

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter R. in der Beschwerdesache der Frau Bf., X. gegen den Feststellungsbescheid des Finanzamtes Gänserndorf Mistelbach vom 30.11.2012, EWAZ x-1-y betreffend Einheitswert des land- u. forstwirtschaftl. Betriebes (Wert- und Zurechnungsfortschreibung zum 1. Jänner 2010) zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) unzulässig.

Entscheidungsgründe

Frau Bf., die Beschwerdeführerin, ist auf Grund eines Schenkungsvertrages vom 23. Jänner 2009 Eigentümerin des Grundstückes Nr. 1 in der EZ 2 der KG 3 A. an der B..

Mit Feststellungsbescheid vom 30. November 2012 stellte das Finanzamt Gänserndorf Mistelbach den Einheitswert für das Grundstück Nr. 1 zum 1. Jänner 2010 mit € 1.600,-- fest. Der Berechnung des Hektarsatzes für die landwirtschaftlich genutzte Fläche wurde eine Bodenklimazahl von 62,7 unterstellt. Unter Berücksichtigung eines Zuschlages für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen von 1,8 % und eines Abschlages für die Betriebsgröße in der Höhe von 15,0 % ergab sich eine Betriebszahl von 54,423. Ausgehend von dieser Betriebszahl wurde der Hektarsatz für das gegenständliche Grundstück mit € 1.245,8482 ermittelt. Dieser Betrag multipliziert mit der Fläche des Grundstückes im Ausmaß von 1,3528 ha ergibt einen Wert von € 1.685,3834. Der gemäß § 25 BewG gerundete Einheitswert beträgt für das gegenständliche Grundstück somit € 1.600,--.

Von der Beschwerdeführerin wurde mit Schriftsatz vom 26. Dezember 2012 zunächst um Bekanntgabe und Übermittlung aller Grundlagen für die Berechnung des Hektarsatzes und der Bodenklimazahl und der Grundlagen für alle etwaigen Zu- und Abschläge für die Berechnung des Einheitswertes ersucht und gleichzeitig auch um Erstreckung der Berufungsfrist. Nach einer Urgenz vom 9. April 2013 erging vom Finanzamt am 30. April 2013 folgende Mitteilung an die Beschwerdeführerin:

„Durch Schenkung, Schenkungsvertrag vom 23.01.2009 haben Sie das Grundstück Nr. 1 im Ausmaß von 1,3528 ha in der KG A. erworben.

Dadurch, dass das Zusammenlegungsverfahren A. noch nicht abgeschlossen ist, sind weder die neue Parzellennummer, das Parzellenausmaß, noch die Ertragsmesszahl amtlich und können somit nicht einer Einheitswertfeststellung zu Grunde gelegt werden. Nach Abschluss des Verfahrens (Gerichtsbeschluss über grundbücherliche Durchführung) und der vorhandenen Bewertungsgrundlagen (neue Flächen Ausmaße, Ertragsmesszahlen bzw. Bodenklimazahlen sowie der vom Boden Schätzer neu zu ermittelnden ortsüblichen wirtschaftlichen Ertragsbedingungen) erfolgt eine "Neuberechnung", in der Art von Fortschreibungen der vom Agrarverfahren betroffenen Einheitswerte.

Gesetzliche Bestimmungen über die Bewertung des land-und forstwirtschaftlichen Betriebes:

Gemäß § 32 Abs. 1 Bewertungsgesetz 1955 (BewG) gelten für landwirtschaftliche Betriebe die Grundsätze über die Bewertung nach Ertragswerten.

Nach Abs. 2 leg. cit. ist der Ertragswert 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.

Nach Abs. 3 leg. cit. sind bei der Beurteilung der nachhaltigen Ertragsfähigkeit alle Umstände zu berücksichtigen, die auf den Wirtschaftserfolg von Einfluss sind oder von denen die Verwertung der gewonnenen Erzeugnisse abhängig ist. Demgemäß sind insbesondere die natürlichen Ertragsbedingungen im Sinne des § 1 Abs. 2 Z. 2 des Bodenschätzungsgesetzes 1970, BGBl. Nr. 233, (Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung, klimatische Verhältnisse, Wasserverhältnisse) sowie die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen (wie a) regionalwirtschaftliche Verhältnisse des Standortes, b) Entfernung der Betriebsflächen zum Hof, c) Größe und Hangneigung der Betriebsflächen und d) Betriebsgröße) zu berücksichtigen.

Bei der Bewertung aller landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb des Bundesgebietes wird von einem Hauptvergleichsbetrieb ausgegangen, der die besten natürlichen Ertragsbedingungen aufweist und bei dem sich die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen

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. (§ 34 Abs. 1 BewG).

§ 1 Abs. 2 des Bodenschätzungsgesetzes 1970 bestimmt, dass die Bodenschätzung neben der Untersuchung des Bodens auf seine Beschaffenheit die Feststellung der Ertragsfähigkeit auf Grund der natürlichen Ertragsbedingungen umfasst (Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung, klimatische Verhältnisse, Wasserverhältnisse). Die aufgrund der Ergebnisse der Bodenschätzung zu ermittelnde Bodenklimazahl gibt das Verhältnis der natürlichen Ertragsfähigkeit der in Betracht kommenden Flächen zur ertragsfähigsten Bodenfläche des Bundesgebietes mit der Wertzahl 100 an (§ 16 Abs. 2 Bodenschätzungsgesetz).

Gemäß § 11 Abs. 1 leg. cit. sind die Ergebnisse der Bodenschätzung einschließlich der gemäß § 2 Abs. 2 und 3 durchgeführten Überprüfungen und der gemäß § 3 durchgeführten Nachschätzungen zur allgemeinen Einsichtnahme aufzulegen. Wie die Auflegung zu erfolgen hat, bestimmt sich nach § 11 Abs. 3 bis 5. Nach § 11 Abs. 6 Bodenschätzungsgesetz 1970 sind die zur Einsichtnahme aufgelegten Schätzungsergebnisse ein gesonderter Feststellungsbescheid im Sinne des § 185 der Bundesabgabenordnung, dessen Bekanntgabe mit dem Ablauf des letzten Tages der einmonatigen Auflegungsfrist (Abs. 3) als erfolgt gilt.

Um für die Bewertung aller in der Natur tatsächlich vorkommenden landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb des Bundesgebietes die Gleichmäßigkeit zu sichern, werden vom Bundesministerium für Finanzen nach Beratung im Bewertungsbeirat Vergleichsbetriebe ausgewählt und hinsichtlich ihrer Ertragsfähigkeit ins Verhältnis zum Hauptvergleichsbetrieb gesetzt (§ 34 Abs. 2 BewG).

Nach § 35 BewG kann das Bundesministerium für Finanzen zur Sicherung der Gleichmäßigkeit der Bewertung für weitere Betriebe (Untervergleichsbetriebe) nach Beratung durch einen Gutachterausschuss des Bundeslandes, in dem der Untervergleichsbetrieb gelegen ist, Betriebszahlen feststellen.

Das Verhältnis zum Hauptvergleichsbetrieb wird in einem Hundertsatz (Betriebszahl) ausgedrückt. Die Betriebszahl des Hauptvergleichsbetriebes ist 100 (§ 34 Abs. 3 BewG). Gemäß § 36 BewG sind für die natürlichen Ertragsbedingungen die rechtskräftigen Bodenschätzungsergebnisse maßgebend. Hinsichtlich der wirtschaftlichen Ertragsbedingungen sind die tatsächlichen Verhältnisse zugrunde zu legen, wobei für die äußere und innere Verkehrslage von ortsüblichen (durchschnittlichen) Verhältnissen auszugehen ist (§ 38 Abs. 4 BewG). Hinsichtlich der übrigen Umstände, die die Ertragsfähigkeit beeinflussen können, sind ohne Rücksicht auf die tatsächlichen

Verhältnisse die in der betreffenden Gegend als regelmäßig anzusehenden Verhältnisse zu unterstellen (§ 36 Abs. 2 BewG).

Gemäß § 38 BewG ist für den Hauptvergleichsbetrieb (Betriebszahl 100) der Ertragswert (Hektarsatz) mit Bundesgesetz festzustellen. Diese Feststellung erfolgte durch das Bewertungsänderungsgesetz 1987 (BGBl.Nr. 649/1987) mit S 31.500.- und wurde durch das Eurosteuerumstellungsgesetz mit € 2.289,1943 umgerechnet. Für die übrigen Vergleichsbetriebe (Untervergleichsbetriebe) ergibt sich der Hektarsatz aus der Anwendung der für sie festgestellten Betriebszahl auf den Hektarsatz des Hauptvergleichsbetriebes. Für alle übrigen Betriebe wird der Hektarsatz nach dem Verhältnis ihrer Ertragsfähigkeit zu derjenigen der Vergleichsbetriebe (Untervergleichsbetriebe) ermittelt. Hierbei sind für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen der äußeren und inneren Verkehrslage ortsübliche Verhältnisse zugrunde zu legen (Abs. 4 letzter Satz).

Mit Kundmachung der Entscheidungen des Bundesministeriums für Finanzen bezüglich der Bewertungsgrundlagen für das landwirtschaftliche Vermögen zum 1. Jänner 1988 (BMfF GZ. 08 0103/1-IV/8/88 vom 1. Februar 1988, verlautbart im Amtsblatt zur "Wiener Zeitung" vom 19. Februar 1988) wurden die Merkmale der natürlichen und wirtschaftlichen Ertragsbedingungen des (fiktiven) Hauptvergleichsbetriebes sowie die Betriebszahlen der Vergleichsbetriebe festgestellt. Entsprechendes ist für die Untervergleichsbetriebe geschehen (BMfF GZ. 08 0103/4-IV/8/88 vom 13. Juni 1988, Amtsblatt zur "Wiener Zeitung" vom 29. Juni 1988).

Der Einheitswert eines landwirtschaftlichen Betriebes wird somit im Wege der vergleichenden Bewertung festgestellt, wobei hinsichtlich der natürlichen Ertragsbedingungen die tatsächlichen Verhältnisse des zu bewertenden Betriebes zugrunde gelegt werden. Diese werden im Wege der Bodenschätzung ermittelt und in der Bodenklimazahl ausgedrückt. Bezüglich der wirtschaftlichen Ertragsbedingungen der äußeren und inneren Verkehrslage werden dabei für den zu bewertenden Betrieb nicht tatsächliche, sondern ortsübliche Verhältnisse unterstellt.

Die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen können sich nun (bezogen auf die Bodenklimazahl) ertragsmindernd oder ertragserhöhend auswirken. Inwieweit die in der obigen Kundmachung angeführten Merkmale der wirtschaftlichen Ertragsbedingungen die Ertragsfähigkeit der Vergleichsbetriebe (Untervergleichsbetriebe) beeinflussen, wurde nach Beratung im Bewertungsbeirat (in einem Gutachterausschuss) für die einzelnen Vergleichsbetriebe (Untervergleichsbetriebe) vom Bundesministerium für Finanzen rechtsverbindlich festgestellt und findet in den jeweiligen Betriebszahlen den entsprechenden Niederschlag. Die Betriebszahl drückt das Verhältnis der Ertragsfähigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebes zum Vergleichsbetrieb (Untervergleichsbetrieb) und zum Hauptvergleichsbetrieb aus.

Durch Multiplikation der Betriebszahl mit dem Hektarsatz des Hauptvergleichsbetriebes (€ 2.289,1943) ergibt sich schließlich der Hektarsatz des zu bewertenden Betriebes.

Die dem Verfahren zugrunde gelegte Bodenklimazahl beträgt 62,7.

Die Berücksichtigung der wirtschaftlichen Ertragsbedingungen spiegelt sich in einem Zuschlag in Höhe von 1,8%- für nicht mehr als 3 Trennstücke in der KG A. an der B.; für einen landw. Betrieb von mehr als 3 Trennstücken zB beträgt der Abschlag 17,6%- und dem Abschlag für die individuelle Betriebsgröße mit dem Größenfaktor von -15% wider (automatische Berechnung im GRUIS; zwischen -15% und + 18% je nach durchschnittlicher Bodenklimazahl und Gesamtgröße des landw. genutzten Eigenbesitzes))

die Betriebszahl ergibt sich wie folgt:

Bodenklimazahl		62,7
Zuschlag für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen	+1,8%	
Abschlag für die Betriebsgröße	-15,0%	
	-13,2%	
		= -8,2
Betriebszahl daher:		54,4

Unter Bedachtnahme darauf, dass der Hektarsatz für die Betriebszahl 100 nach BGBl Nr. 649/1987 2.289,1943 Euro beträgt, ergibt sich ein Hektarsatz von € 1.245,8481 (2.289,1943 x 54,4/ 100).“

In der am 29. September 2013 eingebrachten Berufung (nunmehr Beschwerde) wurde vorgebracht:

„Mit der Berufung wird die Höhe des festgestellten Einheitswertes von EUR 1.600 aufgrund von Heranziehung falscher Annahmen bei der Berechnung des Hektarsatzes angefochten.

Der Hektarsatz, der bei der Berechnung des Einheitswertes herangezogen wurden, wurde unter Heranziehung der Bodenklimazahl von 62,7, eines Zuschlages von 1,8% für wirtschaftliche Ertragsbedingungen und einen Abschlag von 15% für die Betriebsgröße ermittelt.

Die Heranziehung des Zuschlages von 1,8% erfolgte unter Zugrundlegung von Überlegungen, die in meinem Fall unrichtig sind, nämlich dass dieser Zuschlag gebührt, weil ich nur Eigentümerin von einem (nicht mehr als 3) Trennstück in der KG A. an der B. bin (Schreiben des Finanzamtes Mistelbach-Gänserndorf vom 30.4.2013).

Der in meinem Eigentum stehende Acker hat eine Fläche von 1,3528 Hektar (das ist eine Größe von ca 116,5m x 116,5m). Es handelt sich dabei um das einzige landwirtschaftlich genutzte Grundstück in meinem Eigentum. Die Bewirtschaftung eines einzigen Ackers dieser Größe bringt keinerlei Vorteile, sondern einen erheblichen Aufwand mit sich, die eine Zuschlag nicht rechtfertigen. Eine Bewirtschaftung dieses Ackers mit eigens für

diesen Acker angeschafften Maschinen wäre lediglich hoch defizitär möglich. Auch wenn man die Anfahrt zur Bewirtschaftung bei dieser Ackergröße betrachtet, ergibt sich kein Vorteil daraus, dass lediglich ein Trennstück besteht.

Es ist daher geradezu absurd, bei einer Gesamtfläche von 1,3528ha von einem Zuschlag für wirtschaftliche Ertragsbedingungen zu sprechen. Bei dieser Betriebsgröße ist es unmöglich, auch nur annähernd wirtschaftlich zu arbeiten. Daher ist es auch nicht akzeptabel, dass seitens des Finanzamtes (bzw dem dort verwendeten Computerprogramm) für einen kleinen Acker wie meinen ein Zuschlag für wirtschaftliche Ertragsbedingungen verrechnet wird.

Aus diesem Grund wird der Acker auch von meinem Bruder C.D., mitbewirtschaftet. Daraus ziehe ich aber keinerlei Pachteinnahme und keinen Gewinn.

Deshalb beantrage ich, dass - zusätzlich zur Berücksichtigung der kleinen Betriebsgröße im Rahmen eines Abschlages von 15% bei der weiteren Berechnung des Hektarsatzes – der Zuschlag gestrichen und statt dessen auch bei der Bemessung der wirtschaftlichen Ertragsbedingungen ein maximaler Abschlag herangezogen wird. Danach mögen Hektarsatz und Einheitswert neu bemessen werden.“

Diese Beschwerde wurde vom Finanzamt Gänserndorf Mistelbach mit Beschwerdevorentscheidung vom 20. März 2014 als unbegründet abgewiesen. Begründet wurde diese Abweisung damit, dass sämtliche Zu- bzw. Abschläge für wirtschaftliche Ertragsbedingungen bei der Berechnung berücksichtigt wurden.

Im Vorlageantrag wurde ergänzend ausgeführt, dass es nicht ersichtlich sei, warum etwa ein Betrieb mit 3 Trennstücken, dessen Bewirtschaftung in jeder Hinsicht profitabler ist als die Bewirtschaftung des Betriebes der Beschwerdeführerin, etwa Abschläge von bis zu 15 % erfahre, während die Größe des Betriebes einen Zuschlag rechtfertigen sollte.

Vom Bundesfinanzgericht wurde der Beschwerdeführerin folgender Vorhalt, beim Postamt hinterlegt am 14. Juli 2014, übersendet, mit dem auch die Berechnung des amtlichen Bodenschätzers vom 16. Jänner 2014 zur Kenntnis gebracht wurde:

„Laut dieser wurde für die äußere Verkehrslage ein Zuschlag in der Höhe von 3,5 ermittelt. Hier ist anzumerken, dass die Ausgangsentfernung beim Lagerhaus 5 km, beim Bezirkshauptort 10 km sowie bei der Sammelstelle für Milch- und Milchprodukte 0,5 km beträgt. Bei der gegenständlichen Nutzungsform Acker wird die Verkehrsdichte zum Lagerhaus mit 70 %, zur Milchsammelstelle mit 20 % und zum Bezirkshauptort mit 10 % gewichtet. Die Entfernungen zum Lagerhaus und zur Milchsammelstelle jeweils im Ort beträgt 0,5 km und zum Bezirkshauptort Z. 17 km. Ergibt für die Verkehrswege, Entfernung und Wegzustand einen Zuschlag von 2,5. Bei der Steigung der Verkehrswege zu den Verkehrsorten sind Steigungen bis 6° nicht zu berücksichtigen, daher gibt es dafür keinen Abschlag. Für die Beurteilung der Absatzverhältnisse und der Verhältnisse des Arbeitsmarktes wurde der Betrieb in die Zone III, mittel, eingeordnet und ein Zuschlag in der Höhe von 1,0 angesetzt. Ergibt in Summe für die äußere Verkehrslage einen Zuschlag von 3,5.

Für die innere Verkehrslage wurde ein Abschlag von 0,8 errechnet. Bei der Rechnungsentfernung des Grundstückes zum Wirtschaftshof bleiben 1,5 km unberücksichtigt. Bei einer Entfernung von 3,9 km sind daher 2,4 km mit dem Faktor von 2 zu multiplizieren, was einen Abschlag von 4,8 ergibt. Bei der Steigung der Wege zu dem Grundstück werden Steigungen bis 6° nicht berücksichtigt, weswegen es hier zu keinem Abschlag kommt. Auch bei der Größe der Trennstücke kommt es zu keinem Abschlag, da bei dieser Größe des Grundstückes die Mindestgröße von 0,5 ha überschritten wurde. Im Berufungsfall – nur ein Grundstück - gibt es keine Streulage, das Grundstück ist voll arrondiert und ist hier ein Zuschlag von 4,0 zu berücksichtigen. Für den beschränkten Einsatz von Maschinen und Geräten werden erst Neigungen über 6° berücksichtigt, deswegen kein Abschlag. Da keine weiteren Einflüsse vorliegen, kommt es für die innere Verkehrslage in Summe zu einem Abschlag von 0,8.

Der Einfluss der Betriebsgröße wurde im gegenständlichen Fall mit dem höchstmöglichen Abschlag von 15 berücksichtigt.

Unter den übrigen Umständen wurde der Hagelgefährdungsfaktor berücksichtigt. Zur Berechnung des Abschlages wird der Zahlenwert des Hagelgefährdungsfaktors um die Zahl 1 reduziert. Bei einem Gefährdungsfaktor von 2,5 ergibt dieses einen Abschlag von 1,5.

Rechnet man diese Zu- und Abschlüsse zusammen, ergibt das in Summe einen Abschlag von 13,8 und einen Abzug von der Bodenklimazahl in der Höhe von 8,6. Die Bodenklimazahl 62,6 reduziert um diesen Wert ergibt eine Betriebszahl in der Höhe von 54,000.

Multipliziert man den Hektarsatz für die Betriebszahl 100 in der Höhe von € 2.289,1943 mit der Betriebszahl 54,000 ergibt dieses einen Hektarsatz für das gegenständliche Grundstück in der Höhe von € 1.236,1649. Diesen Wert multipliziert mit der Fläche des Grundstückes von 1,3528 ha ergibt einen Einheitswert von € 1.672,2839, gerundet gemäß § 25 BewG einen Einheitswert in der Höhe von € 1.600,--.

Auch bei Heranziehung der Ergebnisse der Bodenschätzung, in der sämtliche Faktoren für einen Zu- oder Abschlag berücksichtigt wurden, beträgt der Einheitswert, ebenso wie im Bescheid vom 30. November 2012, gerundet gemäß § 25 BewG € 1.600,--.

Zu einer Stellungnahme zu diesem Vorhalt wird Ihnen eine Frist von sechs Wochen ab Zustellung dieses Vorhaltes eingeräumt.“

Eine Stellungnahme zu diesem Vorhalt ist beim Bundesfinanzgericht bis zum heutigen Tag nicht eingelangt.

Rechtslage

Die für den Beschwerdefall maßgeblichen Bestimmungen des Bewertungsgesetzes 1955 in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung lauten:

§ 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) Die Gebäude, Betriebsmittel, Nebenbetriebe und Sonderkulturen sowie Rechte und Nutzungen (§ 11), die zu dem Betrieb gehören, werden unbeschadet der §§ 33 und 40 nicht besonders bewertet, sondern bei der Ermittlung des Ertragswertes berücksichtigt.

§ 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 (Bundesländer) 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.

§ 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)

§ 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, Grenzraine 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)

§ 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 111 Abs. 2 Z 5 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.

Erwägungen

Bewertungsmaßstab für landwirtschaftliche Betriebe ist der Ertragswert. Dieser wird im Rahmen einer vergleichenden Bewertung, wie sie durch die oben angeführten Bestimmungen vorgegeben ist, ermittelt.

Zum landwirtschaftlichen Vermögen gehören auch die sogenannten Stückländereien. Stückländereien sind landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Wohn- und Wirtschaftsgebäude.

Mit Kundmachung der Entscheidungen des Bundesministeriums für Finanzen bezüglich der Bewertungsgrundlagen für das landwirtschaftliche Vermögen zum 1. Jänner 1988 (BMfF GZ. 08 0103/1-IV/8/88 vom 1. Februar 1988, verlautbart im „Amtsblatt zur Wiener Zeitung“ vom 19. Februar 1988) wurden die Merkmale der natürlichen und wirtschaftlichen Ertragsbedingungen des (fiktiven) Hauptvergleichsbetriebes sowie die Betriebszahlen der Vergleichsbetriebe festgestellt. Entsprechendes ist für die Untervergleichsbetriebe geschehen (BMfF GZ. 08 0103/4-IV/8/88 vom 13. Juni 1988, „Amtsblatt zur Wiener Zeitung“ vom 29. Juni 1988).

Der Einheitswert eines landwirtschaftlichen Betriebes wird somit im Wege der vergleichenden Bewertung festgestellt, wobei hinsichtlich der natürlichen Ertragsbedingungen die tatsächlichen Verhältnisse des zu bewertenden Betriebes zugrunde gelegt werden. Diese werden im Wege der Bodenschätzung ermittelt und in der Bodenklimazahl ausgedrückt. Bezüglich der wirtschaftlichen Ertragsbedingungen der äußeren und inneren Verkehrslage werden dabei für den zu bewertenden Betrieb ortsübliche Verhältnisse unterstellt. Die natürlichen Ertragsbedingungen, welche im Zuge der Bodenschätzung ermittelt werden, kommen in der Bodenklimazahl zum Ausdruck. Die Bodenklimazahl ist das rechtskräftige Ergebnis der Bodenschätzung und kann somit nicht mehr Gegenstand dieses Beschwerdeverfahrens sein.

Das Gesetz unterscheidet zwischen natürlichen und wirtschaftlichen Ertragsbedingungen. Als wirtschaftliche Ertragsbedingungen sind im Gesetz insbesondere die äußere und die innere Verkehrslage sowie die Betriebsgröße genannt.

Unter innerer Verkehrslage ist hierbei die Hoflage, die Geschlossenheit oder die Zersplitterung des Betriebes zu verstehen, d.h. die Lage der Wohn- und Wirtschaftsgebäude zu den bewertenden Flächen. Es ist leicht einzusehen, dass die Geschlossenheit eines Betriebes vor allem durch Ersparung von Weg und Zeit gegenüber einer zersplitterten Lage große Vorteile gewährt. Aus diesem Grunde sind bei Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe gemäß § 36 Abs. 1 BewG i.V. mit § 32 Abs. 3 BewG sowohl hinsichtlich der äußeren als auch hinsichtlich der inneren Verkehrslage die tatsächlichen Verhältnisse zugrunde zu legen.

Unter äußerer Verkehrslage sind die Verkehrs- und Absatzverhältnisse sowie die Verhältnisse des Arbeitsmarktes zu verstehen. Vor allem ist für die Beurteilung der äußeren Verkehrslage die Entfernung des Betriebes zu den Einkaufsstellen (Lagerhaus) von Bedeutung. Auch die Qualität der Verkehrswege ist nicht belanglos (Breite der Straße, Steigungen und Gefälle ...). Sowohl die innere Verkehrslage als auch die äußere Verkehrslage lässt sich in verschiedene Faktoren aufschließen (vgl. Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz, Band I, S 184).

Der Hektarsatz zur Ermittlung des auf den landwirtschaftlichen Betrieb (Grundstück) der Beschwerdeführerin entfallenden Einheitswertes ist nach dem Verhältnis der Ertragsfähigkeit dieses Betriebes zu derjenigen des maßgebenden Vergleichs- bzw. Untervergleichsbetriebes zu ermitteln. Dabei sind für die wirtschaftlichen

Ertragsbedingungen im Sinne des § 32 Abs. 3 Z. 2 lit. a und b BewG ortsübliche Verhältnisse zugrunde zu legen (§ 38 Abs. 4 BewG). Zu diesem Zweck sind die ortsüblichen Verhältnisse für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen des Betriebes der Beschwerdeführerin zu ermitteln und diese sowie die auf Grund der rechtskräftigen Ergebnisse der Bodenschätzung in der Bodenklimazahl zum Ausdruck kommenden natürlichen Ertragsbedingungen und die Betriebsgröße den betreffenden Ertragsbedingungen des Vergleichs- bzw. Untervergleichsbetriebes gegenüberzustellen. Durch die Einschätzung des Verhältnisses der Ertragsbedingungen dieser beiden Betriebe zueinander ist aus der Betriebszahl des Vergleichs- bzw. Untervergleichsbetriebes die Betriebszahl des Betriebes der Beschwerdeführerin zu ermitteln (vgl. VwGH 27.11.2001, 97/14/0093).

Hier ist wieder, wie bereits im Vorhalt vom 30. Juni 2014, auf die Berechnung des amtlichen Bodenschätzers vom 16. Jänner 2014 zu verweisen. Diese Berechnung wurde der Beschwerdeführerin bereits zur Kenntnis gebracht. Nach dieser Berechnung wurde für die äußere Verkehrslage ein Zuschlag in der Höhe von 3,5 ermittelt. Anzumerken ist, dass die Ausgangsentfernung beim Lagerhaus 5 km, beim Bezirkshauptort 10 km sowie bei der Sammelstelle für Milch- und Milchprodukte 0,5 km betragen. Bei der gegenständlichen Nutzungsform Acker wird die Verkehrsdichte zum Lagerhaus mit 70 %, zur Milchsammelstelle mit 20 % und zum Bezirkshauptort mit 10 % gewichtet. Die Entfernungen zum Lagerhaus und zur Milchsammelstelle jeweils im Ort betragen 0,5 km und zum Bezirkshauptort Z. 17 km. Ergibt für die Verkehrswege, Entfernung und Wegzustand einen Zuschlag von 2,5. Bei der Steigung der Verkehrswege zu den Verkehrsorten sind Steigungen bis 6° nicht zu berücksichtigen, daher gibt es dafür keinen Abschlag. Für die Beurteilung der Absatzverhältnisse und der Verhältnisse des Arbeitsmarktes wurde der Betrieb in die Zone III, mittel, eingeordnet und ein Zuschlag in der Höhe von 1,0 angesetzt. Ergibt in Summe für die äußere Verkehrslage einen Zuschlag von 3,5.

Für die innere Verkehrslage wurde ein Abschlag von 0,8 errechnet. Bei der Rechnungsentfernung des Grundstückes zum Wirtschaftshof bleiben 1,5 km unberücksichtigt. Bei einer Entfernung von 3,9 km sind daher 2,4 km mit dem Faktor von 2 zu multiplizieren, was einen Abschlag von 4,8 ergibt. Bei der Steigung der Wege zu dem Grundstück werden Steigungen bis 6° nicht berücksichtigt, weswegen es hier zu keinem Abschlag kommt. Auch bei der Größe der Trennstücke kommt es zu keinem Abschlag, da bei dieser Größe des Grundstückes die Mindestgröße von 0,5 ha überschritten wurde. Im Berufungsfall – nur ein Grundstück - gibt es keine Streulage, das Grundstück ist voll arrondiert und ist hier ein Zuschlag von 4,0 zu berücksichtigen. Für den beschränkten Einsatz von Maschinen und Geräten werden erst Neigungen über 6° berücksichtigt, deswegen kein Abschlag. Da keine weiteren Einflüsse vorliegen, kommt es für die innere Verkehrslage in Summe zu einem Abschlag von 0,8.

Der Einfluss der Betriebsgröße und Betriebsintensität ist der landwirtschaftlichen Nutzungsform und Bodengüte entsprechend mit Ab- und Zurechnungen zu

berücksichtigen. Der Einfluss der Betriebsgröße wurde im gegenständlichen Fall mit dem höchstmöglichen Abschlag von 15 berücksichtigt.

Unter den übrigen Umständen wurde der Hagelgefährdungsfaktor berücksichtigt. Zur Berechnung des Abschlages wird der Zahlenwert des Hagelgefährdungsfaktors um die Zahl 1 reduziert. Bei einem Gefährdungsfaktor von 2,5 ergibt dieses einen Abschlag von 1,5.

Rechnet man diese Zu- und Abschläge zusammen, ergibt das in Summe einen Abschlag von 13,8 und einen Abzug von der Bodenklimazahl in der Höhe von 8,653. Die Bodenklimazahl 62,7 reduziert um diesen Wert ergibt eine Betriebszahl in der Höhe von 54,047.

Die Betriebszahl drückt das Verhältnis der Ertragsfähigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebes zum Vergleichsbetrieb (Untervergleichsbetrieb) und zum Hauptvergleichsbetrieb aus. Durch Multiplikation der Betriebszahl mit dem Hektarsatz des Hauptvergleichsbetriebes (€ 2.289,1943) ergibt sich schließlich der Hektarsatz des zu bewertenden Betriebes.

Multipliziert man den Hektarsatz für die Betriebszahl 100 in der Höhe von € 2.289,1943 mit der Betriebszahl 54,047 ergibt dieses einen Hektarsatz für das gegenständliche Grundstück in der Höhe von € 1.237,2408. Diesen Wert multipliziert mit der Fläche des Grundstückes von 1,3528 ha ergibt einen Einheitswert von € 1.673,7394, gerundet gemäß § 25 BewG einen Einheitswert in der Höhe von € 1.600,--.

Zu berücksichtigen sind nach § 32 Abs. 3 Z. 2 BewG folgende wirtschaftlichen Ertragsbedingungen:

a) die äußere Verkehrslage

b) die innere Verkehrslage und

c) die Betriebsgröße. Nach dieser Bestimmung zählt die Betriebsgröße zu den wirtschaftlichen Ertragsbedingungen. Bei der Berechnung im Bescheid wurden ein Zuschlag für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen und ein Abschlag für die Betriebsgröße ausgewiesen. In dieser Berechnung wurde die Betriebsgröße nicht gemeinsam mit den anderen Faktoren (äußere und innere Verkehrslage) in den wirtschaftlichen Ertragsbedingungen berücksichtigt. Nur weil die Betriebsgröße bei der Berechnung im Bescheid nicht in den wirtschaftlichen Ertragsbedingungen enthalten ist, sondern gesondert ausgewiesen wurde, wurde diese – und das wurde hier noch besonders zum Ausdruck gebracht - bei der Berechnung berücksichtigt und kann es nicht mehr zu einer weiteren Berücksichtigung kommen.

Zu den Ausführungen im Vorlageantrag, dass es nicht ersichtlich sei, warum etwa ein Betrieb mit 3 Trennstücken, dessen Bewirtschaftung in jeder Hinsicht profitabler ist als die Bewirtschaftung des Betriebes der Beschwerdeführerin, etwa Abschläge von bis zu 15 % erfahre, während die Größe des Betriebes einen Zuschlag rechtfertigen sollte, muss entgegnet werden, dass ein Betrieb in der Größe von 1,3528 ha bestehend aus einem Grundstück logischerweise leichter zu bewirtschaften ist als ein Betrieb in derselben

Größenordnung bestehend aus drei Grundstücken. Drei Flächen mit annähernd 0,5 ha sind nicht so leicht zu bewirtschaften als eine Fläche von 1,3528 ha bestehend aus nur einem Grundstück. Hier handelt es sich um eine Prüfung der inneren Verkehrslage des Betriebes. Die bestmögliche Form einer Bewirtschaftung wäre dann erreicht, wenn ein Betrieb nur aus einem Grundstück bestehen würde. Die geringe Größe des Betriebes wurde bei der Betriebsgröße berücksichtigt, was im gegenständlichen Fall auch zu dem höchstmöglichen Abschlag von 15 führte.

Auch bei Heranziehung der Ergebnisse der Bodenschätzung, in der sämtliche Faktoren für einen Zu- oder Abschlag berücksichtigt wurden, beträgt der Einheitswert, ebenso wie im Bescheid vom 30. November 2012, gerundet gemäß § 25 BewG € 1.600,--.

Würde man nur den Abschlag für die Betriebsgröße in der Höhe von 15 berücksichtigen, käme es zu einem Abzug von der Bodenklimazahl in der Höhe von 9,405. Die Bodenklimazahl 62,7 reduziert um diesen Wert ergäbe eine Betriebszahl von 53,295. Dieser Betrag multipliziert mit dem Hektarsatz des Hauptvergleichsbetriebes (€ 2.289,1943) ergäbe für das gegenständliche Grundstück einen Hektarsatz von € 1.220,0261 und dieser Betrag multipliziert mit der Fläche von 1,3528 würde einen Wert von € 1.650,4513 ergeben. Auch eine Berechnung nur unter Berücksichtigung des Abschlages für die Betriebsgröße würde nach § 25 BewG wieder zu einem gerundeten Einheitswert von € 1.600,-- führen.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Zulässigkeit einer Revision

Gegen diese Entscheidung ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG eine Revision nicht zulässig, weil das Erkenntnis nicht von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht (vgl. VwGH 27.11.2001, 97/14/0093).

Wien, am 19. September 2014