

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Mag. Armin Treichl, über die Beschwerde des Herrn Bf., Straße, Ort\_1, gegen den Bescheid des Finanzamtes Bregenz vom 9. April 2014, xxx, betreffend Feststellung des Einheitswertes zum 1. Jänner 2014 (Wertfortschreibung)

### zu Recht erkannt:

1. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.
2. Eine Revision beim Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundesverfassungsgesetz (B-VG) unzulässig.

## Entscheidungsgründe

Mit Bescheid vom 9. April 2014 hat das Finanzamt Bregenz einen Einheitswertfeststellungsbescheid zum 1. Jänner 2014 erlassen. In der Begründung führte das Finanzamt im Wesentlichen aus, dass die Fortschreibung erforderlich sei, weil durch die Bodenschätzung eine Änderung der natürlichen Ertragsbedingungen festgestellt worden und die maßgeblichen wirtschaftlichen Ertragsbedingungen bei der Ermittlung des Hektarsatzes zugrunde zu legen gewesen seien.

In der Beschwerde vom 22. April 2014 brachte der Beschwerdeführer im Wesentlichen vor:

*„Da ich in Ort\_1 einen landwirtschaftlichen Betrieb besitze und in Ort\_2 ein Vorsäß sprich Alpflächen und Wald, ist es offensichtlich zu einer Kettenreaktion von Fehleinschätzungen gekommen. Da die Ermittlung der Bodenklimazahl und der Abschlag für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen, wie dem Bescheid entnommen werden kann, für den Besitz Ort\_1 ermittelt wurde und dann aber fälschlicherweise auch für die Alpflächen (Hutweiden und Wald) in Ort\_2 herangezogen wurden, ist natürlich ein schwerer Fehler. Da die Grundstücke in Ort\_2 einen viel niedrigeren Ertragswert haben, ist es unbedingt erforderlich den Hektarsatz in Ort\_2 getrennt zu ermitteln und zu erheben und erst dann den Einheitswert von Ort\_2 und den von Ort\_1 zu einem gesamten Einheitswert zusammenzuführen. Da sie bei der Angabe der Grundstücke mit Grundstücksnummern keine Angaben über die jeweiligen Ertragsbedingungen der einzelnen Grundstücke machen (zB Hochmoor) ist ja eine Überprüfbarkeit dieses Bescheides geradezu*

*unmöglich. Hier liegt ein schwerer Mangel in der Begründungspflicht vor. Da der Heimbetrieb in Ort\_1 und die 30 km entfernte Alpe in Ort\_2 ja keine direkte wirtschaftliche Einheit darstellen ist der Abschlag für die Betriebsgröße den sie angewendet haben meiner Meinung nach auch nicht korrekt. Laut Auskunft des Bodenschätzers wurde in Ort\_2 keine Erhöhung des Ertragswertes festgestellt und in Ort\_1 nur eine ganz geringe. So ist es nicht nachvollziehbar, dass der gesamte Einheitswert um über 35% angehoben wurde. Das Fehlen der für die einzelnen Grundstücke ermittelten Ertragsbedingungen und Ertragsmesszahl laut Bodenschätzung und des so ermittelten Hektarsatzes ist ein schwerer Mangel der diesem Bescheid anhaftet.“*

Die Beschwerde wurde vom Finanzamt Bregenz mittels Beschwerdeverentscheidung vom 9. Mai 2014 als unbegründet abgewiesen. In der Begründung führte das Finanzamt im Wesentlichen aus:

*„Die Katastralgemeinde Ort\_2 wurde im Jahr 2010 einer Bodenschätzung gemäß § 2 Bodenschätzungsgesetz 1970 idgF unterzogen. Die Ergebnisse dieser Überprüfung wurden im Zeitraum vom 4. April 2011 bis 4. Mai 2011 gemäß § 11 Bodenschätzungsgesetz offengelegt.*

*Innerhalb dieses Zeitraumes fand die Auflegung am 27. April 2011 in den Räumen des Gemeindeamtes Ort\_2 statt. Die Berufungsfrist erstreckte sich bis zum 4. Juni 2011.*

*Da bis zu diesem Zeitpunkt keine Berufung eingelangt ist, erwuchsen die Bodenschätzungsergebnisse am 5. Juni 2011 in Rechtskraft und zwar mit Rechtswirksamkeitsstichtag 1.1.2012.*

*Die Katastralgemeinde Ort\_1 wurde im Jahr 2011 einer Bodenschätzung unterzogen. Die Ergebnisse dieser Überprüfung wurden im Zeitraum vom 15. April 2013 bis 15. Mai 2013 offengelegt. Innerhalb dieses Zeitraumes fand die Auflegung am 29. April 2013 in den Räumen des Gemeindeamtes Ort\_1 statt. Die Berufungsfrist erstreckte sich bis zum 17. Juni 2013. Da bis zu diesem Zeitpunkt keine Beschwerde eingelangt ist, erwuchsen die Bodenschätzungsergebnisse am 18. Juni 2013 in Rechtskraft und zwar mit Stichtag 1.1.2014.*

*Eine Beschwerde nach den oben angeführten Rechtskraftdaten ist daher rechtswidrig.*

*Bei der Berechnung der Abschläge für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen sind gemäß § 34 Bewertungsgesetz 1955 idgF die Daten von im BGBl veröffentlichten Vergleichsbetrieben ins Verhältnis zu setzen.*

*Für die Gemeinde Ort\_1 wurde der Untervergleichsbetrieb A von Ort\_3 als Vergleichsbetrieb für den Region\_1 herangezogen.*

	<i>Richtbetrieb Ort_1</i>	<i>UVBetrieb Ort_3</i>
<i>Äußere Verkehrslage</i>	<i>-2,9%</i>	<i>-1,7%</i>
<i>Innere Verkehrslage</i>	<i>-10,8%</i>	<i>-2,9%</i>
<i>Übrige Umstände</i>	<i>-1,5%</i>	<i>-1,5%</i>

Abschlag in %	-15,2%	-6,1%
---------------	--------	-------

*Die äußere Verkehrslage berücksichtigt die Entfernung der Hofstelle zur eventuell vorhandenen Milchsammelstelle, zum nächstgelegenen Lagerhaus und zum Bezirkshauptort, der in beiden Fällen Ort\_4 ist.*

*Die innere Verkehrslage berücksichtigt die gemittelte Entfernung der einzelnen Grundstücke zur Hofstelle - Rechnungsentfernung - eine eventuelle Steigung der Wege über 8° Neigung zu den Grundstücken (8° sind etwa 16% Steigung), die Anzahl, Gestalt und Streulage der einzelnen Trennstücke, sowie den beschränkten Einsatz von Maschinen und Geräten ab einer Hangneigung von 8°. Bei den übrigen Umständen wird pauschal für die jeweilige Gemeinde die Hagelgefährdung noch zusätzlich berücksichtigt.*

*Beim Betrieb des Beschwerdeführers existieren neben den Einlagezahlen der Katastralgemeinde Ort\_1 yyy auch noch die Einlagezahlen der Katastralgemeinde Ort\_2 yyy. Wie aus beiliegendem Auszug aus der Schätzungsreinkarte ersichtlich ist, handelt es sich bei diesen landwirtschaftlich genutzten Flächen um eine Hutweide beziehungsweise ein Teil Streuwiese.*

*Bei der Berechnung der Abschläge für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen sind solche Flächen — also Hutweiden und Streuwiesen — nicht zu berücksichtigen.*

*Bei dem Betrieb des Beschwerdeführers sind also nur die landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Katastralgemeinde Ort\_1 für die Berechnung der Abschläge für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen heranzuziehen gewesen.*

*Die Berechnung der Bodenklimazahl erfolgt elektronisch durch das Vermessungsamt für jedes der Bodenschätzung unterzogene landwirtschaftlich genutzte Grundstück. Es wird die Fläche in Ar mit der jeweiligen Grünlandzahl multipliziert. Das Ergebnis sind für jedes Grundstück die sich daraus ergebende Ertragsmesszahl. Die Summe der Ertragsmesszahlen geteilt durch die landwirtschaftliche Gesamtfläche des Betriebes ergibt dann die Bodenklimazahl. Es wird somit jeder einzelnen Besonderheit Rechnung getragen. Wenn in der Beschwerde angeführt wird, es sei die gleiche Bodenklimazahl sowohl von Ort\_1, als auch von Ort\_2 herangezogen worden, so entspricht dies nicht den Fakten.*

*Beim Betrieb des Beschwerdeführers handelt es sich sehr wohl um eine wirtschaftliche Einheit, existieren doch auch Untervergleichsbetriebe mit einem eigenen Vorsäß in einer anderen Gemeinde (meistens Nachbargemeinden), wie der UVB in Ort\_5. Bei der Betriebsberechnung gilt die Eigentümeridentität, bei landwirtschaftlichen Betrieben auch für Ehepaare, siehe auch § 2 Bewertungsgesetz 1955 idgF.“*

Im Vorlageantrag vom 16. Mai 2014 brachte der Beschwerdeführer im Wesentlichen vor:

*„Mein Vorsäß im 35 km entfernten Ort\_2 ist durch keine Zufahrt zu erreichen und zu bewirtschaften und wurde durch mehrere Erdrutsche und Geländeabrutschungen im Frühjahr und Sommer 2013 um mindestens 80% wertlos und das betrifft Wald und*

*Hutweiden im Ausmaß von jeweils mindestens 80%. Für meinen Betrieb in Ort\_1 existiert keine Zufahrt, jedoch hatte ich die letzten 20 Jahren mehrere Grundstücke in Pacht über die ich provisorisch meinen Betrieb erreichen konnte. Es war mir leider nicht möglich diese Pachtverhältnisse zu verlängern weil die Gemeinde von Ort\_1 dies in letzter Minute verhindert hat und dies trotz der Bitte vom Leiter der Agrarbehörde in Ort\_4 in einem Telefonat mit dem Bürgermeister von Ort\_1. Somit hat mein landwirtschaftlicher Betrieb in Ort\_1 seit Ende Oktober 2013 keine Zufahrt mehr. Alle von mir vorgebrachten Ereignisse sind erst nach der in Rechtskraft erwachsenen Bodenschätzungsergebnisse eingetreten und somit müssen diese neuen Umstände auf jeden Fall berücksichtigt werden. Es war ja für mich nicht möglich eine Berufung oder Beschwerde für die Bodenschätzungsergebnisse einzubringen für Umstände die erst nach diesen abgelaufenen Fristen eingetreten sind.*

*In Ort\_2 müssen 80% des Waldes und 80% der Hutweiden und Streuwiesen mit null bewertet werden und da weder in Ort\_2 noch in Ort\_1 eine Zufahrt vorhanden ist, muss für den gesamten Betrieb für die in Betrieb befindlichen Verhältnisse wegen*

<i>fehlender Zufahrt</i>	<i>-30%</i>
<i>Wanderwirtschaft</i>	<i>-5%</i>
<i>Entfernung der Feldstücke</i>	<i>-5%</i>
<i>Vermarktungsverhältnisse</i>	<i>-5%</i>

*Diese 45% Abschlag müssen zusätzlich zu den bereits vorgenommenen 15,2% Abschlag berücksichtigt werden.*

*Der so berechnete Einheitswert entspricht den tatsächlichen und unumstößlichen Gegebenheiten vor Ort.“*

Das Bundesfinanzgericht hat am 4. November 2016 einen Lokalaugenschein durchgeführt. Der Beschwerdeführer übergab auf seinem Hof in Ort\_1 diverse Akten, die im Zusammenhang mit der Hofzufahrt stehen. Eine Besichtigung des Vorsäß wurde durchgeführt. Der Beschwerdeführer brachte vor:

*„Die Bezirkshauptmannschaft Ort\_4 hat verfügt, dass ich meine Zufahrt zum Hof in Ort\_1 abreißen muss. Der Amtstierarzt hat den Stall gesperrt. Der Tierarzt hat seinen Prüfbericht an die AMA weitergeleitet, diese hat eine Strafe verhängt, in der Folge hat mir die Molkerei den Vertrag gekündigt. Ich habe zwar noch 20 Kühe, darf die Milch aber nicht in Verkehr bringen. Der Hang ist in Bewegung. Eine maschinelle Bewirtschaftung der Flächen ist nicht möglich. In das Hochmoor darf ich keine Kühe treiben. Eine Bringung des Holzes ist nur über eine Seilbahn möglich. Die Kosten für die Holzbringung würden beinahe die Erträge aus dem Holzertrag erreichen.“*

Aus den vom Beschwerdeführer vorgelegten Unterlagen geht folgender Sachverhalt hervor:

Der Beschwerdeführer hat um Erteilung der naturschutzrechtlichen Bewilligung für die Verbreiterung der Hofzufahrt auf der Länge von 60 m um 0,5 m angesucht. Ihm wurde mitgeteilt, dass dieses Vorhaben nicht einer Bewilligung unterliege.

Der Beschwerdeführer hat auf einem Grundstück über das die Hofzufahrt führt ohne naturschutz- und abfallrechtliche Bewilligung mehrere 1.000 m<sup>3</sup> Bodenaushub deponiert hat. Im Gefahrenzonenplan der Gemeinde Ort\_1 ist der Deponiebereich als brauner Hinweisbereich (Rutschung) kartiert. Dies gilt auch für die direkt darunter gelegene und bewohnte Parzelle „B“ der Gemeinde Ort\_6. Weiters liegt er mit den Nachbarn im Streit über die Grundstücksgrenze.

### ***Über die Beschwerde wurde erwogen:***

Das Bundesfinanzgericht hat folgenden Sachverhalt festgestellt:

Der Hang in Ort\_2 ist in Bewegung. Eine maschinelle Bewirtschaftung dieser Flächen ist nicht möglich. In das Hochmoor dürfen keine Kühe getrieben werden. Eine Bringung des Holzes in Ort\_2 ist nur über eine Seilbahn möglich. Die Kosten für die Holzbringung würden beinahe die Erträge aus dem Holzertrag erreichen.

Eine Hofzufahrt ist vorhanden und wurde auch vom BFG und dem Beschwerdeführer anlässlich des Lokalausweises benützt. Falls er die fremden Grundstücke über die er derzeit zum Hof zufährt nicht mehr benützen darf, wäre es ihm möglich eine neue Hofzufahrt über Grundstücke die in seinem Alleineigentum stehen, zu errichten.

Zum Zeitpunkt des Lokalausweises war auch eine Zufahrt zum Vorsäß möglich.

Die Waldgrundstücke in Ort\_2 wurden als Schutzwald mit einem Hektarsatz von 54,00 € bewertet.

Ein Teil der landwirtschaftlich genutzten Flächen in Ort\_2 wurde als Hutweide mit der Wertzahl 8 (Maximum 100), ein Teil als Streue mit der Wertzahl 6 (Maximum 100) und ein Teil als unproduktive Fläche bewertet.

Die Grundstücke in Ort\_2 verfügen über keine eigene Hofstelle, sondern werden von der Hofstelle in Ort\_1 aus bewirtschaftet.

Die Grundstücke in Ort\_2 liegen auf einer Seehöhe von ca 800 bis 900 m. Einige hundert Meter von den Grundstücken in Ort\_2 entfernt befindet sich ein ganzjährig bewirtschafteter Hof.

Die Katastralgemeinde Ort\_2 wurde im Jahr 2010 einer Bodenschätzung gemäß § 2 Bodenschätzungsgesetz 1970 idGF unterzogen. Die Ergebnisse dieser Überprüfung wurden im Zeitraum vom 4. April 2011 bis 4. Mai 2011 gemäß § 11 Bodenschätzungsgesetz aufgelegt.

Innerhalb dieses Zeitraumes fand die Auflegung am 27. April 2011 in den Räumen des Gemeindeamtes Ort\_2 statt. Die Berufsfrist erstreckte sich bis zum 4. Juni 2011.

Da bis zu diesem Zeitpunkt keine Berufung eingelangt ist, erwachsen die Bodenschätzungsergebnisse am 5. Juni 2011 in Rechtskraft.

Die Katastralgemeinde Ort\_1 wurde im Jahr 2011 einer Bodenschätzung unterzogen. Die Ergebnisse dieser Überprüfung wurden im Zeitraum vom 15. April 2013 bis 15. Mai 2013 offengelegt. Innerhalb dieses Zeitraumes fand die Auflegung am 29. April 2013 in den Räumen des Gemeindeamtes Ort\_1 statt. Die Berufungsfrist erstreckte sich bis zum 17. Juni 2013. Da bis zu diesem Zeitpunkt keine Beschwerde eingelangt ist, erwuchsen die Bodenschätzungsergebnisse am 18. Juni 2013 in Rechtskraft.

In diesen Feststellungsbescheiden ist für jedes Grundstück die Grundstücksnummer, die Fläche, die Wertzahl und die Ertragsmesszahl angeführt.

Dieser Sachverhalt wird vom Bundesfinanzgericht rechtlich folgendermaßen beurteilt:

Die maßgeblichen Bestimmungen des BewG, des Bodenschätzungsgesetzes 1970 und des Vermessungsgesetzes (jeweils samt Anhang bzw. Anlage) zum maßgeblichen Zeitpunkt lauten:

BewG:

*„§ 32. Bewertungsgrundsatz, Ertragswert.*

*(1) Für landwirtschaftliche Betriebe gelten die Grundsätze über die Bewertung nach Ertragswerten.*

*(2) Ertragswert ist das Achtzehnfache des Reinertrages, den der Betrieb seiner wirtschaftlichen Bestimmung gemäß im Durchschnitt der Jahre nachhaltig erbringen kann. Dabei ist davon auszugehen, dass der Betrieb unter gewöhnlichen Verhältnissen, ordnungsmäßig, 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 Wirtschaftsgebäuden ausgestattet ist.*

*(3) Bei der Beurteilung der nachhaltigen Ertragsfähigkeit sind alle Umstände zu berücksichtigen, die auf den Wirtschaftserfolg von Einfluss sind oder von denen die Verwertung der gewonnenen Erzeugnisse abhängig ist. Demgemäß sind insbesondere zu berücksichtigen:*

*1. Die natürlichen Ertragsbedingungen im Sinne des § 1 Abs. 2 Z. 2 des Bodenschätzungsgesetzes 1970, BGBl. Nr. 233, (Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung, klimatische Verhältnisse, Wasserverhältnisse);*

*2. die folgenden wirtschaftlichen Ertragsbedingungen:*

*a) äußere Verkehrslage (Lage des Hofes im Hinblick auf die Vermarktung der Erzeugnisse und die Versorgung mit Betriebsmitteln; Verhältnisse des Arbeitsmarktes),*

*b) innere Verkehrslage (Lage bzw. Entfernung der Betriebsflächen zum Hof),*

*c) Betriebsgröße.*

*(4) ...*

...

### *§ 34. Hauptvergleichsbetrieb, Vergleichsbetriebe, Betriebszahl*

*(1) Für die Bewertung aller landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb des Bundesgebietes wird von einem Hauptvergleichsbetrieb ausgegangen, der die besten natürlichen Ertragsbedingungen im Sinne des § 32 Abs. 3 Z. 1 aufweist und bei dem sich die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen in ihrer Gesamtheit weder ertragsmindernd noch ertragserhöhend auswirken. Die Merkmale der natürlichen und wirtschaftlichen Ertragsbedingungen dieses Hauptvergleichsbetriebes sind vom Bundesministerium für Finanzen nach Beratung im Bewertungsbeirat durch Verordnung rechtsverbindlich festzustellen und im „Amtsblatt zur Wiener Zeitung“ kundzumachen. Die Bodenklimazahl (§ 16 Abs. 2 Bodenschätzungsgesetz 1970, BGBl. Nr. 233) dieses Hauptvergleichsbetriebes ist mit der Wertzahl 100 anzunehmen.*

*(2) Um für die Bewertung aller in der Natur tatsächlich vorkommenden landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb des Bundesgebietes die Gleichmäßigkeit zu sichern und Grundlagen durch feststehende Ausgangspunkte zu schaffen, stellt das Bundesministerium für Finanzen für bestimmte Betriebe (Vergleichsbetriebe) nach Beratung im Bewertungsbeirat mit rechtsverbindlicher Kraft das Verhältnis fest, in dem die Vergleichsbetriebe nach ihrer Ertragsfähigkeit auf die Flächeneinheit (Hektar) bezogen zum Hauptvergleichsbetriebe stehen. Diese Feststellungen sind im „Amtsblatt zur Wiener Zeitung“ kundzumachen. Die Vergleichsbetriebe sind in allen Teilen des Bundesgebietes so auszuwählen, dass die Vergleichsbetriebe für die jeweilige Gegend kennzeichnend sind. In ihrer Gesamtheit haben diese einen Querschnitt über die Ertragsverhältnisse der landwirtschaftlichen Betriebe des Bundesgebietes zu ergeben.*

*(3) Das Verhältnis zum Hauptvergleichsbetrieb im Sinne des Abs. 1 wird jeweils in einem Hundertsatz ausgedrückt (Betriebszahl). Die Betriebszahl des Hauptvergleichsbetriebes ist 100.*

### *§ 35. Untervergleichsbetriebe.*

*Zur Sicherung der Gleichmäßigkeit der Bewertung kann das Bundesministerium für Finanzen die Finanzlandesdirektionen ermächtigen, nach Beratung in einem Gutachterausschuss (§ 45) die Betriebszahlen für weitere Betriebe (Untervergleichsbetriebe) festzustellen. Auf diese Feststellungen finden § 44 zweiter und dritter Satz sinngemäß Anwendung.*

### *§ 36. Ermittlung der Betriebszahlen*

*(1) Bei der Feststellung der Betriebszahlen sind die tatsächlichen Verhältnisse hinsichtlich der im § 32 Abs. 3 bezeichneten Ertragsbedingungen zugrunde zu legen; hiebei sind hinsichtlich der natürlichen Ertragsbedingungen die rechtskräftigen Ergebnisse der Bodenschätzung maßgebend (§ 16 Bodenschätzungsgesetz 1970, BGBl. Nr. 233).*

*(2) Hinsichtlich der übrigen Umstände, die die Ertragsfähigkeit beeinflussen können, sind ohne Rücksicht auf die tatsächlichen Verhältnisse solche zu unterstellen, die in der betreffenden Gegend für die Bewirtschaftung als regelmäßig anzusehen sind. Dies gilt*

*insbesondere hinsichtlich des Bestandes an Betriebsmitteln. Als regelmäßig im Sinne des Satzes 1 ist nicht anzusehen, dass Nebenbetriebe, Obstbau- und andere Sonderkulturen, Alpen sowie Rechte und Nutzungen (§ 11) zu den Betrieben gehören.*

*(3) Zugepachtete Flächen, die zusammen mit einem Vergleichsbetrieb (Untervergleichsbetrieb) bewirtschaftet werden, können bei der Feststellung der Betriebszahl mitberücksichtigt werden; in diesem Fall ist der Hektarsatz des Betriebes nicht durch Anwendung der für ihn festgestellten Betriebszahl zu ermitteln. Für seine Ermittlung sind vielmehr die für alle übrigen Betriebe geltenden Vorschriften anzuwenden. Dabei sind die zugepachteten Flächen außer Betracht zu lassen.*

### *§ 37. Gang der Bewertung*

*Zur Feststellung des Einheitswertes wird für alle landwirtschaftlichen Betriebe der Vergleichswert nach den §§ 38 und 39 ermittelt. Bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 40 ist der Vergleichswert durch einen Abschlag zu vermindern oder durch einen Zuschlag zu erhöhen. Unterbleibt ein Abschlag oder ein Zuschlag, so ist Einheitswert der Vergleichswert, soweit nicht noch Grundstücksflächen nach § 31 Abs. 1 und 3 einzubeziehen sind.*

### *§ 38. Ermittlung des Hektarsatzes*

*(1) Für die Betriebszahl 100, d. h. für den Hauptvergleichsbetrieb, ist der Ertragswert pro Hektar (Hektarsatz) mit Bundesgesetz festzustellen.*

*(2) Der Bundesminister für Finanzen bestimmt mit Verordnung, mit welchen Ertragswerten pro Hektar (Hektarsätzen) die im § 39 Abs. 2 Z. 1 lit. a und b genannten Grundstücksflächen anzusetzen sind.*

*(3) Für die übrigen Vergleichsbetriebe (Untervergleichsbetriebe) ergibt sich der Hektarsatz aus der Anwendung der für sie festgestellten Betriebszahl auf den Hektarsatz des Hauptvergleichsbetriebes.*

*(4) Für alle übrigen Betriebe wird der Hektarsatz nach dem Verhältnis ihrer Ertragsfähigkeit zu derjenigen der Vergleichsbetriebe (Untervergleichsbetriebe) ermittelt. Hierbei sind für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen im Sinne des § 32 Abs. 3 Z. 2 lit. a und b ortsübliche Verhältnisse zugrunde zu legen.*

### *§ 39. Ermittlung der Vergleichswerte und Einheitswerte*

*(1) Der Vergleichswert ergibt sich unbeschadet der Bestimmungen der Abs. 2 bis 4 für alle Betriebe aus der Vervielfachung des Hektarsatzes mit der in Hektar ausgedrückten Fläche des Betriebes. Wege, Gräben, Hecken, Grenzdaine und dergleichen, die Teile eines landwirtschaftlichen Betriebes sind, sind der Grundstücksfläche, zu der sie gehören, zuzurechnen und, unbeschadet des § 40, gemeinschaftlich mit dieser zu bewerten.*

*(2) Bei der Feststellung des Einheitswertes eines landwirtschaftlichen Betriebes sind die folgenden Teile des Betriebes gesondert zu bewerten:*



1. durch Ermittlung des Hektarsatzes nach dem Verhältnis ihrer Ertragsfähigkeit zu derjenigen der Vergleichsbetriebe

a) Alpen, das sind Vegetationsflächen oberhalb und außerhalb der höhenbezogenen Dauersiedlungsgrenze, die vorwiegend durch Beweidung während der Sommermonate genutzt werden, sowie die in regelmäßigen Abständen gemähten Dauergrasflächen im Almbereich;

b) Vegetationsflächen, deren Ertragsfähigkeit so gering ist, daß sie in ihrem derzeitigen Zustand land- und forstwirtschaftlich nicht bestellt werden können;

2. nach den Vorschriften des § 46 forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen;

3. nach den Vorschriften des § 48 Abs. 2 und 4 weinbaumäßig genutzte Grundstücksflächen;

4. nach den Bestimmungen des § 49 gärtnerisch genutzte Grundstücksflächen mit Ausnahme der Hausgärten;

5. mit ihrem Einzelertragswert Teile des landwirtschaftlichen Betriebes, soweit sie, losgelöst von ihrer Zugehörigkeit zu diesem Betrieb, zum übrigen land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören würden;

6. öffentliche Gelder nach den Vorschriften des § 35.

(3) Teile des landwirtschaftlichen Betriebes, die unproduktives Land sind, scheiden für die Bewertung aus; als unproduktives Land gilt alles Land, das durch keinerlei Nutzung einen Ertrag abwirft und das auch bei geordneter, verständiger Wirtschaftsweise nicht in Kultur genommen werden kann. Unbeschadet der Bestimmungen des 1. Satzes sind jene Flächen, die zwar nicht in Kultur genommen werden können, aber anderwärtig genutzt werden, gemäß Abs. 2 Z 1 lit. b gesondert zu bewerten.

(4) Weicht der Wert, der sich für den landwirtschaftlichen Betrieb bei Anwendungen der Abs. 2 und 3 ergeben würde, nur unerheblich von dem Wert ab, der sich bei Anwendung des maßgebenden Hektarsatzes auf den ganzen Betrieb ergibt, so kann von der Anwendung dieser Bestimmungen abgesehen und der maßgebende Hektarsatz auf den ganzen Betrieb angewendet werden.

§ 40. Abschläge und Zuschläge.

Für die Abschläge und Zuschläge am Vergleichswert gelten die folgenden Vorschriften:

1. Abschläge oder Zuschläge sind nur zu machen, wenn

a) die tatsächlichen Verhältnisse der im § 36 Abs. 2 bezeichneten Ertragsbedingungen von den regelmäßigen Verhältnissen, die bei der Feststellung der Betriebszahl oder bei der Ermittlung des Hektarsatzes unterstellt worden sind, wesentlich abweichen und außerdem

b) die Abweichung zu einer wesentlichen Minderung oder Steigerung der Ertragsfähigkeit führt und

c) die Abweichung nicht durch Be- und/oder Verarbeitung im Sinne des § 2 Abs. 4 Z 1 der Gewerbeordnung 1994 oder durch Buschenschank (§§ 2 Abs. 1 Z 5 und 143 Z 7 Gewerbeordnung 1994) begründet ist.

2. für die Bemessung der Abschläge und Zuschläge ist von dem Unterschiedsbetrag auszugehen zwischen dem Ertrag, der beim Vorliegen der regelmäßigen Verhältnisse zu erzielen wäre und dem Ertrag, den der landwirtschaftliche Betrieb in seinem tatsächlichen Zustand nachhaltig erzielen kann. Der Unterschiedsbetrag ist mit 18 zu vervielfachen."

Bodenschätzungsgesetz:

„§ 1. (1) Die landwirtschaftlich nutzbaren Bodenflächen des Bundesgebietes sind zur Schaffung von Bewertungsgrundlagen für steuerliche Zwecke einer Bodenschätzung zu unterziehen.

(2) Die Bodenschätzung umfasst:

1. die Untersuchung des Bodens auf seine Beschaffenheit und die kartenmäßige Darstellung des Untersuchungsergebnisses (Bestandsaufnahme),

2. die Feststellung der Ertragsfähigkeit auf Grund der natürlichen Ertragsbedingungen, das sind Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung, klimatische Verhältnisse (§ 32 Abs. 3 Z. 1 des Bewertungsgesetzes 1955, BGBl. Nr. 148) und Wasserverhältnisse.

(3) Die Feststellungen der Bodenschätzung (Abs. 2) sind in den Schätzungsbüchern (Feldschätzungsbuch, Schätzungsbuch für Ackerland und Schätzungsbuch für Grünland) und in den Schätzungskarten (Feldschätzungskarte und Schätzungsreinkarte) festzuhalten.

(4) Für die Durchführung der Bodenschätzung ist örtlich das Finanzamt zuständig, in dessen Bereich die zu schätzende Bodenfläche gelegen ist. Sachlich sind die Finanzämter mit allgemeinem Aufgabenkreis zuständig.

...

§ 3. (1) Wenn sich die natürlichen Ertragsbedingungen (§ 1 Abs. 2 Z. 2), die den Bodenschätzungsergebnissen einzelner Bodenflächen zugrunde liegen, durch natürliche Ereignisse (zum Beispiel Vermurungen, Bergrutsche) oder durch künstliche Maßnahmen (zum Beispiel Ent- und Bewässerungen, Kraftwerks- und Straßenbauten) wesentlich und nachhaltig verändert haben oder die Benützungsart (§ 10 des Vermessungsgesetzes, BGBl. Nr. 306/1968) nachhaltig geändert wurde, ist eine Nachschätzung durchzuführen.

(2) Im Rahmen der Nachschätzung sind Flächen, die nicht mehr zum landwirtschaftlichen Kulturboden gehören, auszuscheiden, sowie Flächen, die bisher nicht einer Bodenschätzung unterzogen waren, nunmehr aber als landwirtschaftlicher Kulturboden anzusehen sind, zu erfassen.

(3) Die Nachschätzung umfasst:

1. die Feststellung der geänderten Ertragsfähigkeit und

2. deren Erfassung in den Schätzungsbüchern und den Schätzungskarten.

(4) Die Nachschätzung wirkt vom Beginn jenes Kalenderjahres, das dem Kalenderjahr nachfolgt, in welchem erstmalig die Voraussetzungen für eine Nachschätzung im Sinne des Abs. 1 gegeben sind. Spätestens wirkt die Nachschätzung vom Beginn jenes Kalenderjahres, das dem Kalenderjahr nachfolgt, in welchem das zuständige Finanzamt von der Änderung der Ertragsfähigkeit Kenntnis erlangt hat.

§ 5. (1) Als Vergleichsflächen der Bodenschätzung dienen die Musterstücke. Diese sind Bodenflächen, die zur Sicherung der Gleichmäßigkeit der Bodenschätzung und zur Schaffung feststehender Hauptstützpunkte vom Bundesministerium für Finanzen nach Beratung im Bundesschätzungsbeirat auszuwählen und zu schätzen sind (Bundesmusterstücke).

(2) Die Musterstücke sind in allen Teilen des Bundesgebietes so auszuwählen, dass das einzelne Musterstück für seine Umgebung kennzeichnend ist, so dass die Gesamtheit der Musterstücke einen Querschnitt über die im Bundesgebiet hauptsächlich vorhandenen Bodenflächen hinsichtlich ihrer natürlichen Ertragsfähigkeit darstellt.

(3) Die Musterstücke sind nach ihrer durch die natürlichen Ertragsbedingungen bewirkten Ertragsfähigkeit zueinander ins Verhältnis zu setzen. Dieses Verhältnis ist in einem Hundertsatz (Wertzahl) auszudrücken. Die ertragsfähigste Bodenfläche erhält die Wertzahl 100.

(4) Das Bundesministerium für Finanzen oder eine vom Bundesminister für Finanzen beauftragte besondere Organisationseinheit hat im Bedarfsfall nach Beratung im zuständigen Landesschätzungsbeirat unter Beachtung der für die Bundesmusterstücke geltenden Grundsätze weitere Musterstücke auszuwählen und zu schätzen (Landesmusterstücke).

(5) Die Ergebnisse der Schätzung der Bundesmusterstücke und der Landesmusterstücke sind vom Bundesminister für Finanzen im „Amtsblatt zur Wiener Zeitung“ kundzumachen. Die gemäß § 8 Abs. 1 für die Musterstücke zu ermittelnden Wertzahlen erhalten durch die Kundmachung rechtsverbindliche Kraft. Hierbei sind für jedes Musterstück die die Ertragsfähigkeit dieses Musterstückes beeinflussenden Umstände anzuführen.

(6) Sofern Musterstücke nicht mehr als Vergleichsflächen geeignet sind, ist dies im Sinne des Abs. 5 ebenfalls kundzumachen.

§ 6. Die nicht als Musterstücke ausgewählten landwirtschaftlich genutzten Bodenflächen sind unter Zugrundelegung der rechtsverbindlichen Ergebnisse der Schätzung der Musterstücke (§ 5 Abs. 5) zu schätzen.

§ 7. (1) Alle landwirtschaftlich genutzten Bodenflächen einschließlich der Musterstücke sind nach ihren natürlichen Ertragsbedingungen

1. dem Ackerland mit den Kulturarten Ackerland und Acker-Grünland,

2. dem Grünland mit den Kulturarten Grünland, Grünland-Acker, Grünland-Wiese, Grünland-Bergmahd, Grünland-Streu und Grünland-Hutweide

zuzuordnen, dabei sind Nutzungen, die den natürlichen Ertragsbedingungen nicht entsprechen, zum Beispiel Ackerwiesen und Ackerweiden, unberücksichtigt zu lassen. Bei einem regelmäßigen Wechsel verschiedener Kulturarten auf derselben Fläche (Wechselland) ist die gemäß den natürlichen Ertragsbedingungen vorherrschende Kulturart anzunehmen.

(2) Die wesentlichen Merkmale für die einzelnen Kulturarten sind in der Anlage enthalten, die einen Bestandteil dieses Bundesgesetzes bildet.

(3) Wege, Gräben, Hecken, Grenzraine, Wasserlöcher, Gebüsch u. dgl. sind der Grundstücksfläche, zu der sie gehören, zuzurechnen, soweit sie nicht in dem von den Vermessungsbehörden geführten Kataster gesondert ausgeschieden sind.

Landwirtschaftliche Kulturarten bis zu einer Größe von 300 m<sup>2</sup> sind bei der Bodenschätzung der angrenzenden Kulturart zuzurechnen.

§ 8. (1) Bei der Ermittlung der Wertzahlen für die Musterstücke gemäß § 5 Abs. 3 und für die danach zu schätzenden übrigen landwirtschaftlich nutzbaren Bodenflächen sind alle die Ertragsfähigkeit beeinflussenden Umstände, das sind beim Ackerland besonders die Bodenart, die Zustandsstufe und die Entstehungsart und beim Grünland besonders die Bodenart, die Zustandsstufe, die Klimastufe und die Wasserverhältnisse, zu berücksichtigen.

(2) Für das Ackerland sind zwei Wertzahlen (Bodenzahl und Ackerzahl) festzustellen. Die Bodenzahl hat die durch die Verschiedenheit der Bodenbeschaffenheit im Zusammenhang mit den Grundwasserverhältnissen bedingten Ertragsunterschiede zum Ausdruck zu bringen, wobei für das ganze Bundesgebiet Einheitlichkeit der Geländegestaltung, der klimatischen Verhältnisse und der wirtschaftlichen Ertragsbedingungen zu unterstellen ist. Abweichungen von den Unterstellungen bezüglich der Geländegestaltung und der klimatischen Verhältnisse sowie die Beurteilung anderer von der Natur gegebenen Besonderheiten sind in der Ackerzahl zu berücksichtigen.

(3) Für das Grünland sind ebenfalls zwei Wertzahlen (Grünlandgrundzahl und Grünlandzahl) festzustellen. Die Grünlandgrundzahl hat die auf Grund der Beurteilung von Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen sich ergebenden Ertragsunterschiede zum Ausdruck zu bringen, wobei für das ganze Bundesgebiet Einheitlichkeit der Geländegestaltung und der wirtschaftlichen Ertragsbedingungen zu unterstellen ist. Abweichungen von der Unterstellung bezüglich der Geländegestaltung sowie die Beurteilung anderer von der Natur gegebenen Besonderheiten sind in der Grünlandzahl zu berücksichtigen.

§ 9. (1) Die gemäß § 6 zu schätzenden Bodenflächen sind durch den Schätzungsausschuß an Ort und Stelle auf ihre nachhaltige Ertragsfähigkeit zu untersuchen, ohne auf die bestehenden Eigentumsverhältnisse Rücksicht zu nehmen.

*Hiebei ist einheitlich der in der Gegend übliche Kulturzustand zu unterstellen.*

*Verhältnisse, die die Ertragsfähigkeit einer Bodenfläche nur vorübergehend berühren, sind unberücksichtigt zu lassen. Zusammenhängende Bodenflächen gleicher Ertragsfähigkeit sind in Klassen (Klassenflächen) zusammenzufassen.*

*(2) In einer Kopie der Katastralmappe sind insbesondere die Abgrenzungen der Klassenflächen, die Bezeichnungen der Klassen, die für die Klassen bestimmten Wertzahlen und die Geländeneigungen darzustellen.*

*§ 10. (1) Die Gemeinden haben die für die amtlichen Arbeiten nötigen Kanzleiräume zur Verfügung zu stellen, in gehörigem Zustand zu halten und für die zur Unterstützung der Amtshandlungen nötigen Hilfeleistungen gegen Ersatz der Kosten Sorge zu tragen.*

*(2) Eigentümer und Nutzungsberechtigte der zu schätzenden Bodenflächen sind verpflichtet, den mit den Arbeiten zur Durchführung dieses Bundesgesetzes Beauftragten jederzeit das Betreten dieser Flächen im notwendigen Ausmaß zu gestatten und die hiebei erforderlichen Maßnahmen, zum Beispiel Aufgrabungen, zuzulassen. Ein Anspruch auf Entschädigung besteht nicht.*

*(3) Die Vermessungsbehörden sind verpflichtet, die bei der Durchführung dieses Bundesgesetzes anfallenden Vermessungsarbeiten durchzuführen und die für die Bodenschätzung erforderlichen Kopien der Katastralmappe beizustellen.*

*(4) Die Österreichische Agentur für Gesundheit und Ernährungssicherheit GmbH hat die für die Auswahl und Schätzung von Musterstücken (§ 5) erforderlichen bodenchemischen und -physikalischen Untersuchungen auf Anforderung durchzuführen.*

*(5) Das Bundesforschungs- und Ausbildungszentrum für Wald, Naturgefahren und Landschaft hat zur Unterstützung der Bodenschätzung die digitalen Daten der Bodenkartierung auf Anforderung an den Bundesminister für Finanzen zu übermitteln.*

*§ 11. (1) Die Ergebnisse der Bodenschätzung einschließlich der gemäß § 2 Abs. 2 und 3 durchgeführten Überprüfungen und der gemäß § 3 durchgeführten Nachschätzungen sind zur allgemeinen Einsichtnahme aufzulegen.*

*(2) Ergebnisse im Sinne des Abs. 1 sind die Feststellungen, die zur Beschreibung und Kennzeichnung der Bodenflächen nach*

- 1. der Beschaffenheit,*
- 2. der Ertragsfähigkeit,*
- 3. der Abgrenzung*

*getroffen und in den Schätzungsbüchern und den Schätzungskarten (§ 1 Abs. 3) niedergelegt sind.*

*(3) Die Einsichtnahme nach Abs. 1 hat grundsätzlich in den Diensträumen des Finanzamtes zu erfolgen. Die Frist zur Einsichtnahme beträgt einen Monat. Innerhalb dieser Frist hat jedoch an einem Werktag unter Anwesenheit eines zur Auskunftleistung befähigten Bediensteten der Finanzverwaltung die Einsichtnahme in geeigneten*

Räumen der betreffenden Gemeinde zu erfolgen, sofern diese Gemeinde nicht mit der Sitzgemeinde des Finanzamtes ident ist. Die Einsichtnahme innerhalb der Gemeinde ist bis auf zwei bzw. drei Tage zu erweitern, wenn die von der Einsichtnahme betroffenen Flächen 500 ha bzw. 1000 ha überschreiten.

(4) Das Finanzamt hat vor Beginn dieser Frist den Beginn und das Ende sowie den Ort der Einsichtnahme öffentlich bekanntzugeben. Hierbei ist gleichzeitig bekanntzugeben, an welchen Tagen und in welchen Räumen die Einsichtnahme in der Gemeinde stattfindet. Ferner ist hierbei bekanntzugeben, binnen welcher Frist und bei welcher Behörde ein Rechtsmittel gegen die zur Einsicht aufgelegten Ergebnisse eingebracht werden kann. Die öffentliche Bekanntmachung hat durch Anschlag in den Diensträumen des Finanzamtes und der zuständigen Gemeinde zu erfolgen. Überdies ist von der Einsichtnahme die örtlich zuständige gesetzliche berufliche Vertretung der Land- und Forstwirte zu verständigen.

(5) Abweichend von den Bestimmungen des Abs. 4 ist die öffentliche Bekanntmachung durch Benachrichtigung aller Betroffenen zu ersetzen, wenn die von der Einsichtnahme betroffenen Flächen 50 ha nicht übersteigen. Der Tag der Zustellung der Benachrichtigung gilt dann als Beginn der Einsichtnahmefrist.

(6) Die zur Einsicht aufgelegten Schätzungsergebnisse sind ein gesonderter Feststellungsbescheid im Sinne des § 185 der Bundesabgabenordnung (BGBI. Nr. 194/1961). Die Bekanntgabe dieser Feststellung gilt mit Ablauf des letzten Tages der Frist als erfolgt.

§ 13. (1) Die Abgabenbehörden des Bundes haben die rechtskräftig festgestellten Ergebnisse der Bodenschätzung den Vermessungsbehörden zu übermitteln.

(2) Die Vermessungsbehörden haben daraus für jedes Grundstück die Ertragsmesszahl gemäß § 14 zu ermitteln. Außerdem haben sie die Bodenklimazahlen gemäß § 16 für die gemäß § 46 des Vermessungsgesetzes zu erstellenden Auszüge aus dem Grundstücksverzeichnis des Grenz- oder Grundsteuerekatasters sowie durchschnittliche Bodenklimazahlen für Katastralgemeinden zu berechnen. Bei Änderung im Ausmaß der landwirtschaftlich nutzbaren Fläche eines Grundstückes sind die Ertragsmesszahl und die Bodenklimazahlen neu zu berechnen.

§ 14. (1) Die Ertragsmeßzahl ist das Produkt der Fläche des Grundstückes in Ar mit der Acker- oder Grünlandzahl (Wertzahlen).

(2) Bestehen innerhalb eines Grundstückes mehrere Teilflächen mit verschiedenen Acker- oder Grünlandzahlen, so bildet die Summe der Produkte der Ausmaße der einzelnen Teilflächen in Ar mit der jeweiligen Wertzahl die Ertragsmeßzahl des Grundstückes.

§ 15. (1) Die gemäß § 14 ermittelten Ertragsmesszahlen sind im Grundstücksverzeichnis des Grenz- oder Grundsteuerekatasters ersichtlich zu machen.

(2) Die in den Schätzungsreinkarten und Schätzungsreinbüchern festgestellten Ergebnisse der Bodenschätzung gemäß § 11 Abs. 2 sind mit den Angaben des Grenz- oder Grundsteuerekatasters wiederzugeben.

(3) Die gemäß § 5 Abs. 5 kundgemachten Ergebnisse der Schätzung der Musterstücke der Bodenschätzung (Bundes- und Landesmusterstücke) sind einschließlich der bodenkundlichen, klimatologischen und lagemäßigen Beschreibung mit den Angaben des Grenz- oder Grundsteuernkatasters wiederzugeben.

(4) Die Daten gemäß Abs. 1 bis 3 sind den Abgabenbehörden des Bundes, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich ist, mit der Katastralmappe und mit dem Grundstücksverzeichnis des Grenz- oder Grundsteuernkatasters nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten im Wege der automationsunterstützten Datenverarbeitung zur Verfügung zu stellen.

§ 16. (1) Die Ertragsmeßzahl eines Grundstückes geteilt durch dessen Flächeninhalt oder die Summe der Ertragsmeßzahlen von mehreren Grundstücken geteilt durch deren Gesamtflächeninhalt bildet die Bodenklimazahl.

(2) Die Bodenklimazahl gibt das Verhältnis der natürlichen Ertragsfähigkeit der in Betracht gezogenen Flächen zu der ertragsfähigsten Bodenfläche des Bundesgebietes mit der Wertzahl 100 an.

§ 16a. (1) Das zuständige Finanzamt ist berechtigt, außerhalb eines Abgabenverfahrens Auszüge und Abschriften (Kopien) der Schätzungsbücher und Musterstücksbeschreibungen sowie auszugsweise Abschriften (Kopien) der Schätzungskarten und die zugrunde gelegten Daten hinsichtlich der natürlichen Ertragsbedingungen (§ 1 Abs. 2 Z 2), auch in automationsunterstützter Form, abzugeben, soweit eine Abgabe nicht nach Abs. 2 beantragt werden kann. Hinsichtlich der Abgabe von Auszügen und Abschriften (Kopien) sowie von Daten ist § 1 Abs. 2 des Auskunftspflichtgesetzes anzuwenden.

(2) Die Vermessungsbehörden haben auf Antrag Auszüge und Abschriften (Kopien) von Daten gemäß § 15 Abs. 1 bis 3 auch in Verbindung mit Bestandteilen des Grenz- oder Grundsteuernkatasters nach den Vorschriften des Vermessungsgesetzes abzugeben. Sie haben weiters den Finanzämtern die erforderliche Unterstützung bei der Vollziehung der in Abs. 1 geregelten Tätigkeiten zu gewähren.

(3) Die Abgabe von Auszügen, Abschriften (Kopien) und Daten gemäß Abs. 1 und 2 und des Zugriffs darauf sowie die Gestattung der Weiterverwendung hat gegen angemessene Vergütung zu erfolgen. Die Festlegung der Vergütung und die Regelung der Bedingungen für eine Weiterverwendung obliegt dem Bundesministerium für Finanzen im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend. Soweit die Daten ausschließlich aus dem Bereich der Abgabenbehörden des Bundes stammen, ist das Einvernehmen nicht erforderlich.

(4) Unbeglaubigte amtliche Abschriften und Auszüge gemäß Abs. 1 und 2 sind von den Stempelgebühren befreit.

Anlage

*Die Kulturarten der Bodenschätzung (§ 7 Abs. 1) werden durch folgende Merkmale bestimmt:*

- 1. Ackerland (A). Das Ackerland umfasst die Bodenflächen zum feldmäßigen Anbau von Getreide, Hülsenfrüchten, Hackfrüchten, Handelsgewächsen, Futterpflanzen und die dem feldmäßigen Anbau von Gartengewächsen dienenden Flächen.*
- 2. Acker-Grünland (AGr). Die Bezeichnung Acker-Grünland wird angewendet für*
  - a) das eigentliche Wechselland, bei dem auf der gleichen Fläche Acker- und Grünlandnutzung zeitlich wechseln, wobei die Ackernutzung überwiegt;*
  - b) Flächen, die bei gleichen natürlichen Ertragsbedingungen Acker- und Grünlandnutzung in größerem Umfang räumlich nebeneinander aufweisen, wobei die Ackernutzung jedoch überwiegt.*
- 3. Grünland (Gr). Als Grünland werden Dauergrasflächen bezeichnet, die in der Regel zur Futtergewinnung gemäht werden und mit Großvieh beweidet werden können.*
- 4. Grünland-Acker (GrA). Hiefür gilt dasselbe wie für Acker-Grünland, doch überwiegt die Grünlandnutzung.*
- 5. Grünland-Wiese (GrW). Als Grünland-Wiese werden Dauergrasflächen bezeichnet, die zwar noch zur Futtergewinnung gemäht werden, zufolge ihrer feuchten Lage aber durch Großvieh nicht beweidet werden können.*
- 6. Grünland-Bergmahd (GrBgm). Als Grünland-Bergmahd werden Dauergrünlandflächen im Hochgebirge bezeichnet, die für die Beweidung zu steil sind und ausschließlich der Heugewinnung dienen.*
- 7. Grünland-Streu (GrStr). Als Grünland-Streu werden nasse Dauergrünlandflächen bezeichnet, die vorwiegend der Streunutzung dienen.*
- 8. Grünland-Hutweide (GrHu). Als Grünland-Hutweide werden Dauergrünlandflächen bezeichnet, die nur geringe Ertragsfähigkeit haben, landwirtschaftlich nicht bestellt werden können und nur eine gelegentliche Weidenutzung zulassen."*

*§ 252 Abs 1 BAO lautet:*

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

Die zur Einsicht aufgelegten Bodenschätzungsergebnisse sind gemäß § 11 Abs 6 Bodenschätzungsgesetz ein gesonderter Feststellungsbescheid im Sinn des § 185 BAO. Da diese gesonderten Feststellungsbescheide rechtskräftig wurden, sind diese Bescheide den Einheitswertfeststellungsbescheiden zu Grunde zu legen. Die Beschwerde gegen den Einheitswertfeststellungsbescheid ist gemäß § 252 Abs 1 BAO daher insoweit zurückzuweisen, als vorgebracht wird, dass die Bodenschätzungsergebnisse falsch seien.



Im vorangegangenen Einheitswertbescheid wurde ein Teil der Grundstücke in Ort\_2 als Alpen bewertet. Da diese Grundstücke sich aber unterhalb der Dauersiedlungsgrenze befinden erfüllen sie nicht sämtliche Tatbestandsmerkmale die § 39 Abs 2 Z 1 lit a BewG für Alpen vorschreibt. Diese Grundstücke waren daher in den dem angefochtenen Einheitswertbescheid zu Grunde liegenden Bodenschätzungsbescheiden als Grünland-Streu bzw als Grünland Hutweide bzw unproduktive Fläche zu bewerten. Das Vorbringen des Beschwerdeführers, dass die Grundstücke in Ort\_2 auch mit den Werten der Grundstücke in Ort\_1 bewertet wurden ist daher nicht nachvollziehbar. Vielmehr stellen die Grundstücke in Ort\_1 und in Ort\_2 eine wirtschaftliche Einheit dar. Es war daher eine einheitliche Bodenklimazahl für diese wirtschaftliche Einheit gemäß § 16 Bodenschätzungsgesetz zu ermitteln. In diese Bodenklimazahl sind auch die niedrigen Ertragsmesszahlen der Grundstücke in Ort\_2 eingeflossen. Ohne diese Grundstücke wäre die Bodenklimazahl für Ort\_1 höher ausgefallen.

Die Kontrolle der Grundlagen des angefochtenen Bescheides wäre für den Beschwerdeführer durch eine Einsichtnahme in die Bodenschätzungsfeststellungsbescheide möglich gewesen. Da diese Bodenschätzungsfeststellungsbescheide rechtskräftig wurden und eine Bindung der Einheitswertbescheide an die Bodenschätzungsfeststellungsbescheide besteht, waren im angefochtenen Einheitswertbescheid nicht noch einmal die relevanten Teile der Bodenschätzungsbescheide wiederzugeben.

Ein Abschlag für das Fehlen einer Zufahrt zur Hofstelle in Ort\_1 und zum Vorsäß in Ort\_2 ist nicht möglich, da der Lokalausweis ergeben hat, dass sowohl zur Hofstelle als auch zum Vorsäß eine Zufahrt besteht. Falls der Beschwerdeführer die fremden Grundstücke über die er derzeit zum Hof zufährt nicht mehr benutzen darf, ist es ihm möglich eine neue Hofzufahrt über Grundstücke die in seinem Alleineigentum stehen, zu errichten.

Zum Zeitpunkt des Lokalausweises war von den Erdrutschen und Geländeabbrüchen im Vorsäß in Ort\_2 nichts mehr zu sehen. Die Vermurungen können daher nur ein geringes Ausmaß gehabt haben, das keine nachhaltigen Folgen nach sich gezogen hat. Mangels Nachhaltigkeit der Vermurungen kann ein Abschlag nicht vorgenommen werden.

Ein Abschlag wegen Wanderwirtschaft und Entfernung der Feldstücke kommt nicht in Betracht, da sehr viele Betriebe im Region\_1 über ein Vorsäß in einer anderen Gemeinde verfügen, wie beispielsweise der Untervergleichsbetrieb in Ort\_5. Ein Vorsäß in einer anderen Gemeinde gehört daher im Region\_1 zu den Umständen die für die Bewirtschaftung als regelmäßig im Sinn des § 36 Abs 2 BewG anzusehen sind. Ein Abschlag kommt aber gemäß § 40 BewG nur dann in Betracht, wenn die tatsächlichen Verhältnisse von den regelmäßigen Verhältnissen, die der Feststellung der Betriebszahlunterstellt wurden, wesentlich abweichen. Dies liegt im gegenständlichen Fall nicht vor.

Zudem beträgt der Anteil der Hutweiden und Grünland-Streu in Ort\_2 lediglich ca 6% des Wertes der landwirtschaftlich genutzten Flächen (ohne Wald). Ein Abschlag von jeweils 5% für Wanderwirtschaft und Entfernung der Feldstücke würde daher dazu führen, dass dem Vorsäß ein negativer Wert zukommt.

Ein Abschlag für die Vermarktungsverhältnisse ist aus folgenden Gründen nicht möglich:

Eine Vermarktung der vom Beschwerdeführer erzeugten Milch ist nicht möglich, da der Tierarzt den Stall aus tierschutzrechtlichen Gründen gesperrt und die Molkerei daraufhin den Milchlieferungsvertrag gekündigt hat. Dies liegt aber nicht an unveränderbaren Gegebenheiten, sondern daran, dass sich der Beschwerdeführer geweigert hat, die vom Tierarzt beanstandeten Mängel zu beheben. Es handelt sich daher um persönliche Verhältnisse im Sinne des § 10 Abs 2 BewG, die keinen Einfluss auf die Wertermittlung haben können. Zudem ist gemäß § 32 BewG bei der Bewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Betriebes ein notwendiger Bestand an Wirtschaftsgebäuden erforderlich. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass Wirtschaftsgebäude im notwendigen Ausmaß zur Verfügung stehen und es kostenmäßig gleichgültig ist, ob Kosten für Errichtung und Erhaltung der Gebäude anfallen oder eine entsprechende Miete (*Twaroch/Wittmann/Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz, § 32 BewG, Tz 15*). Für Zwecke der Einheitsbewertung ist daher zu unterstellen, dass ein den tierschutzrechtlichen Bestimmungen entsprechender Stall vorhanden ist. Die Tatsache, dass ein solcher Stall nicht vorhanden ist, kann daher zu keinem Abschlag führen.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen in der Beschwerdeentscheidung verwiesen.

Die Beschwerde war daher als unbegründet abzuweisen.

### **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. Zu sämtlichen Rechtsfragen des gegenständlichen Falles liegt eine einheitliche Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes vor. Das Bundesfinanzgericht hat sich an diese Rechtsprechung gehalten. Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist daher nicht zulässig.

Feldkirch, am 8. Juni 2017

