

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Mag. Johann Fischerlehner in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr*** vertreten durch ***Bf***, ***Bf2-Adr*** und ***Bf2***, ***Bf2-Adr*** über die Beschwerden vom 6. Oktober 2023 gegen die Bescheide des Finanzamtes Österreich vom 26. September 2023 betreffend land- und forstwirtschaftlichen Einheitswert zum 1.1.2023 (Hauptfeststellung) und Grundsteuermessbescheid zum 01.01.2023 zu EWAZ. EWAZ Nr. zu Recht erkannt:

I. Die Beschwerden werden gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

Verfahrensgang

1.1. Einheitswertbescheid - Hauptfeststellung zum 1.1.2023

Mit Einheitswertbescheid zum 1.1.2023 (Hauptfeststellung) vom 30.9.2023 stellte das Finanzamt Österreich für den landwirtschaftlichen Betrieb der beschwerdeführenden Parteien zu EWAZ EWAZ Nr. einen Einheitswert in Höhe von € 21.900 fest, der je zur Hälfte den beschwerdeführenden Parteien zugerechnet wurde.

Die Bescheidbegründung lautet wie folgt:

Nutzung	Fläche	Hektarsatz (€)	Eintragswert (€)
---------	--------	-------------------	---------------------

landwirtschaftlich genutzte Flächen	4,5919 ha	1.106,40	5.080,48
forstwirtschaftlich genutzte Flächen	0,7078 ha	347,00	245,61
gärtnerisch/baumschulmäßig genutzte Flächen	2,7572 ha		16.672,10
Zwischensumme			21.998,19

Summe

Summe gesamt 21.998,19

Einheitswert (gerundet gemäß § 25 BewG) 21.900

Landwirtschaftliches Vermögen

Die Bewertung erfolgt auf Basis der Kundmachungen des Bundesministers für Finanzen jeweils im Amtsblatt zur Wiener Zeitung vom 4. März 2014 (BMF-010202/0100-VI/3/2014) in der Fassung der Kundmachungen vom 21. März 2023 (Gz: 2023-0.106.136) und vom 16. Juni 2023 (GZ: 2023-0.327.621).

Der Berechnung des Hektarsatzes für die landwirtschaftliche genutzte Fläche wurde unterstellt:

Bodenklimazahl	60,7
----------------	------

Ab- bzw. Zuschläge für wirtschaftliche Ertragsbedingungen:

Wirtschaftliche Verhältnisse und übrige Umstände	-5,00 %
--	---------

Betriebsgröße (4,5919 ha)	-19,00 %
---------------------------	----------

Gesamtsumme Ab-/ Zuschläge	-24,00 % d.s.	-14,6
----------------------------	---------------	-------

daher Betriebszahl (mindestens 1 bis höchstens 100)	46,1
---	------

Für die Betriebszahl 100 beträgt der Ertragswert je Hektar (Hektarsatz) gemäß § 38 BewG 2.400 €,

für die Betriebszahl 46,1 daher $2.400/100 \times 46,1 = €1.106,40$

Forstwirtschaftliches Vermögen bis einschließlich 10 ha

Die Berechnung des Ertragswertes des forstwirtschaftlichen Vermögens erfolgt gemäß § 14 und der Anlage 13 der Kundmachungen des Bundesministers für Finanzen jeweils im Amtsblatt zur Wiener Zeitung vom 5. März 2014 (GZ. BMF-010202/0104-VI/3/2014) in der Fassung der Kundmachungen vom 30. Dezember 2014, vom 11. Februar 2021, vom 21. März 2023 (GZ: 2023-0.106.136) und vom 16. Juni 2023 (GZ: 2023-0.327.621).

Der Berechnung des Hektarsatzes für die forstwirtschaftlich genutzten Flächen wurde unterstellt:

Betriebsklasse	Fläche	Hektarsatz (€/ha)	Ertragswert (€)
Wirtschaftswald-Hochwald	0,7078 ha x	347,00	= 245,61
Summe forstwirtschaftlich genutzte Fläche	0,7078 ha	347,00	245,61

Bei der Betriebsklasse „Wirtschaftswald-Hochwald“ wurde entsprechend der Kundmachung der Hektarsatz der politischen Gemeinde herangezogen, in welcher der flächenmäßig größte Teil der Waldfläche (somit KG-Nr. 1 Gemeinde 1) zu liegen kommt.

Gärtnerisches Vermögen

Die Berechnung des Ertragswertes für gärtnerisches Vermögen erfolgt gemäß der Kundmachung des Bundesministers für Finanzen vom 4. März (GZ. BMF-010202/0105-VI/3/2014) im Amtsblatt zur Wiener Zeitung in der Fassung der Kundmachung vom 21. März 2023 (GZ: BMF-2023-0.106.136).

Kategorie	Klimastufe	Fläche (m2)	Ertragswert *) (€/m2)	Ertragswert gesamt (€)
2	a/b	27.572	0,6365	17.549,58
Summe		27.572		17.549,58
a) Ab- bzw. Zuschläge (§ 6 der o.a. Kundmachung)				
Ab- bzw. Zuschläge für klimatische Sonderverhältnisse				0%
Ab- bzw. Zuschläge für wirtschaftliche Ertragsbedingungen				- 3%

Sonstige Einflüsse	0%
Summe der Ab- bzw. Zuschläge a)	-
	3%
(Die Summe der o.a. Ab- bzw. Zuschläge ist gemäß Kundmachung mit 15% begrenzt)	
b) Abschlag für Hagelgefährdung	-
	2%
Gesamtsumme der Ab- bzw. Zuschläge (a + b)	-
	5%
-877,48	

*) Ertragswert (€/m²) auf Grundlage der Hektarsätze gemäß § 5 der oben zitierten Kundmachung

Summe gärtnerisch genutzte Fläche	2,7572 ha	16.672,10
-----------------------------------	-----------	-----------

Kategorie Beschreibung

2 Freiland für Beeren-, Obst- und Ziergehölze, Stauden und Rebschulen

Die Feststellung erfolgte auf Grund der Aktenlage.

1.2. Grundsteuermessbescheid zum 01.01.2023 - Hauptveranlagung mit Wirksamkeit ab 1.1.2023 (§ 20 GrStG 1955)

Mit dem angefochtenen Bescheid vom 26.09.2023 wurde gegenüber den beschwerdeführenden Parteien der **Grundsteuermessbetrag** für den im Feststellungsbescheid (Einheitswert) des Finanzamt Österreich vom 26. September 2023 zu EWAZ EWAZ Nr. angeführten (nach bundesgesetzlichen Vorschriften nicht grundsteuerbefreiten Teil des) Grundbesitzes mit 42,34 Euro festgesetzt. In der Begründung wurde die Berechnung des Grundsteuermessbetrages dargestellt.

1.3. Beschwerden

In der fristgerecht eingebrachten Beschwerden vom 06.10.2023 gegen den Einheitswertbescheid wandten die beschwerdeführenden Parteien im Wesentlichen ein, dass aufgrund der Klimaerwärmung in den letzten Jahren besorgniserregende negative klimatische Verschlechterungen im Bereich der bewerteten Grundflächen eingetreten sind. Es würden daher die in der Berechnung angewandten klimatischen Verhältnisse nicht mehr den tatsächlichen Wetterverhältnissen entsprechen.

Da in den letzten Jahren 2021, 2022 und auch 2023 erhebliche Hagelschäden in Bereich der bewerteten Grundflächen aufgetreten seien, sei der Abschlag für die Hagelgefährdung von – 2 % auf mindestens – 6 % abzuändern. Weiters sei zu berücksichtigen, dass in den Jahren 2021, 2022 und 2023 gewaltige Sturmereignisse, mehrfach in den genannten Jahren mit Windgeschwindigkeiten über hundert Stundenkilometer, aufgetreten sind. Diese könne in der Wetterstation in Gemeinde 1 überprüft werden. Es sei daher gerechtfertigt, für die stark windgefährdete Lage einen Abzug von – 4 % in Anrechnung zu bringen.

Mit Beschwerdeverentscheidung vom 8.1.2024 hat die belangte Behörde die Beschwerde gegen den Einheitswertbescheid als unbegründet abgewiesen. Die Begründung lautet wie folgt:

"Gemäß § 20 d des BewG. 1955 gilt die zum 1.1.2014 ergangene Kundmachung des Bundesministers für Finanzen über die Bewertungsgrundlagen für das gärtnerische Vermögen, kundgemacht im „Amtsblatt zur Wiener Zeitung“ am 4.3.2014 in der Fassung der Kundmachung vom 30.12.2014 grundsätzlich unverändert weiter (siehe Kundmachung im „Amtsblatt zur Wiener Zeitung“ für die Bewertung des land- u. forstw. Vermögens zum 1.1.2023, GZ: BMF-2023-0.106.136, vom 21.3.2023).

Laut dieser Kundmachung wurden die Abschlüsse für Wind- u. Hagelgefährdung korrekt ermittelt. Die Beschwerde war daher abzuweisen."

In den fristgerecht eingebrachten Beschwerden vom 06.10.2023 gegen den Grundsteuermessbescheid wandten die beschwerdeführenden Parteien im Wesentlichen ein, dass sich aufgrund des Einspruches gegen den Einheitswertbescheid zum 01.01.2023 vom 26.09.2023 am 06.10.2023 sich ein neuer Grundsteuermessbetrag ergibt.

Mit Beschwerdeverentscheidung vom 26.02.2024 wurde die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

1.4. Vorlageanträge

Im Vorlageantrag vom 24.1.2024 betreffend den Einheitswertbescheid wurde vorgebracht, die Heranziehung der Bewertungsgrundlagen für gärtnerische Vermögen laut Veröffentlichung in der Wiener Zeitung vom 4.3.2014 in der Fassung vom 30.12.2014 unverändert weiterzuführen und dies der Veröffentlichung in der Wiener Zeitung vom 01.01.2023 GZ:BMF-2023-0.106.136 vom 21.3.2023 zu Grunde zu legen möge zwar für mehrere Regionen Österreich richtig sein, jedoch berücksichtigte es nicht die in den letzten Jahren verstärkt aufgetretenen Sturm- und Hagelschäden in Gemeinde 1.

Die verwendeten Bewertungsgrundlagen seien eine Fortsetzung der Festlegung vom 04.03.2014 im Amtsblatt der Wiener Zeitung.

Zu diesen Zeitpunkt wären die Witterungsverhältnisse als Bewertungsgrundlage eine wesentlich unwetterärmere Zeit. Eine Fortsetzung mit 01.1.2023 mit den Werten vom 04.3.2014 sei somit keinesfalls gerechtfertigt für die Abschlüsse.

Es sei nachweisbar, dass im Gebiet der beschwerdeführenden Parteien in den letzten Jahren 2021, 2022 und 2023 erhebliche Sturmereignisse und Hagelschäden im Bereich der bewerteten Grundflächen aufgetreten sind, welche einen erhöhten Abschlag für Hagel- und Sturmgefährdung rechtfertigen.

Auch betreffend die Beschwerdeentscheidung vom 26.02.2024 wurde mit Anbringen vom 08.03.2024 rechtzeitig ein Vorlageantrag eingebracht. In diesem wurden ausschließlich inhaltliche Ausführungen zum Einheitswertbescheid vorgebracht.

1.5. Vorlage der Beschwerde an das Bundesfinanzgericht

Die belangte Behörde führte aus, dass für das landwirtschaftliche Vermögen der beschwerdeführenden Parteien in der Kundmachung vom 21.03.2023 keine klimatischen Kriterien (Temperatur- und Niederschlagsindex) implementiert. Unter Berufung auf die geltende Kundmachung könnten keine klimatisch bedingten Änderungen für die KG KG 1 berücksichtigt werden.

Dem Vorlagebericht wurde eine Stellungnahme beigelegt wonach die rechtskräftig festgestellten Bodenschätzungsergebnisse (wirksam ab 1.1. 1987) der KG KG 1 (KG Nr. KG-Nr. 2) wurden vom 9. Juli bis 11. August 1986 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt wurde. Die Berechnung des zum 1. Jänner 2023 festgestellten Einheitswertes fußt zum einen auf den Bodenschätzungsergebnissen aus dem Jahr 1986 und zum anderen auf den Bewertungsrichtlinien, die zur jeweiligen Hauptfeststellungsperiode rechtsverbindlich kundgemacht werden. Mit den Kundmachungen im Amtsblatt der Wiener Zeitung am 21. März 2023 und 16. Juni 2023 wurden bereits gültige Bewertungskriterien teilweise ergänzt.

Der Einfluss der Betriebsgröße im landwirtschaftlichen Vermögen wurde neu bewertet. Im forstwirtschaftlichen Vermögen wurden neue pauschale Hektarsätze im Kleinstwald (bis 10 ha) auf Gemeindeebene (vorher Bezirksebene) veröffentlicht. Ein Temperatur- und Niederschlagsindex (kurz TNI) wurde eingeführt, indem nunmehr auf Katastralgemeindeebene negative Klimaveränderungen berücksichtigt werden (Anhang 3 der Kundmachung). Nur für die in der Kundmachung angeführten Katastralgemeinden können sich Abschlüsse für die dort gelegenen Betriebe ergeben.

Die Katastralgemeinde KG-Nr. 2 KG 1 wurde in die Kundmachung (Anhang 3 lit. D der Kundmachung) aufgenommen. Für die angeführten Nutzungsformen Ackerland (Abschlag 0) und gärtnerisches Vermögen (Abschlag 0) sind keine klimatisch bedingten Änderungen zu berücksichtigen. Klimatische Kriterien (TNI) sind für die Nutzungsformen Wechselland

(Abschlag -2), Grünland (Abschlag -3) und Obstbau außer Erdbeerkulturen (Abschlag -1) angeführt.

Auf den Grundstücken GST-Nr. 1 und GST-Nr. 2 der KG KG-Nr. 2 werden Pflanzen für den späteren Obstbau produziert. Da die Flächen (2,7572 ha) für den Gartenbau genutzt werden (Baumschule für Beeren-, Obst- und Ziergehölze, Stauden und Rebschulen), liegt gärtnerisches Vermögen vor. Der TNI-Abschlag für Obstbau (Anbau von Kernobst, Steinobst oder Beerenobst) findet keine Anwendung.

Betriebsgröße:

Der für die wirtschaftliche Einheit relevante Vergleichsbetrieb (Anhang 1 der Kundmachung) hat sich nicht geändert, jedoch wurden für die Betriebsgrößen zum 01.01.2023 neue Bewertungsmaßstäbe angewendet. Ab- und Zuschläge für Betriebsgrößen können nur für landwirtschaftlichen Eigenflächen bei Acker- bzw. Grünlandnutzung berücksichtigt werden. Der Abschlag für die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfang von 4,5919 ha hat sich im Vergleich zur Hauptfeststellung zum 01.01.2014 um ca. 1-3 % erhöht. Entsprechend der seit 11.01.2023 geltenden Richtlinie für die Hauptfeststellung 01.01.2023 ist die Betriebsgröße bei landwirtschaftlichen Flächen von 3,0001 bis 6 ha mit einem Abschlag von -19 % zu berücksichtigen.

Forst:

Aufgrund der Forstflächensumme von 0,7078 ha wurde in der wirtschaftlichen Einheit zum 01.01.2023 ein Kleinstwald (bis 10 ha) festgestellt. Der pauschale Hektarsatz für Betriebe mit nicht mehr als 10 Hektar Waldfläche in der politischen Gemeinde Gemeinde 1 hat sich zum 1.1.2023 auf den Hundertsatz von 347 (€) geändert (siehe Anhang 4/Anlage 13 der Kundmachung).

Die vorgenannten Änderungen von der vorangegangenen Hauptfeststellungsperiode zur Hauptfeststellung zum 01.01.2023 stellen sich wie folgt dar:

Nutzung	Fläche	Hektarsatz (€)	Hektarsatz (€)
		1.1.14	1.1.23
landw. gen. Flächen	4,5919 ha	1.135,20	1.106,40
forstw. gen. Flächen	0,7078 ha	367,00	347,00
gärtner. gen Flächen	2,7572 ha		

1.6. Verfahren vor dem Bundesfinanzgericht

Mit Beschluss vom 1.12.2025 wurde den beschwerdeführenden Parteien zur Kenntnis gebracht:

- die Stellungnahme der belangten Behörde vom 23.02.2024
- Richtlinie zur Ableitung der Betriebszahlen landwirtschaftlicher (Vergleichs-) Betriebe (siehe <https://www.bmf.gv.at/themen/steuern/immobilien-grundstuecke/grundbesitzabgaben-einheitsbewertung/hauptfeststellung-luf-2023.html>)
- Öffentliche Bekanntmachung über die Auflegung der Ergebnisse der Bodenschätzung zur allgemeinen Einsichtnahme vom 23.09.1986
- Rechtskraftmeldung der Bodenschätzungsergebnisse vom 11.12.1986

Dazu führten die beschwerdeführenden Parteien in den Anbringen vom 18.12.2025 aus, bei den Bewertungen der Ertragswerte bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie für gärtnerische Vermögen, seien die aufgrund der Klimaerwärmung in den letzten 3 Jahren besorgniserregend angestiegenen klimatischen Verschlechterungen, die im Bereich der bewerteten Grundflächen eingetreten sind, nicht berücksichtigt worden. Die Begründung des Finanzamtes Österreich die Heranziehung der Bewertungsgrundlagen für landwirtschaftlich genutzte Flächen und für gärtnerisches Vermögen laut Veröffentlichung in der Wiener Zeitung vom 04.03.2014 in der Fassung vom 30.12.2014 unverändert weiterzuführen und dies der Veröffentlichung in der Wiener Zeitung vom 01.01.2023 GZ.BMF-2023-0.106.136 vom 21.03.2023 zu Grunde zu legen, mag zwar aus Sicht des Finanzministeriums richtig sein, aber es entspreche nicht mehr den inzwischen eingetretenen Witterungseinflüssen in der Region. Die in den letzten Jahren verstärkt aufgetretenen Sturm- und Hagelschäden in Gemeinde 1 bedingten daher eine Überarbeitung der Bewertungsgrundlage als es bei den Bewertungsgrundlagen des Finanzministeriums vom 30.12.2014 und verlängert mit 01.01.2023 im Amtsblatt der Wiener Zeitung vom 21.03.2023 veröffentlicht wurde.

Zum Zeitpunkt der Bewertungsgrundlage vom 30.12.2014 seien die Witterungsverhältnisse eine wesentlich unwetterärmere Zeit, da die Erderwärmung noch nicht soweit fortgeschritten war. Eine Fortsetzung mit 01.01.2023 mit den Werten vom 04.03.2014 sei somit in der Region keinesfalls mehr gerechtfertigt und müsste rasch geändert werden.

Die Begründung der Beschwerdeentscheidung des Finanzamtes Österreich vom 08.01.2024 mit der Feststellung einer „Grundsätzlich unveränderten Grundlage der Abschläge“ sei in keiner Weise mehr gerechtfertigt und könne deshalb nicht zugestimmt werden, da die tatsächlichen Verhältnisse, durch die verstärkt auftretenden Sturm- und Hagelschäden in Gemeinde 1, eine dramatische geworden sei.

Es sei nachweisbar das in den letzten Jahren 2021, 2022, 2023, 2024 und auch 2025 erhebliche Sturmereignisse und Hagelschäden im Bereich der bewerteten Grundflächen aufgetreten sind, welche einen erhöhten Abschlag für Hagel- und Sturmgefährdung rechtfertigten.

Es liege daher im Ermessensbereich des Finanzamtes Österreich diese erhöhten negativen Wetterereignisse bei der Bewertung sehr wohl zu berücksichtigen und in die Bewertung einfließen zu lassen.

Bei den forstwirtschaftlichen Vermögen sei inzwischen aufgrund des Borkenkäferbefalls auf dem zu bewertenden Waldgrundstück, welches zur Gänze abzuholzen gewesen wäre, der Ertragswert sei zur Gänze weggefallen. Dies betreffe die Parzelle Parz.-Nr. 1 mit einer Fläche von 0,4963 zur Gänze. Es wurde ersucht dies bei der Berechnung des forstwirtschaftlichen Vermögens zu berücksichtigen.

Es wurde ersucht, die in der Bewertung getätigten Abschläge für die Hagelgefährdung von - 2 % auf mindestens - 6 % abzuändern.

Weiters wurde ersucht, die Abschläge für klimatische Sonderverhältnisse (stark Windgefährdete Lage) auf -8 % abzuändern. Dies wäre mehr als gerechtfertigt, zumal diese Ereignisse weiter vermehrt auftreten würden.

Es wurde ersucht, aufgrund der stattgefundenen Schadensereignisse und laut den Prognosen von Fachleuten weiter vermehrt auftretenden Hagel- und Sturmereignissen zu rechnen ist, um die Berücksichtigung bei der Berechnung des Einheitwertes.

Mit Beschluss vom 25.03.2025 wurden die beschwerdeführenden Parteien aufgefordert, binnen vier Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses das Vorbringen, wonach beim forstwirtschaftlichen Vermögen (Parzelle Parz.-Nr. 1 mit einer Fläche von 0,4963 zur Gänze) aufgrund des Borkenkäferbefalls, der Ertragswert zu berichtigen, zu folgenden Punkten Nachweise zu erbringen:

- Wann trat das behauptete Schadensereignis ein?
- Erfolgte diesbezüglich eine Antragstellung unter Vorlage eines Nachweises beim Finanzamt?

Dazu führten die beschwerdeführenden Parteien in den Anbringen vom 16.04.2026 aus, bei den forstwirtschaftlichen Waldflächen sei durch den Borkenkäferbefall fortlaufend vom Jahr 2023 beginnend bis Ende des Jahres 2025 der Schaden auf getreten. Die befallenen Bäume hätten laufend entfernt werden müssen, damit der restliche Bestand nicht befallen wird. Dies hätte leider nicht verhindert werden können und dadurch sei eine Kahlfläche auf Parzelle Parz.-Nr. 2 KG KG 1 entstanden. Die Entfernung der befallenen Fichten sei von der Forstbehörde der Bezirkshauptmannschaft Ort mehrmals angeordnet worden. Es wurde sei am 04.09.2025 eine

Strafverfügung in der Höhe von € 300,00 wegen angeblichen Verzug der Arbeiten bei der Entfernung der durch den Borkenkäfer befallenen Fichtenbäume ergangen.

Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

2. Sachverhalt

Die beschwerdeführenden Parteien sind Eigentümer des unter EWAZ EWAZ Nr. erfassten land- und forstwirtschaftlichen Betriebes bestehend zum 1.1.2023 in der Katastralgemeinde KG-Nr. 2 KG 1. Die Forstflächen liegen in der Gemeinde Gemeinde 1. Davon waren landwirtschaftlich genutzte Flächen 4,5919 ha, forstwirtschaftlich genutzte Flächen 0,7078 ha und gärtnerisch/baumschulmäßig genutzte Flächen 2,7572 ha.

3. Beweiswürdigung

Der Sachverhalt ergibt sich unstrittig aus dem Akten der belangten Behörde.

4. Rechtliche Beurteilung

4.1. Zum Einheitswertbescheid - Hauptfeststellung zum 1.1.2023

Nach § 20 Abs. 1 BewG 1955 werden die Einheitswerte für die wirtschaftlichen Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens in Zeitabständen von je neun Jahren allgemein festgestellt (Hauptfeststellung).

§ 20d BewG 1955 bestimmt, dass die zum 1. Jänner 2023 vorgesehene Hauptfeststellung der Einheitswerte für wirtschaftliche Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens in der Form durchzuführen ist, dass ausschließlich klimatische Kriterien auf Basis eines Temperatur- und Niederschlagsindex sowie eine Neubewertung der Betriebsgröße neu berücksichtigt werden. Die im Zusammenhang mit der Hauptfeststellung zum 1. Jänner 2014 ergangenen Kundmachungen gelten weiter und sind nur insoweit zu berichtigen, als sie davon betroffen sind. Die Hauptfeststellungsbescheide haben bis zum 30. September 2023 zu ergehen. § 20 Abs. 3 BewG ist nicht anzuwenden.

Zu der mit BGBl I 2022/45 erfolgten Novelle des BewG 1955 wird in den Erläuternden Bemerkungen (ErlRV 1363 BlgNR 27. GP) ua ausgeführt:

„Nach geltender Rechtslage wären zum 1. Jänner 2023 wieder eine Hauptfeststellung der wirtschaftlichen Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens durchzuführen und bis 2027 die Grundlagen der Bodenschätzung zu evaluieren. Die Umsetzung im Detail erfolgt durch rechtsverbindliche Kundmachungen nach Beratungen im Bewertungs- und

Bundesschätzungsbeirat und anschließend durch auf Grundlage dieser Kundmachungen ergangene Feststellungsbescheide. Es ist festzustellen, dass Veränderungen bei der Bodenansprache vernachlässigbar sind. Wesentliche Veränderungen sind hingegen bei den klimatischen Bedingungen beobachtbar. Es sollen die rechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um bei den neuen Kundmachungen nur auf die geänderten klimatischen Bedingungen Bedacht zu nehmen. Durch eine außerordentliche bundesweite Neuauflage im Jahr 2028 soll die Evaluierung abgeschlossen und diese klimatischen Veränderungen rasch in die Fläche umgesetzt werden.

Bei der Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens sollen Einheitswerte anhand der klimatischen Verhältnisse aktualisiert werden. Zunächst soll die Hauptfeststellung zum regulären Termin auf Basis eines Temperatur/Niederschlagsindex (T/N-Index) sowie der Betriebsgröße durchgeführt werden. Der T/N-Index dient dabei der Anpassung an die aktuellen regionalen klimatischen Verhältnisse.

In einer zweiten Stufe werden bei der Überarbeitung des Klimarahmens der Bodenschätzung aktuelle Klimadaten herangezogen und neu berechnet. Dieser Klimarahmen ist im Wege der Bodenschätzung festgelegt. Eine Evaluierung der Grundlagen der Bodenschätzung ist auf Grund der geltenden Rechtslage bis 31.12.2027 erforderlich. Da jedoch die seit der letzten Aktualisierung geltenden Regeln für die Bodenansprache dem aktuellen wissenschaftlichen Niveau entsprechen, kann sich diese Evaluierung auf die klimatischen Einflüsse beschränken. Damit die Auswirkungen der Klimaänderungen rasch in der Fläche umgesetzt werden können, soll nach Kundmachung der aktualisierten Musterstücke eine bundesweite Neuberechnung der klimatischen Verhältnisse erfolgen. Die Ergebnisse der Neuberechnung werden durch bundesweite Auflage der Bodenschätzungsergebnisse kundgemacht. Damit soll eine Modernisierung der Bodenschätzung verbunden werden, indem die Auflagen digital erfolgen. Ein besonderes Augenmerk wird auf die zeitnahe Umsetzung gelegt, daher erfolgen die Terminsetzungen abgestimmt für Musterstücke und alle anderen Grundstücke. Die neuen kundgemachten Ergebnisse der Bodenschätzung sind ein Grundlagenbescheid. Die Überprüfung der Bodenschätzungsergebnisse zur Feststellung regionaler Boden- und Klimaverhältnisse für die folgenden Überprüfungszeiträume gemäß § 2 Abs. 2 Bodenschätzungsgesetz 1970 ist weiterhin durchzuführen. Der Einheitswertbescheid und aufgrund des Einheitswertbescheides ergangene Abgabenbescheide sind abgeleitete Bescheide, die zum darauffolgenden 1. Jänner gemäß § 295 BAO zu ändern sind.

...

Im neuen § 20d soll vorgesehen werden, dass die Grundlagen für die Einheitswerte für die Hauptfeststellung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens zum 1. Jänner 2023 nur bezüglich klimatischer Kriterien und auf Grund des Einflusses der jeweiligen Betriebsgröße zu adaptieren sind. Die Adaptierung auf Grund der klimatischen Verhältnisse soll erfolgen, wenn

dies anhand eines Temperatur/Niederschlagsindex (T/N-Index) geboten ist. Andere klimatische Veränderungen bleiben zum 1. Jänner 2023 vorerst unberücksichtigt finden aber bei Kundmachung eines neuen Klimarahmens durch die Kundmachung der Musterstücke der Bodenschätzung (s. dazu unten) Eingang in die Einheitsbewertung. Dabei wird der T/N-Index durch den aktualisierten Klimarahmen ersetzt. Der T/N Index berücksichtigt sowohl Durchschnittswerte als auch Extremwetterereignisse. Zusätzlich sollen in dieser Hauptfeststellung die betrieblichen Größenverhältnisse neu festgestellt werden. Hierzu sind die Ab- und Zuschläge sowie die Größenstufen neu festzulegen, um den veränderten Größenverhältnissen in der Landwirtschaft Rechnung zu tragen. Zur detaillierten Festlegung und zu den regionalen Auswirkungen des T/N-Index und des Einflusses der Betriebsgrößen ist gemäß § 43 Z 5 BewG 1955 der Bewertungsbeirat einzuberufen und zu hören. Danach erfolgt eine Kundmachung im "Amtsblatt zur Wiener Zeitung", die gemäß § 44 BewG 1955 rechtsverbindliche Kraft erlangt. Das Ergebnis dieser Hauptfeststellung wird für alle wirtschaftlichen Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens per Bescheid festgestellt."

An der Systematik der Bewertung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes hat sich somit nichts geändert.

Es ist daher auch bei der Hauptfeststellung zum 1.1.2023 der Einheitswert eines landwirtschaftlichen Betriebes im Wege einer vergleichenden Bewertung (Ermittlung des Hektarsatzes nach dem Verhältnis der Ertragsfähigkeit dieses Betriebes zu derjenigen des maßgebenden Vergleichsbetriebes) festzustellen. Weiterhin sind nur hinsichtlich der natürlichen Ertragsbedingungen (die sich aus der rechtskräftigen Ergebnissen der Bodenschätzung iSd § 1 Abs. 2 Z. 2 BoSchätzG 1970 ergeben und sich in der Bodenklimazahl widerspiegeln) und hinsichtlich der Betriebsgröße die tatsächlichen Verhältnisse des zu bewertenden Betriebes zu Grunde zu legen.

Hinsichtlich der wirtschaftlichen Ertragsbedingungen gemäß § 32 Abs. 3 Z 2 lit. a bis c. BewG 1955 (regionalwirtschaftliche Verhältnisse des Standortes, Entfernung der Betriebsflächen zum Hof, Größe und Hangneigung der Betriebsflächen) ist hingegen nach § 38 Abs. 4 BewG 1955 auf die ortsüblichen Verhältnisse abzustellen (vgl. dazu BFG 19.07.2018, RV/3100523/2017).

Neu ist bei der Hauptfeststellung lediglich der zusätzliche Ansatz eines Abschlages anhand eines Temperatur/Niederschlagsindex sowie eine Neufestlegung der betrieblichen Größenverhältnisse. Die konkreten Bewertungsmaßstäbe werden wiederum im Bewertungsbeirat beraten und danach durch den Bundesminister für Finanzen im Amtsblatt der Wiener Zeitung rechtsverbindlich kundgemacht (§§43 und 44 BewG 1955).

§ 44 BewG bestimmt Folgendes:

"Nach Beratung im Bewertungsbeirat trifft das Bundesministerium für Finanzen über den Gegenstand der Beratung die Entscheidung. Durch die Kundmachung der Entscheidungen im "Amtsblatt zur Wiener Zeitung" erhalten diese für die Hauptfeststellung der Einheitswerte und für alle Fortschreibungen und Nachfeststellungen bis zur nächsten Hauptfeststellung rechtsverbindliche Kraft."

Die unter Mitwirkung des Bewertungsbeirates erfolgte Auswahl und Bewertung der Vergleichsbetriebe bilden, hinsichtlich ihrer Ertragsfähigkeit zueinander ins Verhältnis gesetzt, gleichsam das Gerüst für die Bewertung aller übrigen landwirtschaftlichen Betriebe. Um die für die Vergleichsbetriebe getroffenen Feststellungen als Anhaltspunkt für die Bewertung der übrigen Betriebe wirksamer zu gestalten, erlangen diese nach § 44 BewG durch die Kundmachung im Amtsblatt zur Wiener Zeitung Rechtskraft. Die Feststellungen über die Vergleichsbetriebe erhalten dadurch Verordnungscharakter.

Die Bedeutung der Vergleichsbetriebe liegt darin, dass aus ihren Merkmalen in anschaulicher Weise auf die Ertragsfähigkeit der übrigen Betriebe geschlossen werden kann, die Bedeutung des Hauptvergleichsbetriebes hingegen liegt darin, dass er mit der Betriebszahl 100 ausgestattet ist und für ihn der Ertragswert je Hektar rechtsverbindlich bestimmt wird (§ 38 Z 1). Der Hauptvergleichsbetrieb ist damit absoluter Wertmaßstab für alle landwirtschaftlichen Betriebe. Grundsätzlich soll jedoch der Hauptvergleichsbetrieb auch nach der neuen Rechtslage ein Idealbetrieb sein, der die höchste Ertragsfähigkeit aufweist. Ein solcher Idealbetrieb wird sich in der Natur schon wegen der verschiedenen landwirtschaftlichen Wirtschaftsformen kaum feststellen lassen, sondern es werden auf diesen Betrieb mehr oder weniger theoretisch die Ertragsmerkmale verschiedener Betriebe zu projizieren sein, um ihn als Hauptvergleichsobjekt für die vergleichende Bewertung geeignet zu machen. Damit beruht der Hauptvergleichsbetrieb zwar auf Unterstellungen, die aber erforderlich sind, um sämtliche übrigen Vergleichsbetriebe hinsichtlich ihrer Ertragsfähigkeit in die richtige Relation zu setzen. Die tatsächlich vorhandenen Merkmale der übrigen Vergleichsbetriebe liefern sohin die Anhaltspunkte für die praktische Durchführung der vergleichenden Bewertung (vgl. ua. BFG 13.02.2018, RV/2100900/2017).

Die zum 1. Januar 2023 vorgesehene Hauptfeststellung der Einheitswerte für wirtschaftliche Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens wurde durch § 20d Bewertungsgesetz 1955 (BewG) speziell geregelt. Darin ist ausdrücklich festgelegt, dass diese Hauptfeststellung in der Form durchzuführen ist, dass ausschließlich klimatische Kriterien auf Basis eines Temperatur- und Niederschlagsindex sowie eine Neubewertung der Betriebsgröße neu berücksichtigt werden (siehe dazu auch BFG 25.02.2025, RV/7104083/2024).

Im gegenständlichen Fall wurde die Berücksichtigung der klimatischen Verhältnisse daher folgendermaßen durchgeführt: Die konkreten Bewertungsmaßstäbe wurden im Bewertungsbeirat beraten und die Ergebnisse durch den Bundesminister für Finanzen im

Amtsblatt der Wiener Zeitung rechtsverbindlich kundgemacht. Diese Kundmachung erfolgte am 21. März 2023 (GZ: 2023-0.106.136). Die Berechnung des zum 1. Jänner 2023 festgestellten Einheitswertes basiert auf den Bodenschätzungsergebnissen aus dem Jahr 1986, welche den beschwerdeführenden Parteien zur Kenntnis gebracht wurden, sowie auf den Bewertungsrichtlinien, die zur jeweiligen Hauptfeststellungsperiode rechtsverbindlich kundgemacht wurden.

Für die in der Kundmachung angeführten Katastralgemeinden können sich Abschläge für die dort gelegenen Betriebe ergeben. Die Katastralgemeinde KG-Nr. 2 KG 1 wurde in die Kundmachung (Anhang 3 lit. D der Kundmachung) aufgenommen. Für die angeführten Nutzungsformen Ackerland (Abschlag 0) und gärtnerisches Vermögen (Abschlag 0) sind keine klimatisch bedingten Änderungen zu berücksichtigen. Klimatische Kriterien (TNI) sind für die Nutzungsformen Wechselland (Abschlag -2), Grünland (Abschlag -3) und Obstbau außer Erdbeerkulturen (Abschlag -1) angeführt.

Der Abschlag für die Hagelgefährdung bei der Hauptfeststellung der landwirtschaftlichen Einheitswerte zum 1.1.2023 wurde aus den Gefahrenstufen der Österr. Hagelversicherung (Stand 2022) für die jeweilige Gemeinde abgeleitet. Die Gemeinde Gemeinde 1 ist als „mäßig gefährdet“ eingestuft, das ergibt bei der Nutzungsart „Gartenbau (und Baumschulen)“ einen Abschlag von 2%, bei der Nutzungsart „Landwirtschaft“ einen Abschlag von 1%.

Die Abschläge für die Windgefährdung bei der Hauptfeststellung der landwirtschaftlichen Einheitswerte zum 1.1.2023 beziehen sich auf den Klimarahmen der Bodenschätzung, abgeleitet vom Beobachtungszeitraum 1961 — 1990 (derzeit ist eine Anpassung des Beobachtungszeitraums an die Periode 1996 — 2025 in Ausarbeitung).

Bei den Abschlägen für Windgefährdung gibt es 4 verschiedene Kategorien (Austrocknende Wirkung des Windes, Flugerde, Flugsand bzw. erhöhte Abkühlung durch periodisch auftretende kalte Winde in der Vegetationszeit). Bei den 3 Kategorien Austrocknende Wirkung des Windes, Flugerde und Flugsand ist jeweils ein Jahresniederschlag unter 640 mm Voraussetzung. Bei der Kategorie erhöhte Abkühlung durch periodisch auftretende kalte Winde in der Vegetationszeit ist eine Klimastufe ab mindestens b2 oder schlechter Voraussetzung.

In der Gemeinde Gemeinde 1 (KG KG 1) beträgt der Jahresniederschlag ca. 850 mm, aus den Klimadaten ergibt sich eine Einstufung in die Klimastufe b1 — a3. Es sind also sämtliche Voraussetzungen für einen höheren Abschlag für Wind- bzw. Hagelgefährdung nicht gegeben.

Auf den Grundstücken GST-Nr. 1 und GST-Nr. 2 der KG KG-Nr. 2 wurden Pflanzen für den späteren Obstbau produziert. Da die Flächen (2,7572 ha) für den Gartenbau genutzt werden (Baumschule für Beeren-, Obst- und Ziergehölze, Stauden und Rebschulen), liegt gärtnerisches

Vermögen vor. Der TNI-Abschlag für Obstbau (Anbau von Kernobst, Steinobst oder Beerenobst) findet keine Anwendung.

Der für die wirtschaftliche Einheit relevante Vergleichsbetrieb (Anhang 1 der Kundmachung) hat sich nicht geändert, jedoch wurden für die Betriebsgrößen zum 01.01.2023 neue Bewertungsmaßstäbe angewendet. Ab- und Zuschläge für Betriebsgrößen können nur für landwirtschaftlichen Eigenflächen bei Acker- bzw. Grünlandnutzung berücksichtigt werden. Der Abschlag für die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfang von 4,5919 ha hat sich im Vergleich zur Hauptfeststellung zum 01.01.2014 um ca. 1-3 % erhöht. Entsprechend der seit 11.01.2023 geltenden Richtlinie für die Hauptfeststellung 01.01.2023 ist die Betriebsgröße bei landwirtschaftlichen Flächen von 3,0001 bis 6 ha mit einem Abschlag von -19 % zu berücksichtigen (Richtlinie zur Ableitung der Betriebszahlen landwirtschaftlicher (Vergleichs-) Betriebe, S. 9.).

Aufgrund der Forstflächensumme von 0,7078 ha wurde in der wirtschaftlichen Einheit zum 01.01.2023 ein Kleinstwald (bis 10 ha) festgestellt. Der pauschale Hektarsatz für Betriebe mit nicht mehr als 10 Hektar Waldfläche in der politischen Gemeinde Gemeinde 1 hat sich zum 1.1.2023 auf den Hundertsatz von 347 € geändert (siehe Anhang 4/Anlage 13 der Kundmachung).

Für die von den beschwerdeführenden Parteien angestrebte abweichende Berücksichtigung der ihrer Ansicht nach tatsächlich vorhandenen klimatischen Verhältnisse besteht keine Rechtsgrundlage. Eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides konnte nicht aufgezeigt werden.

Zum geltend gemachten Kamalitätsabschlag für Borkenkäferschäden ist auszuführen:

§ 46 Bewertungsgesetz 1955 lautet:

"(1) Zum forstwirtschaftlichen Vermögen gehören alle Teile einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd einem forstwirtschaftlichen Hauptzweck dienen (forstwirtschaftlicher Betrieb).

Einem forstwirtschaftlichen Hauptzweck dienen insbesondere Flächen, die Wald im Sinne des Forstgesetzes 1975 sind.

(2) Für die Bewertung des forstwirtschaftlichen Vermögens sind die §§ 30 bis 32 Abs. 2 und 4, §§ 35, 39 Abs. 1 zweiter Satz, § 39 Abs. 2 Z 1 lit. b, §§ 40, 41, 42 und 44 entsprechend anzuwenden, soweit sich nicht aus den folgenden Absätzen etwas anderes ergibt.

Eingeschlagenes Holz rechnet nur insoweit zum Überbestand an umlaufenden Betriebsmitteln, als es den betriebsplanmäßigen jährlichen Einschlag übersteigt.

(3) Der forstwirtschaftliche Ertragswert ist ausgehend vom Hektarsatz eines nicht aussetzenden Betriebes mit regelmäßigen Altersklassen (Normalwaldbetrieb) und günstigen

forstwirtschaftlichen Bewirtschaftungsbedingungen abzuleiten. Die Hektarsätze für das forstwirtschaftliche Vermögen ergeben sich nach dem Verhältnis zum Normalwaldbetrieb und sind nach den verschiedenen in Betracht kommenden Baumarten, Ertragsklassen und erzielbaren Holzpreisen sowie vom Umstand, ob auf Grund der forstwirtschaftlichen Betriebsgröße eine überwiegend regelmäßige Nutzung möglich ist, zu differenzieren. Weichen die tatsächlichen Verhältnisse davon ab, erfolgt eine Berücksichtigung durch Zu- oder Abschläge. Zu diesem Zweck kann der Bundesminister für Finanzen nach Beratung in der forstwirtschaftlichen Abteilung des Bewertungsbeirates mit rechtsverbindlicher Kraft feststellen

- 1. von welchem Wert für die Flächeneinheit (Hektar) eines Betriebes mit überwiegend regelmäßiger forstwirtschaftlicher Nutzung und regelmäßigen Altersklassenverhältnis auszugehen ist (Hektarsatz);*
- 2. mit welchem Hundertsatz des nach Z 1 festgestellten Hektarsatzes die einzelnen Altersklassen anzusetzen sind;*
- 3. mit welchem Hektarsatz Mittelwald-, Niederwald- und Auwaldbetriebe, Schutz- oder Bannwälder und sonstige in der Bewirtschaftung eingeschränkte Wälder oder derartige Flächen innerhalb anderer Betriebe anzusetzen sind;*
- 4. die forstwirtschaftliche Betriebsgröße, ab der überwiegend regelmäßige forstwirtschaftliche Nutzungen möglich sind.*

(4) Bei der Feststellung der Hektarsätze nach Abs. 3 sind die tatsächlichen Verhältnisse hinsichtlich der natürlichen Ertragsbedingungen wie insbesondere Betriebsklassen, Holzarten, Standortbedingungen und Schäden weiters hinsichtlich der Vermarktungsmöglichkeiten und des Holzbestandes zugrunde zu legen. Hinsichtlich der übrigen Umstände und der Bewirtschaftungsbedingungen sind regelmäßige Verhältnisse zu unterstellen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich des Bestandes an Betriebsmitteln und der Betriebsgröße. Als regelmäßig im Sinne des zweiten Satzes ist anzusehen, dass Nebenbetriebe, ausgenommen solche gemäß § 40 Z 1 lit. c, Sonderkulturen, Rechte und Nutzungen (§ 11) sowie Gebäude nicht vorhanden sind und Nebennutzungen nicht erzielt werden.

(5) Der ermittelte Ertragswert ist durch einen Abschlag zu vermindern oder durch einen Zuschlag zu erhöhen, wenn die tatsächlichen Verhältnisse der im Abs. 4 zweiter bis vierter Satz bezeichneten Ertragsbedingungen von den regelmäßigen Verhältnissen, die bei der Feststellung der Hektarsätze unterstellt worden sind, wesentlich abweichen und diese Abweichung zu einer wesentlichen Minderung oder Steigerung der Ertragsfähigkeit führt. § 40 Z 2 gilt entsprechend. Das Wohngebäude des Betriebsinhabers oder der seiner Wohnung dienende Gebäudeteil gehört abweichend von § 32 Abs. 4 nicht zum forstwirtschaftlichen Vermögen. Gehört das Wohngebäude zu Grundstücksflächen, die gemäß Abs. 6 zu bewerten sind, findet § 33 entsprechend Anwendung.

(6) Bei der Feststellung des Einheitswertes eines forstwirtschaftlichen Betriebes sind landwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen unbeschadet der Bestimmungen des § 39 Abs. 2 Z 1 durch Ermittlung des Hektarsatzes nach dem Verhältnis ihrer Ertragsfähigkeit zu derjenigen der landwirtschaftlichen Vergleichsbetriebe zu bewerten. Die Bestimmungen des § 39 Abs. 2 Z 3, 4 und 5 sowie § 39 Abs. 3 und 4 gelten entsprechend."

Auf Grund des § 46 Abs 2 und 3 in Verbindung mit § 44 des Bewertungsgesetzes hat der Bundesminister für Finanzen, nach Beratung in der forstwirtschaftlichen Abteilung des Bewertungsbeirates, hinsichtlich der Bewertung von forstwirtschaftlichem Vermögen für die Hauptfeststellung zum 1.1.2014 eine Verordnung erlassen (Kundmachung des BMF über die Bewertung von forstwirtschaftlichem Vermögen (GZ BMF-010202/0104-VI/3/2014, verlautbart im Amtsblatt zur Wiener Zeitung am 05.03.2014), die durch eine weitere Kundmachung des Bundesministers für Finanzen im "Amtsblatt zur Wiener Zeitung" vom 11. Februar 2021 zur GZ: BMF-010202/0104-VI/3/2014 für Stichtage ab dem 1.1.2021 teilweise neu gefasst wurde (kurz Bewertungsrichtlinie Forst).

Für Kleinstbetriebe mit einer Waldfläche bis zu 10 Hektar sieht die Bewertungsrichtlinie Forst in § 14 eine pauschale Bewertung mit den in der Anlage 13 genannten Hektarsätzen vor. Zum 1.1.2014 enthielt die Anlage 13 Hektarsätze je politischem Bezirk, seit 1.1.2023 werden die Hektarsätze für jede politische Gemeinde gesondert verordnet.

Weiters sieht § 14 der Bewertungsrichtlinie Forst einen Abschlag vom Hektarsatz wie folgt vor:

"Liegen auf Grund von Schäden durch höhere Gewalt vorübergehend nicht bestockte Holzbodenflächen (Blößen) und/oder bereits verjüngte bzw. wiederaufgeforstete Flächen im Umfang von mehr als 20% auf den mit dem regionalen Hektarsatz bewerteten Flächen vor, sind diese Hektarsätze bei Vorlage eines Nachweises auf Antrag um 30% zu kürzen. Dabei sind nur zusammenhängende Flächen von mindestens 0,3 Hektar oder von mehr als 80% der gesamten forstwirtschaftlich genutzten Fläche der wirtschaftlichen Einheit zu berücksichtigen, bei denen das Schadereignis nicht länger als vier Jahre zurückliegt."

Nach § 15 Abs. 2 der Bewertungsrichtlinie Forst ist § 14 zweiter bis vierter Satz erstmals für Stichtage ab dem 1.1.2021 anzuwenden. Wird ein solcher Abschlag im Rahmen einer Wertfortschreibung zum Stichtag 1.1.2021 gewährt, so sind bis zum Stichtag 1.1.2023 abweichend für die Berechnung des Ausmaßes der Schädigung die Jahre ab 2017 heranzuziehen.

Die beschwerdeführenden Parteien führen selbst an, dass die Schädigungen durch den Borkenkäferbefall erst ab 2023 eingetreten sind. Da der Borkenkäferbefall nach dem Erfahrungsstand des Richters erst in der wärmeren Jahreszeit auftritt, konnte dieser zum Bewertungsstichtag 1.1.2023 noch nicht relevant sein. Eine Berücksichtigung dieses Umstandes kommt daher im gegenständlichen Verfahren nicht in Betracht.

Der angefochtene Bescheid erweist sich daher als rechtmäßig.

4.2. Zum Grundsteuermessbescheid

Liegen einem Bescheid Entscheidungen zugrunde, die in einem Feststellungsbescheid getroffen worden sind, so kann der Bescheid gemäß § 252 Abs. 1 der Bundesabgabenordnung (BAO) nicht mit der Begründung angefochten werden, dass die im Feststellungsbescheid getroffenen Entscheidungen unzutreffend sind.

§ 252 Abs 1 bis 3 BAO schränkt das Beschwerderecht gegen abgeleitete Bescheide ein; Einwendungen gegen im Grundlagenbescheid getroffene Feststellungen sollen nur im Verfahren betreffend den Grundlagenbescheid vorgebracht werden können. Werden sie im Rechtsmittel gegen den abgeleiteten Bescheid vorgebracht, so ist die Bescheidbeschwerde diesbezüglich als unbegründet abzuweisen (zB VwGH 23.3.2000, 2000/15/0001; 19.3.2002, 2002/14/0005; 7.7.2004, 2004/13/0069; BFG 1.2.2023, RV/7104043/2018; 16.5.2023, RV/7400151/2017; 18.7.2023, RV/5100455/2023; 20.8.2024, RV/5100339/2023). Einheitswertbescheide sind Grundlagenbescheide für Grundsteuermessbescheide (VwGH 21.6.1977, 2183, 2184/75; BFG 3.11.2022, RV/7101548/2021).

Da die Einwendungen der beschwerdeführenden Parteien sich ausschließlich gegen die Rechtmäßigkeit des zu Grunde liegenden Einheitswertbescheid richten, konnte eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides nicht aufgezeigt werden und die Beschwerde ist bereits nach § 252 Abs. 1 BAO abzuweisen.

4.3. Zur Zulässigkeit einer Revision

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Eine ordentliche Revision ist im gegenständlichen Fall nicht zulässig, weil sich die Rechtslage aus den oben zitierten gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen klar ergibt.

Linz, am 27. April 2026