrund besonderer Umstände sind möglich. Die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen werden durch regionale beziehungsweise regionalwirtschaftliche Verhältnisse, Vermarktungsmöglichkeiten, Entwicklungsdynamik sowie Größe und Entfernung der Standorte sowie des Betriebes bedacht. Das Ergebnis der Bodenklimazahl und der natürlichen und wirtschaftlichen Ertragsbedingungen ist die Betriebszahl. Diese stellt die Ertragsfähigkeit des Betriebes dar (Portele et al., 2021).

Formel 2: Berechnung Hektarsatz des Betriebes

$$\text{Hektarsatz des Betriebes} = \frac{\text{Betriebszahl} * \text{Hektarhöchstsat}z}{100}$$

Wie anhand von Formel 2 ersichtlich wird, ist die Betriebszahl anschließend mit dem Hektarhöchstsat zu multiplizieren. Der Hektarhöchstsat geht von einem regelmäßigen Altersklassenwald und guten Bewirtschaftungsbedingungen aus. Entscheidend sind die Verteilung der Baumarten, die Ertragsklassen und die erzielbaren Holzpreise. Je nach Größe des Forstbetriebes wird hier für die Berechnung unterschiedlich vorgegangen. Im Kleinstwald bis zehn Hektar werden einheitliche Hektarsätze auf Gerichtsbezirksebene angewendet. Im Kleinwald bis hundert Hektar dienen Baumartengruppen und deren Wachstumsstufen sowie vorhandene Bringungsanlagen als Bewertungsgrundlage. Im Großwald über hundert Hektar erfolgt eine umfassende Betrachtung der

regionalen Besonderheiten, der Bewirtschaftungsbedingungen und Vermarktungsmöglichkeiten. Der Hektarhöchstsatz der letzten Hauptfeststellung 2014 beträgt 2400 Euro (Portele et al., 2021).

Die Berechnung des Einheitswertes für land- und forstwirtschaftliches Vermögen erfolgt nach dem Ertragswertverfahren (Twaroch, 2015). Sich im land- und forstwirtschaftlichen Vermögen befindende Gebäude werden nicht einzeln bewertet. Für deren Bewertung wird der Bodenwert herangezogen (Smolka, 2023).

Für land- und forstwirtschaftliche Gebäude ist aber von einem weitaus höheren Verkehrswert auszugehen (Twaroch, 2015). Gebäude, die dem Forstbetrieb dauernd und unmittelbar dienen, werden dem land- und forstwirtschaftlichen Einheitswert zugeordnet. Hierunter fallen beispielsweise Gebäude zur Befriedigung des Wohnbedarf von Angestellten und Arbeiter*innen im Forstbetrieb und Verwaltungsgebäude (Urban, 2000). Gebäude oder Teile davon, die von der Betriebsführung oder deren Familie genutzt werden, sind ebenfalls dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzuordnen. Bis zu einem Wohnungswert von 2.180,185 Euro erfolgt eine Zuordnung zu dem land- und forstwirtschaftlichen Einheitswert, der darüber hinaus gehende Anteil des Wohnungswertes ist dem Grundvermögen zuzurechnen (Portele et al., 2015).

Die Feststellung des land- und forstwirtschaftlichen Einheitswertes erfolgt im Rahmen einer Hauptfeststellung. Die erste Hauptfeststellung fand 1940 in der damaligen Ostmark statt und wurde nach Vorgaben des Reichsdeutschen Bewertungsgesetzes 1934 durchgeführt. 1956 erfolgte eine Anpassung der Einheitswerte. Diese wurden im Laufe der Zeit mehrfach novelliert. Das Bewertungsgesetz bildet heute deren Rechtsgrundlage bestehend aus allgemeinen und besonderen Bewertungsvorschriften. Die Hauptfeststellung hat alle neun Jahre zu erfolgen, auch wenn sie in der Vergangenheit mehrfach verschoben wurde (Urban, 2000). Die letzte Hauptfeststellung fand 2014 statt, die nächste ist für 2023 vorgesehen. Die Wirksamkeit tritt mit erstem Jänner des Folgejahres in Kraft (Portele et al., 2021). Sihin wurden die Einheitswertbescheide der letzten Hauptfeststellung 2014 mit 1.1.2015 steuerlich wirksam für die Grund- und Einkommensteuer. Als Bemessungsgrundlage für die Sozialversicherung der Bauern trat die Wirksamkeit erst 2017 in Kraft (BMF, 2014). Die Hauptfeststellung 2023 ist vom Gesetzgeber als die letzte in dieser Form vorgesehen. Hinkünftig soll der Einheitswert im Rahmen eines rollierenden Verfahrens ermittelt werden. Genaue Lösungsansätze befinden sich noch in Ausarbeitung, Basis soll die bestehende Aktenlage und Indices bilden mit dem Ziel, den Verwaltungsaufwand zu reduzieren (Smolka, 2023).

Jeder Eigentümer erhält für jede wirtschaftliche Einheit einen Einheitswertbescheid. Die dafür notwendigen Daten werden dem Grundbuch entnommen (Portele et al., 2021). Die Grundlage für die Daten des Einheitswertes bilden Erklärungen, an die/den Grundeigentümer*in gerichtete Fragebögen.

Diese werden an die Land- und Forstwirte für jede wirtschaftliche Einheit übermittelt, sind unter der Zuhilfenahme von Ausföhlhilfen zu bearbeiten und innerhalb einer achtwöchigen Frist an das Finanzamt zu retournieren. Vor allem bei kleineren Flächen bis zehn Hektar kann davon ausgegangen werden, dass dem Finanzamt alle Daten bekannt sind und keine Erklärungen abzugeben sind. Die Grundeigentümer*innen erhalten dennoch einen Hauptfeststellungsbescheid, der auch die Grundlagen der Berechnung enthält (BMF, 2014). Hier besteht jedoch Potenzial diese Daten in Form von automatisierten Massenbewertungsverfahren in Form von Geodaten aus Höhendatenbanken, Katastern und Airborne-Laser-Messdaten zu beschaffen. Für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ist dies gut anwendbar, bei bebauten Grundstücken jedoch schwer möglich (Futter, 2015).

4.5.2. Einheitswert Grundvermögen

Der Einheitswert des Grundvermögens dient der Darstellung von Verkehrswerten für Gebäude und Baugrundstücke (Portele et al. 2015). Hierunter werden nach § 52 BewG all jene Grundstücke verstanden, die nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören. Die Ermittlung des Einheitswertes erfolgt auf Basis der Ermittlung des gemeinen Wertes wonach in einem komplexen Verfahren Grund und Boden beziehungsweise Boden- und Gebäudewert ermittelt werden (Twaroch, 2015). Ähnlich wie bei dem land- und forstwirtschaftlichen Einheitswert finden hier Hauptfeststellungen statt. Dies ist im §20 BewG geregelt und hat alle neun Jahre zu erfolgen. Allerdings liegt die letzte Hauptfeststellung bereits fünfzig Jahre zurück und fand zuletzt am 1.1.1972 statt. Mit 1.1.1973 wurde die Einheitswerte der letzten Hauptfeststellung steuerlich wirksam (Portele et al., 2015). Seither erfolgte eine pauschale Anhebung der festgesetzten Einheitswerte um 35% im Jahr 1982 (Twaroch, 2015). Obwohl eine Durchführung der Hauptfeststellung gesetzlich vorgesehen ist, gilt eine aktuelle Durchführung als eher unwahrscheinlich. Sohin ergibt sich eine große Diskrepanz zwischen den dargestellten Werten des Grundvermögens und den tatsächlichen Verkehrswerten (Portele et al., 2015). Gerade bei bebauten Grundstücken und Baugrundstücken beträgt der Einheitswert einen Bruchteil des anzunehmenden Verkehrswertes (Twaroch, 2015). Hier ist vor allem von regionalen Verzerrungen auszugehen. Beispielsweise ist in manchen Regionen der westlichen Bundesländer von einer Verhundertfachung des Baulandpreises seit 1973 auszugehen, wobei gerade in Regionen des nördlichen Niederösterreichs im Vergleichszeitraum möglicherweise keine nennenswerte Erhöhung der Baulandpreise stattgefunden hat (Smolka, 2023). Eine Vervielfachung in linearer Form zur Ermittlung des Einheitswertes erweist sich nicht praxistauglich, da auf regionaler Ebene von unterschiedlichen Bodenpreisen und Baukosten auszugehen ist. Die erheblichen Abweichungen sind der unterlassenen Hauptfeststellung verschuldet (Twaroch, 2015). Zukünftig ist entweder eine

politische Entscheidung zur Einheitsbewertung des Grundvermögens zu erwarten oder eine gerichtliche Entscheidung betreffend der Rechtskonformität. In beiden Fällen ist das aktuelle System zu überholen (Smolka, 2023).

Bei der saisonweisen oder dauerhaften Vermietung von Wohngebäuden ist der Einheitswert des Grundvermögens zu unterstellen (Urban, 2000). Bei der Änderung von einer betrieblichen Nutzung zu Vermietung und Verpachtung wird folglich ein zusätzlicher eigener Einheitswert Grundvermögen für das konkrete Gebäude in Form eines Einheitswertbescheides erstellt (Urban, 2023). Darin enthalten sind auch Informationen zur Wertermittlung (Smolka, 2023). Hierbei ist allerdings nicht von großen Beträgen der Einheitswerte auszugehen (Urban, 2023).

Die Berechnung der Werte des Grundvermögens erfolgt in Form eines Sachwertverfahrens. Hierbei werden die Bauland- beziehungsweise Grundstückspreise und die Gebäude- beziehungsweise Baukosten berücksichtigt. Diese werden dem Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung 1973 unterstellt. Die pauschale Anhebung um 35% wird berücksichtigt (Smolka, 2023).

4.5.3. Fortschreibungen

Kommt es im Zeitraum zwischen zwei Hauptfeststellungen zu Änderungen, so kann sich das auf den Einheitswert auswirken. Die Fortschreibung beginnt mit dem nächsten Kalenderjahr, das auf die Änderung folgt (Portele et al., 2015). Hier gilt es zwischen Wert-, Art- und Zurechnungsfortschreibungen zu unterscheiden.

Unter einer Wertfortschreibung versteht man die Änderung der Höhe des Einheitswertes aufgrund von beispielsweise veränderten Flächengrößen. Bei der Vergrößerung eines Betriebes ist keine Neufestsetzung des Einheitswertes notwendig, sofern der neue Einheitswert um weniger als fünf Prozent abweicht beziehungsweise um maximal 1000 Euro. Die Wertfortschreibungen beziehen sich auf den letzten Feststellungszeitpunkt (Portele et al., 2015). Als Hauptgründe können Käufe und Verkäufe sowie Änderungen der Wertverhältnisse durch beispielsweise Kalamitäten genannt werden (Smolka, 2023).

Unter einer Artfortschreibung wird die Änderung des Einheitswertes aufgrund der Änderung der Art des Bewertungsgegenstandes verstanden (Portele et al., 2015). Beispielhaft kann hier die Überführung von einem Wohngebäude eines Angestellten des Forstbetriebes nach dessen Pensionierung in eine saisonweise oder dauerhafte Form der Vermietung angeführt werden. Hierbei kommt es zu einer Änderung der Zuordnung. Das Gebäude ist nicht mehr als Betriebsvermögen, sondern als Grundvermögen anzusehen (Urban, 2000).

Unter einer Zurechnungsfortschreibung wird die Änderung des Einheitswertes aufgrund der Änderung der Eigentumsverhältnisse verstanden (Portele et al., 2015).

4.5.4. Anwendung

Der Einheitswert dient als Bemessungsgrundlage für steuerliche Abgaben und sonstige Beiträge. Hervorzuheben sind hier die Grundsteuer und Grundsteuerzuschläge sowie der Kirchenbeitrag und Beiträge zur bäuerlichen Sozialversicherung (Twaroch, 2015).

Des Weiteren wurde der Einheitswert in der Vergangenheit für die Berechnung der Abschreibung für Abnutzung, kurz Afa, die Stiftungseingangssteuer und Pauschalierungen im Steuerrecht herangezogen. Auch Rechts- und Stempelgebühren, grundbücherliche Eintragungsgebühren und Notariatstarife sowie Bodenwertabgaben und Abgaben für land- und forstwirtschaftliche Betriebe beziehen sich auf den Einheitswert (Twaroch, 2015). Mit der Steuerreform 2015/2016 wird für diese Steuern und Abgaben der Verkehrswert als Bemessungsgrundlage herangezogen (Ginthör, 2023). Vor der Aufhebung der Erbschafts- und Schenkungssteuer diente der Einheitswert auch als Bemessungsgrundlage für ebendiese. Aufgrund der Gleichheitswidrigkeit der vervielfachten historischen Einheitswerte als Bemessungsgrundlage für die Grundbesitzbewertung ist diese jedoch entfallen (Smolka, 2023). Der Einheitswert als Bemessungsgrundlage für steuerliche Abgaben mehrfach in Frage gestellt (Portele et al., 2015). Laut Twaroch (2015) ist der Einheitswert nicht mehr geeignet, um den aktuellen tatsächlichen Wert einer Liegenschaft darzustellen. Eine Empfehlung der OECD sieht die aktuellen Marktwerte als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer vor (Twaroch, 2015).

4.6. Grundsteuer

Der Einheitswert bildet die Grundlage für die Bemessung der Grundsteuer. Diese wird auch als unechte Vermögens- bzw Substanzsteuer bezeichnet (Wöckinger, 1997). Grundsteuer A ist für land- und forstwirtschaftliches Vermögen abzuführen, Grundsteuer B für Grundvermögen (BMF, 2022a). Die rechtlichen Rahmenbedingungen sind im Grundsteuergesetz geregelt. Die Grundsteuer wird aus 0,02% des Einheitswertes eines Grundstückes berechnet, die ersten 50.000 ATS mit 0,16% (Urban, 2000). Aufgrund der seit Jahrzehnten fehlenden Hauptfeststellung für Grundvermögen kommt es zwar zu einer Unterbewertung von Grundstücken, die steuerlichen Auswirkungen sind aber als geringfügig anzusehen (Twaroch, 2015). Der Grundsteuermessbetrag dient als Basis für die Festsetzung der

Grundsteuer, Dieser wird vom Finanzamt festgelegt. Für die Festsetzung der Grundsteuer ist die jeweilige Gemeinde zuständig (Ginthör, 2023).

Nach § 2 Abs 5 GrStG sind Grundstücke anerkannter Kirchen und Religionsgemeinschaften grundsteuerbefreit, sofern sie dem Gottesdienst, der Seelsorge oder Verwaltung dienen. Demnach unterliegen land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sowie unbebaute Liegenschaften und vermietete Wohngrundstücke der Grundsteuerpflicht (Wuthe, 2023).

Formel 3: Berechnung der Grundsteuer

$$\text{Grundsteuer} = \text{Steuermessbetrag} \times \text{Hebesatz}$$

Für die Berechnung der Grundsteuer erfolgt wie in Formel 3 ersichtlich, die Multiplikation des Steuermessbetrages mit dem Hebesatz. Dieser ist im Finanzausgleichsgesetz geregelt und auf 500 Prozent limitiert. Die Entscheidung über die Höhe des Hebesatzes fällt in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde. Aufgrund der Unterbewertung der Liegenschaften in der Einheitsbewertung wird der Hebesatz gerne als eine Art Stellschraube gesehen, um dies auszugleichen. Meist kann von einer Ausnutzung der 500 Prozent ausgegangen werden (Smolka, 2023).

Die Festsetzung der Höhe der Grundsteuer erfolgt in Form eines Bescheides. Diese ist quartalsweise in Teilbeträgen abzuführen (Ginthör, 2023). Bei Grundsteuerbeträgen unter 75 Euro erfolgt die Abfuhr jährlich (BMF, 2022a). Bei einer Änderung des Einheitswertes ist die fünfjährige Verjährungsfrist für die Einhebung der Grundsteuer zu beachten (Smolka, 2023).

4.7. Grunderwerbsteuer

Nach einer Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes des Verfassungsgerichtshofes ist keine differenzierte Betrachtung zwischen entgeltlichem und unentgeltlichem Erwerb von Grundstücken mehr gegeben. Grundlage hierfür ist die große Wertdifferenz zwischen gemeinem Wert und Einheitswert aufgrund mangelnder Aktualisierung historischer Einheitswerte. Mit dieser Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes wäre der Verkehrswert als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Eine individuelle gutachterliche Ermittlung wäre sohin unausweichlich. Der Gesetzgeber hat mit 1.6.2014 eine Neuregelung des Grunderwerbsteuergesetzes vorgesehen. Für die Berechnung im land- und forstwirtschaftlichen Bereich ist entscheidend, ob der Erwerb im Familienverband oder außerhalb stattfindet (Twaroch, 2015). Unter Familienverbund wird nach § 26a GGG nahe Angehörige wie Ehegatten, Eltern und Geschwister verstanden (Ginthör, 2023). Im Familienverband ist weiterhin der einfache Einheitswert als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Außerhalb des Familienverbundes

dient der gemeine Wert beziehungsweise Verkehrswert als Bemessungsgrundlage (Twaroch, 2015). Im Kapitel 11 Ankauf wird näher auf die Grundsteuer im Fall eines Ankaufs von Grundstücken eingegangen.

Zusätzlich ist eine Grundbucheintragungsgebühr zu entrichten. Darunter ist jene Gebühr zu verstehen, die bei der Eintragung von Eigentumsrechten ins Grundbuch anfällt. Hierbei handelt es sich um die Inanspruchnahme einer konkreten staatlichen Leistung. Aufgrund der unverhältnismäßig hohen Kosten, die eine durch Sachverständigen durchzuführende individuelle Wertermittlung nach sich ziehen würde, wird hier ebenfalls auf den Einheitswert zurückgegriffen. Nach Ansicht des Verfassungsgerichtshofes bestehe aber durchaus die Möglichkeit andere wirtschaftlich vertretbare Bemessungsgrundlagen mit dem Fokus auf Kostenäquivalenz für die Erhebung heranzuziehen (Twaroch, 2015).

5. Rechtliche Aspekte

In den folgenden Unterkapiteln wird näher auf relevante rechtliche Aspekte im Zusammenhang mit der Immobilienverwertung eingegangen. Hierbei werden hauptsächlich Bestimmungen der Raumplanung und Bauordnung sowie des Mietrechtes behandelt.

5.1. Raumplanung

Grundsätzlich besteht in Österreich keine Legaldefinition zu Raumordnung und Raumplanung. Diese beiden Begriffe werden von Bund und Ländern häufig synonym verwendet. In der Literatur finden sich jedoch klare Abgrenzungen. Während unter Raumordnung die Gestaltung des Raumes mit hoheitlichen und nicht hoheitlichen Instrumenten verstanden wird, umfasst der Begriff Raumplanung als Teil der Raumordnung die hoheitliche Festlegung von Bodennutzung (Holzer, 2008).

Raumplanung liegt im Kompetenzbereich der Länder. Für die Gesetzgebung und Vollziehung sind die Bundesländer verantwortlich. Folglich weist jedes Bundesland ein eigenes Raumordnungsgesetz auf (Dutzler, 2010).

Generell unterliegen die Raumordnungsgesetze der Länder folgenden Grundsätzen:

- Flächensparende Siedlungsentwicklung und Vermeidung von Zersiedelung
- Landschafts- und Umweltschutz
- Schaffung optimaler wirtschaftlicher und sozialer Bedingungen
- Standortsicherung von Gebieten mit besonderer Standorteignung

- Vermeidung von Nutzungskonflikten und Schutz vor Gefährdungen (Spitzer, 2017).

Tab. 5: Schema der Planhierarchie

Quelle: Weber et al., 1996, S.8

Planungsebene	Planträger	Planungsinstrument
Überörtlich	Land	Landesentwicklungsprogramm oder Landesraumordnungsprogramm
		Sektorales Entwicklungsprogramm
	Land / Regionalverband	Regionalprogramm
Örtlich	Gemeinde	Örtliches Entwicklungskonzept
		Flächenwidmungsplan
		Bebauungsplan

Die raumrelevante Planung kann, wie anhand der Tabelle 5 ersichtlich wird, in überörtliche und örtliche Raumplanung untergliedert werden. Die überörtliche Raumplanung, auch nominelle Raumplanung genannt, umfasst die Raumordnungs- und Raumplanungsgesetze der Länder. Planträger ist das Land, Planungsinstrumente sind das Landesentwicklungs- oder Landesraumordnungsprogramm, das sektorale Entwicklungsprogramm und das Regionalprogramm (Dutzler, 2010). Die örtliche Raumplanung liegt im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde, die auch für die Vollziehung im eigenen Wirkungsbereich zuständig ist (Holzer, 2008). Wie anhand der Tabelle 5 ersichtlich wird, sind das örtliche Entwicklungskonzept, der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan Planungsinstrumente der örtlichen Raumplanung (Dutzler, 2010). Die Planungsinstrumente örtlicher Planungsebene dürfen den überörtlichen Planungsinstrumenten nicht widersprechen (Twaroch, 2010).

Die Trennung von Bauland und Grünland erfolgt strategisch im örtlichen Entwicklungskonzept und operativ im Flächenwidmungsplan (Seher, 2008). So ist laut Seher (2008) die Nutzung von Verdichtungspotentialen und Bebauung erschlossener Standorte gegenüber dem Bauen auf Grünland zu bevorzugen.

Der Bebauungsplan kann durch Regelungen betreffend der Bebauungsdichte, der Bauweise und der Art der Erschließung steuern, wie intensiv Bauland genutzt werden kann und damit maßgeblich den Flächenverbrauch beeinflussen. Dennoch fehlen hier häufig rechtswirksame Bebauungspläne (Seher, 2008).

5.1.1. Flächenwidmungsplan

Flächenwidmung liegt in der Kompetenz der Gemeinde. Die Wirksamkeit erfolgt im Rahmen einer Verordnung. Hauptziel sind die flächendeckende Festlegung von Nutzungskategorien (Twaroch, 2010). Auch die vorbeugende Gefahrenabwehr kann als Zweck der Flächenwidmung angesehen werden (Pacher, 2013). Ausgehend von den einzelnen Raumordnungsgesetzen der Länder werden Widmungsarten für das gesamte Gemeindegebiet (Twaroch, 2010). Sohin wird für jedes Grundstück eine Nutzungsart festgelegt, welche die Bebauung ausgehend von der öffentlich-rechtlichen Widmung widerspiegelt (Vitek und Vitek, 2022).

Der Flächenwidmungsplan unterscheidet folgende Nutzungskategorien

- Bauland
- Verkehrsflächen
- Grünland (Twaroch, 2010).

Des Weiteren können Sonderwidmungen ausgewiesen sein. Dabei handelt es sich um Flächen, die einer Nutzungsbeschränkung unterliegen oder Flächen, die im Rahmen der überörtlichen Raumplanung für eine besondere Nutzung vorgesehen sind. Beispielhaft wären hier militärische Gebiete zu erwähnen (Vitek und Vitek, 2022).

Die Widmung von Flächen in der Nutzungskategorie Bauland bedarf einer Eignung ebendieser hinsichtlich der natürlichen und infrastrukturellen Gegebenheiten. Diese werden beispielsweise von Naturgefahren beeinflusst und finden sich auch in einigen Raumordnungsgesetzen wieder. Diese Flächen können folglich keine Baulandeignung aufweisen und dürfen nicht bebaut werden. Des Weiteren sollen laut Gesetzgeber Nutzungskonflikte und gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden werden, wobei diese in einem gewissen Maß nicht vermieden werden können. Wie schon in den Grundsätzen der Raumordnung mit der Vermeidung der Zersiedelung erwähnt, gilt auch in der Baulandwidmung diese möglichst zu vermeiden und eine geordnete Siedlungsstruktur zu beabsichtigen. Entlegene Flächen fernab von Siedlungen sind folglich nicht als Bauland zu widmen (Spitzer, 2017).

Als Nutzungskategorie Grünland sind jene Flächen zu verstehen, die weder als Bauland noch als Verkehrsfläche gewidmet sind. Im Allgemeinen unterliegen diese Flächen zwar keiner Bausperre oder einem Bauverbot, die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist hier aber nur eingeschränkt zulässig und wird in Kapitel ... näher erklärt (Spitzer, 2017).

Darüber hinaus können Sonderflächen, beispielsweise für Beherbergungsgroßbetriebe und Einkaufszentren, und Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden. Letztere sind öffentlichen Zwecken vorbehalten (Twaroch, 2010).

5.1.2. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist von der jeweiligen Gemeinde festzulegen. Ziel ist es, durch die Festlegung einer Bodennutzung den Bodenverbrauch und Siedlungsentwicklung gezielt zu lenken (Heigl, 1999). Ausgehend von der Flächenwidmung ist hier von der Gemeinde im Rahmen einer Verordnung eine konkrete Bebauung festzulegen (Vitek und Vitek, 2022). Darin festgelegt sind Straßenfluchtlinien, Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen. Die Einhaltung des Flächen- und Bebauungsplanes bildet die Voraussetzung für eine mögliche Bauplatzerklärung oder Baubewilligung (Twaroch, 2010). Erstere gilt als Bedingung für eine Baubewilligung und ergeht in Form eines Bescheides. Denn die bloße Widmung als Bauland gestattet noch keine Bebauung (Pacher, 2013). Die Bauplatzbewilligung wird in den Bauordnungen der Länder geregelt und räumt der/dem Grundstückseigentümer*in das Recht ein, ein Grundstück zu bebauen (Vitek und Vitek, 2022).

Grundsätzlich gibt es drei Gruppen von Normen in der Bauordnung, wobei der Bebauungsplan als eine Gruppe angesehen werden kann. Zusätzlich sind noch baupolizeiliche und bautechnische Normen zu berücksichtigen. Das Baurecht im Allgemeinen beinhaltet alle Rechtsvorschriften, die sich mit der Errichtung von Bauwerken auseinandersetzen unter Berücksichtigung von öffentlichen Interessen (Twaroch, 2010).

5.1.3. Gefahrenzonenplan

Der Gefahrenzonenplan dient als Hinweis auf die Gefährdung durch Naturgefahren. Hierbei werden Gebiete ausgewiesen, die durch ein solches Ereignis wie Überflutungen, Lawinen oder Felsstürze gefährdet sein können. Eine Einsichtnahme ist bei der jeweiligen Gemeinde möglich, diese Bereiche sind aber auch im Flächenwidmungsplan dargestellt. Generell wird hier in die rote und gelbe Gefahrenzone unterteilt. Während Bereiche in der roten Zone nicht für die ständige Benützung in Form von Siedlungs- und Verkehrszwecken geeignet sind und ferner eine Bebauung hier als nicht geeignet anzusehen ist, sind Beschädigungen in der gelben Zone zwar möglich, jedoch bei entsprechender Berücksichtigung bei der Bauweise des Gebäudes nicht zu erwarten (Vitek und Vitek, 2022). Bei einer Veränderung, welche die Grundlagen der Bewertung oder Beurteilung von Gefahrenzonen beeinflussen kann, ist eine Revision des Gefahrenzonenplanes durchzuführen. Davon ist beispielsweise auszugehen, wenn ein sich im Grünland befindendes Gebiet eine Gefährdung aufweist und zu Bauland erklärt wird (Pacher, 2013).

5.2. Bauordnung

Bevor näher auf die unterschiedlichen Verfahren eingegangen wird, gilt es den Begriff Gebäude zu klären.

„Ein Gebäude ist ein oberirdisches Bauwerk mit einem Dach und wenigstens zwei Wänden, welches von Menschen betreten werden kann und dazu bestimmt ist, Menschen, Tiere oder Sachen zu schützen, wobei alle statisch miteinander verbundenen Bauteile als ein Gebäude gelten. Demnach sind z.B. alle Wohnhäuser, Presshäuser sowie Stallgebäude und Maschinenlagerhallen eindeutig Gebäude.“ (Biedermann et al., 2021, S.16)

Generell wird in den Bauordnungen der Länder zwischen bewilligungspflichtigen, anzeigepflichtigen und meldepflichtigen Bauvorhaben unterschieden (Biedermann et al., 2021). Beispielsweise sind im steiermärkischen Baugesetz nur drei Bauvorhaben vertreten, begrifflich entfallen anzeigepflichtige Bauvorhaben hier gänzlich (Eisenberger und Hödl, 2002). Auch Bauvorhaben, die weder eine Bewilligung noch eine Anzeige oder Meldung erfordern, können gegeben sein (Biedermann et al., 2021).

Die unterschiedlichen Vorschriften in den Bauordnungen der Länder werden in den OIB Richtlinien vereinheitlicht dargestellt. Diese umfassen sechs Richtlinien, die sich mit mechanischen Komponenten, Brandschutz, Hygiene, Barrierefreiheit, Schallschutz und Energieeinsparung auseinandersetzen. Diese wurden von den einzelnen Bundesländern entweder durch Verbindlichkeitserklärungen übernommen oder sind als Stand der Technik heranzuziehen (Vitek und Vitek, 2023).

5.2.1. Baubewilligung

Nach § 19 Stmk. BauG sind Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden in der Regel bewilligungspflichtige Bauvorhaben, sofern diese aufgrund ihres Ausmaßes nicht anzeigepflichtig oder bewilligungsfrei sind. Darüber hinaus bedarf es auch für die Errichtung baulicher Anlagen wie beispielsweise ein Stützmauer oder einer Veränderung des Niveaus einer Baubewilligung. Diese kann auch bei der Abänderung von Bauwerken erforderlich sein. Davon ist vor allem dann auszugehen, wenn im Zuge der Abänderung des Bauwerks Standsicherheit, Brandschutz, Belichtung, Belüftung sowie die Wasser- und Abwasserversorgung betroffen sind. Allgemein ist bei Abänderungen, die im Widerspruch zum Ortsbild stehen oder Nachbarrechte verletzen können, eine Baubewilligung erforderlich (Biedermann et al., 2021).

Handelt es sich um ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben, ist ein Antrag auf Baubewilligung zu stellen. Dieser ergeht in schriftlicher Form als Antrag an den Bürgermeister in seiner Position als

Baubehörde erster Instanz (Vitek und Vitek, 2022). In diesem Antrag sind alle notwendigen Informationen über das geplante Bauvorhaben anzuführen. Hierunter sind Art, Nutzung und Lage des Bauvorhabens zu verstehen. Zusätzlich sind Enreichungsunterlagen beizulegen. Diese beinhalten den Lageplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten. Die lagerichtige Darstellung der Grundgrenzen, Grundrisse der Geschosse mitsamt Verwendungszweck, relevante Schnitte und Ansichten in Form der äußeren Gestaltung und der Anschlüsse an bestehende Gebäude sind unter anderem darzustellen. Diesen Bauplänen ist eine Baubeschreibung zuzufügen. Das Ziel ist es, die Einhaltung der Bauordnung sowie der Wahrung der Rechte jener Nachbarn*innen und Beteiligten, die in diesem Verfahren Parteistellung haben, mit Hilfe dieser Unterlagen zu überprüfen. (Biedermann et al., 2021).

Wie anhand der Abbildung 6 dargestellt, erfolgt nach Übermittlung des Antrags zur Baubewilligung eine Vorprüfung. An dieser Stelle wird von der Behörde überprüft, ob das Ansuchen mit den gesetzlichen Bestimmungen der Bau- und Raumordnung und den Vorgaben der Gemeinde in Form des Flächenwidmungsplans und Bebauungsplans übereinstimmt (Biedermann et al., 2021). Bei fehlenden oder fehlerhaften Unterlagen besteht zu diesem Zeitpunkt die Möglichkeit, diese nachzureichen. Anschließend wird mit der Prüfung des Bauvorhabens begonnen (Amt der NÖ Landesregierung, 2023). Im Zuge des Verfahrens haben Parteien und Nachbar*innen eine Parteistellung. Hierunter fallen die/der Bauwerber*in beziehungsweise Eigentümer*innen des Bauwerkes sowie die/der Eigentümer*in des Baugrundstückes und unmittelbar an das Baugrundstück angrenzende Nachbar*innen. Diese werden im Verfahrensablauf von der Baubehörde über das geplante Bauansuchen informiert und haben das Recht in die Einreichungsunterlagen Einsicht zu nehmen. Schriftliche Einwände können in einer Frist von sechs Wochen bei der Baubehörde erster Instanz eingebracht werden. Kommt es innerhalb dieser Frist zu keiner Einwendung, erlischt die Parteistellung und weitere Rechtsmittel können nicht mehr eingelegt werden (Biedermann et al., 2021). Einwendungen können im Rahmen subjektiv- öffentlicher Nachbarrechte möglich sein. Hierunter sind beispielsweise Abstände, Gebäudehöhen, Fluchtlinien oder der Schutz vor Immissionen zu verstehen (Vitek und Vitek, 2022).

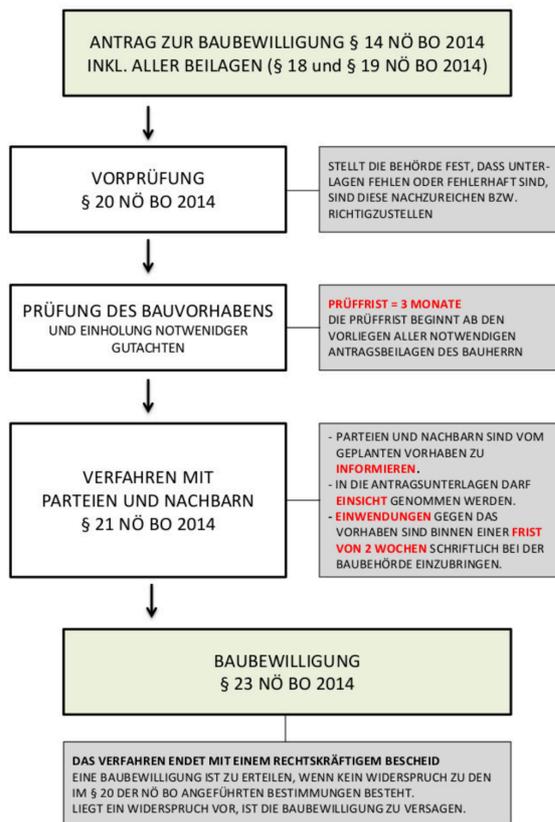


Abb. 6: Ablauf Baubewilligungsverfahren

Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, 2023

5.2.2. Bauanzeige

Eine weitere Möglichkeit stellen anzeigepflichtige Bauvorhaben dar. Hier ist bei der Baubehörde erster Instanz eine Bauanzeige vorzulegen. Beispielhaft werden in § 15 NÖ BO die Änderung des Verwendungszweckes eines Bauwerkes ohne einhergehende bauliche Änderung die einer Baubewilligung erfordern würde, sowie das Anbringen einer Wärmedämmung in Schutzzonen und erhaltenswerten Altortgebieten angeführt (Biedermann et al., 2021).

Unterliegt ein geplantes Bauvorhaben einer Bauanzeige, ist diese mitsamt den notwendigen Unterlagen in Form von maßstäblichen Darstellungen und Beschreibungen an die Baubehörde erster Instanz zu richten. Wie in Abbildung 7 dargestellt ist als erster Schritt die Prüfung der Unterlagen durch die Baubehörde vorgesehen. Bei fehlenden Unterlagen oder der Notwendigkeit eines Gutachtens wird der Bauwerber innerhalb einer Frist von sechs Wochen darüber informiert. Üblicherweise beträgt die Prüffrist sechs Wochen. Ist jedoch ein Gutachten durch einen Sachverständigen erforderlich, verlängert sich die Prüffrist auf drei Monate ab Mitteilung der notwendigen Einholung eines Gutachtens in der Vorprüfung (Amt der niederösterreichischen Landesregierung, 2023).

Bei anzeigepflichtigen Bauvorhaben wird keine konkrete Erlaubnis oder Zustimmung erteilt. Das Bauvorhaben darf dann ausgeführt werden, wenn es nicht bescheidmäßig untersagt wird. Dies wäre beispielsweise gegeben, wenn das geplante Bauvorhaben gesetzlichen Bestimmungen widerspricht. Ansonsten kann nach der Prüffrist mit dem Bauvorhaben begonnen werden. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass die Baubehörde innerhalb der Prüffrist ausdrücklich gestattet mit der Ausführung zu starten. Der Bauwerber muss innerhalb von zwei Jahren mit der Ausführung beginnen und diese innerhalb von fünf Jahren fertigstellen. Andernfalls ist eine neue Bauanzeige notwendig (Biedermann et al., 2021).

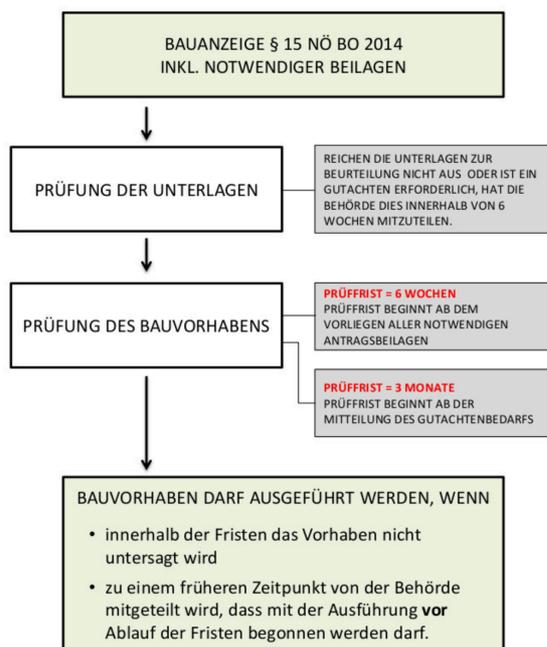


Abb. 7: Ablauf Bauanzeigeverfahren

Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, 2023

5.2.3. Meldung

Meldepflichtige Bauvorhaben unterliegen keiner Prüfung durch die Baubehörde. Die Meldung soll die Baubehörde lediglich informieren. Diese hat binnen vier Wochen nach Fertigstellung des meldepflichtigen Bauvorhabens schriftlich an die Baubehörde zu ergehen. Bestandteil dieser Meldung sind unter anderem Darstellungen und Beschreibungen. Kleinere Veränderungen wie das Aufstellen von Öfen und die Herstellung von Elektroladestationen unterliegen einer Meldepflicht an die Baubehörde (Biedermann et al., 2021).

5.2.4. Bewilligungs-, Anzeige-, und Meldefreie Bauvorhaben

In den Bauordnungen der Länder sind auch Bauvorhaben vorgesehen, die weder einer Bewilligung noch einer Anzeige oder Meldung bedürfen. Hierunter sind laut §17 NÖ BO etwa die Instandsetzung von Bauwerken zu verstehen insofern es zu keiner wesentlichen Veränderung der Konstruktion und des äußeren Erscheinungsbildes kommt, sowie Abänderungen im Inneren des Gebäudes die anders als bewilligungspflichtige Bauvorhaben keinen Einfluss auf beispielsweise Brandschutz und Standsicherheit aufweisen, zu verstehen (Biedermann et al., 2021).

5.3. Mietrechtsgesetz

Grundsätzlich unterliegt die Vermietung den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes, kurz MRG. Hier wird zwischen Vollanwendung, Teilausnahme und Vollaussnahme unterschieden. Im Folgenden wird auf die unterschiedliche Mietzinsbildung für Wohnzwecke eingegangen. Entscheidend für die Zuordnung ist die Art und Nutzung des Gebäudes sowie das Erbauungsjahr.

Das Mietrechtsgesetz ist voll anwendbar bei Mietwohnungen, die vor dem 1.7.1953 ungefördert errichtet wurden sowie vermieteten Eigentumswohnungen mit einer Baubewilligung vor dem 9.5.1945. Auch in gefördert errichteten Mietwohnungshäusern kommt die Vollanwendung des MRG zur Anwendung, diese ist im Forstbetrieb jedoch als nicht gegeben anzusehen. Der Kündigungs- und Preisschutz ist gegeben. Abbildung 6 stellt vereinfacht dargestellt die Mietzinsbildung dar.

In der Vollanwendung kann zwischen folgenden Mietzinsarten unterschieden werden:

- Richtwertmietzins
- Kategoriemietzins
- Angemessener Mietzins (BMSGPK, o.J.).

Laut § 16 Abs 2 MRG ist bei Altbauten, Baubewilligung vor 8. Mai 1945, der Richtwertmietzins anzuwenden. Der Richtwert wird vom Bundesministerium für Justiz pro Bundesland im Bundesgesetzblatt bekanntgegeben und unterliegt einer regelmäßigen Anpassung. Der Richtwertmietzins ergibt sich aus dem Richtwert und allfälliger Zu- und Abschläge. Bei Altverträgen kann § 15a MRG in Form eines Kategoriemietzins zur Anwendung kommen, bei noch älteren Verträgen § 45 MRG.

Ein angemessener Mietzins ist unter anderem für denkmalgeschützte Gebäude laut § 16 Abs 1 Z 3 MRG vorgesehen. Auch Wohnungen größer 130 m² unterliegen laut § 16 Abs 1 Z 4 MRG dem angemessenen Mietzins.

Die Teilausnahme betrifft unter anderem die Vermietung von Dachgeschosswohnungen nach § 1 Abs 4 Z 2 MRG, die Vermietung eines Zubaus nach § 1 Abs 4 Z 2a MRG sowie nach § 1 Abs 4 Z 1 MRG Gebäude im ungeförderten Wohnbau, die nach dem 30. Juni 1953 erbaut wurden. Hier gelangen die Vorschriften des MRG nur teilweise zur Anwendung. Der Kündigungsschutz nach dem MRG ist gegeben, die Bestimmungen betreffend der Mietzinsbildung gelangen nicht zur Anwendung. Hier gilt der freie Mietzins.

Die Vollaussnahme betrifft beispielsweise Dienst-, Zweit-, und Ferienwohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit dem Mietvertragsabschluss vor dem 1.1.2002 kommt es zu einer Teilanwendung nach dem MRG. Bei der Vollaussnahme besteht kein Kündigungsschutz und kein Preisschutz im Rahmen des MRG, hier gelten die Regeln des ABGB. Zur Anwendung kommt der freie Mietzins.

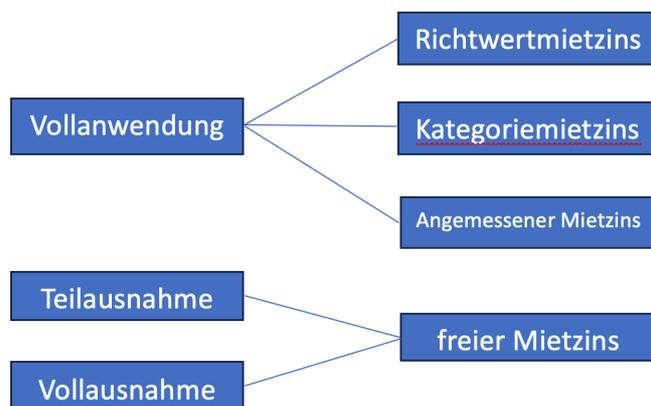


Abb. 8: vereinfachte Darstellung der Mietzinsbildung

Quelle: eigene Darstellung nach § 1 und § 16 MRG

Ausgehend von den Mietzinsbestimmungen des MRG und ABGB setzt sich der Mietzins wie folgt zusammen:

- Hauptmietzins
- Betriebskosten, laufende öffentliche Abgaben
- Umsatzsteuer
- Allenfalls Heizkosten, Stromkosten, Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände (BMSGPK, o.J).

Ist in weiterer Folge von Mietzins die Rede, bezieht sich das auf den Hauptmietzins.

Die Darlegung der steuerlichen und rechtlichen Aspekte der Vermietung sollen als eine umfassende Analyse der Materie verstanden werden, die folgenden Ausführungen zu den unterschiedlichen Verwertungsmöglichkeiten von Immobilien im Rahmen eines Forstbetriebes sind als Bestandteil der Diskussion anzusehen.

6. Bestehende Forstgebäude

Im Folgenden wird die Immobilienverwertung von bestehenden Forstgebäuden diskutiert. Hierfür wird in Kurzform auf die bereits erwähnten rechtlichen und steuerlichen Aspekte näher eingegangen, sowie durch Beispiele aus der Praxis diskutiert.

6.1. Historische Entwicklung

Die Waldbewirtschaftung in Österreich und hier vor allem im primären Untersuchungsgebiet der Obersteiermark war lange Zeit industriell geprägt. So wurde Holz in großen Mengen für die Erzeugung von Holzkohle für die Eisenindustrie, für Bergwerke und Salinen und schließlich auch für den Ausbau der Bahn geschlägert (Reismann, 2003). Der große Holzbedarf geht mit einer großen Anzahl an vorwiegend männlichen Waldarbeitern und Saisonkräften einher (Hasel und Schwartz, 2002). Mit Einsetzen der Industrialisierung in den 1860er Jahren und dem weitestgehenden Ersatz der Holzkohle durch mineralische Kohle, ist hier ein Absatzrückgang sowie ein Rückgang der Beschäftigten zu verzeichnen. Auch für Bautätigkeiten und Holzstoff- und Papierfabriken wurde Holz benötigt (Reismann, 2003). Auch ein zunehmender Brennholzbedarf in den Städten ist in dieser Zeit zu verzeichnen. Bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts erfolgte die Holzbringung in schwerster Handarbeit (Burger-Scheidlin et al., 2014). Große Entfernungen mussten mit Zugtieren, Schlitten oder auf dem Wasser zurückgelegt werden (Weinfurter, 2005). Eine große Anzahl von überwiegend männlichen Forstarbeitern und Holzknechten nutzte vor allem im Winter in entlegenen Gebieten einfachen Bauwerken in Holzbauweise (Holzinger, 2023). Mit dem Einsetzen des mechanisierten Forstwegebbaus und den ersten Traktoren in den 1950er Jahren wurde die Forstwirtschaft entschieden technisiert (Burger-Scheidlin et al., 2004). In den 1960er Jahren wurde außerdem die Motorsäge zur Waldarbeit eingeführt und der Forststraßenbau mittels Maschinen und Kraftfahrzeugen ermöglicht (Mühlbacher, 2014). Aufwändige Wintertransporte und mehrwöchige Aufenthalte für den Forststraßenbau waren nicht mehr notwendig (Weinfurter, 2005). Zugtiere und Fuhrwerke wurden durch Maschinen ersetzt, die Bringungsdistanzen erheblich verkürzt. All diese Mechanisierungen wirkten sich unter anderem auf den Bedarf an Holzknechten aus (Thum, 2014). Denn Tagesmärsche in entlegene Gebiete waren aufgrund der nun vorhandenen Forststraßen und der Motorisierung nicht mehr notwendig (Pielmeier,

2015). Auch Übernachtungen in einfachen Gebäuden in Waldnähe waren nicht mehr notwendig, denn die tägliche Anfahrt konnte mittels Kraftfahrzeugen erfolgen. (Weinfurter, 2005). So verzeichnen beispielsweise die Steiermärkischen Landesforste einen Rückgang der Arbeiter*innen seit den 1950er Jahren von 70 Prozent (Mühlbacher, 2014). Durch den Einsatz der Technik konnte nicht nur die Leistung und die Sicherheit gesteigert werden, sondern auch die Mobilität. Hinzu kommt die Zusammenlegung von Forstverwaltungen, die sich ebenfalls auf die Nutzung von Gebäuden auswirkt (Weinfurter, 2005).

6.2. Denkmalschutz

Hinsichtlich des Denkmalschutzes ist die geschichtliche Bedeutung der Objekte relevant (Heigl, 1999). Die ersten denkmalschutzrechtlichen Regelungen bestehen bereits seit Mitte des 18. Jahrhunderts zur Regierungszeit von Maria Theresia. Der Fokus lag zunächst auf Archivalien und Münzfunden, erst später wurden Denkmäler mitaufgenommen. Seit den 1850er Jahren beschäftigen sich Institutionen mit der Erhaltung sowie Restauration von Denkmälern (Blauensteiner, 2005). Federführend war hier die „Centralkommission zur Erforschung und Erhaltung von Baudenkmalen“, die als Vorgänger des bis heute bestehenden Bundesdenkmalamtes angesehen wird (Geuder, 2001). Das erste Statut des Bundesdenkmalamtes ist mit 1920 datiert, das erste Denkmalschutzgesetz mit 1923. Nach einigen Rückschlägen und Zuständigkeitswechseln in der Zwischenkriegszeit und im Zweiten Weltkrieg wurden 1945 die rechtlichen Zustände von vor 1934 wiederhergestellt. 1999 wurde ein neues Denkmalschutzgesetz veröffentlicht und trat mit 1.1.2000 in Kraft. Die Gesetzgebung und Vollziehung des Denkmalschutzrechtes obliegen der Kompetenz des Bundes. Die zuständigen Bundesbehörden sind das Bundesdenkmalamt sowie das Österreichische Staatsarchiv (Blauensteiner, 2005). Letzteres ist für diese Arbeit nicht relevant.

Die Unterschutzstellung von Objekten kann in unterschiedlicher Form erfolgen. So ist laut DMSG zwischen § 2 DMSG vorläufige Unterschutzstellung kraft gesetzlicher Vermutung, § 2a DMSG vorläufige Unterschutzstellung durch Verordnung und § 3 DMSG Unterschutzstellung durch Bescheid zu unterscheiden. Das Ziel sollte eine klare rechtsstaatliche Lösung in Form eines Bescheides sein. Aufgrund des hohen Verwaltungsaufwandes und der großen Anzahl an Objekten ist dies jedoch nicht immer so einfach möglich (Geuder, 2001).

Die Zerstörung oder Veränderung eines unter Denkmalschutz gestellten Bauwerkes bedarf einer Bewilligung des Bundesdenkmalamtes. Diese ist auch notwendig, wenn zumindest einzelne Teile erhalten bleiben (Biedermann et al., 2021). Sogar bei Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen ein Antrag in schriftlicher oder mündlicher Form zu stellen. Die Entscheidung

fällt in Form eines Bescheides. Handelt es sich um übliche Arbeiten ist eine Verkürzung der Entscheidungsfrist des Bundesdenkmalamtes vorgesehen, eine Bewilligung gilt es dennoch abzuwarten (Geuder, 2001).

Vorteile im denkmalgeschützten Bereich ergeben sich etwa im Bereich der Mietzinsbildung, Stichwort angemessener Mietzins, sowie durch einer vorzeitigen Abschreibungsmöglichkeit von Investitionen (Urban, 2022).

6.3. Steuerliche und rechtliche Aspekte

Vermietung und Verpachtung bezeichnet die entgeltliche Nutzungsüberlassung von Wirtschaftsgütern körperlicher und unkörperlicher Natur. Mit der Zahlung des Mietzinses wird auf eine bestimmte Dauer das Recht übertragen, das Grundstück so zu nutzen, als ob die mietende Partei und die Eigentümer*innen Seite ein und dieselbe Person sind (Jilch, 2016).

Im Rahmen der Vermietung und Verpachtung von Liegenschaften und hier insbesondere von Gebäuden ist zu beurteilen, ob hier noch Einkünfte im Rahmen des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes vorliegen. Laut Hubmann (2016) liegen bei einer Vermietung von mehr als fünf Jahren Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vor. Die Dauer des Zeitraums soll ein Indiz für eine längere Vermietungsabsicht darstellen (Brauner et al., 2015). Auch eine Änderung der Flächenwidmung kann ein Indiz für eine andere als der Land- und Forstwirtschaft dienende Nutzung darstellen (Smolka, 2023).

Die Änderung der Einkunftsart erfolgt mit Beginn der Vermietung. Es kommt zu einer Entnahme des Grundstückes beziehungsweise Gebäudes aus dem Betriebsvermögen. In der Folge kommt es zur Besteuerung der stillen Reserven. Die Entnahme von Grund und Boden erfolgt mit dem Buchwert (Hubmann, 2016). Als Buchwert ist jener Wert zu verstehen, der im Anlagevermögen aufscheint. Bei jahrelangen Abschreibungen kann der Buchwert auch nur einen Euro betragen (Urban, 2023). Sohin kann hier von einer steuerlichen Aufschiebung bis zur tatsächlichen Veräußerung ausgegangen werden. Auch bei einer Vermietung von unter fünf Jahren, beispielsweise in Form eines befristeten Mietvertrages, kann steuerlich von einer Entnahme aus dem Betriebsvermögen ausgegangen werden. Davon ist auszugehen, wenn dem Steuerpflichtigen eine längere Vermietungsabsicht unterstellt wird, auch unabhängig vom konkreten Mietverhältnis (Hubmann, 2016). Wenn von einer Mietdauer von höchstens fünf Jahren ohne längere Vermietungsabsicht ausgegangen werden kann, liegt keine Entnahme aus dem Betriebsvermögen vor und die Versteuerung der Mieteinnahmen erfolgt im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft. Dies findet auch bei pauschalierten Betrieben Anwendung (Jilch, 2016).

Von einer gewerblichen Vermietung kann erst ausgegangen werden, sobald der laufende Verwaltungsaufwand ein Maß erreicht, bei welchem von einer gewerblichen Tätigkeit auszugehen ist. So ist laut Urteilen des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH 10.12.1997, 95/12/0115, ÖStZB 1998, 982) der reinen Vermietung von mehreren Zinshäusern nicht zwangsläufig eine gewerbliche Tätigkeit zu unterstellen (Jilch, 2016).

Im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft kann Vermietung und Verpachtung zu dem Land- und Forstbetrieb gezählt werden, wenn diese in engem Zusammenhang zueinanderstehen, einander dienen und ergänzen und es sich um ein Hilfsgeschäft handelt (Jilch, 2016). Beispielhaft wäre hier die Privatzimmervermietung in Form von Urlaub am Bauernhof anzuführen. Auch bei Dienstwohnungen handelt es sich um Betriebsvermögen. Jagdgebäude dagegen sind der Vermietung und Verpachtung zuzuordnen (Urban, 2023). In der Praxis kommt es durchaus vor, dass ehemals land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäude nun Freizeitzwecken zuzuordnen sind und damit ins Grundvermögen übernommen werden (Putz, 2023).

Grundlage für die Ermittlung stiller Reserven ist der Teilwert. Hierbei handelt es sich um jenen Wert, der im Fall einer Veräußerung anzusetzen wäre. Defacto handelt es sich hierbei um einen Verkehrswert, da eine andere Ermittlung des Wertes nicht möglich ist. Die Ermittlung kann entweder seitens des Forstbetriebes oder durch ein Gutachten eines Immobiliensachverständigen erfolgen, wobei letzteres als höher gewichtet anzusehen ist, aufgrund der Beweislastumkehr aber nicht notwendigerweise zu präferenzieren ist.

Formel 4: Berechnung stiller Reserven

$$\text{Stille Reserven} = \text{Teilwert} - \text{Buchwert}$$

Die stillen Reserven ergeben sich, wie in Formel 4 ersichtlich, aus der Differenz des Teilwertes und des Buchwertes. Bei der Entnahme ist jedoch ausschließlich das Gebäude zu berücksichtigen. Für Grund und Boden entspricht der Teilwert stets dem Buchwert. Hierbei fällt folglich keine Steuer an (Urban, 2023).

Die Entnahme aus dem Betriebsvermögen und die Aufdeckung stiller Reserven stellt eine gewisse Problematik dar. Eine andere Lösung ist aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen nicht möglich. Die Gewinnermittlung hat nach § 1 Abs 4 EStG zu erfolgen. Eine Alternative wäre die Schaffung einer Möglichkeit für die Anschaffung eines gewillkürten Vermögens für den Forstbetrieb. In Frage kommt das auch nur für buchführende Betriebe, bei Einnahmen-Ausgaben-Rechnern wäre dies ohnehin nicht möglich. Gewillkürtes Vermögen ist in diesem Zusammenhang laut EStG aber nicht möglich. Hier müsste ein politisches Umdenken stattfinden, um die Entnahmeproblematik zu beseitigen.

Einhergehend mit den höheren steuerlichen Abgaben stellt die Entnahmeproblematik durchaus eine Barriere für Forstbetriebe dar, ihre Gebäude der Vermietung zuzuführen (Urban, 2023).

Kommt es zu einer Änderung des Bewertungszweckes, beispielsweise bei der Herauslösung eines Gebäudes und der Überführung ins Grundvermögen, so ist für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen aufgrund der Wertänderung eine Wertfortschreibung durchzuführen. Für das Gebäude, welches eine neue wirtschaftliche Einheit darstellt, wird im Rahmen einer Nachfeststellung ein Einheitswert Grundvermögen begründet (Smolka, 2023).

Kommt es zu einer Änderung des Bewertungszweckes, so sind diese von der/dem Eigentümer*in im Rahmen der Erklärungspflicht nach der Bundesabgabenordnung zu melden. In der Praxis herrscht hier häufig großes Unwissen bezüglich der Differenzierung zwischen land- und forstwirtschaftlichem Vermögen und Grundvermögen. Bei einer Verabsäumung der Erklärung können durch Zufallsfunde auch seitens des Finanzamtes Änderungen festgestellt werden. Diese können auch rückwirkend erfolgen. Als Rechtsmittel der BAO kann eine Bescheidbeschwerde eingereicht werden, die eine erneute Prüfung des Sachverhaltes mit sich zieht (Smolka, 2023). Wird hier kein Konsens gefunden, ergeht ein Antrag auf Entscheidung durch das Bundesfinanzgericht (Urban, 2022). Im Sinne des Stichtagprinzips hat die Zuordnung mit dem 1. Jänner des Folgejahres zu erfolgen (Smolka, 2023).

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Grundvermögen höher bewertet wird als land- und forstwirtschaftliches Vermögen. Folglich ist mit einer höheren Grunderwerbsteuer zu rechnen (Smolka, 2023).

Bei bestehenden Forstgebäuden können Gebäude oder Gebäudeteile durchaus unterschiedlichen Vermögensarten zugeordnet werden. So gelten Dienstwohnungen als Teil des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens. Bei einer gemischten Gebäudenutzung in Form von Dienstwohnungen und vermieteten Objekten ist hier ausgehend vom Flächenmaß eine entsprechende Teilung in land- und forstwirtschaftliches Vermögen und Grundvermögen vorzunehmen. Vermietete Objekte fallen ausnahmslos in das Grundvermögen. Auch Jagdgebäude sind dem Grundvermögen zuzurechnen. Ferner sind Wohngebäude des Forstwirtes im Grundvermögen, wohingegen Wohngebäude des Landwirtes für die ersten 2.180,185 Euro im land- und forstwirtschaftlichen Vermögen enthalten sind, darüber hinaus im Grundvermögen (Smolka, 2023).

Bevor näher auf konkrete Fallbeispiele eingegangen wird, müssen Grundbegriffe, die in weiterer Folge verwendet werden, kurz erläutert werden. Gebäude, die überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden, sind in der Literatur als Wohngebäude definiert. Ab vier Wohnungen wird von einer Wohnhausanlage gesprochen. Baurechtlich werden die Begriffe Um-, Zu-, und Neubau unterschieden. Während es sich bei einem Umbau lediglich um die Veränderung der baulichen Anlage an sich handelt,

wird bei einem Zubau die verbaute Fläche in waagrechte oder lotrechte Richtung vergrößert (Heigl, 1999).

6.4. Gebäudezustand

Für den Bau von Gebäuden wurden in der Vergangenheit mehrheitlich örtliche Materialien und Technologien verwendet. Dies ist vor allem an den regionalen handwerklichen Ausführungen beispielsweise in der Zimmerei erkennbar. Eine Vielzahl von Gebäuden hat im Laufe der Geschichte mehrere Veränderungen des inneren und äußeren Erscheinungsbildes in Form von An- und Umbauten durchlebt. Als Fundament wurden häufig aus heimischen Steinbrüchen stammende Natursteine oder einfache Steine verwendet bis der Ziegelbau federführend wurde. Gerade in der Steiermark ist eine große Anzahl historischer Holzbauwerke vorhanden, die durch den hohen Nadelholzanteil der Wälder begünstigt war. Darunter fallen beispielsweise Almhütten und Holzknechtthütten. Hier ist vor allem die Dachdeckung mit Schindeln vertreten. Der Bau erfolgte in Blockbauweise, Öffnungen in Form von Fenstern wurden klein ausgeführt (Pielmeier, 2015).

Generell ist von unterschiedlichen Gebäudezuständen auszugehen. Dennoch wurde bei der Befragung der ausgewählten Betriebe deutlich, dass vor allem die Erhaltung jener Gebäude in guten Lagen als Ziel angesehen werden kann.

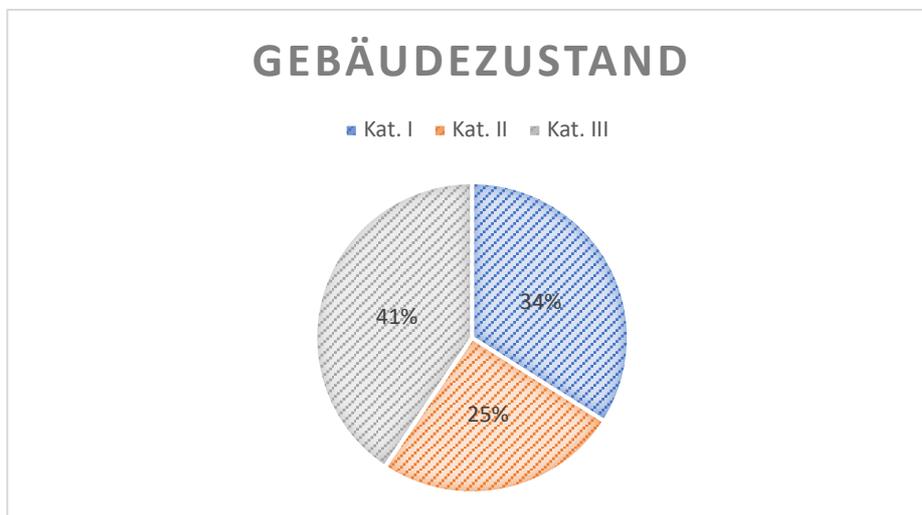


Abb. 9: Gebäudeanzahl nach Gebäudezustand der Steiermärkischen Landesforste

Eigene Darstellung nach Pichler 2014

Die Steiermärkischen Landesforste haben eine Kategorisierung ihrer 197 Gebäude vorgenommen. Der größte Anteil befindet sich in Kategorie I mit 41 % und somit 67 Objekten. Dabei handelt es sich um Verwaltungsgebäude und ganzjährig bewohnte oder benutzte Objekte, die entweder vermietet sind

oder als Deputatwohnung benutzt werden. Kategorie II macht 25 % der Gebäude aus und somit 50 Gebäude. Diese Objekte werden nur teilweise bewohnt oder genutzt. Beispielhaft sind hier Jagdhäuser, aber auch Werkstätten und Stallgebäude zu nennen. Kategorie III mit 80 Objekten und einem Anteil von 41 % umfasst untergeordnete Zweckbauten aus Holz. (Pichler, 2014). Die Gebäude weisen oftmals eine besondere regionalspezifische Architektur auf (Holzinger, 2023). Die Erreichbarkeit der Gebäude kann in Form von Forst- oder Schotterstraßen gegeben sein (Putz, 2023). Jagdhütten fallen zwar in die Vermietung, decken aber kein Wohnbedürfnis und werden folglich in weiterer Folge auch nicht näher behandelt.

Bei der ÖBf AG erfolgte mit der Ausgliederung und der Umsetzung des Unternehmenskonzeptes 1997 ein Wandel im Bereich der Immobilienverwertung. So ist vor allem ab den 1960er Jahren von schlechten Gebäudezuständen durch geringe Aufwendungen im Instandsetzungs- und Instandhaltungsbereich die Rede. Aufwendungen wurden nur sehr sparsam durchgeführt. Grund dafür war die Budgetierung. Aufgrund dessen wurde in den 1970er Jahren die Instandhaltung vertraglich den Mieter*innen übertragen, im Gegenzug wurde der Mietzins gering angesetzt. Zu dieser Zeit spielte die Verwertung von Immobilien keine bedeutende Rolle. Mit dem Unternehmenskonzept 1997 und dem Horizont 2010 erfolgte der Startschuss für eine professionelle Immobilienverwertung. Durch Reduktionen der organisatorischen Einheiten im Rahmen von Zusammenlegungen wurden Objekte für eine außerbetriebliche Verwertung frei. Die Neuausrichtung sieht eine aktive Immobilienentwicklung und Immobilienvermarktung vor. Ziel ist es, die Attraktivität der Objekte beispielsweise durch eine Kategorieanhebung zu erhöhen (Weinfurter, 2005).

6.4.1. Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Aufgrund ihrer oftmals einfachen Verhältnisse ist die Anhebung des Standards oberstes Ziel bei der Gebäudeverwertung (Putz, 2023). Zwischen 2000 und 2014 erfuhren 20 Objekte der Steiermärkischen Landesforste eine Generalsanierung oder zumindest Teilsanierung. Ziel war auch hier eine höherwertige Nutzung (Holzinger, 2014).

Bei den Steiermärkischen Landesforsten ist eine eigene Baupartie beschäftigt. Diese besteht aus Maurern und Zimmerern, die für die Durchführung einiger Erhaltungsarbeiten verantwortlich sind wie beispielsweise der Erhaltung der untergeordneten Zweckbauten aus Holz. Generell ist hier durch den hohen Gebäudebestand von einem hohen Kostenaufwand im Rahmen der Erhaltung der Gebäude auszugehen. Die Renovierung historischer Gebäude findet ebenfalls Beachtung (Pichler, 2014). Auch bei der ÖBf AG werden kleinere Sicherungsmaßnahmen und Instandhaltungen selbst ausgeführt. Hier ist einerseits die/er Objektmanager*in des Forstbetriebes und andererseits das Bauteam verantwortlich.

Das Bauteam ist als zentrale Einheit mit Standorten in Purkersdorf, der Steiermark und Ebensee zu verstehen (Strasser, 2023).

Die behördlich verordnete Nachrüstung von Kläranlagen abgelegener Objekte stellte einen großen Kostenfaktor dar (Pichler, 2014). Mit dieser Nachrüstung sind auch die Gebäude der Forstverwaltung Weyer konfrontiert. Hier werden jährlich ein bis zwei Gebäude nachgerüstet. Die Kosten belaufen sich auf circa 10.000 Euro für den Tank und 10.000 Euro für die Bauarbeiten. Allgemein ist bei Kanalverlegungen mit hohen Kosten zu rechnen, die sich mit der Miet- oder Pachteinahme erst nach mehreren Jahren amortisieren (Putz, 2023). Auch die Steiermärkischen Landesforste waren zur Sanierung der Kläranlagen dislozierter Gebäude verpflichtet (Holzinger, 2023).

Des Weiteren befinden sich Forstgebäude häufig in höheren Lagen, wo die lange Schneedecke durchaus zu einem Problem für die Gebäudesubstanz werden kann. Vor allem in Erdgeschossräumen kann es zu einer Feuchtigkeitsentwicklung kommen. Eine Möglichkeit dieser entgegenzuwirken, wäre das Betonieren eines Fundamentes, das viele dieser Gebäude historisch bedingt nicht aufweisen. Diese Maßnahme ist aber nicht nur aufwändig, sondern auch kostenintensiv (Putz, 2023).

6.4.2. Thermische Sanierung

Eine Wärmedämmung wird von der ÖBf AG bei der Sanierung bei jenen Gebäuden nachgerüstet, wo es technisch sinnvoll und machbar erscheint sowie rechtlich möglich ist. Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist eine Nachrüstung nur eingeschränkt möglich (Strasser, 2023).

Auch die Umrüstung auf erneuerbare Energien ist mit hohen Kosten verbunden (Pichler, 2014). Aktuell werden ein bis zwei Objekte jährlich generalsaniert. Diese erfolgt auch im Rahmen einer thermischen Sanierung. Hierfür werden häufig Fachfirmen herangezogen (Holzinger, 2023).

	Passivhaus ¹⁾	Niedrigstenergiehaus ¹⁾	Niedrigenergiehaus	Altbau < 20 Jahre oder saniert	Altbau > 20 Jahre un- oder teilsaniert	Wasseraufbereitung empfohlen mit			
	HWB _{sk} ²⁾ : Heizwärmebedarf am Standort des Gebäudes in kWh pro m ² und Jahr					Solarthermie	Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik	Flexible Nutzung von Wind- oder Sonnenstrom (Smart Grid Ready)	
Hauptheizsysteme für Raumwärme und Warmwasser	≤ 10 (A++)	≤ 15 (A+)	≤ 25 (A)	≤ 50 (B)	≤ 100 (C)	> 100 (D)			
Passivhaussystem Komfortlüftung mit Luftheizung	Alleinige Luftheizung unter Komfortbedingungen nicht möglich					+	++		
Kombigerät Komfortlüftung mit Niedertemperatur-Wasser-Wärmeverteilung bis 40 °C				Leistung des Heizsystems nicht ausreichend		+	++	++	
Erdreich-Wärmepumpe ³⁾ mit Niedertemperatur-Wasser-Wärmeverteilung bis 40 °C						+	++	++	
Grundwasser-Wärmepumpe ³⁾ mit Niedertemperatur-Wasser-Wärmeverteilung bis 40 °C						+	++	++	
Außenluft-Wärmepumpe mit Niedertemperatur-Wasser-Wärmeverteilung bis 40 °C						+	++	++	
Pellets-Zentralheizung mit Pufferspeicher						++	++		
Stückholzvergaser-Zentralheizung mit Pufferspeicher						++	+		
Nahwärme/Fernwärme auf Biomassebasis						+	++		
Kaminofen- (Stückholz/Pellets) oder Kachelofen-Ganzhausheizung mit Pufferspeicher				Leistung des Heizsystems nicht ausreichend		++	+		
Kaminofen- oder Kachelofen-Ganzhausheizung ohne wassergeführtem Wärmeabgabesystem				Leistung des Heizsystems nicht ausreichend		+	++		
Elektro-Direktheizung (z. B. Infrarotheizung) mit Solaranlage						++	++		

Die Kombination mit einer Komfortlüftungsanlage und mit Sonnenenergie (für die Warmwasserbereitung, Heizungsunterstützung oder Stromerzeugung) wird bei einem klimaaktiv Heizsystem immer empfohlen. Die individuelle Technologieentscheidung (Solarthermie oder Photovoltaik) muss im Einzelfall geprüft werden.

Empfehlungen: Kriterien sind CO₂, Investitionskosten, Heizkomfort

■ sehr empfehlenswert
■ empfehlenswert
■ weniger empfehlenswert
■ nicht empfehlenswert
 technisch nicht sinnvoll

Abb. 10: Heizmatrix für Ein- und Zweifamilienhäuser

Quelle: BMK, 2022

Hinsichtlich der Umstellung des Heizsystemes liegt der Fokus auf der Umstellung in Richtung klimafreundliche Heizsysteme. Darunter sind Wärmepumpen und Holzheizungen zu verstehen. Diese umfassen Luft-, Erd- und Grundwasserwärmepumpen, sowie Hackschnitzel, Stückholz und Pelletsheizungen. Auch Nah- und Fernwärme ist hier vertreten. Anhand des einzelnen Bauwerks beziehungsweise aufgrund der Unternehmensstrategie wird von den Forstbetrieben ein geeignetes Heizsystem ausgewählt. So ist laut Abbildung 9 die Nah- und Fernwärmeversorgung für alle Gebäudearten geeignet. Wärmepumpen eignen sich dagegen nur für den Neubau oder sanierte Objekte. Pellets und Stückholzheizungen eignen sich auch für ältere Gebäude (BMK, 2022).

Fossile Energieträger machen, wenn überhaupt nur einen geringen Anteil der Heizsysteme der Forstgebäude aus. In der Forstverwaltung Weyer sind keine Ölheizungen vorhanden. Hier liegt der Fokus auf Hackschnitzel und Scheitholz Heizsystemen, bei Freizeithütten auf Stückholz. Dieses ist bei der Vermietung auch in Form eines Brennholzdeputats in einem Ausmaß von acht Festmetern enthalten (Putz, 2023). Bei den Gebäuden der Steiermärkischen Landesforste liegt der Fokus klar auf der Biomassenutzung (Holzinger, 2023). Einige Gebäude wurden mittels moderner Biomassefeuerungsanlage ausgestattet oder an lokale Wärmenahversorger angeschlossen (Holzinger, 2014). Der Schwerpunkt liegt auf selbst produzierten Hackschnitzeln oder Pellets umgestellt. Die zwei noch vorhandenen Ölheizungen werden aktuell umgestellt (Holzinger, 2023). Auch in den Gebäuden der ÖBF AG erfolgt aktuell eine Umstellung des Heizsystems. Vereinzelt sind noch Ölheizungen

vorhanden, für diese ist seitens der Unternehmensleitung eine Umstellung auf immissionsfreie Heizsysteme durch die Reduktion des Kohlenstoffdioxidausstoßes vorgesehen. Die Nutzung von Nahwärme ist im ländlichen Raum häufig gegeben. Ansonsten wird auf Wärmepumpen gesetzt. Bei älteren Gebäuden und denkmalgeschützten Objekten erweist sich die Pelletsheizung als Alternative. Auch ein Anschluss an die Fernwärme wäre möglich. An dieser Stelle gilt es zu erwähnen, dass sich durch die Umstellung des Heizsystems Konflikte mit den Mieter*innen ergeben und Probleme mit dem Ausbau des Nahwärmenetzes auftreten können (Strasser, 2023).

Des Weiteren wird auch der Ausbau von Photovoltaikanlagen forciert. Diese spielen gerade im Hinblick auf eine klimafreundliche Stromerzeugung eine wichtige Rolle (BMK, 2022). Hier liegt der Fokus auf Verwaltungsgebäuden, Einschränkungen bestehen im Denkmalschutz (Strasser, 2023). Auch die Steiermärkischen Landesforste verfolgen eine ähnliche Strategie. Bereits dieses Jahr soll mit dem großflächigen Ausbau vor allem auf großen Dachflächen und Verwaltungsgebäuden begonnen werden. Hierfür wurden in Zusammenarbeit mit dem Energielieferanten Berechnungen erstellt, um eine optimale Ausnutzbarkeit zu gewährleisten. Auch ist hier die Beantragung von Förderungen möglich (Holzinger, 2023).

6.4.3. Miethöhe

Die Höhe des Hauptmietzinses gestaltet sich in den ausgewählten Forstbetrieben durchaus unterschiedlich. Grundlage bilden die rechtlichen Rahmenbedingungen, auf welche bereits im Kapitel 5.3. Mietrechtsgesetz ausführlich eingegangen wurde.

In der Forstverwaltung Weyer werden Gebäude mit niedrigem Mietzins vermietet. Dieser ist indexiert (Putz, 2023). Bei der ÖBf AG sind die Mieten im oberen Segment anzusiedeln (Strasser, 2023). Die Mietzinshöhen der Steiermärkischen Landesforste befinden sich im moderaten Bereich (Holzinger, 2023). Generell unterliegt der Mietzins bei den befragten Forstbetrieben einer Indexierung.

Hinsichtlich der Instandhaltung ist hier zu erwähnen, dass eine die/den Mieter*in begünstigende Mietzinsvereinbarung (niedriger Hauptmietzins) mit von diesem auf Mietdauer durchzuführenden Instandhaltungsarbeiten gerechtfertigt wird. Nach diesem System wird beispielsweise bei der Forstverwaltung Weyer vorgegangen. Instandhaltungsmaßnahmen wie Fenster, Türstöcke und andere kleiner Arbeiten sind von der/dem Mieter*in zu tragen. Dies kann beispielsweise für Hobbybastler attraktiv sein. Bei Jagdgebäuden dagegen werden die Instandhaltungskosten vom Forstbetrieb getragen (Putz, 2023). Bei den Steiermärkischen Landesforsten kann die Höhe des Mietzinses nach einer Generalsanierung erhöht werden (Holzinger, 2023).

Auch die Mietdauer variiert bei den ausgewählten Forstbetrieben. In der Forstverwaltung Weyer werden Gebäude auf unbestimmte Dauer vermietet. Hier ist von unbefristeten Mietverträgen die Rede. Die Kündigungsdauer beträgt ein Jahr, in Ausnahmefällen können hier aber auch andere Vorkehrungen getroffen werden (Putz, 2023). Anders wird das bei der ÖBf AG gehandhabt. Hier werden Mietverträge grundsätzlich befristet abgeschlossen (Strasser, 2023). Bei den Steiermärkischen Landesforsten erfolgt die Vermietung befristet für fünf Jahre, eine Möglichkeit zur Verlängerung ist jedoch gegeben (Holzinger, 2023).

6.4.4. Gebäudeverwaltung

Im Zuge der Befragung der ausgewählten Betriebe wurde deutlich, dass Forstbetriebe den Großteil der Tätigkeiten im Bereich der Vermietung und Verpachtung selbst ausführen.

So ist in der Forstverwaltung Weyer weder eine Hausverwaltung noch ein/e Immobilienmakler*in tätig. Eine Nachfrage nach den Objekten ist meistens gegeben, andernfalls wird ein Inserat geschaltet. Die Vorschreibung der Miete erfolgt in der Forstverwaltung an die sieben vermieteten Gebäude monatlich, bei Hütten erfolgt die Vorschreibung in Form eines Jahreszinses (Putz, 2023).

Die ÖBf AG ist in zwölf Forstbetriebe gegliedert, die als eigene Profitcenter agieren. Die anfallenden Aufgaben im Bereich der Vermietung und Verpachtung werden von den jeweiligen Forstbetrieben durchgeführt, in wenigen Ausnahmefällen ist auch die Unternehmensleitung zuständig. In Summe sind 68 Mitarbeiter*innen im Immobilienbereich beschäftigt, wobei darunter auch Bautechniker*innen und Kundverkehrspezialist*innen zu verstehen sind. In der Vergangenheit waren gewisse Hausverwaltungstätigkeiten zwar einmal ausgelagert, mittlerweile werden diese aber wieder größtenteils selbst von den Objektspezialisten in den Forstbetrieben durchgeführt (Strasser, 2023). Auch bei den Steiermärkischen Landesforste werden Hausverwaltung und Vermarktung der Objekte von eigenem Personal durchgeführt (Holzinger, 2023).

6.4.5. Mieter*innenklientel

Die konkrete Nutzung eines Gebäudes als Haupt- oder Zweitwohnsitz kann nicht so einfach beantwortet werden. Diese steht in engem Zusammenhang mit der Region als Wirtschafts- und Bildungsstandort sowie deren Infrastruktur und Anbindung. Folglich können sich hier große Unterschiede zwischen den Forstbetrieben ergeben.

Die Gebäude der Forstverwaltung Weyer befinden sich hauptsächlich in der Gemeinde Weyer. Diese weist zwar einen Kleinstadtcharakter auf, ist aber relativ schlecht an größere Ballungszentren

angebunden. Der Tourismus als Arbeitgeber spielt in dieser Region eher eine untergeordnete Rolle. Die vermieteten Gebäude werden folglich hauptsächlich als Zweitwohnsitz genutzt, auch wenn sich in den letzten Jahren aus mehreren Gründen Hauptwohnsitzmeldungen ergeben haben. Dennoch ist hier von keinem Nachfrageproblem bei den Objekten die Rede. Die Nachfrage regelt sich hier durch Empfehlungen an Bekannte (Putz, 2023).

Auch bei der ÖBf AG ist eine rege Nachfrage nach Objekten vorhanden. Bei Neubauprojekten kann sogar von Vollvermietung vor Fertigstellung gesprochen werden (Strasser, 2023).

Die Gebäude der steiermärkischen Landesforste profitieren von der hohen Wohnqualität, den vielen Freizeitmöglichkeiten und der guten Infrastruktur im Raum Admont. Eine Vielzahl an Arbeitgeber*innen sowie der Tourismus und die Bahn wirken sich positiv auf die Nachfrage nach Mietobjekten in der Region aus. Die Gebäude befinden sich hauptsächlich in der Peripherie und gerade bei diesen Objekten wird die Ruhe und Abgeschiedenheit als großer Pluspunkt gesehen (Holzinger, 2023).

6.4.6. Leerstand

Generell ist von einer geringen Leerstandsquote jener Gebäude auszugehen, die sich für Wohnzwecke eignen. Die ÖBf AG hat sich beispielsweise zum Ziel gesetzt, einen Leerstand möglichst zu vermeiden (Strasser, 2023).

Bei der Forstverwaltung Weyer sind zwei Gebäude von Leerstand betroffen. Grund hierfür sind einerseits die Höhenlage und andererseits Probleme mit der Wasserversorgung (Putz, 2023). Der Leerstand der ÖBf AG beträgt rund zwei Dutzend, wobei der Anteil an der Anzahl der Immobilien als gering angesehen wird. Ursächlich hierfür sind beispielsweise ausstehende Entscheidungen bezüglich Abriss und Widmung (Strasser, 2023). Auch bei den steiermärkischen Landesforsten ist von keinem nennenswerten Leerstand die Rede. Alle Objekte sind entweder vermietet oder erfüllen einen sonstigen Zweck zum Beispiel in der Landwirtschaft (Holzinger, 2023).

6.5. Denkmalgeschützte Gebäude

In allen ausgewählten Forstbetrieben sind unter Denkmalschutz stehende Gebäude vorhanden.

Bei der Forstverwaltung Weyer stehen drei Gebäude unter Denkmalschutz. Aufgrund des oftmals historischen Gebäudealters und der verwendeten Materialien kann sich eine Sanierung schwierig gestalten. Die Sanierung der zum Teil sehr großen Gebäude ist mit hohen Kosten verbunden und bedarf

einer genauen Klärung der weiteren Nutzung (Putz, 2023). Bei den steiermärkischen Landesforsten stehen fünf Objekte unter Denkmalschutz, wobei hier zwei Sakralbauten, ein Jagdhaus und zwei Hammerherrenhäuser anzuführen sind. Letztere werden im Kapitel 6.6. denkmalgeschützte Gebäudebeispielhaft näher beleuchtet.

Auch die ÖBf AG verfügt über denkmalgeschützte Gebäude. Unter den 93 unter Schutz stehenden Gebäuden finden sich Schlösser und Stiftsgebäude wie das Schloss Lamberg oder das Stiftsgebäude Millstatt aber auch vereinzelt Wohngebäude. Gerade größere Gebäude stellen hier eine Herausforderung dar (Strasser, 2023).

Historisch gesehen ist vor allem in der Steiermark und hier insbesondere im Bereich der Eisenwurzten ein großer Anteil an Hammerherrenhäuser vorzufinden. Hierunter sind zum Teil prächtige Gebäude zu verstehen, deren Ursprünge bis in Renaissance zurückreichen. Diese wurden von unterschiedlichen Industriezünften betrieben, sind zu großen Anteil auch heute noch erhalten und werden oftmals für Wohnzwecke genutzt (Jagersberger, 2015). Beispielsweise besitzen die Steiermärkischen Landesforste zwei denkmalgeschützte Herrenhäuser, die anschließend näher beleuchtet werden.

6.5.1. Fallbeispiele



Abb. 11: Herrenhaus zum Grantlhammer Steiermärkische Landesforste

Quelle: Eigene Aufnahme 8.7.2023

Das Herrenhaus zum Grantlhammer, auch Grundlhammer genannt, befindet sich in der Gemeinde Großreifling im politischen Bezirk Liezen. Eigentümer sind die Steiermärkischen Landesforste. Das

Gebäude wird heute zu Wohnzecken genutzt. Die aktuelle Bausubstanz geht bis in die Mitte des 16. Jahrhunderts zurück, deren Entstehung dürfte noch weitere Jahrhunderte zurückreichen. Das Herrenhaus besteht aus zwei Stockwerken und erinnert in seiner Form und Ausführung an ein größeres Bauernhaus. Die Fassade weist keine Gliederungselemente wie Sockel oder Gesimse auf. Oberhalb des Portals befindet sich eine Nische für eine Heiligenfigur. Der Eingang ist in Form eines Rundbogens ausgeführt und weist eine straßenseitige Schleppe auf. Die Fenster sind in Form von Kastenfenstern mit Sprossenflügeln ausgeführt, einige wurden bereits durch zweiflügelige Holzfenster ersetzt. Auf der Rückseite des Gebäudes befindet sich im Obergeschoss eine verglaste Veranda und ein Vorbau. Die Dachkonstruktion ist in Form eines Walmdachs ausgeführt, die Dachdeckung besteht aus Holzschindeln (Jagersberger, 2015). Bei der persönlichen Begutachtung des Gebäudes wurde festgestellt, dass sich das Gebäude grundsätzlich in einem guten Zustand befindet und eine gute Verkehrsanbindung aufweist.

Als weiteres Beispiel kann das Herrenhaus Pfeifferhammer angeführt werden. Hier soll dargelegt werden, dass auch luxuriös erscheinende repräsentative Gebäude, die sich häufig im Besitz von Forstbetrieben befinden, im Rahmen der Vermietung genutzt werden können.



Abb. 12: Herrenhaus des Pfeifferhammers Steiermärkische Landesforste

Quelle: Eigene Aufnahme, 8.7.2023

Das Herrenhaus des Pfeifferhammers, auch der untere Sensenhammer genannt, befindet sich im Bergerviertel in St. Gallen im politischen Bezirk Liezen. Das Gebäude wurde 1762 errichtet und wechselte im Laufe der Zeit mehrmals seine Besitzer, die zumeist aus verschiedenen Hammergewerken stammen, bis es schließlich in den Besitz der Steiermärkischen Landesforste kam.

Heute wird das Herrenhaus als Mehrparteienhaus genutzt. Das Gebäude gliedert sich in zwei Geschosse. Die Gliederung erfolgt in Mittel- und Seitentrakte, wobei die beiden Seitentrakte schmaler und niedriger ausgeführt sind. Aufgrund der leichten Hanglage ist ein gemauerter Sockel in abgestufter Form vorhanden. Der Zugang in das Erdgeschoss erfolgt über eine einfache Holzterasse im Mitteltrakt. Die Fassade des Herrenhauses ist kunstvoll mit weißen Stuckelementen gestaltet. Ein Großteil der Fenster weist geschmiedete Fensterrahmen auf. In der Dachhaut sind Schleppgauben eingebaut. Die Dachkonstruktion des Mitteltraktes besteht aus einem geknickten Mansardendach, jene der Seitentrakte aus einem Schopfwalmdach (Jagersberger, 2015). Bei persönlicher Begutachtung des Gebäudes wurde festgestellt, dass sich in den letzten Jahren vor allem im Seitentrakt der Terrasse ein Feuchtigkeitsproblem entwickelt hat. Dies ist anhand von abfallendem Verputz äußerlich erkennbar. Ansonsten befindet sich das Gebäude in einem guten Bauzustand, wenngleich die gegebene Hangneigung gerade in den Erdgeschossräumen die Feuchtigkeitsentwicklung maßgeblich beeinflusst.

6.6. Dienstwohnungen und Diensthäuser

Historisch gesehen wurde Holzknichten und Angestellten oftmals eine Dienstwohnung zur Verfügung gestellt. Mit dem bereits erwähnten Rückgang der Beschäftigungszahlen vor allem im Bereich der Holzschlägerung und des Straßen- und Holzbaus ergibt sich eine große Anzahl ehemals genutzter Dienstwohnungen (Putz, 2023).

6.6.1. Haltung der befragten Forstbetriebe

In der Forstverwaltung Weyer ist für den Betriebsleiter sowie die drei Revierleiter je eine Dienstwohnung vorgesehen. Diese Haltung ist vom Betrieb ausdrücklich erwünscht und mit dem oftmaligen Zuzug jener Arbeitnehmer*innen begründet (Putz, 2023). Ähnlich gestaltet sich die Situation bei den Steiermärkischen Landesforsten. Mitarbeiter*innen wie Förster*innen, Jäger*innen und Forstfacharbeiter*innen bekommen eine Wohnung zur Verfügung gestellt. Zusätzlich wird ein Holzdeputat eingeräumt. Kommt es zu keiner Nachbesetzung, kann die Wohnung als Ferienwohnung adaptiert werden (Holzinger, 2023).

Anders gestaltet sich die Situation bei der ÖBf AG. Hier sieht die Objektstrategie keine Vergabe von Dienstwohnungen an neue Mitarbeiter*innen mehr vor. Aktuell gibt es noch knapp unter fünfzig Dienstwohnungen und Diensthäuser die aus älteren Dienstverträgen resultieren. Historisch bedingt ist hier vor allem von Diensthäusern die Rede, die beispielsweise Förster*innen zur Verfügung gestellt wurden. Mit dem Auslaufen dieser Dienstverträge und dem Übergang in die Pensionierung werden

jährlich etwa drei bis vier Häuser zurückgegeben. Anschließend gilt es im Rahmen der Objektstrategie über eine Nachnutzung des Gebäudes zu entscheiden. Nur noch in Ausnahmefällen werden Diensthäuser zur Verfügung gestellt, wo es die räumliche Situation erfordert und auch aus betrieblicher Sicht notwendig erscheint. Beispielhaft wäre hier das Revier Hinterriß nördlich von Innsbruck anzuführen, welches nur von Bayern aus erreichbar ist (Strasser, 2023).

Dennoch spielt gerade in der Forstwirtschaft der Zuzug der Arbeitnehmer*innen eine große Rolle und so können Mitarbeiter*innen zwar Wohnungen zur Verfügung gestellt werden, aber eben nicht mehr im Sinne einer klassischen Dienstwohnung sondern als Mietwohnung (Strasser, 2023).

6.6.2. Fallbeispiel



Abb. 13: Jagdhaus Hartelsgraben Steiermärkische Landesforste

Quelle: Eigene Aufnahme, 20.6.2023

Bereits im Mittelalter befand sich der Stelle des heutigen Jagdhauses ein Köhlerhaus. In der Mitte des 19. Jahrhunderts wurde an dieser Stelle ein neues Jagdhaus errichtet. Heute befindet sich das Gebäude in einem sehr guten Bauzustand. Die Dachdeckung, die Außenfassade sowie Fenster und Türen wurden aufwändig saniert. Im hinteren Teil des Gebäudes befindet sich eine gedeckte Veranda. Die Zufahrt erfolgt über eine Forststraße. Das Gebäude dient als Diensthaus für Berufsjäger*innen. Eigentümer des Objektes sind die Steiermärkischen Landesforste.

6.7. Gemischte Nutzungsformen

Die gemischte Nutzungsform eines Gebäudes in Form von Vermietung und Nutzung von Dienstwohnungen oder Verwaltungsgebäuden kann in einem Forstbetrieb durchaus gegeben sein.

Beispielsweise wird in der Forstverwaltung Weyer ein Gebäude bestehend aus zwei Wohnungen zur Hälfte als Dienstwohnung und zur Hälfte als vermietete Wohnung genutzt (Putz, 2023). Auch bei den Steiermärkischen Landesforsten und der ÖBf AG finden sich gemischt genutzte Gebäude.

6.7.1. Fallbeispiel



Abb. 14: Försterei Gstatterboden Steiermärkische Landesforste

Quelle: eigene Aufnahme, 20.6.2023

Die Errichtung der Försterei Gstatterboden ist mit Jahr 1886 datiert. Das Gebäude verfügt über ein betoniertes Fundament sowie zwei Geschosse und einen Dachboden. Ein Anschluss an das Wasser-, Abwasser- und Stromnetz ist vorhanden. Das Gebäude ist in Form eines Holzbaus ausgeführt mit halbrunden, gespaltenen Schindeln an der Außenfassade des Erdgeschosses und ersten Stockwerkes. Aktuell wird dieses Gebäude betrieblich im Rahmen der Försterei genutzt sowie im Obergeschoss bewohnt (Pielmeier, 2015). Im Zuge der Aufnahme wurde ein guter Zustand des Gebäudes festgestellt. Eine thermische Sanierung könnte jedoch aufgrund der Bauweise erforderlich sein.

7. Bauen im Grünland

Im Folgenden wird näher auf die raumordnungsrechtlichen Ausnahmebestimmungen betreffen Bauen im Grünland eingegangen, die sich in den einzelnen Bundesländern durchaus unterschiedlich gestalten. Anhand von konkreten Sonderwidmungen werden diese näher erläutert. Bauen im Grünland ist vor allem für bäuerliche Betriebe relevant und deren gesetzlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen werden in der Folge eingehend untersucht.

7.1. Raumordnung

Im Allgemeinen sind unter Grünland jene Flächen zu verstehen, die nicht als Bauland, Verkehrsflächen oder Sonderflächen gewidmet sind (Holzer, 2008). Einrichtungen, die von übergeordnetem Interesse sind, wie Anlagen zur Energie- und Wasserversorgung, sowie Bauwerke, die der Land- und Forstwirtschaft und deren Nebengewerben dienen, sind prinzipiell zulässig. Hierunter sind auch Bauwerke zur Ausübung des Buschenschanks und der Privatzimmervermietung mit beschränkter Bettenzahl wie in Kapitel 3.2.1. Urlaub am Bauernhof bereits näher ausgeführt, zu verstehen (Biedermann et al., 2021). Grundsätzlich sind der Neu- und Umbau land- und forstwirtschaftlicher Gebäude auf als Grünland gewidmeten Flächen erlaubt. Dieser unterliegt jedoch bestimmten Voraussetzungen (Holzer, 2008).

Aufgrund der unterschiedlichen Raumordnungsgesetze der Länder können sich hier Divergenzen ergeben. Folglich kann hier keine Verallgemeinerung getroffen werden und jedes Bundesland ist differenziert zu betrachten. Während das oberösterreichische Raumordnungsgesetz (OÖ ROG) einen sehr liberalen Weg hinsichtlich der Errichtung und Weiterführung land- und forstwirtschaftlicher Gebäude eingeschlagen hat, unterliegt dieser nach dem burgenländischen Raumplanungsgesetz (Bgld. RPG) einer gesonderten und befristeten Ausweisung. Anders stellt sich die Situation im Tiroler Raumordnungsgesetz dar (T ROPG). Hier ist ausdrücklich vorgesehen, dass auch im Fall einer Auflassung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes, deren Gebäude weiterhin verwendet und eine Adaption durch Zu- und Umbauten erfolgen darf (Holzer, 2008). Beispielsweise findet sich im niederösterreichischen Raumordnungsgesetz (NÖ ROG) folgende Regelung:

„Flächen, die der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung, der Errichtung von Wohngebäuden im Hofverband zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse der Inhaber, sowie der Übernehmer land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der Errichtung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft und deren Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung dienen. Bei den zu land- und forstwirtschaftlichen Betrieben gehörenden

Gebäuden, die nicht als Nebengebäude anzusehen sind, sind Zu- und Umbauten für die Errichtung von Wohnräumen für die Vermietung von höchstens 10 Fremdenbetten je land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zulässig.“ (§ 19 Abs 2 Z 1 NÖ ROG)

Im NÖ ROG findet sich ferner eine Differenzierung in der Widmungskategorie Land- und Forstwirtschaft. Zusätzlich zu der Widmung Land- und Forstwirtschaft, die ausdrücklich den Umbau, Zubau, Wiederaufbau von Wohngebäuden vorsieht, wird mit der Widmungskategorie land- und forstliche Hofstelle der Neubau von Wohngebäuden unter besonderer Einflussnahme der Gemeinde ermöglicht (Holzer, 2008). Des Weiteren darf ein bestehendes Wohngebäude im Grünland, wenn die Sanierung als nicht sinnvoll zu werten ist, durch einen Neubau an der gleichen Stelle ersetzt werden (Biedermann et al., 2021).

Hinsichtlich der Zulässigkeit land- und forstwirtschaftlicher Gebäude im Grünland spielt die Erforderlichkeit beziehungsweise Notwendigkeit ebendieser in den meisten Landesgesetzen eine große Rolle. Entscheidend ist die Art und der Umfang der geplanten Bauführung. Hierbei kann keine abstrakte Beurteilung erfolgen. Die Begutachtung des Betriebes und des Nutzungskonzeptes obliegt einem Sachverständigen für landwirtschaftliche Betriebswirtschaft, der den geplanten Neubau hinsichtlich der Erforderlichkeit für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu beurteilen hat (Holzer, 2008). Dies erfolgt auf Grundlage der bei der Baubehörde eingereichten Unterlagen im Rahmen eines Erforderlichkeitsgutachtens (Biedermann et al., 2021). Hierbei spielt vor allem der projektierte Umfang des Bauvorhabens und die Bedeutung für den Betrieb eine Rolle. Die Erforderlichkeit einer konkreten Bebauung zielt aber auch darauf ab, Zersiedelungen zu vermeiden. Das Ziel muss die Erzielung von Einnahmen in einer gerichteten und nachhaltigen Art und Weise sein. Auch hier spielt die steuerliche Liebhabereibetrachtung keine Rolle. Entscheidend ist die raumordnungsrechtliche Qualifizierung als land- und forstwirtschaftlicher Betrieb. Diese Prüfschritte betreffen auch land- und forstwirtschaftliche Nebengewerbe. Sohin ist auch für Nebengewerbe das Bauen im Grünland prinzipiell zulässig. Weiters ist die Unterscheidung zwischen Nebenbetrieb und hobbymäßiger Tätigkeit relevant und kann sich auf die raumordnungsrechtliche Situation auswirken. Wenn die Annahme getroffen wird, dass die Ausgaben über einen längeren Zeitraum unter den Einnahmen liegen, auch unter Berücksichtigung einer verlustbringenden Anlaufzeit, kann von keinem land- und forstwirtschaftlichen Nebenbetrieb ausgegangen werden. Bauten für bloß hobbymäßige Bauten erfüllen nicht die vorgegeben Anforderungen. Auch die Vermietung und Verpachtung kann nicht als Tätigkeit des land- und forstwirtschaftlichen Hauptbetriebes oder einer begleitenden Nebentätigkeit gesehen werden (Moritz, 2008). Insbesondere bei der Neugründung von Betrieben dient das Betriebskonzept der Baubehörde und dem landwirtschaftlichen Sachverständigen der Beurteilung der Tätigkeit. Das Betriebskonzept ist Bestandteil der Einreichplanung und dient als

Grundlage für die Entscheidung der Erteilung einer Baubewilligung. Dieses hat die Art und den Umfang der ausgeübten Betriebszweige und Nebengewerbe, die geplante Nutzung des beantragten Objektes sowie einen Überblick über die vermarkteten Produkte und etwaige Förderungen zu beinhalten. Bei bedeutenden Abweichungen ist dieses zu überarbeiten und erneut zu prüfen (Biedermann et al., 2021).

Dennoch müssen hier die Grenzen der gewerblichen Tätigkeit beachtet werden. Denn eine Baubewilligung ist in diesem Fall in der Widmungsart Grünland-Landwirtschaft nicht möglich. Allerdings gilt laut den Raumordnungsgesetzen von Oberösterreich und Tirol die gewerbliche und sonstige nichtlandwirtschaftliche Nutzung beziehungsweise Nachnutzung von land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden als erlaubt. So wird im § 30 Abs 6 Oö. ROG explizit darauf hingewiesen, dass bestehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude auch beispielsweise für Wohn- und Verwaltungszwecke genutzt werden dürfen (Holzer, 2008).

7.1.1. Sonderwidmungen

Aufgrund der unterschiedlichen Baulandbestimmungen der einzelnen Bundesländer ergeben sich hier teils große Unterschiede für Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Diese Gebäude stehen in Niederösterreich im Bauland- Agrargebiet. Burgenland, Kärnten, Oberösterreich, Steiermark und Salzburg bezeichnet diese Flächen als Dorfgebiet, Tirol und Vorarlberg als landwirtschaftliches Mischgebiet. Dennoch behalten sich die einzelnen Landesgesetze ausdrücklich vor, die Errichtung betrieblicher Gebäude auf besonders gewidmetes Grünland und Sonderflächen zu beschränken. Dies betrifft beispielsweise die Bundesländer Tirol und K GPIG (Holzer, 2008). Die Zulässigkeit von Bauwerken ist für jeden Einzelfall zu prüfen (Biedermann et al., 2021).

Hinsichtlich der Bauführung nichtlandwirtschaftlicher Bauwerke im Grünland vertreten die einzelnen Bundesländer unterschiedliche Ansätze. Ziel bleibt aber Zersiedelungen zu vermeiden. Eine Umwidmung in Bauland stellt eine geeignete Möglichkeit dar, zu nicht landwirtschaftlichen Zwecken ein Gebäude zu errichten. Hier ist allerdings aufgrund einiger gesetzlicher Vorgaben unter anderem in Form des Baulandbedarfsnachweises von einem komplexen und nicht unbedingt erfolgreichen Umwidmungsverfahren auszugehen. Eine weitere Möglichkeit stellen Sonderwidmungen beziehungsweise Ausnahmebestimmungen in der Widmungskategorie Grünland dar. Diese ermöglichen selbst bei einer fehlenden Baulandeignung das Bauen im Grünland. In der Abbildung 15 sind einige Sonderwidmungen der Landesgesetze aufgelistet (Spitzer, 2017). Beispielsweise besteht in Niederösterreich nach § 20 NÖ ROG die Widmungskategorie erhaltenswerte Gebäude im Grünland. Diese umfasst hauptsächlich ehemalige landwirtschaftliche und eher selten forstwirtschaftliche Wohn-

und Betriebsgebäude. Diese befinden sich im Grünland. Die Widmung ermöglicht eine über die land- und forstwirtschaftliche Nutzung hinausgehende Nutzung beispielsweise für Wohnzwecke. Ziel dieser Sonderwidmung ist es, ungenutzte Gebäude im Grünland einer Nachnutzung zuzuführen und diese als Landschaftselement zu erhalten. Hier kann mit dem Widmungszusatz Standort auch die Möglichkeit der Widererrichtung geschaffen werden, was bezüglich der Siedlungsaktivität und des Neubaus im Grünland als negativ anzusehen ist (Spitzer, 2017). Auch in der Steiermark bestehen Sonderwidmungen im Grünland. Diese sind im § 33 StROG geregelt und umfassen beispielsweise Auffüllungsgebiete. Hierunter sind prinzipiell jene Flächen zu verstehen, die unbebaute Lücken zwischen mindestens drei Bestandswohnhäusern darstellen. Auf diesen Flächen sind Neu- und Zubauten auch für Wohnzwecke erlaubt. Generell bestehen in den Bundesländern unterschiedliche Sonderwidmungen, die vorwiegend mit der Land- und Forstwirtschaft in Verbindung stehen.

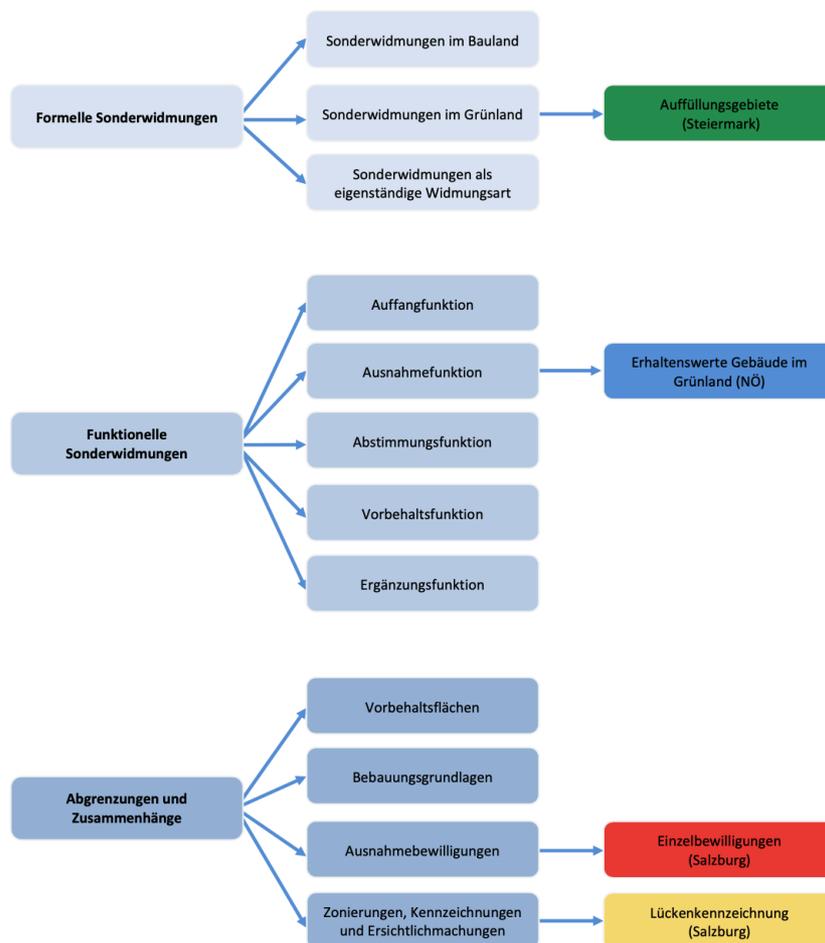


Abb. 15: Sonderwidmungen

Quelle: Spitzer, 2017, S.33

7.2. Baubewilligungsverfahren

Zivilrechtlich ist die/der Liegenschaftseigentümer*in ohne Einschränkungen berechtigt, Bauten jeglicher Art zu errichten, umzubauen oder abzureißen. Dieses Verfügungsrecht wird aufgrund des Vorliegens von öffentlichem Interesse stark eingeschränkt. Folglich ist eine Bauplatzbewilligung oder Baubewilligung notwendig. Hierfür sind im Bebauungsplan konkrete Bestimmungen vorgegeben (Twaroch, 2010). Generell erfordert die Errichtung eines Gebäudes die Bauplatzeignung des Grundstückes. Dieses kann in Form von Bauland oder Sonderfläche im Freiland gegeben sein. Auch hier sind in den jeweiligen Bundesländern unterschiedliche Anforderungen zu erfüllen. Beispielsweise muss in Niederösterreich eine öffentliche Verkehrsfläche an das zu bebauende Grundstück anschließen (Heigl, 1999).

Die Baubewilligung ist für Neu-, Zu- und Umbauten erforderlich. Geringfügige Baumaßnahmen wie der Einbau von Zwischenwänden oder der Tausch von Fenstern bedürfen lediglich einer Bauanzeige. Die Baubewilligung wird für eine bestimmte Frist, in der Regel von zwei bis fünf Jahren, erteilt. Ein Baubeginn zu einem späteren Zeitpunkt ist sohin ungültig. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist eine Benützungsbewilligung und eine Bauvollendungs- beziehungsweise Fertigstellungsanzeige erforderlich. Erstere wird von der zuständigen Baubehörde erstellt und soll die Übereinstimmung der tatsächlichen und der genehmigten Bauausführung überprüfen. Zuständige Baubehörde ist die jeweilige Gemeinde. Als Baubehörde erster Instanz fungiert die/der Bürgermeister*in, Baubehörde zweiter Instanz ist der Gemeinderat beziehungsweise in Städten mit eigenem Statut der Magistrat und Stadtsenat. Aufsichtsbehörde ist die Landesregierung (Twaroch, 2010).

Die eingeräumte Erlaubnis, Wohngebäude zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Familie der/des Betriebsinhaber*in, Betriebsübergeber*in und Betriebsübernehmer*in zu nutzen, erfordert bei bewilligungs- und anzeigepflichtigen Bauverfahren dennoch eine Überprüfung der Nutzung und Ausführung des Bauwerkes. Sobald ein geeigneter Standort auf Eigengrund zur Verfügung steht, der die Widmungskategorie Bauland aufweist, ist dieser zu präferenzieren (Biedermann et al., 2021).

7.2.1. Nutzungsänderung

Generell ist der Erwerb von Eigentumsrechten, Dienstbarkeiten und weiterer privater Rechte an die Liegenschaft gebunden. Eine Änderung der Nutzung des Grundstückes bedarf jedoch einer behördlichen Bewilligung. Dies spielt vor allem beim Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke sowie der Teilung von Grundstücken eine Rolle. Ziel ist es, die Nutzbarkeit land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke zu erhalten. Grundsätzlich hat die Grundverkehrsbehörde der

Teilung von Grundstücken zuzustimmen. Grundteilungsbeschränkungen sind hier für agrarische und forstliche Grundstücke möglich. So unterliegen agrargemeinschaftliche Grundstücke laut dem Flurverfassungsrecht einer Genehmigungspflicht und Waldgrundstücke einem Teilungsverbot. Weiters können die einzelnen Bundesländer die Teilung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke durch gesetzliche Regelungen beschränken. Bei der Teilung von Grundstücken ist von einer rechtlichen Umwandlung realer Sachteile in selbstständige Rechtsobjekte die Rede. Mit der Teilung, sprich der Grenzänderung, sind auch die Errichtung von Urkunden sowie durch die geänderten Eigentumsverhältnisse die Eintragung in Kataster und Grundbuch gegeben (Twaroch, 2010).

Mit einer Änderung der Grundstücksgröße durch eine Teilung kommt es auch zu einer Änderung der Abschreibung (Twaroch, 2010).

Sofern es zu keiner Veränderung des bestehenden Bauwerks kommt, ist von einem Umbau auszugehen. Laut § 4 Z 56 Stmk. BauG ist dann von einem Umbau die Rede, wenn es zu einer Umgestaltung von äußeren oder inneren bestehenden Anlagen kommt, die öffentliche Interessen berühren könnten. Darunter sind beispielsweise das äußere Erscheinungsbild und Brandschutzvorgaben zu verstehen (Heigl, 1999).

8. Baurechtsgründe

Im Folgenden werden Baugründe als eine Art der Immobilienverwertung von Forstbetrieben diskutiert. Hierfür wird in Kurzform die Rahmenbedingungen und Vor- und Nachteile des Betriebes der/des Baurechtsnehmer*in eingegangen und anhand eines Fallbeispiels erläutert.

In Österreich ist eine hohe Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke erkennbar. Dies wirkt sich auch in einer Zunahme des Gebäudebestandes aus, die vor allem durch eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen in Tal- und Beckenlagen befriedigt wird. Damit stellt sich auch die Frage, welche Flächen überhaupt besiedelbar sind. Verfügbare Flächen, die potenziell für Siedlungs- und Verkehrszwecke nutzbar sind, werden unter Dauersiedlungsraum verstanden. Dieser ist vor allem in den alpinen Bundesländern stark eingeschränkt. Dazu kommen demografische und sozioökonomische Entwicklungen und eine Zunahme der Wohnfläche pro Person. Das geringe Flächenangebot und das starke Wachstum dieser Regionen resultieren in einem steigenden Nutzungsdruck unbebauter Freiflächen. Des Weiteren ist eine steigende Nachfrage nach Bauland erkennbar (Seher, 2008).

Das Baurecht ist ein dingliches Recht, das veräußert und vererbt werden kann. Die rechtlichen Bestimmungen sind im BauRG geregelt. Diese befassen sich mit der Errichtung oder dem Besitz von Bauwerken auf fremden Grundstücken. Eine zeitliche Befristung ist in einem Umfang von zehn bis hundert Jahren gegeben (Ginthör, 2023). Ein Baurecht wird im Grundbuch eingetragen und ist im unbeschränkten Eigentum des Baurechtsberechtigten (ÖBf AG, o.J.).

Bei den Baurechtsgründen der ÖBf AG handelt es sich meistens um Bauland. Die zu bebauenden Grundstücke befinden sich entweder im Kerngebiet von Siedlungsgebieten oder sind in Form von Siedlungserweiterungen im Bauland gewidmet worden. Häufig handelt es sich um den Umgriff von ehemaligen Forstverwaltungen. Seit 2004 erfolgt die Baurechtsvergabe im Zuge der Immobilienverwertung. Davor wurden vereinzelt Baurechte vergeben, diese waren aber nicht Teil der strategischen Ausrichtung (Strasser, 2023).

Steuerlich ist bei einem Baurechtsvertrag eine Grunderwerbsteuer abzuführen (Ginthör, 2023). Grundsätzlich liegt laut §30 Abs 1 EStG bei der Einräumung eines Baurechtes eine Grundstücksveräußerung vor. Folglich hat die/der Baurechtsgeber*in eine Immobilienertragsteuer zu entrichten (Vitek und Vitek, 2022). Die Einnahmen in Form eines Bauzinses sind im Rahmen der Einkommensteuer zu versteuern (Ginthör, 2023).

8.1. Vor- und Nachteile

Generell kann die Verpachtung von Nebenflächen in Form von Baurechten als eine ertragreiche Nutzung angesehen werden (Weinfurter, 2005). Der Hauptvorteil besteht hier in der laufenden Einnahme von Erlösen. Außerdem bleibt das Grundstück im Besitz der/des Baurechtsgeber*in. Anders als bei einem Verkauf kann das Grundstück nach Ablauf der Zeit wieder einer anderen Nutzung zur Verfügung stehen (Strasser, 2023). Außerdem ist gerade im Bereich des Baurechtes eine starke Nachfrage erkennbar. Für die/den Baurechtsnehmer*in gestaltet sich vor allem die kostengünstige Form des Bauens als großer Vorteil gegenüber herkömmlichen Bauprojekten mit Grundstücksankäufen.

Dennoch ergeben sich mit der Langfristigkeit für die/den Baurechtsgeber*in auch Nachteile. So ist von einer längeren Kundenbindung auszugehen, die mit allfälligen Risiken wie Konkurs oder Zahlungsausfall verbunden ist. Anders als bei der Vermietung kann sich hier die Auflösung des Vertrages schwierig gestalten. Aufgrund des Rechtscharakters eines dinglichen Rechtes kommt es im Ernstfall zu einer Versteigerung. Hier sind dann auch andere Schuldner*innen als die/der Baurechtsgeber*in zu betrachten (Strasser, 2023).

8.2. Rahmenbedingungen

Aktuell werden von der ÖBf AG im Rahmen von Baurechten jährlich fünfzehn bis fünfundzwanzig Grundstücke vergeben. Auch wenn vor einigen Jahren noch vierzig bis sechzig Grundstücke vergeben wurden, ist die Reduzierung auf einen Rückgang der möglichen Flächen zurückzuführen (Strasser, 2023). Bereits 2019 waren 800 Verträgen vergeben. Diese teilen sich in 570 Baurechtsverträge und 230 Baupachtverträge auf (ÖBf AG, 2020). Etwa achtzig Prozent werden für Einfamilienhäuser vergeben, der restliche Anteil für Wohnbaugenossenschaften im gemeinnützigen Wohnbau, ein kleiner Anteil für gewerbliche Nutzungen. Hinsichtlich der Vergabe für gemeinnützigen Wohnbau ist zu erwähnen, dass in der Regel eine gesonderte Widmung für diese Grundstücke notwendig ist. Aktuell sind keine größeren Projekte im sozialen Wohnbau geplant. Grund dafür sind ein Mangel an geeigneten Flächen beziehungsweise entsprechenden Widmungen (Strasser, 2023). Baurechtsprojekte im gemeinnützigen Wohnbau sind beispielsweise in Tirol in Achenkirch, in der Steiermark in Bad Mittendorf und in Niederösterreich in Gablitz realisiert worden. Insgesamt wurde auf diese Art und Weise 700 Wohnungen im Bereich des sozialen Wohnbaus geschaffen (ÖBf AG, 2020).

Baurechte für Einfamilienhäuser werden für einen Zeitraum von achtzig bis neunundneunzig Jahren vergeben, jene für gemeinnützigen Wohnbau und Gewerbe in der Regel für einen kürzeren Zeitraum von fünfundvierzig bis sechzig Jahre (Strasser, 2023). Die Höhe des jährlichen Baurechtszinses bei Einfamilienhäusern wird mit etwa drei Prozent des Grundstückswertes bestimmt (Plan Radar, 2022).

In manchen Bundesländern beziehungsweise Gemeinden aufgrund eines Baulandsicherungsvertrages kann ein Baurecht an einen Hauptwohnsitz gebunden sein, dies ist beispielsweise bei einem Grundstück mit Baurecht in der Gemeinde Niedersill der Fall. Vor allem in den westlichen Bundesländern werden auf diese Art und Weise Zweitwohnsitzer von der Erlangung eines Baurechts ausgeschlossen (Strasser, 2023). Auch der Bauzwang mit einem Baubeginn bis spätestens fünf Jahre nach Unterfertigung des Baurechtnehmers kann vorgegeben sein (Öbf, 2023c).

Im Zuge einer Baurechtsvergabe ist die Grunderwerbsteuer sowie die Grundbucheintragungsgebühr zu entrichten. Bemessungsgrundlage hierfür ist der 18-fache jährliche Baurechtszins. Hiervon sind 3,5 Prozent Grundsteuer sowie 1,1 Prozent Grundbucheintragungsgebühr abzuführen (Plan Radar, 2022).

Die Rückstellung kann entweder unbebaut oder mit einem Gebäude erfolgen, wobei hier die Höhe der Entschädigung vorab zu vereinbaren ist. So ist laut § 9 BauRG bei fehlender Vereinbarung eine Entschädigung in Höhe von 25 Prozent des Gebäudewertes an die/den Baurechtsnehmer*in zu leisten. Dieser Wert ist von einem unabhängigen Gutachter zu schätzen (Plan Radar, 2022).

Bei der ÖBf AG hat in der Regel eine unbebaute Rückstellung zu erfolgen. Dies ist durch die Annahme einer schlechten zukünftigen Bausubstanz von oftmals Fertigteilhäusern begründet. Bisher ist keine Rückstellung von Baurechtsgründen erfolgt. In zehn Jahren ist mit den ersten Rückstellungen von Baurechtsgründen im gemeinnützigen Wohnbau zu rechnen. Hier könnte aus heutiger Sicht eine Verlängerung angestrebt werden (Strasser, 2023).

8.3. Fallbeispiel

Im Rahmen eines Baurechtes wird eine Fläche in der Gemeinde Tösens inseriert. Die Vergabe des Baurechtes erfolgt für einen Zeitraum von 99 Jahren. Die Höhe des Bauzinses ist mit 5.000 Euro jährlich angesetzt. Aufgrund der Wertsicherung im Rahmen des Verbraucherpreisindex ist in den folgenden Jahren von einer Steigerung des Bauzinses auszugehen. Die Betriebskosten in Form von Steuern, Gebühren und Abgaben wie beispielsweise der Grundsteuer hat der Baurechtsberechtigte zu tragen. Im Baurechtsvertrag ist geregelt, dass bei einem Zahlungsverzug des Bauzinses von zwei aufeinander folgenden Jahren eine Auflösung des Vertrages seitens der ÖBf AG erfolgen kann. Darin ist auch festgehalten, dass fünf Jahre vor Ablauf des Baurechtsvertrages Gespräche über eine mögliche Verlängerung stattfinden können. Andernfalls erlischt das Baurecht nach Ablauf der 99 Jahre und die Fläche ist rückzubauen (ÖBf AG, 2023b). Die Vergabe des Baurechtes erfolgt im Rahmen eines transparenten und strukturierten Bieterverfahrens. Die Angebotslegung erfolgt in schriftlicher Form. Die Kosten für die Vertragserrichtung, die Grunderwerbsteuer und die Grundbuchseintragungsgebühr hat die/der Baurechtsnehmer*in zu tragen (ÖBf AG, 2023d).



Abb. 16: Baurechtsgrund Tösens ÖBf AG

Quelle: ÖBf AG, 2023

9. Abbruch

Im Folgenden wird die Immobilienverwertung von bestehenden Forstgebäuden im Rahmen eines Abbruchs. Hierbei wird kurz auf die bereits erwähnten gesetzlichen Rahmenbedingungen hingewiesen sowie die Haltung der befragten Forstbetriebe erläutert.

Hinsichtlich des Abbruchs von Gebäuden ist zu erwähnen, dass diese insofern sie an Nachbargrundstücke angebaut sind oder die Gefahr besteht, Nachbarrechte zu verletzen, als bewilligungspflichtige Bauvorhaben einer Baubewilligung bedürfen (Biedermann et al., 2021). Dies ist beispielsweise im § 20 Z 7 Stmk. BauG ausdrücklich geregelt (Eisenberger und Hödl, 2002). Der Abbruch freistehender Gebäude unterliegt der Meldepflicht. Befinden sich diese Gebäude allerdings in Schutzzonen und erhaltenswürdigen Altortgebieten kann es sich um anzeigepflichtige Bauvorhaben handeln. Beim Abbruch denkmalgeschützter Objekte gilt es zu beachten, dass trotz eines baurechtlichen Abbruchbescheides die Zustimmung des Bundesdenkmalamtes notwendig ist (Biedermann et al., 2021).

9.1. Haltung der befragten Forstbetriebe

Generell wird der Abbruch von Gebäuden als die letzte Möglichkeit der Gebäudeverwertung gesehen. Im Zuge der Befragung der ausgewählten Forstbetriebe wurde deutlich, dass aufgrund der oftmals schlechten Bausubstanz oder schwierigen Lage ein Abriss unausweichlich sein kann.

Beispielsweise wurde in der Forstverwaltung Weyer eine Jagdhütte aufgrund der äußerst schlechten Bausubstanz abgetragen, auf demselben Standort in neuer Bauweise aber wieder aufgebaut. Aufgrund der guten Lage erwies sich dieses Projekt als rentabel. Die Nettobaukosten beliefen sich auf etwa 150.000 Euro inklusive Herstellung einer Wasser- und Abwasserversorgung sowie Photovoltaikanlage (Putz, 2023). Als weiteres Beispiel wurde ein Gebäude mit schlechter Bausubstanz, aber einem vorhandenen Wasser-, Kanal- und Stromanschluss angeführt. Anfängliche Überlegungen dieses Gebäude zu veräußern, scheiterten an der landwirtschaftlichen Widmung und dem damit in Verbindung stehenden Verkauf von Grünland, damit eine eigene wirtschaftliche Einheit begründet werden kann. Außerdem wäre damit die Zugänglichkeit zu weiteren Waldflächen erschwert und der Gedanke des Verkaufes wurde schnell verworfen. Die schlechte Bausubstanz und der hohe Sanierungsaufwand fließen in die aktuelle Überlegung ein, dieses Gebäude abzubrechen und auf ebendiesem Standort eine Containerlösung für Forstarbeiter*innen Partien zu errichten. Das wäre mit wesentlich geringeren

Kosten verbunden, eine Entscheidung im Hinblick auf eine weitere Nutzung ist hier aber noch nicht gefallen (Putz, 2023).

Bei der ÖBf AG wurden in den letzten zwanzig Jahren etwa 250 Objekte abgerissen. Die Spannweite reicht von kleinen Hütten bis zu Wohn- und Arbeiterhäusern. Grund hierfür waren die durch die historische Entwicklung der Waldarbeit bedingte ungeeignete und abgeschiedene Lagen. Außerdem konnten Probleme mit Gefahrenzonen geortet werden. Ziel ist es, diese Flächen zurückzubauen und eine Nachnutzung als Wald zu erzielen (Strasser, 2023).

10. Veräußerung

Eine weitere Möglichkeit der Immobilienverwertung im Rahmen eines Forstbetriebes stellt die Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden dar. In der Folge wird auf konkrete steuerliche Rahmenbedingungen eingegangen und die Haltung der befragten Forstbetriebes anhand eines Fallbeispiels diskutiert.

Für die Veräußerung kann eine Wertermittlung im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, kurz LBG, notwendig. Gerade bei Forstbetrieben, die der Prüfung eines Aufsichtsrates oder Landesrechnungshofes unterliegen, werden Verfahren zur Wertermittlung angewendet, um eine Veräußerung marktüblicher Grundstückspreise zu erzielen.

10.1. Wertermittlung

Vor der Veräußerung einer Liegenschaft ist eine Wertermittlung durchzuführen. Weitere Anlässe für eine Wertermittlung können Kauf oder Auseinandersetzungen rechtlicher Natur sein. Generell kann der Wert einer Liegenschaft im Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren und Sachwertverfahren ermittelt werden (Fischer und Biederbeck, 2019). Rechtliche Grundlage bildet das LBG (Wöckinger, 1997). Diese normierten Bewertungsverfahren dienen der einheitlichen Wertfindung und bilden die Basis der Verhandlungen zwischen Anbieter und Nachfrager (Jäger, 2020). Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert der Liegenschaft durch den Vergleich der realisierten Kaufpreise ähnlicher Liegenschaften ermittelt. Die wertbeeinflussenden Umstände müssen übereinstimmen beziehungsweise deren Abweichungen werden mit Zu- und Abschlägen berücksichtigt. Die zeitliche Nähe der Veräußerung sowie die vergleichbare Lage gelten als Voraussetzung. Der Einfluss persönlicher Umstände beziehungsweise ungewöhnlicher Verhältnisse ist bei vergleichbaren Liegenschaften zu berichtigen, andernfalls sind diese Transaktionen als nicht

vergleichbar anzusehen. Gerade bei der Veräußerung von Forstgebäuden kann sich die Anwendung des Vergleichswertverfahrens als mitunter schwierig werden, wenngleich diese Bewertungsmethode aufgrund der Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation sowie der immateriellen Nutzungsüberlegungen hier zu bevorzugen wäre. Dies ist durch die geringe Anzahl vergleichbarer Objekte sowie der Heterogenität der einzelnen Objekte gegeben (Wöckinger, 1997). Dieses Verfahren ist mehrheitlich für unbebaute Flächen geeignet (Fischer und Biederbeck, 2019). Auch für die Bewertung von Bodenwertanteilen oder Eigentumswohnungen wird das Vergleichswertverfahren häufig angewendet (Jäger, 2020). Für Forstgebäude eher geeignet sind das Ertragswertverfahren, dessen Berechnung auf dem kapitalisierten Reinertrag des Betriebes basiert, sowie das Sachwertverfahren, welches sich aus der Kombination des unbebauten Bodenwertes und dem Wert der baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonstigen Anlagen zusammensetzt (Fischer und Biederbeck, 2019). Im Konkreten eignet sich das Sachwertverfahren eher für Ein- und Zweifamilienhäuser, da hier der Fokus nicht auf den Erträgen, sondern den Herstellungskosten liegt. Für eine Ertragsbetrachtung in Form von Mieteinnahmen eignet sich das Ertragswertverfahren. Dazu zählen etwa Mietwohnhäuser, gemischt genutzte Grundstücke sowie Sonder- und Freizeitimmobilien (Jäger, 2020).

„Im Bereich des Immobilienmarktes ist durch die Heterogenität des Angebotes eine möglichst genaue Wertermittlung nur auf individueller objektorientierter Basis denkbar.“ (Futter, 2015, S.59)

Der Marktwert einer Liegenschaft ist der Preis, der unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten und Eigenschaften, Beschaffenheit und Lage ohne Rücksicht auf persönliche Verhältnisse zu erzielen ist. Einen entscheidenden Einfluss auf den Marktwert haben Rechte und Belastungen. Diese können beispielsweise in Form von Dienstbarkeiten und Reallasten gegeben sein (Fischer und Biederbeck, 2019). Gerade bei bebauten Grundstücken hat die Wertermittlung individuell zu erfolgen. Dies ist einerseits durch mangelnde georeferenzierte Daten der jeweiligen Gebäude wie Größe, Qualität und Bauzustand und andererseits durch unvollständige oder fehlende Flächenwidmungspläne der Gemeinde gegeben. Auch die Auswirkung von Rechten und Lasten auf den Grundstückswert kann nicht automatisiert beantwortet werden (Futter, 2015).

Grundsätzlich sind Verkäufe denkmalgeschützter Objekte beim Bundesdenkmalamt anzuzeigen. Im Rahmen des Verkaufs ist außerdem der Erwerber über den Denkmalschutz zu informieren. Dies betrifft jedwede Eigentumsübertragung, auch wenn diese unentgeltlich erfolgt (Geuder, 2001).

10.2. Grundverkehr

Der Verkauf von Grundstücken kann in die Zuständigkeit der Grundverkehrsbehörde fallen. Der Grundverkehr ist Ländersache. Daraus resultieren 9 Grundverkehrsgesetze. Diese enthalten

Bestimmungen zur Veräußerung land- und forstwirtschaftlich gewidmeter Grundstücke sowie dem Grunderwerb durch Ausländer. In einzelnen Grundverkehrsgesetzen sind auch Bestimmungen zur Veräußerung von Baugrundstücken enthalten. So ist für den Verkauf eines land- und forstwirtschaftlich gewidmeten Grundstückes eine Genehmigung der zuständigen Grundverkehrsbezirkskommission einzuholen. Auch bei Baugrundstücken kann eine Zustimmung notwendig sein. Grundstücke der Widmungskategorie Bauland weisen beispielsweise in Salzburg Beschränkungen hinsichtlich der Nutzung als Zweit- und Ferienwohnsitze auf (Vitek und Vitek, 2022). Ziel ist es, wie in § 1 NÖ GVG erläutert, eine leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft mit einem wirtschaftlich gesunden Grundbesitz zu erhalten beziehungsweise zu schaffen.

10.3. Umsatzsteuer

Laut § 6 Abs 1 9a UstG ist der Umsatz von Grundstücken unecht steuerbefreit, dies kommt bei der Veräußerung von Grundstücken zur Anwendung.

„Der Unternehmer kann jedoch auf diese unechte Befreiung verzichten und die Veräußerung der Regelbesteuerung (Option zur Pflichtpflicht) unterwerfen (§ 6 Abs 2 UstG). Voraussetzung für die Optionsausübung ist, dass der Unternehmer einen grundsätzlich unecht steuerbefreiten Grundstücksumsatz tätigt. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung ist an keine besondere Form oder Pflicht gebunden und erfordert auch keine eigene schriftliche Erklärung an das Finanzamt. Der Verzicht ist bis zur Rechtskraft des Bescheides möglich.“ (Portele et al., 20121, S. 71f).

Eine steuerbefreite Veräußerung hat auch Auswirkungen auf den Vorsteuer- und Umsatzsteuerabzug. Durch eine Änderung der Verhältnisse kann es zu einer anteiligen Berichtigung des bereits ausgeführten Umsatzsteuerabzuges kommen (Portele et al., 2021).

10.4. Immobilienertragsteuer

Grundsätzlich unterliegen Gewinne aus dem Grundstücksverkauf der Einkommensteuerpflicht in Form der Immobilienertragsteuer. Das gilt sowohl für private als auch für betriebliche Vermögen. Die Immobilienertragsteuer ist vom Verkäufer zu tragen. Bemessungsgrundlage ist der Veräußerungsgewinn. Darunter ist die Differenz zwischen Veräußerungserlös und Anschaffungskosten zu verstehen. Während sich der Veräußerungserlös auf die tatsächliche Höhe des Verkaufes bezieht, sind unter Anschaffungskosten der Kaufpreis inklusive Kaufpreisnebenkosten zu verstehen (Vitek und Vitek, 2022). Laut §30 EStG Abs 3 besteht die Möglichkeit Herstellung- und Instandsetzungsaufwendungen sowie Abschreibungen und Abnutzungen bei der Ermittlung der

Anschaffungskosten zu berücksichtigen. Da ein Veräußerungsgewinn nur bei entgeltlichem Grundstückserwerb anfällt, fällt bei unentgeltlichem Liegenschaftserwerb keine Immobilienertragsteuer an. Der Steuersatz bemisst sich auf 30% des Veräußerungsgewinns. Altgrundstücke, sprich ein entgeltlicher Grundstückserwerb vor dem 31.3.2012, unterliegen gesonderten Bestimmungen. Die Anschaffungskosten für diese Grundstücke werden pauschal mit 86 Prozent des Verkaufserlöses ermittelt. Der Veräußerungsgewinn beträgt sohin 14 Prozent des Verkaufspreises. Davon sind 30 Prozent zu ermitteln. Folglich beträgt die Immobilienertragsteuer für Altgrundstücke 4,2 Prozent des Verkaufspreises (Vitek und Vitek, 2022).

Grundstücksverkäufe können aber auch von der Immobilienertragsteuer befreit sein. Hierbei spielen vor allem Hauptwohnsitzbefreiungen und Herstellerbefreiungen eine Rolle. Sohin kann die Veräußerung von Eigenheimen als steuerfrei angesehen werden, wenn hier eine mindestens zweijährige Hauptwohnsitzmeldung erfolgt ist und die Fläche 1.000m² nicht übersteigt. Bei der Herstellerbefreiung, sprich bei eigener Errichtung oder Beauftragung des Gebäudes ist für das Gebäude keine Immobilienertragsteuer anzusetzen, wohl aber für den Veräußerungserlös von Grund und Boden. Liegt sowohl eine Hauptwohnsitz- als auch eine Herstellerbefreiung vor, so ist die Hauptwohnsitzbefreiung vorrangig zu wählen, denn bei dieser ist weder für das Gebäude an sich, noch für den Grund und Boden eine Immobilienertragsteuer abzuführen (Vitek und Vitek, 2022).

Bezüglich des Einheitswertes ist bei der Veräußerung eines Gebäudes zu berücksichtigen, dass hier bei betrieblichen Vermögen die Differenz zwischen Kaufpreis und Buchwert zu versteuern ist. Bei der Veräußerung in Form eines vermieteten Gebäudes im Grundvermögen ist eine Immobilienertragsteuer zu entrichten. Diese beziehen sich auf den Gebäudewert, für den Wert für Grund und Boden fällt keine Steuer an (Urban, 2023).

10.5. Haltung der befragten Forstbetriebe

Aufgrund der Befragungen der ausgewählten Forstbetriebe wurde deutlich, dass Liegenschaften vor allem dann verkauft werden, wenn sie entbehrlich sind.

Bei den Steiermärkischen Landesforsten wurden in den letzten 35 Jahren beinahe 70 Liegenschaften verkauft, darunter Förstereien, Wirtschaftsgebäude, Wohngebäude, Jagdhütten und Viehtempel. Der Verkauf hat erblich die Erhaltungskosten der Gebäude reduziert (Holzinger, 2014). Aktuell wird von einem Verkauf von Objekten mehrheitlich abgesehen, da diese einen Vermögensabfluss der steiermärkischen Landesforste darstellen und folglich in das Landesbudget übergehen. In Einzelfällen kann es aber zum Tausch von Grundstücken kommen, wenn sich diese für den Forstbetrieb als nicht

nachteilig erweisen (Holzinger, 2023). Auch in der Forstverwaltung Weyer wurden in den letzten Jahren Gebäude in Form eines Schlosses, eines Hammerherrenhauses und eines größeren Wohnhauses verkauft. Dennoch ist hier darauf zu achten, dass sich keine die Bewirtschaftung erschwerenden Exklaven bilden (Putz, 2023). Sobald ein negativer Einfluss auf die Besitzarrondierung gegeben sein kann, ist von einem Verkauf abzuraten (Weinfurter, 2005).

Bei der ÖBf AG gelangen kleinere Exklaven und Liegenschaften, die sich in Randlagen befinden, zum Verkauf. Auch der Verkauf landwirtschaftlicher und forstlicher Liegenschaften in schwacher Ertragslage spielt eine Rolle. Generell werden Objekte abgestoßen, die sich in unattraktiven Lagen oder Problemregionen befinden. Die Erlöse der Veräußerungen werden für die Substanzerhaltung herangezogen (Weinfurter, 2005). Die Auswahl der zu veräußernden Objekte erfolgt im Rahmen der strategischen Planung seitens der Forstbetriebe. Der Verkauf erfordert die Genehmigung des Aufsichtsrates und durchläuft die Unternehmensleitung. Auch Objekte, die nicht zur strategischen Ausrichtung passen, werden veräußert. Wenn sich Flächen für die Entwicklung eines Eigenprojektes, Vermietung oder Baurecht eignet, ist von einem Verkauf abzusehen. Gestaltet sich aber die Lage oder Betreuung dieser Fläche als schwierig, ist eine Veräußerung vorzuziehen. Beispielhaft ist hier ein Wohnhaus in Oberwart zu erwähnen, dass aufgrund der dislozierten Lage eines nicht praktikablen Verwaltungsaufwands aktuell veräußert wird (Strasser, 2023).

10.6. Fallbeispiel

Die ÖBf AG besitzt historisch gesehen einige Eigentumswohnungen in großen Wohnhausanlagen. Diese erscheinen in der heutigen Zeit weder strategisch sinnvoll noch ist als Wohnungseigentümer*in in großen Wohnhausanlagen ein besonders Ausmaß an Mitspracherecht und Gestaltungsfreiheit gegeben. Daraus resultiert die aktuelle Unternehmensstrategie mehrere Eigentumswohnungen zu veräußern, denn Wohnungen für Mitarbeiter*innen können in eigenen Gebäuden zur Verfügung gestellt werden (Strasser, 2023).

Im Folgenden werden die Grunddaten dieser Wohnung sowie deren Beschreibung in Stichworten aufgelistet (Fuchs, 2023):

- Objekt Typ: Wohnung
- Ort: Perchtoldsdorf, Niederösterreich
- Kaufpreis: 205.000 EUR
- Wohnfläche: 54 m²
- Besonderheiten: Loggia ins Grüne, ruhige Lage, Aufzug, Kellerabteil
- Allgemeinflächen: Waschküche, Trockenraum, Fahrradabstellraum

- Zusatz: Garagenplatz anmietbar
- Zustand: stark renovierungsbedürftig

Die Veräußerung der Eigentumswohnung erfolgt in Form eines Bieterverfahrens, wobei der Best-Bieter den Zuschlag erhält.



Abb. 17: Eigentumswohnung Wohnhausanlage Perchtoldsdorf ÖBf AG

Quelle: ÖBF AG, 2023d

11. Ankauf

Im Folgenden wird die Immobilienverwertung in Form des Ankaufs von Liegenschaften dargelegt. Ausgehend von konkreten steuerlichen Rahmenbedingungen wird hier die Haltung der befragten Forstbetriebe diskutiert.

Für den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke ist grundsätzlich eine Genehmigung der Grundverkehrskommission notwendig. Diese kann unter bestimmten Umständen die Zustimmung zum Grundstückskauf verweigern. Gründe hierfür können die Annahme eines Spekulationskaufes, die Bildung von Enklaven oder Annahme einer angestrebten Änderung der land- und forstwirtschaftlichen Widmung sein (Wöckinger, 1997).

Grundsätzlich fallen bei dem Erwerb von Grundstücken Nebenkosten an. Diese betragen in etwa zehn Prozent des Kaufpreises und gliedern sich wie folgt:

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbucheintragungsgebühr
- 3% Makler*innenprovision +20% Umsatzsteuer

- 2% Kosten für Vertragserrichtung +20% Umsatzsteuer (Vitek und Vitek, 2022).

Bemessungsgrundlage für diese Prozentsätze bildet der Kaufpreis. Darüber hinaus können noch Einreichgebühren für ein Pfandrecht, Beglaubigungskosten, Pauschalgebühren für die Grundbucheintragung, Kreditbearbeitungsgebühren anfallen. Außerdem können noch Aufschließungskosten und Anschlussgebühren zu entrichten sein (Vitek und Vitek, 2022). Die Höhe der Makler*innenprovision je nach Art der Immobilie auch höher ausfallen.

11.1. Grunderwerbsteuer

Im Rahmen des Ankaufs eines Grundstückes fällt eine Grunderwerbsteuer an. Anteilig hiervon fließen 96% an die Gemeinden, 4% verbleiben beim Bund. Deren Einhebung fällt in die Zuständigkeit des jeweiligen Finanzamtes (Wöckinger, 1997). Die Grunderwerbsteuer beträgt in Österreich 3.5 % des Verkehrswertes (Urban, 2000). Diese ist sowohl von der kaufenden als auch der verkaufenden Partei zu entrichten. In der Praxis wird in Form einer Vereinbarung der Käufer für die Entrichtung aufkommen. Als Bemessungsgrundlage dient die für den Erwerb der Immobilie aufgebrauchte Gegenleistung. Der Grundstückswert als Bemessungsgrundlage ist seit der Steuerreform 2015/2016 auch für Übertragungen im Familienkreis anzuwenden. Bis zu diesem Zeitpunkt war bei einem unentgeltlichen Erwerb der dreifache Einheitswert als Bemessungsgrundlage anzusetzen. Folglich dient der Grundstückswert als Bemessungsgrundlage für den entgeltlichen und unentgeltlichen Erwerb von Liegenschaften (Vitek und Vitek, 2022).

Bei unentgeltlichem oder teilentgeltlichem Erwerb wird für die Berechnung des Grundstückswertes laut § 53 Abs 2 BewG ein Gutachten benötigt für dessen Erstellung ein Immobiliensachverständige herangezogen wird. Unentgeltlich bedeutet nichts zwangsläufig, dass der Erwerb ohne Gegenleistung stattfindet. Ausschlaggebend hierfür ist der Anteil der Gegenleistung gemessen in Prozent des Grundstückswertes. Folglich ist von einem unentgeltlichen Erwerb auszugehen, wenn die Gegenleistung weniger als dreißig Prozent des Grundstückswertes beträgt. Von einem teilentgeltlichen Erwerb ist dann die Rede, wenn die Gegenleistung im Bereich von dreißig bis siebenzig Prozent des Grundstückswertes anzusetzen ist. Wohingegen für einen entgeltlichen Erwerb der Steuersatz 3.5% des Verkehrswertes beträgt, ist bei einem unentgeltlichen und teilentgeltlichen Erwerb ein Stufentarif als Steuersatz für die Grunderwerbsteuer vorgesehen:

- Für die ersten 250.000 EUR 0,5%
- Für die nächsten 150.000 EUR 2%
- Darüber hinaus 3,5% (Vitek und Vitek, 2022).

Das Grunderwerbsteueräquivalent ist im § 3 Abs 2 GrEStG geregelt und bezeichnet den Ausgleich für die entfallende Grunderwerbsteuer. Diese unterliegt einem progressiven Steuertarif. Dieser bezieht sich auf den gesamten Erwerb. Die Einteilung in fünf Steuerklassen erfolgt nach Verwandtschaftsgrad. Bei Zuwendungen kommt es zu Erhöhungen der Grunderwerbsteuer um zwei beziehungsweise vier Prozent. Privatstiftungen unterliegen einem begünstigten Steuersatz. (Wöckinger, 1997).

11.2. Haltung der befragten Forstbetriebe

Hinsichtlich des Ankaufs von Gebäuden ist in der Befragung der ausgewählten Forstbetriebe deutlich geworden, dass hier eine zurückhaltende Haltung herrscht. Die Steiermärkischen Landesforste haben etwa im Rahmen von Arrondierungskäufen Liegenschaften zugekauft (Holzinger, 2014). Bei den ÖBf AG werden Grundstücke gekauft, die sich strategisch und wirtschaftlich als sinnvoll erweisen (Weinfurter, 2005). Beispielhaft ist hier der Kauf einer Wohnhausanlage mit 34 Wohnungen in der Nähe von Gmunden zu erwähnen (Strasser, 2023).

12. Neubau

Im Folgenden wird die Immobilienverwertung von Forstbetrieben in Form eines Neubaus diskutiert. Anhand eines konkreten Fallbeispiels wird die Haltung der befragten Forstbetriebe diesbezüglich dargelegt.

Die Herstellung von Gebäuden oder neuen baulichen Anlagen wird unter dem Begriff Neubau verstanden. Hiervon ist auch die Rede, wenn Gebäude zwar abgetragen deren Fundamente oder Kellermauern aber mindestens teilweise wiederverwendet werden (Heigl, 1999). Im Mietrechtsgesetz ist von einer anderen Definition des Begriffes Neubau auszugehen.

12.1. Gefahrenzonen

Gerade im unbebauten Bauland ist auf die Ausweisung von Gefahrenzonen besonderes Augenmerk zu legen. Eine Rückwidmung eines Baulandes in Grünland ist durchaus möglich. So ist beispielsweise im K GPIG ausdrücklich von einer Änderungsverpflichtung bei unbebauten Grundstücken im Gefährdungsbereich die Rede. In anderen Bundesländern wie der Steiermark und Tirol sind zwar keine die Rückwidmung betreffende Sonderregelungen vorgesehen, diese sind aber verpflichtet die allgemeinen Anpassungsbestimmungen für den Flächenwidmungsplan heranzuziehen. Auch damit

einhergehende Entschädigungsfragen werden in den Bundesländern unterschiedlich geregelt. Die der/dem Liegenschaftseigentümer*in zustehende Entschädigung erstreckt sich von keiner Entschädigung bis zu Ersatz des Wertverlustes (Pacher, 2013).

12.2. Haltung der befragten Forstbetriebe

Die ÖBf AG hat sich in ihrer Immobilienstrategie auch die aktive Immobilienentwicklung zum Ziel gesetzt. Hierunter sind vor allem der Neubau von Verwaltungsgebäuden mit der Ausstattung und dem Raumbedarf der heutigen Ansprüche zu verstehen (Weinfurter, 2005). Diese werden häufig in Kombination mit Wohnungen errichtet. Beispielhaft ist hier das Revierleiterzentrum Mondsee und der Forstbetrieb Pongau zu erwähnen. Häufig haben sich auf diesen Standorten bereits Gebäude befunden, die am Ende ihrer technischen Lebensdauer angelangt waren. Für den Neubau eines größeren Wohnhauses kann eine Widmungsänderung nötig sein. Aktuell bestehen noch einige Flächen, die sich zur Immobilienentwicklung eignen (Strasser, 2023).

Hinsichtlich des Baus ist zu erwähnen, dass die ÖBf AG versucht, die Bauprojekte mit eigenen Mitarbeiter*innen unter anderem des Bauteams abzudecken. Eine Unterstützung durch Architekten oder Fachplaner kann aber im Einzelfall herangezogen werden (Strasser, 2023).

12.3. Fallbeispiel

Gegenüber dem Verwaltungsgebäude des Forstbetrieb Pongau wurde ein Wohnhaus errichtet. Die Wohnungen stehen bei Bedarf auch den Mitarbeiter*innen zur Verfügung (Strasser, 2023).

Der Öko-Wohnpark wurde 2020 fertiggestellt. Darin befinden sich neun Wohnungen, davon acht Wohneinheiten sowie eine mobil betreute Wohngemeinschaft. Das Wohnhaus wurde auf einer Fläche der ÖBf AG errichtet, das vorherige ältere Wohngebäude wurde abgerissen. Die Bauzeit betrug ein Jahr, der Erstbezug erfolgte im Mai 2020. Das Investitionsvolumen ist mit circa 2,7 Millionen Euro angegeben (ÖBf AG, 2020).

Der Bau wurde in einer nachhaltigen Holzbauweise ausgeführt. Auch im Innenausbau wurde auf den Baustoff Holz bei Decken, Fenstern, Türen und Böden zurückgegriffen (ÖBf AG, 2020). Auch erneuerbare Energien in Form von einer Photovoltaikanlage auf dem Dach sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge wurden in der Ausführung berücksichtigt (ÖBf AG, 2022). Bei persönlicher Betrachtung des Objektes wurde die sehr attraktive und ruhige Lage in St Johann, sowie die

Ausgestaltung der Balkone und die architektonische Bauweise als positives Beispiel einer Immobilienentwicklung eines Forstbetriebes angesehen.



Abb. 18: Neubau St Johann ÖBf AG

Quelle: eigene Aufnahme 8.7.2023

13. Zusammenfassung und Schlussfolgerung

Der Schnittbereich zwischen (Wohn-) Immobilien und Forstwirtschaft ist ein in der Praxis eher unterbeleuchteter. Hier liegt allerdings erhebliches Potenzial zur Steigerung der Wirtschaftlichkeit von Forstbetrieben, das aus verschiedenen Gründen – wie insbesondere der Fokus auf den Hauptbetrieb Forst/Holz sowie teils mangelnde Fokussierung im Bereich der Vermietung- vor allem bei kleineren Forstbetrieben zu erwarten ist. Die Motivation für diese Arbeit bestand insbesondere darin diesen Schnittbereich und die in diesem Zusammenhang rechtlichen und wirtschaftlichen Themen sichtbar zu machen, vielleicht als Denkanstoß für die Zukunft. Abgesehen von einer nach wie vor interessanten Zweitwohnsitznutzung, die vor allem bei entlegenen Objekten gegeben ist, wäre die Aktivierung der Gebäude für zeitgemäßes Wohnen einer Möglichkeit der Bodenversiegelung vorzubeugen und graue Energie zu aktivieren.

Diese Arbeit hat sich mit der betrieblichen Praxis der Vermietung eines Forstbetriebes auseinandergesetzt und eingehend rechtliche und steuerliche Aspekte näher beleuchtet. Ziel dieser Arbeit war es, hier einen Überblick über die Dauervermietung im Forstbetrieb zu geben und deren allfällige Problematik näher zu beleuchten.

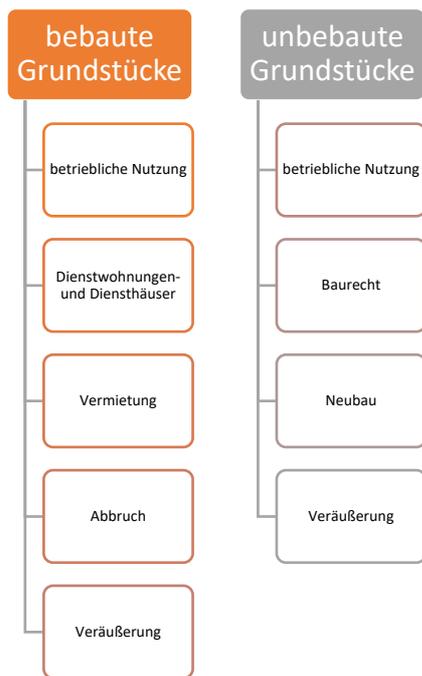


Abb. 19: Immobilienverwertung im Forstbetrieb

Quelle: eigene Darstellung

Im Zuge dieser Arbeit wurden auf die in Abbildung 19 dargestellten Immobilienverwertungsmöglichkeiten näher eingegangen. Forstbetriebe weisen historisch gesehen eine relativ große Anzahl an Gebäuden auf. Deren Vielfalt umfasst einfache Holzknechthütten bis prächtige herrschaftliche Villen und denkmalgeschützte Objekte. Kommt es zu einer Vermietung des Gebäudes oder der Wohneinheit ist mit einer Veränderung der Steuerlast zu rechnen. Denn diese Gebäude, denen eine längere Vermietung unterstellt wird, müssen aus dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen herausgelöst und in das Grundvermögen überführt werden. Bei der Entnahme erfolgt eine Aufdeckung der stillen Reserven. Auch beim Einheitswert ergeben sich aufgrund der geänderten Nutzung Veränderungen. Denn das nun zu Wohnzwecken vermietete Gebäude wird nicht mehr dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zugeordnet, bei dem lediglich der Wert des Grund und Bodens der Liegenschaft für die gesamtbetriebliche Bewertung herangezogen wurde, sondern umfasst nun eine eigene wirtschaftliche Einheit im Grundvermögen, die auch den Wert des Gebäudes beinhaltet. Somit ist von einem höheren Einheitswert auszugehen. Der land- und forstwirtschaftliche Einheitswert wird in der Folge in Form einer Wertfortschreibung aufgrund der geänderten Flächenausmaße reduziert, dafür ein Einheitswert Grundvermögen in einer Neufeststellung vorgegeben. Dieser ist tendenziell aufgrund des unterschiedlichen Wertermittlungsverfahrens höher anzusetzen. Der nun neu begründete Einheitswert für das Grundvermögen bildet die Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer. Summa summarum hat der

Forstbetrieb bei Vermietung mit einer höheren Steuerlast zu rechnen. Ferner kommt es gerade bei der Vermietung zur Anwendung komplexer Rechtsmaterien. So sind die gesetzlichen Einschränkungen der Mietzinshöhe im Rahmen des MRG zu beachten. Hier ist für die Anwendung des Mietzins Gebäudealter- und Größe des Objektes ausschlaggebend. So ist im Altbau die Mietzinshöhe in Form des Richtwertes reguliert, während im Denkmalschutz mit einem angemessenen Mietzins und bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Dienstwohnungen und Neubauten mit dem freien Mietzins zu rechnen ist. Weiters sind allfällige Beschränkungen des Denkmalschutzes zu beachten. Generell ist in diesem Bereich mit hohen Kosten im Rahmen der Instandhaltung und Instandsetzung zu rechnen. Objekte können auch in Form thermischer Sanierung wie beispielsweise der Umstellung auf ein klimafreundliches Heizsystem, der Anbringung einer Wärmedämmung sowie der Errichtung von Photovoltaikanlagen an den heutigen Stand der Technik herangeführt werden.

Eine Besonderheit stellen Dienstwohnung und Diensthäuser dar. Gerade in der Forstwirtschaft ist historisch bedingt ein großes Interesse vorhanden, Arbeitnehmer*innen in eigenen betrieblichen Wohneinheiten unterzubringen. Auch wenn hier aufgrund von Pensionierungen beziehungsweise einer eher ablehnenden Haltung der Unternehmensstrategie diesbezüglich von einem Rückgang auszugehen ist, ist eine Nachnutzung dieser Objekte zu diskutieren. Die bestehenden Wohneinheiten sind steuerlich differenziert zu betrachten. So sind diese Teil des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens, werden aber beispielsweise bei der Berechnung der Afa wie zu Wohnzwecken vermietete Objekte behandelt. Auch die Mietzinsbildung ist hier besonderen Bestimmungen unterworfen.

Generell wurde bei der Befragung der Forstbetriebe deutlich, dass vor allem bei entlegenen Objekten eine Strategie notwendig ist, wie mit diesen Gebäuden in weiterer Folge zu verfahren ist. Die Sanierung des Wasser- und Abwasser Systems kann mit hohen Kosten verbunden sein, genauso ist aufgrund der oftmals einfachen Bauweise mit Feuchtigkeitsproblemen zu rechnen. Als letzte Verwertungsmöglichkeit wird hier der Abbruch des Gebäudes gesehen, dessen gesetzlichen Bestimmungen in Form der Bauordnungen der Länder es zu beachten gilt. Ob ein Neubau an dieser Stelle oder eine Überführung in Wald (Renaturierung) durchgeführt wird, ist seitens des Betriebes im Einzelfall zu entscheiden.

Hinsichtlich der Veräußerung von Gebäuden ist anzumerken, dass prinzipiell die Erhaltung des Gebäudebestandes angestrebt wird, Objekte in schlechten Lagen oder forstlich nicht relevante Objekte beispielsweise Eigentumswohnungen aber durchaus veräußert werden. Auch hier liegt wieder besonderes Augenmerk auf der Zuordnung zu land- und forstwirtschaftlichem Vermögen oder Grundvermögen. Möglich ist die Abführung einer Immobilienertragsteuer.

Auch der Neubau von Objekten findet Anwendung in der forstbetrieblichen Praxis. Sei es in der Form einfacher Hütten oder ganzer Wohnhausanlagen. Zu beachten sind hier die raumordnungsrechtlichen

Bestimmungen in Form des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans sowie allfällige Einschränkungen im Gefahrenzonenplan. Bei Neubauten besteht die Möglichkeit einer beschleunigten Afa. Die Herauslösung zu bebauender Flächen aus dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen soll anvisiert werden, um spätere Aufdeckungen stiller Reserven zu vermeiden, denn für Grund und Boden ist der Buchwert gleich dem Teilwert und somit mit keinem Veräußerungsgewinn zu rechnen.

Auch Baurechte können bei der Immobilienverwertung eine Rolle spielen. Hier liegt besonderes Augenmerk auf der Flächenwidmung sowie der Ausformulierung des Vertrages. Eine Vereinbarung über die Rückstellung nach Laufzeit des Baurechtsvertrages ist ebenso zu beachten wie allfällige Hauptwohnsitzverpflichtungen oder Bauzwänge als Vorgaben der jeweiligen Gemeinde. Die Berechnung der Grunderwerbsteuer unterliegt besonderen Voraussetzungen.

Diese Arbeit stellt eine Zusammenschau der durchaus komplexen Materie auf steuerlicher und rechtlicher Ebene dar, verbunden mit einem Blick auf die derzeitige Praxis in ausgewählten Forstbetrieben.

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Tab. 1: Übersicht der Interviewpartner	5
Tab. 2: Kategorien der Interviewpartner	7
Tab. 3: Interviewübersicht.....	7
Tab. 4: Auflistung vordefinierter Nebenbetriebe	12
Tab. 5: Schema der Planhierarchie	31
Abb. 1: Maslow'sche Bedürfnispyramide.....	3
Abb. 2: Qualitative Inhaltsanalyse nach Mayring	8
Abb. 3: Forstwirtschaftliche Gesamtrechnung auf nationaler Ebene.....	9
Abb. 4: Gebäudearten Steiermärkische Landesforste	16
Abb. 5: Betriebsleistung ÖBf AG 2020-2022.....	18
Abb. 6: Ablauf Baubewilligungsverfahren	36
Abb. 7: Ablauf Bauanzeigeverfahren	37
Abb. 8: vereinfachte Darstellung der Mietzinsbildung	39
Abb. 9: Gebäudeanzahl nach Gebäudezustand der Steiermärkischen Landesforste	45
Abb. 10: Heizungsmatrix für Ein- und Zweifamilienhäuser	48
Abb. 11: Herrenhaus zum Grantlhammer Steiermärkische Landesforste	52
Abb. 12: Herrenhaus des Pfeifferhammers Steiermärkische Landesforste.....	53
Abb. 13: Jagdhaus Hartelsgraben Steiermärkische Landesforste.....	55
Abb. 14: Försterei Gstatterboden Steiermärkische Landesforste	56
Abb. 15: Sonderwidmungen	60
Abb. 16: Baurechtsgrund Tösens ÖBf AG	65
Abb. 17: Eigentumswohnung Wohnhausanlage Perchtoldsdorf ÖBf AG	72
Abb. 18: Neubau St Johann ÖBf AG.....	76
Abb. 19: Immobilienverwertung im Forstbetrieb.....	77

Literaturverzeichnis

Amt der NÖ Landesregierung. <https://www.noe-gestalten.at/faqs/#1449774373937-308aaf24-26d2> (5.3.2023).

Attleslander, P. (2006): Methoden der empirischen Sozialforschung. 11. Aufl., Berlin: Erich Schmidt Verlag GmbH& Co.

Baur, N.; Blasius, J. (Hrsg.) (2019): Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung. Wiesbaden: Springer Fachmedien Verlag.

Biedermann, G. et al. (2021): Bauen in der Landwirtschaft: Leitfaden für ein erfolgreiches Bauvorhaben in Niederösterreich. 2.Auf., St.Pölten: Landwirtschaftskammer Niederösterreich.

Blauensteiner, B. (2005): Denkmalschutzrecht im Überblick. Wien: Facultas.

Brauner, P.; Peyerl, H.; Pum, W.; Urban, C. (2015): Rechtsformwahl in der Land- und Forstwirtschaft: Gestaltung und Besteuerung. Wien: Verlag Österreich.

Brenner, H. (2010): Analyse zur Weiterentwicklung des forstökonomischen Monitorings im österreichischen Kleinwald. Masterarbeit, Universität für Bodenkultur. Wien.

Bundesministerium für Finanzen (2014): Hauptfeststellung der Einheitswerte für die Land- und Forstwirtschaft 2014. Broschüre.

Bundesministerium für Finanzen (2022a): Grundsteuer. <https://www.bmf.gv.at/themen/steuern/immobilien-grundstuecke/grundbesitzabgaben-einheitsbewertung/grundsteuer.html>. (18.4.2023).

Bundesministerium für Finanzen (2022b). Grundsteuermessbetrag. <https://www.bmf.gv.at/themen/steuern/immobilien-grundstuecke/grundbesitzabgaben-einheitsbewertung/grundsteuermessbetrag.html>. (18.4.2023).

Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie(2022): Heizungs-Matrix für das Ein- und Zweifamilienhaus. https://www.klimaaktiv.at/dam/jcr:d562cd27-e908-4f32-959a-d10fea7f710e/heizungsmatrix_quer_07_2020.pdf (8.6.2023).

Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz (o.J.): Mietzins. https://www.konsumentenfragen.at/konsumentenfragen/Bauen_Wohnen_und_Versorgungsleistungen/Wohnen/Rund_um_die_Miete/Mietzins.html# (2.1.2023).

Burger-Scheidlin, H., Fritz, P., Purrer, W. (2004): Der Steirische Forst. In: Karner, S., Kopetz, H. (Hrsg.) (2004): Die grüne Mark. Steirische Land- und Forstwirtschaft im 20. Jahrhundert. 75 Jahre steirische Landwirtschaftskammer 1929-2004. Graz: Weishaupt Verlag, 381-414.

Dutzler, T. (2010): Steuerung der Entwicklung touristischer Hüttendörfer in der überörtlichen und örtlichen Raumplanung in der Steiermark. Diplomarbeit. Universität für Bodenkultur, Wien.

Fischer, R.; Biederbeck, M. (2019): Bewertung im ländlichen Raum mit zahlreichen Bewertungsbeispielen. Berlin: HLBS Verlag.

Flick, U. (2011): Qualitative Sozialforschung. Eine Einführung. Reinbek bei Hamburg: Rowolth.

Forstverwaltung Weyer (o.J.): Fischerei. <https://www.baufondweyer.at/index.php/fischerei>. (15.1.2023).

- Fuchs, B. (2023): Eigentums Wohnung Perchtoldsdorf. Inserat.
- Futter, B. (2015): Zur Notwendigkeit einer Wertermittlung. In: Wessely, R. (Hrsg.): Liegenschaft und Wert. Geodaten als Grundlage der österreichweiten Liegenschaftsbewertung mit einem Vergleich der Wertermittlung von Liegenschaften in ausgewählten Ländern Europas. Graz: Neuer wissenschaftlicher Verlag. 53-60.
- Geuder, H. (2001): Denkmalschutzrecht. Kurzkommentar mit Rechtsprechung, Erläuterungen und wichtigen Annexvorschriften. Wien: Verlag Österreich.
- Ginhör, O. (Hrsg.) (2023): Immobilien und Steuern 2023. Wien: Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund.
- Hasel, K.; Schwartz, E. (2002): Forstgeschichte. Ein Grundriß für Studium und Praxis. 2.Aufl., Remagen: Verlag Dr. Kessel.
- Hasitschka, J. (2014): Eine Spurensuche nach den knorrigen Wurzeln. In: Holzinger, A. et al. (Hrsg.): 125 Jahre Steiermärkische Landesforste. Geschichte, Wirtschaft, Technik, Naturschutz, Tourismus. Admont: Forstdirektion der Steiermärkischen Landesforste Eigenverlag. 22-31.
- Heigl, F. (1999): Wörterbuch der Bebauungsplanung. Definitionen und Rechtsvorschriften, Judikatur und Literatur. Wien: Linde.
- Holzer, G. (Hrsg.) (2008): Land- und Forstwirtschaft im Raumordnungsrecht. In: Holzer, G. (Hrsg.): Land- und Forstwirtschaft im Raumordnungsrecht. Agrar- und Umweltrecht Schriftenreihe der Österreichischen Gesellschaft für Agrar- und Umweltrecht, Bd 9. Wien: Österreichische Gesellschaft für Agrar- und Umweltrecht. 6-41.
- Holzinger, A. (2014): Umbruch. Das Waldmanagement der Landesforste heute. In: Holzinger, A. et al. (Hrsg.): 125 Jahre Steiermärkische Landesforste. Geschichte, Wirtschaft, Technik, Naturschutz, Tourismus. Admont: Forstdirektion der Steiermärkischen Landesforste Eigenverlag. 104-111.
- Hubmann, N. (2016): Einkommen- und Umsatzsteuer in der Land- und Forstwirtschaft mit 200 Beispielen. 2.Aufl., Graz: Dbv-Verlag.
- Jäger, A. (2020): Der Einfluss nachhaltigkeitsbezogener Objektmerkmale auf den Wert von Immobilien. Ein Beitrag zur Weiterentwicklung von Datenhaltung und Wertermittlungsverfahren. Doktorarbeit. Karlsruher Institut für Technologie, Karlsruhe.
- Jagersberger, R. (2015): Herrenhäuser der Hammerherren, Radmeister und Eisenverleger in der Steiermark. Graz: V.F. Sammler.
- Jilch, M. (2016): Die Besteuerung pauschalierter Land- und Forstwirte. Ein Leitfaden zum Steuersparen. Wien und Graz: Neuer wissenschaftlicher Verlag.
- Jira, M. (2008): Grundeinkommen und Arbeitsangebot. Diplomarbeit. Universität Wien, Wien.
- Landesrechnungshof Steiermark (2020): Prüfbericht steiermärkische Landesforste.
- Mayring, P. (2002): Einführung in die qualitative Sozialforschung. Eine Anleitung zu qualitativem Denken. 5. Aufl., Weinheim: Beltz Verlag.
- Mayring, P. (2008): Qualitative Inhaltsanalyse. Grundlagen und Techniken. 10. Aufl., Weinheim und Basel: Beltz Verlag.

Meuser, M.; Nagel, U. (1991): Experteninterviews- vielfach erprobt, wenig beachtet- Ein Beitrag zur qualitativen Methodendiskussion. In: Garz, D., Kraimer, K. (Hrsg): Qualitativ-empirische Sozialforschung: Konzepte, Methoden, Analysen. Westdeutscher Verlag, Opladen. 441-471.

Moritz, W. (2008): Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu Fragen der Land- und Forstwirtschaft im Raumordnungsrecht. In: Holzer, G. (Hrsg): Land- und Forstwirtschaft im Raumordnungsrecht. Agrar- und Umweltrecht Schriftenreihe der Österreichischen Gesellschaft für Agrar- und Umweltrecht. Bd 9, Österreichische Gesellschaft für Agrar- und Umweltrecht, Wien. 59-91.

Mühlbacher, J. (2014): Wirtschaftskörper. Die Landesforste. Bestandsaufnahme anno 1989. In: Holzinger, A. et al. (2014): 125 Jahre Steiermärkische Landesforste. Geschichte, Wirtschaft, Technik, Naturschutz, Tourismus. Admont: Forstdirektion der Steiermärkischen Landesforste Eigenverlag. 67-79.

Österreichische Bundesforste AG (o.J.): Zukunft zum Quadrat. Österreichische Bundesforste Immobilien. Folder.

Österreichische Bundesforste AG (2020): Bundesforste. Immobilien -Ergebnis weiter gesteigert. <https://www.bundesforste.at/service-presse/presse/pressetail/news/bundesforste-immobilien-ergebnis-weiter-gesteigert.html> (25.4.2023).

Österreichische Bundesforste AG (2023a): Nachhaltigkeitsbericht zum Geschäftsjahr 2022. Sonderausgabe Wald-Magazin.

Österreichische Bundesforste AG (2023b): Baurechtsvertrag Tösens. Inserat.

Österreichische Bundesforste AG (2023c): Baurechtsvertrag Niedersill. Inserat.

Österreichische Bundesforste AG (2023d): https://immobiliensuche.edireal.com/bundesforste.at/search?-1.-searchContainer-estatesPagedViewSection-currentView-content-estatesViewPanel-estatesView-10-toggleFavorite-toggleLink&offerType=SELL&pageIdx=0&itemsPerPage=25&sorting=MODIFICATION_DATE&favoriteId=1000718369 (24.4.2023).

Pacher, G. (2013): Gefahrenzonen. Die Rechtslage betreffend Naturgefahren in Österreich. Diplomarbeit. Karl-Franzens-Universität-Graz, Graz.

Pichler, A. (2014): Bits und Bytes. Unsere Forsteinrichtung im digitalen Zeitalter. In: Holzinger, A. et al. (Hrsg.): 125 Jahre Steiermärkische Landesforste. Geschichte, Wirtschaft, Technik, Naturschutz, Tourismus. Admont: Forstdirektion der Steiermärkischen Landesforste Eigenverlag. 138-147.

Pielmeier, B. (2015): Architekturhistorische Dokumentation von traditionellen Holzbauten im Nationalpark Gesäuse/Steiermark/Österreich. Masterarbeit. Fachhochschule Salzburg, Salzburg.

Plan Radar GmbH (2022): Baurechtsgrund in Österreich alle Infos. <https://www.planradar.com/at/baurechtsgrund/> (22.4.2023).

Portele, K.; Portele, M.; Zapfl, W. (2021): Steuerrecht der Land- und Forstwirte. Praxisleitfaden mit Grundlagen und Beispielen. 5. Aufl., Wien: LexisNexis.

Pröll, B. (1999): Gesichtspunkte der strategischen Entwicklung der Nebenbetriebe des Forstamtes Ottenstein der Windhag'schen Stipendienstiftung in Niederösterreich. Diplomarbeit, Universität für Bodenkultur.Wien.

- Rath, I. E. (2018): Einführung in das Personalmanagement. In: Schmeisser, W., Becker, W., Beckmann, M., Brem, A., Eckstein, S. & Hartmann, M. (Hrsg.): Neue Betriebswirtschaft. München: UVK Verlag. 490-509.
- Reismann, B. (2003): Landwirtschaft inmitten der Industrie. Die östliche Obersteiermark. In: Bruckmüller, E., Hanisch, E., Sandgruber, R. (Hrsg.): Geschichte der österreichischen Land- und Forstwirtschaft im 20. Jahrhundert. Regionen, Betriebe, Menschen. Wien: Verlag Carl Ueberreuter. 363-438.
- Schober, F. (2012): Das Recht auf Wohnen, wohnrechtliche Blätter 25, 5-8. Springer Verlag. Wien.
- Seher, W. (2008): Bodenschutz in der Raumordnung- Herausforderungen und Möglichkeiten. In: Holzer, G. (Hrsg.): Land- und Forstwirtschaft im Raumordnungsrecht. Agrar- und Umweltrecht Schriftenreihe der Österreichischen Gesellschaft für Agrar- und Umweltrecht, Bd 9. Wien: Österreichische Gesellschaft für Agrar- und Umweltrecht. 42-58.
- Sekot, W. und Toscani, P. (2015): Nebenbetriebe und Nebeneinkünfte im Kontext des Forstberichts. Textunterlage zur Präsentation anlässlich der Forstökonomischen Tagung 2015.
- Spitzer, P. (2017): Raumordnungsrechtliche Ausnahmebestimmungen und deren zersiedlungsfördernde Wirkung- dargestellt an drei Bundesländern. Diplomarbeit. Technische Universität Wien, Wien.
- Statistik Austria (2020): Das Adress-GWR im Überblick. <https://www.statistik.at/fileadmin/pages/483/AGWRUeberblickBarrierefrei.pdf> (30.4.2023).
- Statistik Austria (2022): Forstwirtschaftliche Gesamtrechnung auf nationaler Ebene. <https://www.statistik.at/statistiken/land-und-forstwirtschaft/land-und-forstwirtschaftliche-oekonomie-und-preise/forstwirtschaftliche-gesamtrechnung/forstwirtschaftliche-gesamtrechnung-auf-nationaler-ebene> (12.2.2023).
- Statistik Austria (2022): Forstwirtschaftliche Gesamtrechnung. Kalenderjahr 2021. Vorläufige Ergebnisse. Broschüre.
- Statistik Austria (2022): Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Wien. Broschüre.
- Steiermärkische Landesforste (2018): Steiermärkische Landesforste Referat 6 der A 10 des Amtes der Steierm. Landesregierung. Präsentation.
- Strasser, G. (2019): Einführung. Wahlfach Forstliche Immobilien und Dienstleistungen. Universität für Bodenkultur, Wien.
- Thum, J. (2014): Wald-Technik. Die Entwicklung der Technik in den landwirtschaftlichen Wäldern. In: Holzinger, A. et al. (Hrsg.): 125 Jahre Steiermärkische Landesforste. Geschichte, Wirtschaft, Technik, Naturschutz, Tourismus. Admont: Forstdirektion der Steiermärkischen Landesforste Eigenverlag. 80-85.
- Toscani, P.; Sekot, W.; Ungerböck, E. (2015): Die Erfassung der Bereitstellung von Nicht-Holz-Produkten und Dienstleistungen in den Testbetriebsnetzen der 'DACH'-Region. Austrian Journal of Forest Science/Centralblatt für das gesamte Forstwesen 132, 103-130.
- Twaroch, C. (2010): Liegenschaft und Recht. Wien: Neuer wissenschaftlicher Verlag.
- Twaroch, C. (2015): Der Einheitswert des Grundvermögens in der Rechtssprechung. In: Wessely, R. (Hrsg.): Liegenschaft und Wert. Geodaten als Grundlage der österreichweiten Liegenschaftsbewertung

mit einem Vergleich der Wertermittlung von Liegenschaften in ausgewählten Ländern Europas. Graz: Neuer wissenschaftlicher Verlag. 33-42.

Ungerböck, E. (2017): Die Multifunktionalität in der Steuerung von Forstbetrieben. Dissertation. Universität für Bodenkultur, Wien.

Ungerböck, E.; Sekot, W. (2016): Controlling forstlicher Nebenbetriebe: Kennzahlen für Jagd und Erholung. Allgemeine Forst- und Jagdzeitung 187 (11/12), 217-229.

Unternehmensservice Portal (2023): Körperschaftsteuer. <https://www.usp.gv.at/steuern-finanzen/koerperschaftsteuer.html#:~:text=Die%20Körperschaftsteuer%20beträgt%2024%20Prozent,von%20der%20Höhe%20des%20Einkommens.> (2.4.2023).

Urban, C. (2000): Die Nebenbetriebe und Nebentätigkeiten der Forstwirtschaft aus steuerlicher Sicht unter besonderer Berücksichtigung der Steuergesetzgebung in der Republik Österreich und in der Bundesrepublik Deutschland. Dissertation. Universität für Bodenkultur, Wien.

Vitek, C.; Vitek, T. (2022): Baurecht. Alles Wissenswerte für Juristen, Sachverständige und Bauunternehmen. 3.Aufl., Wien: MANZ.

Wagner, O. (2019): Einfluss architektonischer Eigenschaften, Immobiliendienstleistungen und sozialer Rahmenbedingungen auf die Wohnqualität von Studierenden. Abschlussarbeit. Universität Zürich, Zürich.

Weber, G. (1996): Allgemeine Raumordnung. Studienblätter zur Vorlesung. Boku Wien, Wien.

Weinfurter, P. (2005): 80 Jahre Bundesforste. Geschichte der Österreichischen Bundesforste. Purkersdorf: Österreichische Bundesforste AG.

Wirtschaftskammer Österreich (2023a): Abgaben und Steuern. Steuerinformation für Betriebsgründer. https://www.wko.at/service/steuern/neugr_SteuerinformationfuerBetriebsgruender_Broschuere.pdf (30.5.2023).

Wirtschaftskammer Österreich (2023b): Die Abschreibung von Betriebsgebäuden. Die steuerlichen Regelungen im Überblick. https://www.wko.at/service/steuern/Die-Abschreibung-von-Betriebsgebaeuden.html#:~:text=Ab%202016%20wurden%20die%20Afa,nur%20mehr%201%2C5%25_5 (8.5.2023).

Wirtschaftskammer Österreich (2023): Abgaben und Steuern. Vermietung und Verpachtung. Broschüre.

Wöckinger, S. (1997): Der forstliche Grundstücksverkehr- Preisbildung, Marktsituation und steuerliche Aspekte. Mit einer Fortführung der empirischen Analyse der Kaufpreissammlung der Finanzverwaltung für Burgenland, Niederösterreich und Steiermark. Diplomarbeit. Universität für Bodenkultur, Wien.

Wuthe, P. (2023): Zahlt Kirche Grundsteuer? <https://www.katholisch.at/site/faq/article/103736.html> (3.2.2023).

Zapfl, W. (2005): Das Steuerrecht der Land- und Forstwirte. Wien: Verlag Portele & Partner.

Rechtsquellen

Baurechtsgesetz – BauRG (idF. v. 08.04.2023).BGBl. Nr. 403/1977
Bewertungsgesetz – BewG (idF. v. 03.04.2023). BGBl. Nr. 148/1955
Bundesabgabenordnung – BAO (idF. v. 30.04.2023).BGBl. Nr. 194/1961
Burgenländisches Raumplanungsgesetz – Bgld. RPG (idF. v. 10.12.2022).LGBL. Nr. 49/2019
Denkmalschutzgesetz – DMSG (idF. v. 15.03.2023). BGBl. Nr. 533/1923
Einkommensteuergesetz – EStG (idF. v. 5.09.2022). BGBl. Nr. 400/1988
Gerichtsgebührengesetz- GGG (idF. v. 30.04.2023). BGBl- Nr. 114/1997
Grunderwerbsteuergesetz – GrEStG (idF. v. 29.04.2023). BGBl. Nr. 309/1987
Grundsteuergesetz – GrStG (idF.v. 30.12.2022). BGBl. Nr. 149/1955
Kärntner Gemeindeplanungsgesetz – K-GplG (idF. v. 28.10.2022). LGBL. Nr. 23/1995
Liegenschaftsbewertungsgesetz- LBG (idF. v. 30.11.2022). BGBl. Nr. 150/1992
Mietrechtsgesetz – MRG (idF. v. 13.03.2023).BGBl. Nr. 520/1981
NÖ Bauordnung – NÖ BO (idF. v. 07.12.2022). LGBL. Nr. 1/2015
NÖ Grundverkehrsgesetz – NÖ GVG (idF. v. 04.05.2023). LGBL. Nr. 6800-0
NÖ Raumordnungsgesetz – NÖ ROG (idF. v. 05.03.2023). LGBL. Nr. 3/2015
Oö. Raumordnungsgesetz – Oö. ROG (idF. v. 20.10.2022). LGBL. Nr. 114/1993
Steiermärkisches Baugesetz – Stmk. BauG (idF. v. 9.10.2022). LGBL. Nr. 59/1995
Steiermärkisches Raumordnungsgesetz – StROG (idF. v. 9.10.2022). LGBL. Nr. 49/2010
Tiroler Raumordnungsgesetz – T ROG (idF. v. 12.01.2023). LGBL. Nr. 43/2022
Umsatzsteuergesetz – UStG (idF. v. 25.09.2022). BGBl. Nr. 663/1994

Anhang A: Leitfaden für Experteninterview Katholischer Baufonds Weyer und Steiermärkische Landesforste

- Vorstellung des Forstbetriebes
- Welche Nebenbetriebe/Nebentätigkeiten gibt es in Ihrem Forstbetrieb?
- Welche Rolle spielt die Vermietung von Forstgebäuden in Ihrem Forstbetrieb?
- Wie hoch ist hier der personelle Aufwand oder werden gewisse Tätigkeiten wie Hausverwaltung, Steuerberatung,... ausgelagert?
- Wie hoch sind die Kosten für Vermietung und Verpachtung an den Nebenbetriebskosten bzw Gesamtkosten? (ungefähr in % oder mit anderen Nebenbetrieben/Nebentätigkeiten verglichen)
- Gibt es in Ihrem Forstbetrieb auch Formen touristischer Vermietung wie zB Ferienwohnungen? Wenn ja, worin sehen Sie hier die Vorteile?
- Gibt es in Ihrem Forstbetrieb aktuelle Projekte im Bereich der Vermietung oder ist hier zukünftig etwas geplant?
- Wie sehen Sie die Zukunft der Vermietung von Forstgebäuden? (zB thermische Sanierung, Heizsysteme, Wohntrends)

Anhang B: Leitfaden für Experteninterview ÖBF AG

Immobilien allgemein:

- Welche Rolle spielt die Vermietung von Immobilien in Ihrem Unternehmen?
- Wie verteilen sich diese auf die Bundesländer?
- Welchen Anteil hat die Verpachtung von Nutzungsflächen mit oder ohne Gebäude?
- Welchen Anteil hat die touristische Vermietung?
- Welchen Anteil hat der Immobilienbereich an der Betriebsleistung? Ist hier ein Trend erkennbar?
- Wie hoch ist hier der personelle Aufwand (Hausverwaltung, Steuerberatung,

Bauleistungen) oder werden gewisse Tätigkeiten ausgelagert? Bestehende Immobilien:

- Welche Arten von Gebäuden gibt es in ihrem Unternehmen?
- Stehen Gebäude unter Denkmalschutz? Wie gestaltet sich die Sanierung eben dieser?
- Wie hoch ist der Anteil ungenutzter Immobilien beziehungsweise besteht hier ein

Interesse diese zu nutzen und wenn ja wie?

- Welchen Anteil machen Dienstwohnungen aus?
- Wie sehen Sie die Zukunft der Vermietung von Forstgebäuden (zB thermische Sanierung, Heizsysteme, Wohntrends)?

Baurechtsgründe:

- Vor- und Nachteile für die ÖBF AG
- Aufschließung/Umwidmung Bauland, vorherige Nutzung
- Wie verteilt sich die Vergabe der Baurechte für private und gewerbliche Nutzung? ○ Was passiert nach den 99 Jahren (Entschädigungsbeitrag, Räumung...), was ist hier das übliche Vorgehen?
- Gibt es hier grundsätzlich eine Hauptwohnsitzverpflichtung oder werden Baurechtsgründe auch für den Zweitwohnsitz vergeben?
- Gibt es aktuelle Projekte im Bereich der Projektentwicklung?

An- und Verkauf:

- Wie läuft ein Verkauf in der Praxis ab (Zuständigkeit Unternehmensleitung/ Forstbetrieb, Bieterverfahren, Genehmigung Vorstand/Aufsichtsrat...)?
- Welche Art von Immobilien wird aktuell verkauft und wieso? ○ Werden Gebäude bzw Grundstücke auch zugekauft?

Anhang C: Leitfaden für Experteninterview Dr. Urban

- Übergang zur Dauervermietung: Entnahme aus Betriebsvermögen und Aufdeckung stiller Reserven
Entnahmeproblematik
- Buchwert
Ausgehend von den aktuellen Herstellungskosten wird mit Hilfe des sogenannten Baukostenindex auf den Herstellungszeitpunkt zurückgerechnet und um die bisher verbrauchte Afa reduziert.

Wann fiktiver Buchwert und wann tatsächlicher Buchwert? Gibt es hier einen Richtwert für das Alter der Anschaffung?
- Veräußerungserlös
Wie wird der Veräußerungserlös ermittelt, wenn kein Verkauf stattfindet? Verkehrswert? Gutachten oder Schätzung? Gibt es hier Regeln?
- Afa
Unterschiedliche Prozentsätze und Restnutzungsdauern
2.5% für Betriebsgebäude für betriebliche Einkunftsarten, 40J Restnutzungsdauer
1,5% Gebäude des Betriebsvermögens zu Wohnzwecken, 66.6 J Restnutzungsdauer
3% LW/FW Gebäude zu mind 80% unmittelbar ihrer Betriebsausübung, ohne Nachweis der Nutzungsdauer
Dienstwohnungen? Übergang zu Dauervermietung?
- Übertragung stiller Reserven: Neuanschaffung des Anlagevermögens, steuerliche Verteilung des Überschusses über Nutzungsdauer des neu angeschafften Anlagegutes
Findet das in der Praxis im Forstbetrieb statt?
Für natürliche Personen und Personengesellschaften? Nicht bei Stiftungen, gibt es da ähnliche Möglichkeiten?
- Dienstwohnungen
- Dauerhafte Vermietung einer Jagdhütte
Betriebliche Einkünfte oder Vermietung und Verpachtung?
Abhängig davon ob gemeinsam mit Jagd verpachtet? Wohnzweck?

Anhang D: Leitfaden Experteninterview DI Smolka

Überführung von land- und forstwirtschaftlichen Betriebsvermögen in Grundvermögen

- Wie läuft das in der Praxis ab?
- Wird hier aktiv ein Antrag seitens des Eigentümers eingereicht oder ändert sich der

Einheitswert im Zuge von Fortschreibungen oder Nachfeststellungen? Gibt es hier Fristen?

„Anlässlich des Salzburger Steueraldialogs 2011 wurde seitens der Finanzbehörde die Rechtsansicht wiederholt vertreten, dass bei einem Zeitraum der Vermietung von bis zu fünf Jahren weiterhin Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft vorliegen. Übersteigt die Mietdauer fünf Jahre, so ist das Gebäude aus dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zu entnehmen.“ (Weiß, 2012)

- Ist dies noch aktuell?
- Wie funktioniert das bei befristeten Mietverträgen? Erfolgt hier nach 5 Jahren eine Zuordnung zu Grundvermögen?

Dienstwohnungen

„Gebäude werden einer wirtschaftlichen Einheit nur dann zuzurechnen sein, wenn sie dem eigentlichen Forstbetrieb dauernd und unmittelbar dienen. Regelmäßig kann angenommen werden, dass der für die Befriedigung des Wohnbedarfs der eigenen Forstangestellten und des Verwaltungsbedarfs vorhandene Gebäudebestand zur forstwirtschaftlichen Einheit gehört.“ (Urban, 2022)

- Wie erfolgt die Vermögenszuordnung bei gemischter Gebäudenutzung beispielsweise Dienstwohnungen und marktüblicher Vermietung an Dritte? ○
- Gibt es hier einen Prozentsatz oder wird jede Wohneinheit separat zugeordnet?

Unbebaute Grundstücke

Ändert sich mit der Umwidmung in Bauland automatisch der Einheitswert (Wertfortschreibung) oder ist hier die Nutzung entscheidend?

Hauptfeststellung

Die Hauptfeststellung erfolgt alle 9 Jahre. Die letzte Hauptfeststellung des Grundvermögens fand 1973 statt, jene des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens 2014.

Ist aktuell eine Hauptfeststellung in Arbeit?

Wie wird mit diesen veralteten Werten umgegangen (Zuschläge)?

Hebesatz

Sind die Hebesätze fixe Werte oder werden diese wie etwa in Deutschland erhöht und folglich auch die Grundsteuer?

„Nach derzeitiger Verwaltungsübung wird kein Zuschlag für betriebseigene Wohn- und Wirtschaftsgebäude festgesetzt, da unterstellt wird, dass sie infolge des Erhaltungsaufwandes zu keiner wesentlichen Ertragssteigerung führen.“ (Urban, 2022)

Kann daraus geschlossen werden, dass eine Entnahme aus dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zu einer höheren Belastung an Grundsteuer führt?

Rechtsmittel, Kritik, Alternativen