



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des h, vom 12. Juni 2007 gegen den Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2004 des Finanzamtes Innsbruck vom 16. Mai 2007 betreffend Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955 des Grundbesitzes (landwirtschaftlichen Betrieb), f., entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Mit Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2004 vom 16. Mai 2007 wurde in Form einer Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 BewG für den Grundbesitz (landwirtschaftlicher Betrieb) f., der Einheitswert mit € 8.200,00 festgestellt. Begründet wurde dies damit, dass die Fortschreibung wegen Änderungen auf Grund von Kommassierung (Grundzusammenlegung) erforderlich gewesen sei.

Dagegen haben die Bw. Berufung erhoben, wobei angeführt wurde, dass der Einheitswert eine starke Erhöhung von ursprünglich € 7.267,28 auf € 8.200,00 zeige. Diese Erhöhung könne nicht nachvollzogen werden, zumal die Grundzusammenlegung keine entscheidende Verbesserung gebracht habe. Gegen die Bodenschätzung sei seinerzeit Einspruch erhoben worden und sie habe bislang noch keine bescheidmäßige Erledigung erhalten.

Mit Schreiben vom 18. Juli 2007 wurde die Berufung mit der Begründung, dass die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen laut Bewertungsgesetz u.a. auch von den inneren Verkehrsbedingungen abhängen würden, ergänzt. Auf Grund der Streulage der Flächen (teilweise Flächen in Stams) seien lange Anfahrtswege zu bewältigen. In der Anlage werde eine Luftbildaufnahme übermittelt, auf der die Streulage deutlich zu erkennen sei. Es werde ersucht, eine Überprüfung der Nutzungsformen (Grünland/acker) der einzelnen Feldstücke vorzunehmen.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 12. November 2007 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. In der Begründung wird angeführt, dass die Änderung des Einheitswertes zum 1. Jänner 2004 sich auf Grund der Flächenänderung (Zugang von 1,2306 ha) bei der Grundzusammenlegung in der Gemeinde c ergibt. Der Abschlag für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen von - 11,9 % wurde unverändert aus den Ergebnissen der Hauptfeststellung 1988 bzw. 2001 übernommen.

Die Bw. stellte hierauf den Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz, wobei lediglich mehr vorgebracht wurde, dass sich durch die Grundzusammenlegung in der Gemeinde c keine Flächenänderung von 1,2306 ha ergeben habe, weshalb die vorgenommene Erhöhung der Hauptfeststellung zum 1. Jänner 2004 nicht berechtigt sei. Die anderen Feststellungen in der Berufungsvorentscheidung vom 12. November 2007 wurden von der Bw. nicht mehr angefochten.

Über die Berufung wurde erwogen:

Zum landwirtschaftlichen Vermögen gehören alle Teile einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dient (insbesondere Ackerbau und Viehzucht).

Bewertungsgegenstand beim landwirtschaftlichen Vermögen ist jeweils der Betrieb. Es gilt der Grundsatz der Bewertung im Ganzen, es wird daher der Betrieb als Gesamtheit bewertet und nicht die einzelnen Wirtschaftsgüter. Bewertungsmaßstab ist der Ertragswert. Der Ertragswert ist gemäß § 32 Abs. 2 BewG *"das Achtzehnfache des Reinertrages, den der Betrieb seiner wirtschaftlichen Bestimmung gemäß im Durchschnitt der Jahre nachhaltig erbringen kann."* Hierbei sind jedoch nicht die individuellen Verhältnisse des Betriebes zugrunde zu legen, es ist vielmehr jener Ertrag gemeint, der bei durchschnittlicher Betrachtung objektiv, dh losgelöst von den jeweiligen subjektiven Umständen, erzielbar wäre. Es ist nämlich davon auszugehen, *"dass der Betrieb unter gewöhnlichen Verhältnissen, ordnungsgemäß, gemeinüblich und mit entlohnenden fremden Arbeitskräften bewirtschaftet wird. Außerdem ist zu unterstellen, dass der*

Betrieb schuldenfrei ist und mit einem für die ordnungsgemäße, gemeinübliche Bewirtschaftung des Betriebes notwendigen Bestand an Wirtschaftsgütern ausgestattet ist" (BGBl 1977/320 ab 1979).

Die Bedachtnahme auf den objektiv erzielbaren Durchschnittsertrag verfolgt den Zweck, die Bewertung von den besonderen Umständen des Einzelfalles zu lösen und ihr langfristig gültige, durchschnittliche Verhältnisse zugrunde zu legen. Sie entspricht damit speziell den Bedürfnissen der als Realsteuer konzipierten Grundsteuer.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes landwirtschaftlicher Betriebe ist, wie bereits angeführt, nicht etwa von den in der Vergangenheit tatsächlich erzielten Erträgen des konkreten Betriebes auszugehen. Dem Gesetzgeber schwebt vielmehr die Ermittlung des objektiv erzielbaren Ertrages vor.

Bei der Beurteilung der nachhaltigen Ertragsfähigkeit sind aber alle Umstände zu berücksichtigen, die auf den Erfolg von Einfluss sind. Dies sind:

- a) die *natürlichen Ertragsbedingungen*: Bodenbeschaffenheit, Geländebeschaffenheit, klimatische Verhältnisse und Wasserverhältnisse.
- b) die *wirtschaftlichen Ertragsbedingungen*: äußere Verkehrslage (Standort des Hofes), innere Verkehrslage (Geschlossenheit, Streubesitz)n und Betriebsgröße.

Die Ertragswertermittlung für den einzelnen Betrieb erfolgt nun zwecks Sicherung der Bewertungsgleichmäßigkeit in einem vergleichenden Verfahren. Dieses nimmt seinen Ausgang von einem so genannten Hauptvergleichsbetrieb, einem idealisierten, in der Realität nicht bestehenden Betrieb mit unterstellten optimalen natürlichen und ausgeglichenen wirtschaftlichen Ertragsbedingungen. Diesem Hauptvergleichsbetrieb wird die Betriebszahl 100 zugeordnet.

Um die Gleichmäßigkeit der Bewertung sicherzustellen und um Fixpunkte für die weitere Bewertung der einzelnen Betriebe zu schaffen, werden in der nächsten Stufe im gesamten Bundesgebiet repräsentative Vergleichsbetriebe und nach Bedarf auch Untervergleichsbetriebe ermittelt. Das Verhältnis der Vergleichs- und Untervergleichsbetriebe zum Hauptvergleichsbetrieb hinsichtlich der Ertragsfähigkeit wird durch eine entsprechend niedrigere Betriebszahl ausgedrückt. Bei der Ermittlung der Betriebszahl werden die natürlichen und wirtschaftlichen Ertragsbedingungen berücksichtigt, wobei hinsichtlich der natürlichen Ertragsbedingungen die rechtskräftigen Ergebnisse der Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz 1970, BGBl. 233, maßgebend sind. Betreff der übrigen

ertragsbeeinflussenden Umstände sind hingegen nicht die tatsächlichen, sondern die regional regelmäßigen Verhältnisse zu unterstellen.

Für den Hauptvergleichsbetrieb (dh für die Betriebszahl 100) wird nun durch Bundesgesetz der Ertragswert pro Hektar, der so genannte Hektarsatz, festgestellt. Dieser beträgt nach BGBl. 649/1987 für den Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Jänner 1988 für das landwirtschaftliche Vermögen S 31.500,00, welcher schließlich durch BGBl. 59/2001 mit € 2.289,1943 festgestellt wurde.

Für alle übrigen Betriebe wird der Hektarsatz nach dem Verhältnis ihrer Ertragsfähigkeit zu derjenigen der Vergleichsbetriebe (Untervergleichsbetriebe) ermittelt. Hierbei sind hinsichtlich der äußeren und inneren Verkehrslage nicht die tatsächlichen, sondern ortsübliche Verhältnisse zugrunde zu legen.

Wird nun der ermittelte Hektarsatz mit der tatsächliche Fläche des Betriebes multipliziert, so erhält man den Vergleichswert. Besondere Ertragsbedingungen (etwa Nebenbetriebe, Sonderkulturen) werden durch Zu- und Abschläge am Vergleichswert berücksichtigt. Ansonsten entspricht der Vergleichswert dem Einheitswert. Durch diese Methode der vergleichenden Bewertung wird die Gleichmäßigkeit der Bewertung innerhalb der landwirtschaftlichen Betriebe im gesamten Bundesgebiet gesichert.

Der Unabhängige Finanzsenat führt zum weiteren Berufungsvorbringen weiters aus:

Dem Berufungsvorbringen ist insoweit zu folgen, als das die Flächenänderung durch Grundzusammenlegung in der Gemeinde c nicht 1,2306 ha, sondern 1,1467 ha (laut Kataster vor der Grundzusammenlegung zum 1.1.2004: 11,6707 ha, nach der Grundzusammenlegung zum 1.1.2004: 12,8174 ha) beträgt. Diese unrichtige Flächenangabe betreff der Gemeinde c hat jedoch keine Auswirkungen auf die Höhe des ohnehin nach unten abgerundeten Einheitswertes, da die Gesamtfläche im angefochtenen Bescheid mit 15,3428 ha (pol. Gemeinde c: lw. genutzt 12,8174 ha, pol. Gemeinde g: lw. genutzt 2,2453 ha, Baufläche insgesamt: 0,1001 ha) richtig ausgewiesen ist.

Hinsichtlich des anderen Vorbringens verweist der Unabhängige Finanzsenat auf die Begründung der Berufungsvorentscheidung und schließt sich diesen Ausführungen an, da diese rechtsrichtig sind.

Weiters wird die Bw. darauf aufmerksam gemacht, dass zum angefochtenen Zeitpunkt 1. Jänner 2004 noch die Gesamtfläche als Grünland bewertet und dies erst im Rahmen der Bodenschätzung 2003 abgeändert bzw. richtig gestellt wurde.

Betreff dieser Bodenschätzung wird die Bw. darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse der Bodenschätzung 2003, zur Einsicht aufgelegt ab 17. Februar 2005, erst ab 1. Jänner 2006 schlagend sind, somit keine Wirkungen betreff des angefochtenen Bescheides entfachen.

Die Berufung war somit als unbegründet abzuweisen.

Feldkirch, am 19. November 2009