



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Frau A.F., X., vertreten durch Herrn S.T., gegen den Bescheid des Finanzamtes Hollabrunn Korneuburg Tulln vom 19. Juni 2008 betreffend Einheitswert des landwirtschaftlichen Betriebes zum 1. Jänner 2007 entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben und der angefochtene Bescheid gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

Der Einheitswert zum 1. Jänner 2007 wird festgestellt mit € 11.700,--.

Im Übrigen wird die Berufung als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Frau A.F., die Berufungswerberin, ist Eigentümerin der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 und 9 in der Katastralgemeinde A und Nr. 11 und 12 in der Katastralgemeinde B. Diese Grundstücke wurden von der Berufungswerberin mit Einantwortungsbeschluss vom 22. Mai 2006 erworben. Dem Finanzamt wurde mitgeteilt, dass diese Grundstücke seit 2006 verpachtet sind.

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Y. vom 25. Februar 2002 wurde die Abschreibung des Trennstückes 2 vom Grst.Nr. 1 zur Verbreiterung eines Weges angeordnet. Vor dieser Abtretung hatte dieses Grundstück eine Fläche von 1352 m². Nunmehr hat dieses Grundstück eine Fläche von 1057 m². Bei den übrigen Grundstücken hat sich die Fläche nicht verändert.

Mit Feststellungsbescheid vom 19. Juni 2008 stellte das Finanzamt den Einheitswert für diese Grundstücke zum 1. Jänner 2007 mit € 12.200,-- fest. Bei der Berechnung wurde von einer

Bodenklimazahl von 63,3 ausgegangen. Die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen wurden den ortsüblichen Verhältnissen entsprechend mit einem Zuschlag von 1,4 % berücksichtigt und die Betriebsgröße mit einem Abschlag von 11,0 %. Der Berechnung wurde eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von insgesamt 9,3454 ha zugrunde gelegt. Begründet wurde die Feststellung auch damit, dass auf Grund der Verpachtung der landwirtschaftlichen Flächen der Zu-/Abschlag für die wirtschaftlichen Vertragsbedingungen anzupassen war.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass bei der Ermittlung des Einheitswertes ein Zuschlag für wirtschaftliche Ertragsbedingungen in Höhe von 1,4 % angesetzt wurde, obwohl sich die Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche durch den Neubau der Straße wesentlich verschlechtert hat. Die Straße unterteilt den Acker in zwei Einheiten. Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche hat sich dadurch erheblich erschwert, was die Verbesserung der Verkehrsanbindung mehr als wettmacht. Die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen haben sich dadurch wesentlich verschlechtert und nicht verbessert. Es wird ein Abschlag von 10 % beantragt (Abschlag im vorherigen Bescheid war 8,9 %).

Vom Finanzamt wurde eine Neuberechnung des Abschlages für wirtschaftliche Ertragsbedingungen durchgeführt. Nach dieser Berechnung weisen die gegenständlichen Grundstücke hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Ertragsbedingungen folgende Bewertungsansätze auf:

I. Äußere Verkehrslage:

1. Verkehrswege, Entfernung und Wegzustand

	km F1	km F2	km F3	km F5	Summe RE	Differenz	VD in %	+/- %
LH1 (5km)	2,5				2,50	2,50	70,0	1,75
LH2 (5 km)								
MSa (0,5 km)	0,5				0,50	0,00	20,0	
BHO (10 km)	9,0				9,00	1,00	10,0	0,10
BHOA (10 km)								
Sa1								1,9

2 Steigung der Verkehrswege zu den Verkehrsorten

	Grade	Ansatz	VD in %	+/- %
LH1			70	
LH2				
MSa			20	
BHO			10	
				In +/- %

BHOA					0,0
------	--	--	--	--	-----

3. Absatzverhältnisse des Arbeitsmarktes (Zone)

Zone III, mittel	1,0
------------------	-----

4. Weitere besondere Einflüsse:

	0,0
--	-----

I. Zu und Abschläge für die äußere Verkehrslage

Summe in +/- %

2,9

II. Innere Verkehrslage (ohne Hu + Str)

1. Entfernung der Trennstücke vom Wirtschaftshof

Re km	Re – 1,5 km	Ansatz	X F	In +/- %
1,2	- 0,3	0	2	0,0

2. Steigung der Wege zu den Trennstücken

Steigung in Grad	Fl in ha	Ansatz	% d. LNO	Abschlag in %	X F	+/- %
Summe					1,2	0,0

3. Größe der Trennstücke

Reduzierte LN	Anzahl	Abschlag	X F	In +/- %
9,44	7	0,5	1,2	- 0,6

4. Gestalt der Trennstücke

neutral	0,0
---------	-----

5. Streulage der Trennstücke

Stark gelockert (2 – 3 Richtungen)	- 3,0
------------------------------------	-------

6. Beschränkter Einsatz von Maschinen und Geräten

Neigungen	Fl in ha	Ansatz	% d. LNO	Abschlag in %	X F	Abschlag in %	
7 – 8 %							
..... > 30							
Summe					1,1		
Sonstige Behinderungen				Abschlag in %			
						Summe	
						Abschlag in %	+/- %
							0,0

7. Weitere besondere Einflüsse

	0,0
--	-----

II. Zu und Abschläge für die innere Verkehrslage		Summe in +/- %	- 3,6
III. Einfluss der Betriebsgröße (- 11)			
IV. brige Umstände			
1.) Nutzungsform wird in Verbindung mit der Betriebsgröße unter III. berücksichtigt			
2.) Hagelgefhrdung Gefährdungsfaktor	2,5	- 1	- 1,5
3.) Weitere Umstände			
IV. Zu- und Abschläge für übrige Umstände		Summe in +/-	- 1,5

Der Abschlag für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen wurde gebildet aus der Summe I., II. und IV. (2,9, - 3,6 und – 1,5). Dieser beträgt laut dieser Berechnung – 2,2.

Die Berufung wurde vom Finanzamt mit Berufungsvorentscheidung vom 30. Oktober 2008 als unbegründet abgewiesen. Begründet wurde diese Abweisung damit, dass die Neuberechnung des Abschlages für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen ergab, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse von den unterstellten ortsüblichen Verhältnissen nur unwesentlich abweichen.

Der Vorlageantrag enthält kein weiteres Vorbringen.

ber die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 32 Abs. 1 BewG gelten für landwirtschaftliche Betriebe die Grundsätze über die Bewertung nach Ertragswerten. Nach Abs. 2 der genannten Gesetzesstelle ist 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, ordnungsgemäß, gemeinblich und mit entlohten fremden Arbeitskräften bewirtschaftet wird.

Gemäß § 32 Abs. 3 BewG (in der zum Zeitpunkt der Feststellung geltenden Fassung) sind in der Beurteilung der nachhaltigen Ertragsfähigkeit insbesondere zu berücksichtigen:

1. Die natürlichen Ertragsbedingungen im Sinne des § 1 Abs. 2 Z. 2 des Bodenschätzungsgesetzes 1970, (Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung, klimatische Verhältnisse, Wasserverhältnisse);
2. Die folgenden wirtschaftlichen Ertragsbedingungen:
 - a) uere 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 des Betriebes zum Hof),
 - c) Betriebsgröße.

Im gegenständlichen Fall ist die Höhe des Abschlages für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen (ausgenommen des Abschlages für die Betriebsgröße) strittig. In der Berufung wird ein Abschlag von 10 % beantragt, da sich die Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche durch den Neubau der Straße wesentlich verschlechtert habe.

Dem ist jedoch entgegen zu halten, dass vom Neubau der Straße lediglich das Grundstück Nr. 1 betroffen ist. Von diesem Grundstück wurde ein Trennstück zur Verbreiterung eines Weges abgeschrieben. Bei den restlichen Grundstücken trat eine Änderung in der Flächengröße nicht ein.

Das Grundstück Nr. 1 hatte vor der Abtretung ein Ausmaß von 1352 m² und derzeit ein Ausmaß von 1057 m². Wenn in der Berufung ausgeführt wird, dass sich durch den Neubau der Straße die Nutzung dieses Grundstückes wesentlich verschlechtert hat, muss dem entgegnet werden, dass das Grundstück schon auf Grund seiner Größe (1352 m²) auch vor der Abtretung schlecht zu bewirtschaften war. Auf Grund der Abtretung kann hier von einer Verschlechterung der Bewirtschaftung nicht ausgegangen werden, da das Grundstück auf Grund seiner Größe vor und nach der Abtretung schwer zu bewirtschaften war bzw. ist. Außerdem stellt dieses Grundstück mit 1057 m² nur einen kleinen Bruchteil (ca. 1,13 %) der Gesamtfläche von 9,3454 ha dar. Auch aus diesem Grund kann eine Verschlechterung der Bewirtschaftung nicht vorliegen, schon gar nicht eine wesentliche Verschlechterung.

Die Anpassung des Abschlages für wirtschaftliche Ertragsbedingungen war, wie schon im Bescheid erwähnt, auf Grund der Verpachtung notwendig geworden. Durch die Verpachtung der Grundstücke trat eine Veränderung der wirtschaftlichen Ertragsbedingungen – der äußeren und der inneren Verkehrslage – ein. Bei der Berechnung des Einheitswertes wurden vom Finanzamt beim Zuschlag für die wirtschaftlichen Verhältnisse die ortsüblichen Verhältnisse unterstellt.

Die Vorschrift des § 40 BewG hat nur für die vergleichende Bewertung Bedeutung, nicht aber für die Einzelertragsbewertung, da bei der letzteren alle die Ertragsfähigkeit beeinflussenden Umstände entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen zu erfassen sind. Bei der vergleichenden Bewertung sind hinsichtlich der im § 32 Abs. 3 bezeichneten, die Ertragsfähigkeit stets im hohen Maße beeinflussenden natürlichen und wirtschaftlichen Ertragsbedingungen, die tatsächlichen Verhältnisse zugrunde zu legen, hinsichtlich der übrigen Umstände, die die Ertragsfähigkeit außerdem beeinflussen können, sind jedoch ohne

Rücksicht auf die tatsächlichen Verhältnisse solche zu unterstellen, die in der betreffenden Gegend für die Bewirtschaftung als regelmäßig anzusehen sind (Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz, S 205).

Eine Korrektur des Vergleichswertes durch Zu- oder Abschläge nach § 40 BewG ist nur hinsichtlich der als regelmäßig unterstellten Verhältnisse (§ 36 Abs. 2 BewG) möglich, nicht aber hinsichtlich der im § 32 Abs. 3 bezeichneten wesentlichen Ertragsbedingungen. Diese sind gemäß § 36 Abs. 1 BewG bei der Ermittlung der Betriebszahl für die Vergleichsbetriebe (Untervergleichsbetriebe) den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend zu berücksichtigen, ein Grundsatz, der nach der gegenständlichen Bestimmung auch bei der Ermittlung der Hektarsätze für alle übrigen landwirtschaftlichen Betriebe gilt (vgl. Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz, S 201).

Demnach sind bei der Ermittlung der Hektarsätze für die nicht zu den Vergleichs(Untervergleichs-)betrieben zählenden Betrieben die im § 32 Abs. 3 angeführten wesentlichen Ertragsbedingungen bereits bei der Übernahme des Hektarsatzes des Vergleichs(Untervergleichs-)betriebes zu berücksichtigen und ist der übernommene Hektarsatz verhältnismäßig zu erhöhen oder zu ermäßigen. Die Auswirkung der tatsächlichen Verhältnisse hinsichtlich der angeführten wesentlichen Ertragsbedingungen hat dabei rechnerisch zu erfolgen.

Da bei den im § 32 Abs. 3 BewG bezeichneten Ertragsbedingungen die tatsächlichen Verhältnisse zu berücksichtigen sind, ist der Einheitswert neu zu berechnen. Der Abschlag für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen ist, wie vom Finanzamt berechnet, mit – 2,2 vorzunehmen. Die Neuberechnung der wirtschaftlichen Ertragsbedingungen war deshalb vorzunehmen, da sich diese durch die Verpachtung der Grundstücke geändert haben. Diese Änderungen sind bei der Berechnung des Einheitswertes zu berücksichtigen.

Berechnung des Hektarsatzes für die landwirtschaftlich genutzten Flächen:

Bodenklimazahl		63,3
Abschlag für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen	- 2,2 %	
Abschlag für die Betriebsgröße	- 11,0 %	
	- 13,2 %	- 8,356
daher Betriebszahl		54,944

Der Hektarsatz für die Betriebszahl 100 beträgt gemäß BGBl. Nr. 649/1987 € 2.289,1943, daher Hektarsatz: $2.289,1943 \times 54,944 / 100 = 1.257,7749$.

Berechnung des Einheitswertes:

Landwirtschaftlich genutzte Flächen 9,3454 ha x 1.257,7749 =	11.754,4095
Einheitswert (gerundet gemäß § 25 BewG)	<u>11.700,--</u>

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 18. April 2013