

## **IM NAMEN DER REPUBLIK**

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Dr.<sup>in</sup> Elisabeth Hafner als Vorsitzende, den Richter Mag. Peter Waldhauser sowie die fachkundigen Laienrichter Mag. Josef Bramer und Mag. Herwig Draxler im Beisein der Schriftführerin Melanie Zuschnig in der Beschwerdesache der BF, vertreten durch Mag. Michael Assam von der Kärntner Treuhand GmbH, Bahnhofstraße 18, 9800 Spittal/Drau, gegen die Bescheide des FA Spittal Villach vom 02.10.2013, betreffend Einkommensteuer 2011 und 2012 in der Sitzung am 22.03.2016 nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

## **Entscheidungsgründe**

Die Beschwerdeführerin (Bf.), Fr. A, ist Eigentümerin diverser, im unmittelbaren Nahbereich der Talstation der S-Bergbahnen befindlicher Liegenschaften.

Am 10. Juni 2011 schloss die Bf. mit der S Bergbahnen GmbH einen Dienstbarkeitsvertrag ab.

In diesem wurde vom Inhalt her einleitend zunächst darauf verwiesen, dass die Bf. Alleineigentümerin der Liegenschaft X, ist und zu dieser Liegenschaft u.a. die Flurgrundstücke 1111 gehören. In Verbindung hiemit wurde vertraglich wörtlich festgehalten, dass die S Bergbahnen GmbH im Begriff sei, eine neue Aufstiegshilfe auf das S, ausgehend vom Gemeindegebiet der Gemeinde U zu errichten und ein Teil der dafür notwendigen Anlagen auf den vorgenannten Grundstücken der Bf. errichtet werde. Hierbei handle es sich um geplante Infrastrukturgebäude (Garage, Shop mit Schischule, Schiservice und Schiverleih, Pub, Cafe, Verwaltungsräume, Toiletten und Kassen) bei der Talstation der Seilbahn, einen Teil der Schipiste, PKW- und Busabstellplätze sowie Biotopflächen.

Unter Pkt.2 „Dienstbarkeitseinräumung“ wurde sodann vertraglich festgeschrieben, dass die Bf. der S Bergbahnen GmbH entsprechende Dienstbarkeiten auf den vorgenannten Grundstücken einräume, und zwar zur Errichtung, Benützung, Erhaltung und allfälligen

Erneuerung der Seilbahnanlage und des Infrastrukturgebäudes, der Schiabfahrtstraße, des PKW- und Autobusabstellplatzes sowie der Biotopflächen.

Im Konkreten umfassen die vorgenannten Dienstbarkeiten das Recht:

- a) die Seilbahnanlage mit allen die vertragsgegenständlichen Grundflächen berührenden Bestandteilen, vor allem den Stützen, der Talstation sowie den notwendigen Zuleitungen und Seilen, zu bauen, zu erhalten und zu betreiben
- b) sämtliche Zu- und Ableitungen zur Ver- und Entsorgung der Seilbahnanlage, den dazugehörigen Infrastrukturgebäuden (Pub, Schiverleih, Verwaltungsgebäude) sowie der Beschneiungsanlagen zu bauen, zu erhalten und zu betreiben
- c) die erwähnten Grundstücke für Arbeiten jederzeit ungehindert zu betreten, zu begehen sowie zu befahren, und zwar mit allen für Bau- Reparatur- und Servicearbeiten notwendigen Fahrzeugen, einschließlich des Rechtes, während der Errichtungs-, Erhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Baumaterial auf diesen Grundstücken zu lagern
- d) die für die Errichtung der Anlage erforderlichen Arbeiten auf dem betroffenen Grundstück vorzunehmen und die dafür und für die auflagentreue Gestaltung der Abfahrtspisten notwendigen Geländekorrekturen und Wassererhaltungsmaßnahmen durchzuführen
- e) die der Errichtung und dem Betrieb der Anlagen und Schipisten hinderlichen Bäume, Sträucher, Äste und Wurzeln sowie Felsen und Steine zu beseitigen
- f) während der Wintersaison, die dem Schi- und Liftbetrieb hinderlichen Weidezäune und andere künstliche Hindernisse zu entfernen
- g) die Grundstücke jederzeit ungehindert zu betreten, und soweit Wege bestehen, zu befahren; ein Befahren von Weideflächen ist nur in Ausnahmefällen gestattet und auf das unbedingt notwendige Maß einzuschränken
- h) den Pkw- und Busparkplatz samt allen dazu vorgesehenen Zu- und Abfahrten zu bauen, zu erhalten und zu betreiben, um sie gemeinsam mit den sonstigen genannten Einrichtungen für Besucher und Gäste des Schigebietes und Ausflugszieles zur Verfügung zu stellen, sowie die anfallenden Oberflächenwässer auf den Grundstücken des Grundstückseigentümers zur Versickerung zu bringen
- i) die Abfahrtstraße für den vorgesehenen Gebrauch zu gestalten und instand zu halten und für die Ausübung des Wintersportes für die Öffentlichkeit mit jeweils üblichen Wintersportgeräten zu befahren und zu begehen, bzw. begehen und befahren zu lassen und
- j) alles vorzukehren, was für die Errichtung, Erhaltung und den Betrieb der Talbahn und die Ausübung des Wintersportes, insbesondere der Schiabfahrt, zweckmäßig und üblich ist, darunter auch Herstellung von Beschneiungsanlagen und Betrieb derselben nach dem jeweiligen Stand der Entwicklung
- k) auf den betroffenen Grundstücken die für den ordnungsgemäßen Ablauf des Winter- und Sommerbetriebes zweckmäßigen und erforderlichen Markierungs- und Hinweistafeln anzubringen und Fang- und Windschutzzäune zu errichten
- l) die Biotopflächen zu bauen, zu erhalten und zu betreiben.

Im Weiteren wurde im Dienstbarkeitsvertrag festgehalten, dass die Einräumung dieser Rechte ab Vorliegen sämtlicher für die Realisierung dieses Projektes notwendiger positiver Baubewilligungen gilt und auf unbestimmte Dauer erfolgt.

Gleichzeitig wurde eine einjährige Kündigungsfrist vereinbart und in Verbindung hiemit festgehalten, dass die S Bergbahnen GmbH auf eine Kündigung des Rechtsverhältnisses bis zum Ablauf des 30. Juni 2021 verzichtet, ausgenommen das Recht zur Vertragsauflösung bei Verlust der seilbahnrechtlichen Konzession. Für die Bf. wurde gleichzeitig der Verzicht auf eine Kündigung des Rechtsverhältnisses auf Dauer der Wirksamkeit der zur Errichtung und dem Betrieb der Seilbahnanlage erforderlichen seilbahnrechtlichen Konzession festgeschrieben.

Als Entgelt für die Einräumung der Dienstbarkeiten wurde im Weiteren ein pauschales Entgelt von € 0,45 pro m<sup>2</sup> jährlich für die Gesamtfläche der benötigten Parzellen sowie zusätzlich von 1 € pro m<sup>2</sup> für die für die Infrastruktur benötigten Flächen vereinbart.

In diesem Zusammenhang wurde im Dienstbarkeitsvertrag zudem festgehalten, dass in dem jährlich anfallenden Entgelt auch ein entsprechender Betrag für die Bodenwertminderung enthalten sei und das vereinbarte Entgelt auch weiterbestehe, wenn die Gesamtsumme der jährlich anfallenden Wertminderungsbeträge den von der Bodenwertminderung betroffenen Grundstückswert übersteige.

Im Weiteren wurde auch noch die Verpflichtung der S Bergbahnen GmbH zur Rekultivierung der in Anspruch genommenen Flächen nach Beendigung des Vertragsverhältnisses festgeschrieben.

Bei den im Zusammenhang mit dem vorangesprochenen Dienstbarkeitsvertrag genannten Flächen bzw. Grundstücken 1111 handelt es sich um Flächen, die vor deren Umwidmung grundbücherlich wie folgt ausgewiesen waren:

Das Grundstück 1111a im Ausmaß von 362 m<sup>2</sup>, das Grundstück 1111b im Ausmaß von 20.574 m<sup>2</sup> sowie das Grundstück 1111c im Ausmaß von 2.474 m<sup>2</sup> jeweils als Landwirtschaft/Feld/Wiese, das Grundstück 1111d mit einem Gesamtausmaß von 24.316 m<sup>2</sup> im Ausmaß von 18.087 m<sup>2</sup> als Landwirtschaft/Wiese, im Ausmaß von 4.712 m<sup>2</sup> als Landwirtschaft verbuscht und im Ausmaß von 1.517 m<sup>2</sup> als Wald, Der Großteil der vorgenannten Grundstücke im Gesamtausmaß von insgesamt 47.726 m<sup>2</sup> befindet sich in der roten Zone.

Am 30. Juni 2011, sohin etwa 3 Wochen nach Abschluss des vorangeführten Dienstbarkeitsvertrages, wurden die vorangesprochenen Gesamtflächen von insgesamt 47.726 m<sup>2</sup> wie folgt umgewidmet:

als Verkehrsfläche Parkplatz eine Fläche von 30.675 m<sup>2</sup>, sohin der überw. Teil der Flächen als Sondergebiet Talstation eine Fläche von 3.360 m<sup>2</sup>,

als Biotop eine Fläche von 3.335 m<sup>2</sup> sowie als Schiabfahrt eine Fläche von 2.009 m<sup>2</sup>.

Die verbliebenen, nicht umgewidmeten Rand- und Restflächen stellen sich größtenteils als ertragslose, verbuschte, bzw. vormals als Hutweide dienende Flächen dar.

In weiterer Folge wurden vom Finanzamt im Zusammenhang mit den von der Bf. für die Streitjahre eingereichten Steuererklärungen Erhebungen gem. § 143 BAO gepflogen. Im Zentrum derselben sowie des hiemit einhergegangenen ausführlichen Mail- und Schriftverkehrs zwischen den Parteien stand hiebei die Frage, ob die von der Bf. am Boden des dargelegten Dienstbarkeitsvertrages im Streitjahr 2011 in Höhe von € 42.992,07 sowie im Streitjahr 2012 in Höhe von € 37.725,38 von der S Bergbahnen GmbH bezogenen Einnahmen (Anm: in den Folgejahren jeweils Einnahmen in Höhe von € 22.120.-) zur Gänze als steuerpflichtige Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung zu erfassen bzw. allenfalls aufzuteilen sind, und zwar in einen steuerpflichtigen Anteil einerseits sowie einen nichtsteuerpflichtigen Anteil aus dem Titel „Bodenwertminderung“ andererseits.

Hiebei wurde von Seiten der Parteien auf diverse Entscheidungen des VwGH sowie des UFS, betreffend Schilifte, Bahntrassen, Handymasten, Golfplätze und Ähnliches hingewiesen.

In diesem Zusammenhang wurden von der Bf. letztlich auch zwei Gutachten beigebracht. Ersteres stammt von H als Immobiliensachverständige für das Bauingenieurwesen, Land - und Forstwirtschaft sowie Vermögensbewertung, datiert mit 6. Oktober 2012 und wurde von Mag. D, der wie die Bf. in U wohnt und von ihr mit Schreiben vom 24. März 2011 bevollmächtigt wurde, sie "in allen Angelegenheiten betreffend die Vermarktung ihrer Grundstücke 1111 X, zu vertreten", in Auftrag gegeben. Das vorgenannte Gutachten zielt auf die Feststellung ab, dass die in Rede stehenden Grundstücke 1111 ursprünglich als mehrschnittige Wiesenflächen mit Herbstweidenutzung, bzw. als Mähweide oder zum Feldfutteranbau verwendet worden seien und ein Gutteil derselben nach Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen worden sei, lediglich Restflächen (Anm: laut Gutachten 10.277 m<sup>2</sup>) seien noch agrarisch, bspw. zur Brennholzerzeugung oder als Weidefläche für Schafe nutzbar. Aufgrund der vergleichenden Beurteilung der Bewirtschaftungsintensität vor und nach der Grundinanspruchnahme sei sohin der vormalige Verkehrswert der Liegenschaften von € 7,80 pro m<sup>2</sup> im Hinblick auf die Umsetzung des Projektes unter Berücksichtigung der Restflächenproblematik und Arbeiterschwernisse infolge einer 90% igen Bodenwertminderung auf nunmehr € 0,78 pro m<sup>2</sup> gesunken. Abschließend wurde im Gutachten noch festgehalten, dass eine zeitlich unbeschränkt und unwiderruflich eingeräumte Nutzung eines Grundstückes eine dauernde, über die Wirkung eines gewöhnlichen Pachtvertrages hinausgehende Beeinträchtigung der Verfügbarkeit über das Grundstück mit sich bringe und damit eine Minderung des Wertes zur Folge habe. Das in Rede stehende Gutachten wurde im Weiteren noch nachgebessert bzw. ergänzt und wurden diesbezüglich Lagepläne von Vergleichsgrundstücken sowie eine Aufstellung von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung des BG M nachgereicht. In einem Begleitschreiben wurde unter Hinweis auf das Urteil des Schweizer Bundesverwaltungsgerichtes vom 2. Mai 2011, ZI. A-7595/2010, betreffend einen Rechtsstreit des Kantons Bern gegen das Bundesamt für Umwelt BAFU, Abteilung

Gefahrenprävention, 3003 Bern, hinsichtlich der Bewertung von Grundstücken, die, wie vorliegend, in der roten Zone liegen, sowie unter Hinweis auf die Entscheidung des UFSL vom 31. Mai 2010, RV/0046-L/05, betreffend die Bewertung eines Grundstückes, auf dem ein Unterflurschacht errichtet wurde, auch noch darauf hingewiesen, dass derart belastete Grundstücke und sohin auch ein wie vorliegend in der roten Zone liegendes und mit der Servitut „Verkehrsfläche Parkplatz“ belastetes Grundstück maximal mit dem landwirtschaftlichen Grundpreis zu bewerten sei. Unter Bedachtnahme darauf, dass in derartigen Fällen eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr möglich sei, wäre demnach ein Preis von € 0 pro m<sup>2</sup> anzusetzen und sohin von einer 100%igen Bodenwertminderung auszugehen.

Das zweite, beigebrachte und im Akt befindliche Gutachten, datierend mit 7. August 2013, stammt von Dipl. Ing. JJ, Zivilingenieur für das Bauwesen und gerichtlich beeidigter Sachverständiger und wurde von der S Bergbahnen GmbH in Auftrag gegeben.

Es beinhaltet die Situierung und bildliche Darstellung der jeweiligen Flächen, wobei der Gutachter in diesem Zusammenhang hinsichtlich der Bodenwertansätze darauf verweist, dass ein direkter Kaufpreisvergleich mangels Vorliegens gleichartig gelagerter Geschäftsfälle in räumlicher und zeitlicher Nähe nicht möglich gewesen sei. Er habe daher die Bandbreite des Bodenwertes von landwirtschaftlich nicht mehr nutzbaren Flächen durch eine entsprechende Anfrage bei der Landwirtschaftskammer P erhoben. Diese habe dahingehend bekannt gegeben, dass der Verkehrswert von Flächen, die sich durch Lage, Bodenbeschaffenheit, Hochwassergefährdung oder sonstige technische und rechtliche Umstände der landwirtschaftlichen Nutzung durch den Eigentümer weitgehend und dauerhaft, wie vorliegend, entziehen, einerseits in einer Bandbreite von 1 Cent pro m<sup>2</sup> bis zu 7 Cent pro m<sup>2</sup> lägen und andererseits für Hutweiden und ähnliche Flächen ein Pachtertrag von € 50 pro Hektar in Betracht komme.

Die "aktuelle Flächennutzung" wurde im Gutachten wie folgt dargestellt:

Der Großteil der ehemaligen Grünflächen werde als Parkplatz genutzt.

Neben diesen Verkehrsflächen sowie dem mit Stationsgebäuden bebauten "Sondergebiet Talstation" verblieben begrünte Böschungen, eine Schiabfahrt und schmale Randstreifen mit zum Teil großer Hangneigung, mangelnder Zugänglichkeit oder ungünstiger Formgebung.

Hinsichtlich der "Böschungen und Randflächen" führte der Gutachter aus, dass der südlich des Biotops ansteigende Hang mit Büschen und Auwald bewachsen sei und der Auwald als solcher in seiner Nutzung kaum beschränkt und zudem an sich wenig produktiv sei.

Hinsichtlich des "Biotops" hielt der Gutachter fest, dass zum Zeitpunkt der Befundaufnahme keinerlei Anzeichen für eine landwirtschaftliche Nutzung jener servitutsbelasteten Flächen erkannt worden seien, die nicht unmittelbar bebaut oder befestigt sind.

In Anlehnung hieran gelangte der Gutachter letztlich zu folgendem Ergebnis:

Das Sondergebiet Talstation mit den Infrastrukturegebäuden im Ausmaß von 3.360 m<sup>2</sup> entziehe sich jedweder landwirtschaftlichen Nutzung und sei demnach dessen Bodenwert mit 10 Cent pro m<sup>2</sup> zu bewerten.

Die Pistenfläche im Ausmaß von 2.009 m<sup>2</sup> lasse sich eingeschränkt als Hutweide nutzen und sei deren Bodenwert mit 20 Cent pro m<sup>2</sup> anzusetzen.

Die Verkehrsfläche Parkplatz mit 30.924 m<sup>2</sup> entziehe sich jedweder landwirtschaftlichen Nutzung und sei deren Bodenwert daher auch mit 10 Cent pro m<sup>2</sup> anzusetzen.

Die Restflächen (Böschungen, Auwald, Biotop im Ausmaß von 11.432 m<sup>2</sup>) seien entwertet oder kaum produktiv und sei für diese ein Bodenwertmischpreis von 50 Cent pro m<sup>2</sup> anzusetzen.

Zusammenfassend betrage demnach der Gesamtbodenwert der gegenständlich mit Dienstbarkeiten belasteten Grundstücke insgesamt gerundet lediglich € 9.600.-, so das Gutachten.

Im Folgenden bezog mit Schriftsatz vom 17. Sept. 2013 auch der bundesweite Fachbereich Bewertung und Bodenschätzung der Steuer- und Zollkoordination des Bundesministeriums für Finanzen zur gegenständlich zentral zu beurteilenden Frage des Vorliegens einer Bodenwertminderung Stellung.

Hiebei wurde von HR Y unter Bezugnahme auf den zwischen der Bf. und der S Bergbahnen GmbH abgeschlossenen Dienstbarkeitsvertrag einleitend festgehalten, dass die in Rede stehenden Flächen nunmehr zur Gänze dem Grundvermögen zuzuordnen seien und sich demzufolge auch der Einheitswert für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen entsprechend vermindert habe.

Darüberhinaus seien die Grundstücke infolge der gewerblichen Nutzung aufgewertet worden und könne keinesfalls von einer Vermögensminderung gesprochen werden. Die von der Bf. quasi als Ödland bezeichnete Fläche sei in Wirklichkeit nunmehr eine Fläche höherwertiger Verwendung. Im Übrigen könne man auch keinerlei Anzeichen für eine landwirtschaftliche Nutzung jener Flächen ersehen, welche nicht unmittelbar bebaut oder befestigt seien. Lediglich der Schipistenanteil im Ausmaß von 2009 m<sup>2</sup> käme hierfür noch in Betracht. Darüberhinaus setze eine Entschädigung nach geltender Judikatur begrifflich den Entgang von Einnahmen voraus und könne hievon im vorliegenden Fall nicht die Rede sein.

Hierauf replizierend führte die Bf. aus, dass neben dem Schipistenanteil auch hinsichtlich der Biotopflächen sowie den restlichen landwirtschaftlichen Flächen eine Bodenwertminderung gegeben sei. Zudem wäre es vom Hintergrund der beigebrachten Gutachten Sache des Finanzamtes, den Nachweis zu erbringen, dass der Verkehrswert der betroffenen Liegenschaften höher als € 7,80 m<sup>2</sup> sei.

Zusammenfassend hielt der Prüfer nach Abschluss der Erhebungen in seinem Bericht (TZ 1) letztlich fest, dass im vorliegenden Fall nicht vom Vorliegen einer Bodenwertminderung auszugehen sei und die vereinnahmten Pachtzahlungen demnach

zur Gänze Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung (bei unverändert zu belassenden Werbungskosten) darstellten.

Hiebei hielt der Prüfer fest, dass die in Rede stehenden Grundstücke, die bisher dem landwirtschaftlichen Vermögen zugeordnet gewesen seien, mit Beschluss vom 30. Juni 2011 zu 75% in "Verkehrsfläche Parkplatz" und "Bauland Sondergebiet Talstation" umgewidmet worden seien. Hinsichtlich dieser Grundstücke, die sich in der roten Zone befinden, sei beim Finanzamt auch der Antrag auf Bewertung nach dem Grundvermögen gestellt worden und seien dahingehend zum 1.1.2012 auch neue Einheitswertbescheide erlassen worden. Zudem hätte sich die S Bergbahnen GmbH bei Beendigung des Dienstbarkeitsvertrages auch zu einer Rekultivierung der in Anspruch genommenen Flächen verpflichtet.

In diesem Zusammenhang hielt der Prüfer ergänzend fest, dass die beigebrachten Gutachten nicht die Verkehrswerte der Grundstücke nach Umwidmung, die deutlich über den bisherigen Verkehrswerten vor Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages liegen würden, ansprächen, sondern lediglich die verbliebenen landwirtschaftlichen Verkehrswerte darstellten. Dem bisher von der Bf. pauschaliert ermittelten Gewinn aus Land- und Forstwirtschaft von € 962.- jährlich stünden nunmehr Servitutseinkünfte in Höhe von € 22.120.- jährlich gegenüber und liege sohin der Ertragswert weit über dem seinerzeitigen Verkehrswert der Grundstücke.

In Anlehnung hieran erließ das Finanzamt im Weiteren nach Wiederaufnahme der Verfahren für die Streitjahre 2011 u 2012 am 2. Oktober 2013 entsprechende Einkommensteuerbescheide.

Dagegen wurde am 22. Oktober 2013 Beschwerde (vormals Berufung) erhoben.

Im Beschwerdeschriftsatz wurde zunächst nochmals auf das Erkenntnis des VwGH vom 26.2.1969, ZI.115/68, verwiesen, wonach eine zeitlich unbeschränkte und unwiderruflich eingeräumte Nutzung eines Grundstückes eine dauernde, über die Wirkung eines gewöhnlichen Miet- oder Pachtvertrages hinausgehende Beeinträchtigung der Verfügungsmacht über das Grundstück mit sich bringe und damit eine Minderung seines Wertes zur Folge habe.

Im Weiteren wurde unter Hinweis auf das Erkenntnis des VwGH vom 2.9.2009, ZI 2008/15/0057, („Handymasterkenntnis“), eingewandt, dass bei Servituten auf bestimmte Zeit das gesamte Entgelt unter die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu subsumieren sei, während bei Servituten auf unbeschränkte Zeit das Entgelt aufzuteilen sei auf das Entgelt für die Benützung der Sache und die Minderung des Wertes.

Im Folgenden wurde noch ins Treffen geführt, dass die Bodenqualität der Flächen infolge der durchgeführten Maßnahmen (Entfernung von Humus, Asphaltierung, Schotterung, Geländemodellierung, Baggerungen, Anlegung von Straßen usw. ) um 100% gesunken sei.

Gleichzeitig wurde nochmals auf den bisher erfolgten Schriftverkehr sowie insbesondere auf die beigebrachten Gutachten hingewiesen und ergänzend eingewandt, dass nicht alle Flächen dem Grundvermögen zuzurechnen seien, sondern die Restflächen, auch vom

Einheitswert her, nach wie vor im land- und forstwirtschaftlichen Bereich verblieben und dahingehend auch nutzbar seien.

Zusammenfassend ersuchte die Bf. die Einkommensteuerbescheide der Streitjahre 2011 und 2012 aufzuheben, bzw. in Abänderung derselben die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Anlehnung an die beigebrachten Gutachten der Höhe nach mit € 968,74 (für 2011) sowie mit € 814,97 (für 2012) festzusetzen.

Im Weiteren wurde die Beschwerde dem Bundesfinanzgericht (vormals UFS) vorgelegt. Am 9. Oktober 2015 wurde am Sitz des Bundesfinanzgerichtes, AA, ein umfangreiches Erörterungsgespräch abgeführt, bei dem die Parteien letztlich jeweils ihren bisherigen Standpunkt aufrechterhielten.

Am 13. Oktober 2015 langte beim Bundesfinanzgericht unter Bezugnahme auf das vorangeführte Erörterungsgespräch ein von HR G als Vertreter der Amtspartei verfasster Schriftsatz ein, in dem festgehalten wurde, dass der Dienstbarkeitsvertrag entgegen den Ausführungen im Prüfbericht des Finanzamtes nicht unwiderruflich sei, sondern unter bestimmten Voraussetzungen auch gekündigt werden könne. Zudem habe sich die S Bergbahnen GmbH gemäß dem Dienstbarkeitsvertrag auch zur Rekultivierung der in Anspruch genommenen Flächen nach Beendigung des Vertragsverhältnisses verpflichtet. Weiters wurde unter Hinweis auf die Einkommensteuerrichtlinien festgehalten, dass eine Verpachtung für nichtlandwirtschaftliche Zwecke, die über einen Zeitraum von 5 Jahren hinausgehe, ab Beginn der Verpachtung zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung führe. Unter Hinweis auf das Erkenntnis des VwGH vom 30.3.2006, Z 2003/15/0062, wurde weiters festgehalten, dass eine zu einem land-und forstwirtschaftlichen Betrieb gehörende Grundstücksfläche oder ein Teil derselben, so diese auf Dauer nicht mehr landwirtschaftlich genutzt würden, nicht mehr zum land-und forstwirtschaftlichem Betriebsvermögen gehörten. In Umlegung auf den vorliegenden Fall lägen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sohin nicht nur hinsichtlich des Parkplatzes, der Stations- und Infrastrukturgebäude, sondern auch hinsichtlich der Biotop- und Randflächen vor. Zudem habe die Bf. auch nicht behauptet oder glaubhaft gemacht, dass sie Teile derselben im Sommer nach wie vor landwirtschaftlich nutze.

Zusammenfassend wurde abschließend festgehalten, dass eine wie von der Bf. behauptete Bodenwertminderung jedenfalls nicht vorliege, zum Einen, weil den Pachteinahmen in Höhe von zuvor € 1000.- jährlich, aus der Verpachtung an die Landwirte O, nunmehr Einnahmen in Höhe von € 22.120.- jährlich entgegenstünden, und zum Anderen, weil nach Beendigung des Pachtverhältnisses ohnehin eine Rekultivierung der betroffenen Flächen auf Kosten der S Bergbahnen GmbH zu erfolgen habe.

In Stellungnahme hiez zu führte die Bf. mit Schriftsatz vom 25. November 2015 aus, dass gegenständlich kein Pachtvertrag, sondern ein Dienstbarkeitsvertrag vorliege. Zudem mangle es den in Streit stehenden Einkommensteuerbescheiden 2011 und 2012 an einer Begründung hinsichtlich der Zuordnung der Einkünfte zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung und liege demnach ein Aufhebungsgrund gem. § 278 BAO vor. Im Übrigen enthielten alle Dienstbarkeitsverträge den Passus der Rekultivierung, die zudem erst schlagend werde, wenn es zur Auflösung des Vertrages komme, so die Bf.



Der Feststellung, dass landwirtschaftlich nicht mehr genutzte Flächen nicht mehr zum land-und forstwirtschaftlichen Vermögen gehörten, könne ebenfalls nicht gefolgt werden, da die Randflächen weder verpachtet, noch mit Servituten belastet seien und wären diese demnach mangels entsprechender Nutzungsmöglichkeit völlig wertlos.

Der Überlegung bzw. dem Hinweis, dass eine Bodenwertminderung nicht vorliege, da die Pachteinahmen von bisher € 1000.- jährlich nunmehr auf € 22.120.- gestiegen seien, trat die Bf. mit dem Einwand entgegen, dass eine Besteuerung der Entgelte erst abschließend vorgenommen werden könne, so man vorher untersuche, welcher Anteil der Entgelte auf die Benützung und welcher Anteil auf die Wertminderung der Flächen entfalle. Dahingehende Feststellungen habe das FA jedoch unterlassen und lägen demnach rechtswidrig erlassene Bescheide vor.

In einem weiteren Schriftsatz vom 30. Oktober 2011 wiederholte die Bf. den vorangeführten Einwand, wonach die in Streit stehenden Bescheide mangels entsprechender Bescheidbegründung sowie mangels entsprechender Feststellungen, inwieweit die eingeräumten Servituten wertmindernd wirkten, rechtswidrig ergangen seien. Gleichzeitig führte die Bf. aus, dass die Parkplatzflächen, die Flächen der Infrastrukturgebäude sowie die Flächen des angelegten Biotops mangels jedweder Nutzungsmöglichkeit eine 100%ige Entwertung erfahren hätten. Der Bereich der Schipiste sei lt. Gutachten des Dipl. Ing. JJ, nach Servitutsbelastung mit € 402.- und die landwirtschaftlichen Restflächen mit € 0,50 m<sup>2</sup> bewertet worden. In Umlegung auf das Gesamtausmaß der Flächen unter Heranziehung der vormaligen Boden- bzw. Grundstückswerte ergebe sich demnach insgesamt eine Gesamtbodenwertminderung in der Höhe von € 623.281,60 so die Bf.

Im Folgenden ging beim Bundesfinanzgericht ein weiterer Schriftsatz der Bf., datierend mit 10. Dezember 2015 ein, worin sie ausführt, dass die bisher wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes angefochtenen Steuerbescheide nunmehr auch wegen Verletzung von Verfahrensvorschriften angefochten würden, da die Finanzamtsbescheide keine Begründung enthielten und das Finanzamt trotz widersprüchlicher Beweisergebnisse (Pachtertrag oder Bodenwertminderung) nicht dargestellt habe, wieso es ein Beweismittel dem anderen vorziehe. Das umfangreiche schriftliche Vorbringen dahingehend sei einfach ignoriert worden und habe das Finanzamt zudem die Absichten der Parteien gemäß dem Dienstbarkeitsvertrag, hinsichtlich Unkündbarkeit und Rekultivierung, nicht hinreichend erforscht.

Am 28. Dezember 2015 ging beim Bundesfinanzgericht ein weiterer Schriftsatz ein, in dem die Bf. nochmals bekrittelt, dass das Finanzamt den Inhalt des Dienstbarkeitsvertrages nicht näher erforscht habe, sondern eine entgeltlose Minderung der Bodenqualität angenommen habe, obwohl aus dem Dienstbarkeitsvertrag infolge des Entferns der Humusschicht, der Aufschotterungen, des Aushebens der Flächenversickerungsanlage sowie der Geländemodellierungen aus Ackerland Ödland geworden und die Bodenqualität zur Gänze vernichtet worden sei. Sie beantrage daher die Zeugeneinvernahme des Vertragsverfassers Dr. SP, sowie des Dkfm. R, des Geschäftsführers der S Bergbahnen GmbH.

Am 5. Feber 2016 ging schlussendlich noch ein weiterer Schriftsatz der Bf. beim Bundesfinanzgericht ein, in dem sie unter Hinweis auf das VwGH Erkenntnis vom 24.4.2008, GZ 2007/07/0026, ausführte, dass ihr aus denselben Beweggründen, nämlich gebotener Bestandssicherheit infolge mit beträchtlichen finanziellen Mitteln getätigter Investitionen, auch seitens der öffentlichen Hand, ein Kündigungsrecht nicht zustehe. Unter Hinweis auf die Ausführungen des OGH in der Entscheidung vom 18.9.1991, GZ 1Ob20/91, zur Ausmessung der Wertminderung, wonach es unbedenklich sei, wenn die Berechnung der Wertminderung als Differenz zwischen dem Wert des Grundstückes bei aufrehtem Bestand der Servitut und jenem ohne diese Servitut erfolge, führte die Bf. noch ins Treffen, dass dieser, zwar im Zusammenhang mit einer Kanalservitut entwickelte Grundsatz, auch bei einem Parkplatzservitut, wie gegenständlich, anzuwenden sei, da die Art der Servitut im Einzelfall zwar die Höhe der Entschädigung, nicht aber die Bewertungsgrundsätze schlechthin beeinflussen könne.

Die vorangeführten Schriftsätze wurden dem Finanzamt jeweils auch übermittelt, eine allfällige bzw. ergänzende Stellungnahme hiezu erfolgte im Weiteren nicht.

In der mündlichen Verhandlung führte der Amtsvertreter zunächst aus, dass das Finanzamt zu den letztbenannten Schriftsätzen nicht weiter Stellung bezogen habe, da hierin lediglich das bisherige Vorbringen wiederholend angezogen worden sei.

In der Sache selbst lasse sich jedenfalls aber wohl nicht übersehen, so der Amtsvertreter, dass die Bf. für die in Rede stehenden, vormals (Anm: vor Umwidmung) als land- und forstwirtschaftlich ausgewiesenen und größtenteils in der "roten Zone" gelegenen Grundstücksflächen lediglich einen Pachtzins von € 1.000.- jährlich erhalten habe und demgegenüber im Weiteren sodann nach Vertragsabschluss mit der S Bergbahnen GmbH und Umwidmung der vorbenannten Grundstücksflächen einen um 22-fache höheren, jährlichen Pachtzins bezogen habe. Sohin lasse sich allein schon von diesem Hintergrund her eine wie behauptete Bodenwertminderung nicht begründen. Bezeichnenderweise treffe auch das beigebrachte Gutachten des Dipl. Ing. JJ, keine Aussage über einen allfälligen Verkehrswert dieser Grundstücke nach Umwidmung, so der Amtsvertreter. Unter Bezugnahme auf die ins Treffen geführte Rechtsprechung, beziehungsweise die vorangeführten VwGH- Entscheidungen hielt der Amtsvertreter gleichzeitig fest, dass diese Entscheidungen unter anderem Gasleitungen, Stromleitungen sowie eine U-Bahn betroffen hätten und sich der Verkehrswert der Liegenschaften in den benannten Fällen fraglos gemindert habe, da bei einer Veräußerung derselben infolge deren Belastung ein geringerer Verkaufserlös erzielbar gewesen wäre.

Derartige Umstände lägen im gegenständlichen Fall jedoch nicht vor, zumal die in Rede stehenden Grundstücke durch die Umwidmung eine Wertsteigerung erfahren hätten, so der Amtsvertreter.

Dem wurde von Seiten der Bf. zunächst entgegengehalten, dass vorliegend kein Pachtvertrag, sondern ein Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen worden sei. Vom Hintergrund des notwendigen Infrastrukturinvestitionsvolumens von 30 - 35 Millionen € habe sich die S Bergbahnen GmbH die Verfügungsmöglichkeit über die angesprochenen

Grundstücke auf unbeschränkte Zeit sichern müssen und sei der in Rede stehende Dienstbarkeitsvertrag daher geschlossen worden, um der Bf. quasi die Verfügungsmacht über die benötigten Grundstücksflächen zu entziehen, so deren steuerlicher Vertreter. Zudem dürfe man vom Hintergrund der vom Finanzamt im Zusammenhang mit der Umwidmung angezogenen, beziehungsweise behaupteten Wertsteigerung der vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht übersehen, dass der Dienstbarkeitsvertrag am 10. Juni 2011 abgeschlossen, die Umwidmung und damit höhere Bewertung der Grundstücksflächen jedoch erst am 30. Juni 2011 erfolgt sei. Das Finanzamt hätte daher vorerst den Wert der landwirtschaftlichen Flächen zum 10. Juni 2011 (Anm: dem Abschlusstag des Dienstbarkeitsvertrages) ermitteln müssen und sodann festzustellen gehabt, welche Wertminderungen zum 11. Juni 2011 (Anm: dem Folgetag) eingetreten seien. Darüberhinaus verliere auch ein Gewerbegrund, so er mit einer Servitut belastet sei, automatisch an Wert, so der steuerliche Vertreter.

Im Weiteren wurde von Seiten der Bf. in diesem Zusammenhang nochmals gerügt, dass das Finanzamt jedenfalls Untersuchungen dahingehend unterlassen habe, inwieweit das Entgelt der S Bergbahnen GmbH in einen steuerpflichtigen Nutzungsanteil einerseits sowie einen nicht steuerpflichtigen Anteil für die Wertminderung der Grundstücke andererseits aufzuteilen sei.

Der Finanzamtsvertreter bemerkte hiezu, dass mit der Umwidmung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, beispielsweise in Bauland, stets eine Wertsteigerung einhergehe, selbst wenn der Humus abgetragen werde.

Im Weiteren führte der steuerliche Vertreter noch ins Treffen, dass die Bf. im gegenständlichen Fall ihre Grundstücke in wirtschaftlicher Betrachtung quasi verkauft habe. Demnach liege in Wahrheit ein Veräußerungserlös vor. Dieser könne daher, zumal er vor dem 1. April 2012 erzielt wurde, auch nicht unter die Einkunftsart Vermietung und Verpachtung eingeordnet werden.

Der Finanzamtsvertreter hielt dem unter Hinweis auf das Erkenntnis des VwGH vom 30. März 2006, ZI. 2003/15/0062, entgegen, dass im vorliegenden Fall jedenfalls Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vorlägen.

Im Folgenden wurde von Seiten der Bf. noch ins Treffen geführt, dass die mehrfach angesprochenen Randflächen, von der Einheitsbewertung her, nach wie vor im land- und forstwirtschaftlichem Bereich verblieben seien.

Hinsichtlich des Ertragswertes beziehungsweise der Nutzbarkeit derselben wurde über Nachfrage in diesem Zusammenhang von Seiten der Bf. gleichzeitig festgehalten, dass die in Rede stehenden Randflächen keinen Ertragswert hätten, beziehungsweise auch nicht genutzt würden.

Der Amtsvertreter gab hieran anknüpfend zu bedenken, dass die Bf. am Boden des abgeschlossenen Dienstbarkeitsvertrages für diese Randflächen dennoch, und zwar jährlich, ein Entgelt von € 0,45 m<sup>2</sup> erhalte.

Zu der ergänzend vorgelegten Bestätigung der S Bergbahnen GmbH betreffend die Konzessionsverlängerung hielt der Amtsvertreter unter Hinweis auf das Erkenntnis des VwGH vom 30. April 2015, ZI. 2011/15/0198, fest, dass hinsichtlich der Aufrechterhaltung

des Seilbahnbetriebes ein Zeitraum von 40 Jahren auch aus seiner Sicht durchaus realistisch sei.

Hieran anknüpfend wurde von Seiten der Bf. der Antrag auf Einvernahme der Zeugen Dr. SP, als Vertragsverfasser und Dkfm. R als Geschäftsführer der S Bergbahnen GmbH zum Beweis hiefür, dass die Bf. bei Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages hievon ausgehen konnte, dass dieser Vertrag so lange laufe, so lange die Konzession bestehe, zufolge Außerstreitstellung dieses Vorbringens durch den Amtsvertreter, zurückgenommen. Abschließend wurde von Seiten des Finanzamtes unter Hinweis darauf, dass im gegenständlichen Fall hinsichtlich der in Rede stehenden Grundstücksflächen keine Verkehrswertminderung und sohin auch keine Bodenwertminderung vorliege, die Abweisung der Beschwerde beantragt.

Von Seiten der steuerlichen Vertretung der Bf. wurde demgegenüber abschließend beantragt, dem Beschwerdebegehren durch Aufteilung der Entgelte in ein steuerpflichtiges Nutzungsentgelt einerseits sowie einen nicht der Steuer zu unterziehenden Entgeltsanteil für die Bodenwertminderung andererseits zu entsprechen, beziehungsweise in eventu die angefochtenen Bescheide unter Zurückverweisung an das Finanzamt zum Zwecke der Verfahrensergänzung aufzuheben.

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

Gemäß dem Inhalt des Dienstbarkeitsvertrages vom 10. Juni 2011 hat die Bf. als Alleineigentümerin der im unmittelbaren Nahbereich der S Bergbahnen gelegenen Flurgrundstücke 1111 der Liegenschaft X, der S Bergbahnen GmbH, wie dargestellt, umfassende Dienstbarkeiten auf den vorangeführten Grundstücksflächen eingeräumt.

Dem Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages lag, wie vertraglich festgehalten, die Intention der S Bergbahnen GmbH zu Grunde, den bestehenden Seilbahnbetrieb zu erneuern, bzw. auszubauen und in Verbindung hiemit auf den vorgenannten Grundstücken der Bf. auch entsprechende PKW- und Busabstellplätze (Parkplätze) zu schaffen sowie entsprechende Infrastrukturgebäude (Garage, Shop mit Schischule, Schiservice und Schiverleih, Pub, Cafe, Verwaltungsräume, Toiletten und Kassen) zu errichten.

Bei den in Rede stehenden, überwiegend in der "roten Zone" gelegenen Grundstücksflächen handelt es sich um Grundstücke, die vormals, von der Nutzungsart her, grundbücherlich größtenteils als Landwirtschaft/Wiese/Feld ausgewiesen waren.

Gemäß den Prüfungsfeststellungen sowie den unbestritten gebliebenen Ausführungen des Amtsvertreters in der mündlichen Verhandlung hat die Bf. diese Grundstücksflächen in den Jahren vor Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages selbst auch nicht landwirtschaftlich (eigen)genutzt, sondern nachbarschaftlich, um einen Jährlichen Betrag von € 1000.-, verpachtet.

Am Boden des am 10. Juni 2011 abgeschlossenen Dienstbarkeitsvertrages wurden die in Rede stehenden Grundstücksflächen im Gesamtausmaß von 47.726m<sup>2</sup> sodann

am 30. Juni 2011 größtenteils umgewidmet, hiervon eine Fläche von 30.675m<sup>2</sup> als Verkehrsfläche Parkplatz, eine Fläche von 3.360m<sup>2</sup> als Sondergebiet Talstation (Anm: für die Infrastrukturgebäude), eine Fläche von 3.335m<sup>2</sup> als Biotop sowie eine Fläche von 2.009m<sup>2</sup> als Schipiste.

Die restlichen, im Randbereich angesiedelten Flächen stellen sich, wie auch gutachterlich festgehalten, größtenteils als verbuschte beziehungsweise vormals als Hutweide dienende Flächen dar. (Anm: zur näheren Situierung, Qualität und Nutzung derselben sowie den in diesem Zusammenhang von der Bf. insgesamt angezogenen Überlegungen und Einwänden bezieht der Senat im Weiteren noch Stellung).

Vom Hintergrund des Vorangeführten sieht sich der Senat vorweg zunächst zur Feststellung gehalten, dass die von der Bf. am Boden des angeführten Dienstbarkeitsvertrages in den Streitjahren lukrierten Einnahmen, von der Einkunftsart her, fraglos unter die Einkunftsart Vermietung und Verpachtung zu subsumieren sind. Infolge der wie gegenständlich gänzlichen und langfristigen Überlassung dieser Flächen durch die Bf. für **nichtlandwirtschaftliche** Zwecke erübrigt sich in Verbindung mit dem in der mündlichen Verhandlung von Seiten der Amtsvertretung wiederholten Hinweis auf die einschlägige Rechtsprechung (so bspw. das Erk. des VwGH vom 30.03.2006, 2003/15/0062) zudem auch ein näheres Eingehen auf die Frage, ob gegenständlich allenfalls Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft vorliegen könnten.

An der notwendigen und dahingehend auch hinreichend ausjudizierten Subsumption derartiger Einkünfte unter die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vermag der von der Bf. angezogene Einwand, dass gegenständlich kein Pachtvertrag, sondern ein Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen worden sei, im Übrigen auch nichts zu ändern. Mit der in der mündlichen Verhandlung von Seiten der Bf. angezogene Überlegung, wonach die in Rede stehenden Grundstücksflächen in wirtschaftlicher Betrachtung quasi veräußert worden seien und der Veräußerungserlös, zumal dieser vor dem 1. April 2012 erzielt worden sei, daher auch nicht unter die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung eingeordnet werden könne, sondern steuerfrei zu belassen sei, lässt sich für die Bf. gleichfalls nichts gewinnen. Schließlich stehen einer dahingehenden Sicht nicht nur die nach Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages unverändert gebliebenen Eigentumsverhältnisse, sondern vor allem auch der Umstand entgegen, dass die Intentionen der Bf. bei Vertragsabschluss keinesfalls auf ein einmaliges (Verkaufs)Geschäft abzielten, sondern vielmehr und durchaus nachvollziehbar auf eine möglichst langfristige und lukrative Vermarktung ihrer Grundstücke ausgelegt waren und dies im abgeschlossenen Dienstbarkeitsvertrag letztlich auch den entsprechenden Niederschlag fand.

Vom Hintergrund des Vorangeführten reduziert sich die Beurteilung des gegenständlichen Falles sohin letztlich allein auf die entscheidende und das bisherige Verfahren auch dominierende Frage, ob, beziehungsweise bejahendenfalls inwieweit die von der Bf. am Boden des am 10. Juni 2011 abgeschlossenen Dienstbarkeitsvertrages bezogenen Einnahmen in einen steuerpflichtigen Anteil aus dem Titel der Nutzung sowie

in einen nicht steuerpflichtigen Anteil aus dem Titel der Bodenwertminderung aufzuteilen sind, zumal Entschädigungen für die Wertminderung von Grund und Boden gemäß § 4 Abs. 1 letzter Satz EStG 1988 (Anm: in der vorliegend anzuwendenden Fassung) nicht steuerpflichtig sind (Wiesner, u.a. EStG 1988, § 17, Anm. 94).

Hiezu hält der Senat zunächst fest, dass Entschädigungen für eine Bodenwertminderung grundsätzlich die Minderung der Bodenqualität und/oder des Verkehrswertes der Liegenschaft betreffen (vgl. VwGH 01.06.2006, 2003/15/0093).

In Umlegung auf den vorliegend zu beurteilenden Fall darf in diesem Zusammenhang zunächst nicht übersehen werden, dass die Bf. in Abschluss des vorangeführten Dienstbarkeitsvertrages hinsichtlich der in Rede stehenden Grundstücksflächen eine Grundsatzentscheidung getroffen hat. Nämlich die Entscheidung, die diesbezüglich bisher potenziell landwirtschaftlich nutzbaren Grundstücksflächen (Anm: wie bereits dargelegt, wurden dieselben in den Jahren vor Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages von der Bf. selbst auch nicht landwirtschaftlich eigengenutzt, sondern vielmehr nachbarschaftlich, um € 1000.- pro Jahr, verpachtet) gesamtheitlich einer gänzlich anderen Verwendung zuzuführen.

Nach dem Dafürhalten des Senates dürfte der Bf. diese Entscheidung aus wirtschaftlicher Sicht wohl auch nicht schwergefallen sein, da sich ihr vom Hintergrund der Intentionen der S Bergbahnen GmbH, eine neue Aufstiegshilfe auf das S sowie entsprechende Infrastrukturanlagen (Garagen, Shops mit Schischule, Schiservice und Schiverleih, Cafe, Verwaltungsräume, Toiletten, Kasse sowie insbesondere auch PKW- und Busabstellplätze) zu errichten, die einmalige Gelegenheit bot, ihre im unmittelbaren Nahbereich der S Bahn befindlichen Grundstücke einer weit lukrativeren und zudem auch langfristigen Vermarktung zuzuführen.

Aus Sicht des Senates bestehen sohin aber auch keine Zweifel hieran, dass es der Bf. in Abschluss des in Rede stehenden Dienstbarkeitsvertrages (Anm: nicht nur im Lichte der hiemit umfassend eingeräumten Dienstbarkeiten sowie der langfristigen Bindung auf Dauer der Seilbahnkonzession) völlig bewusst gewesen sein muss, dass all die vom Dienstbarkeitsvertrag umfassten Grundstücksflächen (Anm: als asphaltierte Parkflächen, Infrastrukturflächen, Biotopflächen und dergleichen) nicht nur in naher Zukunft, sondern dauerhaft einer etwaigen landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr zugänglich sein werden. Demnach steht für den Senat aber auch außer Zweifel, dass es der Bf. bei Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages auch völlig klar gewesen sein muss, dass die nunmehr von der Seilbahngesellschaft jährlich zu erwartenden Zahlungen (Anm: im Hinblick auf deren Höhe) auch keinesfalls hierfür geleistet würden, um etwaige landwirtschaftliche Ertragseinbußen oder Nutzungserschwerernisse abzugelten.

Zusammenfassend hat sich die Bf. mit Abschluss des in Rede stehenden Dienstbarkeitsvertrages hinsichtlich der vorgenannten Grundstücksflächen sohin von ihrer bisherigen landwirtschaftlichen Tätigkeit (Anm: die sich, wie bereits ausgeführt, schon bislang lediglich in einer Drittverpachtung mit geringfügigen Einnahmen von jährlich € 1000.- erschöpft hat) jedenfalls endgültig "verabschiedet" und diese Flächen

einer anderwertigen, weitaus lukrativeren Verwendung zugeführt, was nicht zuletzt, wie bereits ausgeführt, nicht nur in einer entsprechenden Umwidmung dieser Flächen, sondern auch in einer entsprechenden Verminderung des landwirtschaftlichen Einheitswertes der Bf. seinen Niederschlag fand.

All dies hatte sich der Senat in Beurteilung des gegenständlichen Falles vorweg vor Augen zu halten.

Vom Hintergrund der vordargelegten Umstände und Überlegungen lässt sich in Verbindung hiemit schon vorweg unschwer erkennen, dass das gesamtheitliche Vorbringen der Bf., soweit es im Zusammenhang mit dem von ihr abgeschlossenen Dienstbarkeitsvertrag hinsichtlich der in Rede stehenden Grundstücksflächen auf nunmehr aus landwirtschaftlicher Sicht eingeschränkte, beziehungsweise nicht mehr vorhandene Nutzungsmöglichkeiten sowie Wirtschafterschwernisse abzielt, ins Leere geht. Der Senat sieht sich auch nicht gehalten, den diesbezüglich von der Bf. wiederholt angezogenen Einwänden und Argumenten im Detail näher zu treten, zumal die Bf. in Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages die in Rede stehenden Grundstücksflächen unstrittig dauerhaft und gesamtheitlich einer völlig anderwertigen, **nichtlandwirtschaftlichen** Verwendung zugeführt hat.

Von diesem Hintergrund geht demnach aber nicht nur sämtliches Vorbringen von Seiten der Bf., soweit es aus "landwirtschaftlicher Sicht" auf einen Vergleich der Bewirtschaftungsmöglichkeiten und Intensitäten sowie einen Vergleich der landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten vor und nach Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages abzielt, sondern auch sämtliches Vorbringen, soweit es in Verbindung hiemit, beziehungsweise in Anknüpfung hieran die Frage von Bodenwertminderungen anspricht, (Anm: dies gilt jedenfalls für die von der Bf. beigebrachten Gutachten von H sowie von Dipl. Ing. JJ) völlig am Kern der Sache vorbei.

Der Vollständigkeit und Übersichtlichkeit halber bezieht der Senat hiezu dennoch kurz Stellung:

Das von der Bf. in Auftrag gegebene Gutachten von H spricht vorwiegend den Umstand an, dass die in Rede stehenden Grundstücksflächen, wie bereits dargelegt, ursprünglich als mehrschnittige Wiesenflächen mit Herbstweidenutzung bzw. als Mähweide verwendet worden seien und ein Großteil derselben nach Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen worden sei und lediglich noch Restflächen zur Brennholzerzeugung bzw. als Weidefläche für Schafe nutzbar seien. Demnach sei aufgrund der vergleichenden Beurteilung der Bewirtschaftungsintensität vor und nach Grundinanspruchnahme der vormalige Verkehrswert dieser Liegenschaften (€ 7,80 m<sup>2</sup> lt. Bf.) unter Berücksichtigung der Restflächenproblematik und Arbeiterschwernisse infolge einer 90% igen Bodenwertminderung auf nunmehr € 0,78 m<sup>2</sup> gesunken, so die Bf. wörtlich.

Hiezu hält der Senat zunächst fest, dass der gutachterlich angestellte Vergleich der landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten vor und nach Grundinanspruchnahme bereits aus den vorab dargelegten Erwägungen ins Leere geht, zumal die Bf. in Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages ihre vormalig landwirtschaftlichen Grundstücksflächen unstrittig und dauerhaft einem völlig anderen, nichtlandwirtschaftlichen Zweck zugeführt hat. Demnach ist klarerweise aber auch jedweder Argumentation, die auf eine nunmehr eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit dieser Flächen, beziehungsweise auf dahingehend vorliegende Arbeiterschwiernisse oder Bewirtschaftungsprobleme abzielt, schon vorweg und im wahrsten Sinne des Wortes der (landwirtschaftliche) Boden entzogen.

Infolge der mit Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages konkretisierten, nichtlandwirtschaftlichen Vermarktung dieser Grundstücksflächen (Überlassung derselben an einen Bergbahnenbetrieb zum Zwecke der Errichtung von Infrastrukturgebäuden sowie der Errichtung von PKW- und Busabstellplätzen), lässt sich der Verkehrswert dieser Flächen selbstredend auch nicht mehr aus landwirtschaftlicher Sicht betrachten, geschweige denn aus einem derartigen Blickwinkel eine etwaige Bodenwertminderung ableiten.

Ganz ungeachtet dessen dürfte die Bf. in Vorlage dieses Gutachtens zudem aber wohl auch übersehen haben, dass sie sich durch den Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages bzw. mit ihrer Entscheidung auf außerlandwirtschaftliche Verwendung bzw. Vermarktung der in Rede stehenden Flächen nicht nur eine langfristige Einnahmenquelle gesichert hat, sondern vor allem auch Einnahmen, die der Höhe nach die von ihr bislang im Rahmen der nachbarschaftlichen Verpachtung erzielten Einnahmen um ein Vielfaches übersteigen. Sohin betrachtet eröffnen sich dem Senat auch keine Zweifel daran, dass die Bf. die in Rede stehenden Flächen mit Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages zweifellos einer höherwertigen Verwendung zugeführt hat und sich sohin der Verkehrswert dieser Flächen - im Vergleich zum ursprünglichen landwirtschaftlichen Verkehrswert derselben und gemessen an den nachhaltig erzielbaren Erträgen - keinesfalls vermindert, sondern vielmehr erhöht hat.

Diese Sicht der Dinge untermauert letztlich auch die Überlegung, dass sich im Fremdvergleich wohl genügend Interessenten finden ließen, die bei einer Einstiegsmöglichkeit in den in Rede stehenden Dienstbarkeitsvertrag beziehungsweise Übernahmemöglichkeit desselben bereit wären, der Bf. die in Rede stehenden Grundstücksflächen um einen höheren als den im vorgenannten Gutachten mit € 7,80 angegebenen Grundstücksquadratmeterpreis abzukaufen. Dies liegt auch auf der Hand, zumal sich vom Hintergrund der Langfristigkeit des Vertrages (Anm: in der mündlichen Verhandlung wurde als Dauer der Aufrechterhaltung des Seilbahnbetriebes in Verbindung mit der beigebrachten Bestätigung über die Konzessionsverlängerung von beiden Verfahrensparteien ein Zeitraum von etwa 40 Jahren als realistisch angenommen) schon an einem einfachen Rechenbeispiel verdeutlicht, dass der gutachterlich angegebene (Verkaufs)wert dieser Flächen von € 7,80 m<sup>2</sup> im Hinblick auf die Höhe der vertraglich festgeschriebenen Abgeltung der Dienstbarkeiten (€ 0,45 allgemein



pro m<sup>2</sup>, beziehungsweise € 1,45 pro m<sup>2</sup> für Infrastrukturflächen jährlich) bereits vor Ablauf von 18 Jahren (18 X € 0,45 = € 8,10) beziehungsweise sogar bereits vor Ablauf von 6 Jahren (6 X € 1,45 = € 8,70) erreicht ist.

Diese Überlegung spricht jedenfalls, ganz ungeachtet dessen, dass die Bf. auch weiterhin Eigentümerin dieser Grundstücksflächen ist und sich zudem auch eine Rekultivierung derselben bei Ablauf des Dienstbarkeitsvertrages ausbedungen hat, wohl auch für sich und belegt, dass der Verkehrswert der in Rede stehenden Grundstücksflächen letztlich eine Aufwertung erfahren haben muss.

Vom Hintergrund dessen sowie dem Umstand, dass das in Rede stehende Gutachten, wie bereits ausgeführt, eine Belastung der Grundstücksflächen sowie eine hiemit sich verbindende Bodenwertminderung fälschlicherweise aus der Sicht einer nach wie vor aufrechten landwirtschaftlichen Nutzung abzuleiten sucht, erübrigt sich letztlich auch ein näheres Eingehen auf die diesbezüglich von der Bf. angezogene Rechtsprechung (Urteil des Schweizer Bundesverwaltungsgerichtes vom 2. Mai 2011; Entscheidung des UFSL vom 31. Mai 2010).

Das zweite, von der Bf. beigebrachte Gutachten (Gutachten des Dipl. Ing JJ) erschöpft sich nahezu durchgehend im Vergleich beziehungsweise der Darstellung dessen, inwieweit die vormals landwirtschaftlich nutzbaren Grundstücksflächen nunmehr (nach Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages) weiterhin noch landwirtschaftlich nutzbar seien. In Anlehnung hieran gelangt der Gutachter sodann zur Feststellung, dass sich nach Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages der Großteil all dieser Flächen nahezu jedweder landwirtschaftlichen Nutzung entziehe und verbindet hiemit den Schluss, dass demnach der Bodenwert dieser Flächen mit 10-20 Cent pro m<sup>2</sup>, beziehungsweise für die kaum produktiven Restflächen (Böschungen, Auwald, Biotop im Ausmaß von 11.432 m<sup>2</sup>) mit 50 Cent pro m<sup>2</sup> anzusetzen sei und sohin der Gesamtbodenwert all dieser Flächen insgesamt nur noch € 9.600.- betrage.

Wie vom Senat bereits mehrfach klargestellt, vermögen im vorliegenden Fall etwaige Überlegungen, die auf einen Vergleich der landwirtschaftlichen Nutzung vor und nach Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages abzielen, schon dem Grunde nach nicht zu fruchten, da sich die Bf. mit Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages entschlossen hat, die in Rede stehenden Grundstücksflächen auf Dauer und gesamtheitlich anderwertig zu vermarkten. Hierbei hat die Bf. schlicht und einfach die sich ihr (Anm: vom Hintergrund der Ausbau- und Modernisierungsbestrebungen der Seilbahngesellschaft) eröffnende Möglichkeit wahrgenommen, ihre Grundstücke einer lukrativeren als der bisherigen landwirtschaftlichen Verwendung zuzuführen. Die diesbezüglich von der Bf. jährlich vereinnahmten Beträge, so auch im Streizeitraum, lassen sich sohin auch denkunmöglich als Abgeltungsbeträge für etwaig nunmehr vorliegende Bewirtschaftungerschwernisse oder etwaig nunmehr vorliegende eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten interpretieren. Das vorangesprochene, bezeichnenderweise über eine Anfrage bei der Landwirtschaftskammer erstellte, und auf einen Vergleich der

Bewirtschaftungsmöglichkeiten vor und nach Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages abstellende Gutachten vermag sohin samt den hieran anknüpfenden Bodenwertüberlegungen die Beschwerde auch nicht zu tragen.

Das Bild rundet sich, so man sich vor Augen hält, dass die Bf. in den Jahren vor Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages die in Rede stehenden Grundstücksflächen bezeichnenderweise selbst auch gar nicht für landwirtschaftliche Zwecke (eigen)genutzt oder bewirtschaftet hat, sondern diese vielmehr, wie bereits ausgeführt, lediglich nachbarschaftlich, noch dazu um einen kaum nennenswerten Betrag von € 1000.- jährlich, verpachtet hat.

Der Umstand, dass im Dienstbarkeitsvertrag festgehalten wurde, dass "in dem jährlich anfallenden Entgelt auch ein entsprechender Betrag für die Bodenwertminderung enthalten sei", vermag der Beschwerde auch nicht zum Erfolg zu verhelfen. Ganz ungeachtet dessen, dass ein konkreter Betrag in diesem Zusammenhang bezeichnenderweise nicht genannt wurde, vermag eine etwaig vertraglich vorgenommenen Zuordnung auch keine Bindungswirkung zu entfalten, zumal eine etwaige Aufteilung des Entgeltes auf einzelne Komponenten (bspw. Wirtschafterschwernisse, Ertragsausfälle, Bodenwertminderungen u. ä.) nicht der rechtsgeschäftlichen Gestaltung durch die Vertragsparteien zugänglich, sondern Teil der Sachverhaltsfeststellung ist.

Aus den im Beschwerdeverfahren wiederholend angezogenen Hinweisen auf diverse Erkenntnisse und Entscheidungen (so die VwGH-Erkenntnisse vom 26.02.1969, ZI 115/68 und VwGH 02.09.2009, 2008/15/0057, die Entscheidung des OGH vom 18.09.1991, GZ 1Ob20/91) lässt sich für die Bf. letztlich auch nichts gewinnen.

Hiezu sei zunächst festgehalten, dass in den vorbenannten sowie auch all den darüberhinaus im Beschwerdeverfahren angezogenen Judikaten und Entscheidungen stets die Frage im Mittelpunkt stand, inwieweit die landwirtschaftliche Nutzung von Grundstücksflächen durch die Einräumung diverser Servituten beziehungsweise Dienstbarkeiten (Handymasten, Schiliftrassen, Gasleitungen, Überspannungen, Stromleitungen, U-Bahn- und Unterflurtrassen usw.) erschwert beziehungsweise beeinträchtigt werde. In all diesen Fällen galt es daher klarerweise auch darüber zu befinden, und zwar **aus der Sicht einer nach wie vor aufrechten landwirtschaftlichen Nutzung dieser Flächen**, inwieweit sich im Einzelfall hiemit jeweils **erschwerter Bewirtschaftungs- und Nutzungsmöglichkeiten**, allenfalls samt **Ertragsausfällen**, verbinden und demnach die für die Einräumung der wie vorgenannten Dienstbarkeiten jeweils vereinnahmte Entgelte dementsprechend auch (allenfalls im Schätzungswege) auf die einzelnen Komponenten (Bodenwertminderung, Ernteverluste, Rechtseinräumung usw.) aufzuteilen sind.

Derartige, beziehungsweise dahingehend zu beurteilende Umstände liegen im gegenständlichen Fall allerdings nicht vor, zumal sich die Bf. in Abschluss des in Rede stehenden Dienstbarkeitsvertrages, wie bereits mehrfach dargelegt, entschlossen hat, die hievon umfassten Grundstücksflächen dauerhaft einer nicht landwirtschaftlichen

Verwendung zuzuführen. Demnach gehen in Verbindung hiemit aber vorweg auch sämtliche Überlegungen und Argumente der Bf., soweit sie unter Hinweis auf diverse Entscheidungen und Judikate auf eine nunmehr eingeschränkte oder gar unmöglich gewordene landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen abzielen, ins Leere. Aus dem dahingehend gänzlich verfehlten Argumentationsansatz lässt sich ganz ungeachtet des Umstandes, dass ihr die nunmehr anderwertig (außerlandwirtschaftlich) vermarkteten Grundstücksflächen (im Vergleich zur bisherigen Verpachtung derselben) einen um ein Vielfaches (22-fach) höheren Ertrag bescheren, jedenfalls auch keine Bodenwertminderung ableiten.

Darüberhinaus eröffnen sich dem Senat im vorliegenden Fall aber auch keine sonstigen Aspekte oder Ansätze, mittels derer sich eine wie von der Bf. behauptete Bodenwertminderung allenfalls begründen ließe. Im Lichte des von der Bf. abgeschlossenen, höchst lukrativen und langfristig ausgelegten Dienstbarkeitsvertrages kann von einer Verminderung des Verkehrswertes der Flächen oder Entwertung des diesbezüglichen Grund und Bodens auch schlechthin schon wohl nicht die Rede sein und vermochte die Bf. im Zuge des Verfahrens Dahingehendes auch weder zu belegen, noch glaubhaft zu machen.

Gleiches gilt im Übrigen auch für die über den Beschwerdeschriftsatz hinaus von der Bf. im Verfahren ergänzend beigebrachten Schriftsätze, zumal sich diese mehr oder weniger jeweils auch nur in irrelevanten Vergleichen der (landwirtschaftlichen) Bewirtschaftungsmöglichkeiten vor und nach Grundstücksinanspruchnahme erschöpfen, oder nachträglich Verfahrensmängel aufzuzeigen suchen.

Ein näheres Eingehen hierauf hält der Senat auch für entbehrlich.

Der Vollständigkeit und Klarheit halber sei in diesem Zusammenhang jedoch noch festgehalten, dass die Bf. in dem am 5. Feber 2016 letztlich eingereichten Schriftsatz unter Hinweis auf das Erkenntnis des VwGH vom 24.4.2008, GZ 2007/07/0026 auch ins Treffen führte, dass ihr im vorliegenden Fall aus Gründen gebotener Bestandssicherheit sowie infolge der mit beträchtlichen finanziellen Mitteln getätigter Investitionen, auch von öffentlicher Hand, ein Kündigungsrecht nicht zustehe. Hiebei dürfte die Bf. allerdings übersehen haben, dass sich der im Dienstbarkeitsvertrag festgeschriebene (langfristige) Kündigungsverzicht ihrerseits wohl kaum als Belastung oder Verfügungseinschränkung interpretieren lässt, zumal ihr dieser Umstand im Hinblick auf die von ihr bestmöglich und langfristig angestrebte Vermarktung ihrer Grundstücksflächen wohl eher entgegengekommen sein dürfte.

Abschließend bezieht der Senat noch zu den diversen, von der Bf. im Verfahren hinsichtlich der Randflächen und Randstreifen angezogenen Überlegungen und Argumenten Stellung, und zwar wie folgt:

Im Beschwerdeschriftsatz vom 22. Oktober 2013 trat die Bf. dem Hinweis des Prüfers, wonach die vom Dienstbarkeitsvertrag umfassten Grundstücke antragsgemäß in Grundvermögen umgewidmet worden seien und dahingehend auch neue EW-Bescheide erlassen worden seien, mit der wörtlichen Feststellung entgegen, dass die Randflächen

**nach wie vor**, auch vom EW her, im land-und forstwirtschaftlichem Bereich verblieben und **dahingehend auch nutzbar** seien.

Demgegenüber führte die Bf. im Schriftsatz vom 25. November 2015 im Weiteren dann aus, dass die Randflächen im Ausmaß von  $8.097 \text{ m}^2$  weder verpachtet, noch mit Servituten belastet seien und demnach **mangels entsprechender Nutzungsmöglichkeit** völlig wertlos seien ( $\text{Wertminderung } 8097 \text{ m}^2 \times \text{€ } 7,80 = \text{€ } 63.157.-$ ).

Hiezu hält der Senat zur Klarstellung zunächst fest, dass vom Dienstbarkeitsvertrag als solchem unstrittig Grundstücksflächen von insgesamt  $47.726 \text{ m}^2$  umfasst sind und hiezu **auch die "Rest- und Randflächen"** zählen. Die flächenmäßig unterschiedliche Angabe dieser Rest - und Randflächen (Gutachten H  $10.277 \text{ m}^2$ , Gutachten Dipl. Ing. JJ,  $11.432 \text{ m}^2$  Schriftsatz vom 25. November 2015  $8.097 \text{ m}^2$ ) erklärt sich (Anm: von geringfügigen Flächenunterschieden abgesehen) hieraus, dass je nach Darstellung die Auwaldfläche ( $1.517 \text{ m}^2$ ) als solche, beziehungsweise die Biotopfläche ( $3.335 \text{ m}^2$ ) als solche mit- oder nicht miteinbezogen wurden, was für die Beurteilung des gegenständlichen Falles, wie im Weiteren vom Senat noch ausgeführt wird, allerdings auch nicht von Relevanz ist.

Sehr wohl von Relevanz ist demgegenüber, dass die Bf. zu Verfahrensbeginn (Anm: im Beschwerdeschriftsatz) offenbar den Eindruck zu vermitteln suchte, dass hinsichtlich der in Rede stehenden Grundstücksflächen nach wie vor eine landwirtschaftliche Verwendung und Nutzung aufrecht sei und sich von diesem Hintergrund her auch eine entsprechende Bodenwertminderung (aus Sicht eines aufrechten landwirtschaftlichen Betriebes) ableite, um im weiteren Verfahren (Schriftsatz vom 25. November 2015) dann jedoch plötzlich eine Bodenwertminderung aus einer hiezu völlig konträren Darstellung der Nutzungsmöglichkeiten für sich zu reklamieren.

Dieses widersprüchliche Vorbringen spricht wohl für sich und rundet das Bild, ganz ungeachtet des Umstandes, dass es wohl unerfindlich ist, weshalb unverpachtete und nicht mit Servituten belastete Flächen, wie im letztgenannten Schriftsatz von der Bf. dargeboten, einer etwaigen Nutzung nicht zugänglich wären.

Zur Biotopfläche (als Teil der Restfläche) hält der Senat vorweg fest, dass diese von der Größe her ( $3.335 \text{ m}^2$ ) in Bezug auf die vom Dienstbarkeitsvertrag umfasste Gesamtfläche ( $47.726 \text{ m}^2$ ) lediglich 7% derselben umfasst. Die diesbezügliche Fläche war vormals, vor Errichtung des Biotops, lediglich als Hutweide, beziehungsweise als verbuschte Fläche zur Brennholzerzeugung ausgewiesen.

Ganz ungeachtet dessen, dass durch die Errichtung des Biotops wohl auch das gesamte Areal der Bf., zumindest optisch, eine Aufwertung erfahren haben dürfte, lässt sich in Verbindung mit dem Umstand, dass die Bf. von der Seilbahngesellschaft pro  $\text{m}^2$  dieser nichtproduktiven Flächen dennoch jährlich  $0,45 \text{ €}$  erhält, eine wie von der Bf. angezogene Bodenwertminderung auch nicht bejahen.

Gleiches gilt für die sogenannte "Pistenfläche" im Ausmaß von  $2.009 \text{ m}^2$ , die, gemessen an der vorgenannten Gesamtfläche, lediglich knappe 4% derselben beträgt. Diese, gemäß dem beigebrachten Gutachten von Dipl. Ing. JJ, lediglich "eingeschränkt als

Hutweide" nutzbare Fläche wurde von der Bf. selbst vormals (Anm: vor Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages) auch nicht landwirtschaftlich eigengenutzt. In Verbindung hiemit, dass die Bf. für diese Fläche (Anm: verständlicherweise) auch etwaige Wirtschafterschwernisse oder Ertragsausfälle nicht reklamiert hat sowie dem Umstand, dass die Bf. hierfür gleichfalls und langfristig 0,45 € pro m<sup>2</sup> erhält, lässt sich sohin auch dahingehend ein etwaiger Bodenwertminderungsansatz nicht befürworten. In Beurteilung des gegenständlichen Falles durfte der Senat - in Bezugnahme auf die "Rest- und Randflächen" - vor allem aber auch den Umstand nicht übersehen, dass die Bf. mit Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages nunmehr auch für all diese Flächen pro m<sup>2</sup> ein Entgelt von jährlich € 0,45 erhält, obschon diese Flächen bezeichnenderweise auch im beigebrachten Gutachten von Dipl. Ing. JJ, lediglich als "verbliebene begrünte Böschungen, schmale Randstreifen mit zum Teil großer Hangneigung, mangelnder Zugänglichkeit oder ungünstiger Formgebung" dargestellt wurden und die Bf. in der mündlichen Verhandlung selbst auch wörtlich einbekannt hat, dass diese Randflächen keinen Ertragswert haben und zudem auch nicht genutzt würden. Vom Hintergrund all dessen lässt sich sohin auch hinsichtlich der vorangesprochenen "Rest- und Randflächen" eine etwaige Bodenwertminderung nicht ausmachen. Zusammenfassend war sohin auch spruchgemäß zu entscheiden.

### **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.

Die bisher ergangenen und im gegenständlichen Beschwerdeverfahren mehrfach auch angezogenen Entscheidungen und Judikate zum Thema "Bodenwertminderung" beziehen sich durchwegs auf Fälle, in denen es vom Hintergrund der jeweils eingeräumten Dienstbarkeiten, Servituten und sonstigen Rechten über hiemit sich jeweils verbindende Bewirtschaftungerschwernisse, eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten, Ertragsausfälle und dergleichen zu befinden galt (allenfalls auch im Schätzungswege), und zwar aus Sicht **eines nach wie vor bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes**, beziehungsweise **einer weiterhin aufrechten Nutzung landwirtschaftlicher Flächen**. Demgegenüber hat sich die Bf. im vorliegenden Fall mit Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages jedoch entschlossen, ihre bisher landwirtschaftlich nutzbaren Flächen **gesamtheitlich und dauerhaft einer nichtlandwirtschaftlichen Verwendung** zuzuführen.

Da es an einer einschlägigen Rechtsprechung dahingehend mangelt, ob sich bei einer derartigen, auf Dauer angelegten und weit lukrativeren Verwendungsänderung eine etwaige Bodenwertminderung allenfalls auch aus anderen, außerhalb des Verkehrs-

und/oder Ertragswertes gelegenen Gesichtspunkten ableiten lässt, war die ordentliche Revision zuzulassen.

Klagenfurt am Wörthersee, am 12. Juli 2016