



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des J und der T Bw, Landwirte in Adresse, vom 2. August 2009 gegen den Bescheid des Finanzamtes Kirchdorf Perg Steyr vom 27. Mai 2009 betreffend Einheitswert des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes in Adresse, KG L, EZ 000 u.a. zum 1. Jänner 2008 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Die Berufungswerber (Bw) sind je zur Hälfte Eigentümer des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes in Adresse, KG L, EZ 000 u.a.

Mit **Feststellungsbescheid** vom 4. Juli 1990 nahm das Finanzamt Kirchdorf Perg Steyr **zum 1. Jänner 1989** eine Wertfortschreibung nach § 21 Abs. 1 Z. 1 BewG vor und stellte den Einheitswert für den berufungsgegenständlichen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb in Höhe von 112.000.- Schilling (entspricht 8.139,36 Euro) fest. Die landwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen im Ausmaß von 26,6249 ha wurden mit einem Hektarsatz von ATS 3.635 (entspricht 264,16 Euro) und die forstwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen im Ausmaß von 8,2205 ha wurden mit einem Hektarsatz von ATS 1.960 (entspricht 142,44 Euro) bewertet. Der Berechnung des Hektarsatzes für die landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde eine Bodenklimazahl von 14,7 unterstellt. Abzüglich eines Abschlages für wirtschaftliche Ertragsbedingungen von 17,5 % und eines Abschlages für die Betriebsgröße von 4 % ergab sich eine Betriebszahl von 11,540.

Im Jahr **2006** wurden in der Katastralgemeinde (KG) L die rechtskräftigen Ergebnisse der im Jahr 1966 durchgeführten Erstschatzung gemäß § 2 Bodenschätzungsgesetz 1970 (BoSchätzG 1970) überprüft. Dabei kam es zur Abänderung der Klassenflächen und der Bodenpunktezahlen für die einzelnen Klassenflächen. Das Ergebnis der Überprüfung wurde in den **Schätzungsbüchern und Schätzungskarten** festgehalten, welche in der Zeit vom 22. Jänner bis 22. Februar 2007 im Gemeindeamt Gem und in den Diensträumen des Finanzamtes Kirchdorf Perg Steyr am Standort Steyr zur allgemeinen Einsicht aufgelegt wurden.

In der **öffentlichen Bekanntmachung über die Auflegung der Ergebnisse der Bodenschätzung** zur allgemeinen Einsichtnahme wurde darauf hingewiesen, dass die zur Einsichtnahme aufgelegten Schätzungsergebnisse ein gesonderter Feststellungsbescheid gem. § 185 Bundesabgabenordnung sind und die Bekanntgabe dieser Feststellung mit Ablauf des letzten Tages der Frist als erfolgt gilt. Es wurde bekannt gegeben, dass die abgeänderten Schätzungsergebnisse ab 1.1.2008 wirken und dass gegen die festgestellten Ergebnisse der Bodenschätzung den Eigentümern der betreffenden Grundstücke das Rechtsmittel der Berufung nach den Bestimmungen der Bundesabgabenordnung zusteht. Weiters wurde darauf hingewiesen, dass der mit der Durchführung der Bodenschätzung beauftragte Bedienstete M am 22.1.2007 im Sitzungssaal des Gemeindeamtes einen erläuternden Vortrag halten werde, zu welchem alle Beteiligten eingeladen seien.

Mit **Feststellungsbescheid vom 27. Mai 2009** nahm das Finanzamt Kirchdorf Perg Steyr **zum 1. Jänner 2008** eine **Wertfortschreibung** nach § 21 Abs. 1 Z 1 BewG vor und stellte den Einheitswert für den berufsgegenständlichen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zum 1. Jänner 2008 in Höhe von 9.300 Euro fest.

Die landwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen im Ausmaß von 22,6755 ha wurden mit einem Hektarsatz von € 336,3741 und die forstwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen im Ausmaß von 12,1699 ha wurden mit einem Hektarsatz von € 142,4386 bewertet. Der Berechnung des Hektarsatzes für die landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde eine Bodenklimazahl von 21,9 unterstellt. Abzüglich eines Abschlages für wirtschaftliche Ertragsbedingungen von 28,9 % und eines Abschlages für die Betriebsgröße von 4% ergab sich eine Betriebszahl von 14,694.

In der Bescheidsbegründung wurde ausgeführt, dass die Fortschreibung erforderlich war, weil durch die Bodenschätzung eine Änderung der natürlichen Ertragsbedingungen bescheidmäßig festgestellt wurde.

Mit **Schreiben vom 25. Juni 2009** beantragten die Bw eine Verlängerung der Berufenungsfrist um 3 Monate. Sie führten aus, dass sie mit dem am 29. Mai 2009 zugestellten Feststellungsbescheid keinesfalls einverstanden seien und dagegen berufen würden. Für ihre Berufung benötigten sie vom Finanzamt folgende Unterlagen bzw. Aufzeichnungen: alle Feststellungen

der Bodenschätzung bzw. Eintragungen in den Schätzungsbüchern (Feldschätzungsbuch, Schätzungsbuch für Grünland) und in den Schätzungskarten (Feldschätzungskarte und Schätzungsreinkarte) sowie die Angabe bzw. Bewertung ihres Vergleichsbetriebes sowie alle Unterlagen, die für eine ordentliche Bewertung von Bedeutung seien, um sie anschließend in ihrer Berufung einarbeiten zu können. Sie erwarteten die von ihnen angeforderten Unterlagen bis 15.7.2009. Sollten sie die erforderlichen Unterlagen nicht erhalten, sei es ihnen nicht möglich, den Termin der Berufungsfristverlängerung einzuhalten und diese müsste dann wieder entsprechend verlängert werden.

Mit Bescheid vom 1. Juli 2009 verlängerte das Finanzamt die Frist zur Einbringung einer Berufung bis zum 3. August 2009. In der Begründung wurde ausgeführt, dass die im Schreiben der Bw angeführten Gründe betreffend die Verlängerung der Rechtsmittelfrist auch innerhalb eines Monats ab Zustellung dieses Bescheides bewerkstelligt werden könnten.

Gleichzeitig mit der Berufungsfristverlängerung übermittelte das Finanzamt den Bw für den berufsgegenständlichen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb einen Grundbuchsauszug, auf welchem die einzelnen Grundstücke mit Fläche und Ertragsmesszahl aufgelistet waren, sowie die vom Finanzamt ermittelten Bemessungsgrundlagen zur Berechnung des Hektarsatzes zum 1.1.2008.

Im Begleitschreiben des Finanzamtes wurde ausgeführt, dass die in den Beilagen übermittelten Unterlagen dazu dienen sollten, die im verfahrensgegenständlichen Einheitswertbescheid von den Abgabenbehörden getroffenen Feststellungen nachvollziehbar zu machen. Nach der Bundesabgabenordnung bestehe kein Rechtsanspruch auf eine Übermittlung von Unterlagen. Ein Rechtsanspruch der Parteien bestehe aber nach § 90 Abs. 1 BAO auf Akteneinsicht und Abschriftnahme der Akten oder Aktenteile, deren Kenntnis zur Geltendmachung der abgabenrechtlichen Interessen erforderlich sei. Von der Akteneinsicht ausgenommen seien nach § 90 Abs. 2 BAO Erledigungsentwürfe. Als Erledigungsentwürfe gelten auch Feldschätzungskarten und das Feldschätzungsbuch. Das Recht auf Einsichtnahme bestehe daher nur für die (rechtswirksam gewordenen) Schätzungsreinkarten und das Schätzungsbuch. Nach § 16 a BoSchätzG 1970 könne das zuständige Finanzamt außerhalb des Abgabenverfahrens gegen angemessene Vergütung Auszüge und Abschriften (Kopien) der Schätzungsbücher und Musterstücksbeschreibungen sowie auszugsweise Abschriften (Kopien) der Schätzungskarten und die zugrunde gelegten Daten hinsichtlich der natürlichen Ertragsbedingungen abgeben. Hingewiesen werde darauf, dass das Verfahren betreffend Feststellung der Bodenschätzungsergebnisse in der KG L mit Ablauf der Berufungsfrist abgeschlossen sei. Seither bestehe hinsichtlich der Bodenschätzungsergebnisse ein Zustand außerhalb des Abgabenverfahrens.

Mit Eingabe vom **2. August 2009** erhoben die Bw gegen den Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 2008 vom 27. Mai 2009 **Berufung**.

Zur Begründung führten sie aus, dass nach § 32 Abs. 2 Bewertungsgesetz 1955 der Ertragswert das 18-fache des Reinertrages sei, den die Grundstücke bzw. die Liegenschaft seiner wirtschaftlichen Bestimmung gemäß im Durchschnitt der Jahre nachhaltig erbringen könne. Dabei sei davon auszugehen, dass die Grundstücke/die Liegenschaft unter gewöhnlichen Verhältnissen, ordnungsgemäß und mit entlohten fremden Arbeitskräften bewirtschaftet werden. nach der Intention des Gesetzgebers seien bei der nachhaltigen Ertragsfähigkeit alle Umstände zu berücksichtigen, die auf den Wirtschaftserfolg von Einfluss seien oder von denen die Verwertung der gewonnenen Erzeugnisse abhängig sei. Demgemäß seien insbesondere die natürlichen und wirtschaftliche Ertragsbedingungen zu berücksichtigen.

Da die Liegenschaft der Bw naturbedingt bei intensiven Niederschlägen höchst rutschungsgefährdet sei, entstünden den Bw für die Sanierung und Hangsicherung ständig hohe Kosten. Diese Kosten würden die Höhe des Reinertrages beträchtlich beeinflussen. Alleine die Niederschläge Ende Juni 2009 hätten nach Schätzung von Fachleuten auf der Liegenschaft der Bw einen Schaden von ca. 23.000 Euro angerichtet. Da die Grundstücke großteils eine Südlage aufwiesen, sei bei längeren Trockenperioden mit beträchtlichen Dürreschäden zu kämpfen. Zusammenfassend vertraten die Bw die Ansicht, dass der Einheitswert bei der letzten Bewertung um ein Vielfaches zu hoch eingestuft worden sei und sie erwarteten sich, dass die bisher nicht berücksichtigten Kriterien bei der Neubewertung einfließen würden.

Das Finanzamt legte die Berufung am 7. Oktober 2009 dem Unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vor.

Auf Ersuchen des zuständigen Referenten des Unabhängigen Finanzsenates gab der Bodenschätzer M zur **Informationsveranstaltung am 22. Jänner 2007** betreffend die Überprüfung der Bodenschätzungsergebnisse in der KG L eine Stellungnahme ab, die hier zitiert wird:

„Bei der Informationsveranstaltung am 22.1 2010 nach Beendigung der Bodenschätzungsarbeiten wurden die Landwirte von mir über den bisherigen und weiteren Verlauf des Verfahrens (gesetzliche Grundlagen, Einsichtnahme, Berufungsfristen, Wirksamkeiten, Rechtskraft, vergleichende Bewertung, Vergleichsstücke im Gemeindegebiet, Übersicht über die für das Gemeindegebiet Gem wichtigen Bundes-, Landesmusterstücke und Vergleichsbetriebe, Berechnung der Bodenklimazahl, der Betriebszahl, des Hektarsatzes bis hin zum Einheitswert) umfassend informiert.

Zu dieser Informationsveranstaltung wurden alle landwirtschaftlichen Grundbesitzer im Gemeindegebiet Gem rechtzeitig von der Gemeinde schriftlich eingeladen. Außerdem wurde die öffentliche Bekanntmachung über die Auflegung der Ergebnisse der Bodenschätzung, die

Berufungsfristen, die Rechtskraft und die Wirksamkeit an der Amtstafel der Gemeinde Gem und im Finanzamt ordnungsgemäß angeschlagen.

Bei dieser Informationsveranstaltung wurde nach Abschluss meiner Ausführungen in der anschließenden Diskussion von einzelnen Landwirten vehement eine Aussage betreffend der zu erwartenden Änderungen verlangt.

Ich habe ausdrücklich darauf hingewiesen, dass man zu diesem Zeitpunkt keine seriösen Aussagen bezüglich der Ergebnisse für einzelne Betriebe machen könne. Weiters stellte ich fest, dass sich bei allen Betrieben Flächen mit unveränderten, gering geänderten und stärker geänderten Schätzungsergebnissen in beiden Richtungen (Erhöhung der Bodenpunktezahlen bzw. Verringerung der Bodenpunktezahlen) befinden. Entscheidend wäre daher, wie hoch die jeweiligen Flächenanteile auf den einzelnen Betrieben sein würden. Aus der Erfahrung der bereits überprüften Umgebungsgemeinden könne man sagen, dass sich die durchschnittlichen Änderungen der Bodenklimazahlen im Bereich von 20 bis 25% bewegen. Im Zuge der Auflegung zur Einsichtnahme, bei der die Ergebnisse der Erstschätzung (Bodenschätzungskarten) und der Überprüfungsschätzung (§ 2 BoSchätzG) aufgelegt werden, könne sich jeder Landwirt ein Bild von den Änderungen bei seinem Betrieb machen.

Ich habe nach bestem Wissen und Gewissen die Landwirte der Gemeinde Gem über die Neuschätzung des Einheitswertes aufgeklärt. Es trifft mich persönlich, dass mir von einigen Landwirten schlechte bzw. falsche Information bei eben dieser Veranstaltung vorgeworfen wird.“

Abschließend hielt der Bodenschätzer fest, dass er bis dato in allen von ihm überprüften Gemeinden die gleichen umfassenden Informationen bei den Informationsversammlungen weitergegeben habe. Im Gegensatz zu einigen Landwirten in der Gemeinde Gem habe er in keiner anderen Gemeinde derartige Probleme mit falsch verstandenen oder falsch interpretierten Aussagen bzw. Informationen gehabt.

Mit **Vorhalt vom 27. Jänner 2011** wurden den Bw (nochmals) diejenigen Unterlagen übermittelt, welche die Grundlagen für den angefochtenen Bescheid darstellten (Ausdruck des Vermessungsamtes über die einzelnen Grundstücke und deren Ertragsmesszahlen sowie die Bekanntgabe des Finanzamtes Kirchdorf Perg Steyr betreffend die Bemessungsgrundlagen zur Ermittlung des Hektarsatzes zum 1.1.2008). Weiters wurden ihnen die Öffentliche Bekanntmachung über die Auflegung der Ergebnisse der Bodenschätzung in der KG L, die Niederschrift über die Auflegung der Schätzungsergebnisse am 22. Jänner 2007 (einschließlich der Teilnehmerliste) und die Stellungnahme des Bodenschätzers M zur Informationsveranstaltung am 22. Jänner 2007 übermittelt.

Zu diesem Vorhalt äußerten sich die Bw nicht mehr.

## ***Über die Berufung wurde erwogen:***

### ***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 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 (§ 34 Abs. 1 BewG).

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.

Hinsichtlich der natürlichen Ertragsbedingungen ist davon auszugehen, dass die Bodenschätzung unter anderem die Feststellung der Ertragsfähigkeit auf Grund der natürlichen Ertragsbedingungen (Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung, klimatische Verhältnisse, Wasserverhältnisse) umfasst. Dies bestimmt § 1 Abs. 2 des Bodenschätzungsgesetzes 1970 (BoSchätzG).

### ***Feststellung der natürlichen Ertragsbedingungen***

Gemäß § 36 BewG 1955 sind für die natürlichen Ertragsbedingungen die rechtskräftigen Bodenschätzungsergebnisse maßgebend.

Nach § 11 Abs. 1 Bodenschätzungsgesetz 1970 (BoschätzG) 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.

Nach Abs. 3 leg. cit. hat die Einsichtnahme nach Abs. 1 grundsätzlich in den Diensträumen des Finanzamtes zu erfolgen. Die Frist zur Einsichtnahme beträgt einen Monat. Innerhalb dieser Frist hat an einem Werktag unter Anwesenheit eines zur Auskunftleistung befähigten Bediensteten der Finanzverwaltung die Einsichtnahme in geeigneten Räumen der betreffenden Gemeinde zu erfolgen, sofern diese Gemeinde nicht mit der Sitzgemeinde des Finanzamtes ident ist.

Nach Abs. 4 leg. cit. hat das Finanzamt vor Beginn dieser Frist den Beginn und das Ende sowie den Ort der Einsichtnahme öffentlich bekannt zu geben. Hierbei ist gleichzeitig bekannt zu geben, an welchen Tagen und in welchen Räumen die Einsichtnahme in der Gemeinde stattfindet. Ferner ist hierbei bekannt zu geben, binnen welcher Frist und bei welcher Behörde ein Rechtsmittel gegen die zur Einsicht aufgelegten Ergebnisse eingebracht werden kann. Die öffentliche Bekanntmachung hat durch Anschlag in den Diensträumen des Finanzamtes und der zuständigen Gemeinde zu erfolgen.

Nach Abs. 6 leg. cit. sind die zur Einsicht aufgelegten Schätzungsergebnisse ein gesonderter **Feststellungsbescheid** im Sinne des § 185 Bundesabgabenordnung (BAO).



Bescheide betreffend die Bodenschätzungsergebnisse einer bestimmten Katastralgemeinde sind so genannte Planbescheide; das heißt, alle Eintragungen in diesem Plan sind Bescheidinhalt und somit auch rechtskräftig. Nach abgelaufener Rechtsmittelfrist kann dieser Plan nicht mehr mit dem Argument angefochten werden, dass eine Eintragung in diesen Bescheid nicht gelesen wurde oder die (möglichen) Auswirkungen dieser Eintragung nicht verstanden wurden.

Im berufungsgegenständlichen Fall wurde das Ergebnis der Überprüfung der Bodenschätzungsergebnisse gemäß § 2 BoSchätzG 1970 in der Zeit vom 22. Jänner bis 22. Februar 2007 im Gemeindeamt Gem und in den Diensträumen des Finanzamtes Kirchdorf Perg Steyr zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. In der öffentlichen Bekanntmachung über die Auflegung der Ergebnisse der Bodenschätzung zur allgemeinen Einsichtnahme wurde darauf hingewiesen, dass die zur Einsichtnahme aufgelegten Schätzungsergebnisse ein gesonderter Feststellungsbescheid gem. § 185 Bundesabgabenordnung (BAO) sind und die Bekanntgabe dieser Feststellung mit Ablauf des letzten Tages der Frist als erfolgt gilt. Es wurde bekannt gegeben, dass die abgeänderten Schätzungsergebnisse ab 1.1.2008 wirken und dass gegen die festgestellten Ergebnisse der Bodenschätzung den Eigentümern der betreffenden Grundstücke das Rechtsmittel der Berufung nach den Bestimmungen der Bundesabgabenordnung zusteht. Weiters wurde darauf hingewiesen, dass der mit der Durchführung der Bodenschätzung beauftragte Bedienstete M am 22.1.2007 im Sitzungssaal des Gemeindeamtes einen erläuternden Vortrag halten werde, zu welchem alle Beteiligten eingeladen seien.

Mit dieser Vorgangsweise wurde den Bestimmungen des § 11 Bodenschätzungsgesetz entsprochen. Der erläuternde Vortrag des mit der Durchführung der Bodenschätzung beauftragten Bediensteten sollte es auch unvertretenen und rechtsunkundigen Parteien ermöglichen, unter fachkundiger Anleitung in die Schätzungskarten und Schätzungsbücher Einsicht zu nehmen sowie allfällige Unrichtigkeiten aufzuklären. Da gegen den Bescheid „Bodenschätzungsergebnisse in der Katastralgemeinde L“ keine Berufung erhoben wurde, wurde dieser Bescheid mit Ablauf des 22. März 2007 rechtskräftig.

Alle Einwendungen, die sich gegen die dem angefochtenen Bescheid zugrunde gelegten natürlichen Ertragsbedingungen richten, müssen daher im Hinblick auf die rechtskräftigen Bodenschätzungsergebnisse unbeachtet bleiben.

Unter diese Einwendungen fällt u.a. das Vorbringen, wonach in Trockenperioden auch mit beträchtlichen Dürreschäden zu kämpfen sei.

Das Vorbringen, wonach die landwirtschaftlich genutzten Flächen höchst rutschungsgefährdet seien und dadurch für die Sanierung und Hangsicherung ständig hohe Kosten entstünden, wurde bei den natürlichen Ertragsbedingungen im Rahmen der Beurteilung der Steilheit (bzw.

Neigung) der landwirtschaftlich genutzten Flächen berücksichtigt. Die Hangneigung der landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde aber auch bei den wirtschaftlichen Ertragsbedingungen im Punkt „beschränkter Einsatz von Maschinen und Geräten“ berücksichtigt.

Zum Einwand der Bw, wonach Niederschläge Ende Juni 2009 nach Schätzung von Fachleuten auf der Liegenschaft der Bw einen Schaden von ca. 23.000 Euro angerichtet hätten, ist auszuführen, dass Schadensereignisse in der Land-und Forstwirtschaft immer wieder vorkommen und diese Schadensereignisse selbstverständlich das landwirtschaftliche Einkommen in den betreffenden Jahren wesentlich beeinflussen. Für die Feststellung des Einheitswertes sind aber nicht die in einzelnen Jahren tatsächlich erzielten Einkommen maßgeblich, sondern die im Wege der vergleichenden Bewertung ermittelten Ertragsmesszahlen, welche sich einerseits aus der Bodenschätzung (siehe dazu Feststellung der natürlichen Ertragsbedingungen) und andererseits aus dem Vergleich mit Vergleichsbetrieben (siehe dazu Feststellung der wirtschaftlichen Ertragsbedingungen) ergeben. Die Schadensereignisse in einzelnen Jahren wirken sich daher nur insoweit aus, als die Gefährdung des Eintritts eines Schadensereignisses bei den festgestellten Ertragsbedingungen berücksichtigt werden.

### ***Feststellung der wirtschaftlichen Ertragsbedingungen***

Der berufungsgegenständliche Betrieb liegt im Vergleichsgebiet „II/35 Oberösterreichische Eisenwurzten“. Für den Betriebsvergleich wird der im Amtsblatt der Österreichischen Finanzverwaltung am 15. März 1988 kundgemachten Vergleichsbetrieb Nr. 32 (Vergleichsbetrieb) herangezogen.

Dieser weist hinsichtlich seiner natürlichen und wirtschaftlichen Ertragsbedingungen (§ 32 BewG) die folgenden Bewertungsansätze auf:

<b>Nutzungsform</b>	<b>Gr (Grünland)</b>
<b>Landwirtschaftliche Nutzfläche</b>	<b>17,4448 ha</b>
	<b>Zu/Abschlag %</b>
Äußere Verkehrslage	-7,1
Innere Verkehrslage	-12,8
Einfluss der Betriebsgröße	-10,0
Übrige Umstände	-1,5
Summe der Zu/Abschläge	-31,4
<b>Bodenklimazahl</b>	<b>26,0</b>
Abrechnung (31,4 % von der Bodenklimazahl)	-8,2
<b>Betriebszahl</b>	<b>17,8</b>
<b>Hektarsatz</b>	<b>€ 407,4765</b>
<b>1. Äußere Verkehrslage</b>	<b>Zu/Abschläge %</b>
<b>Verkehrswege, Entfernung, Wegzustand</b>	
Zum Lagerhaus A : 2,2 km befestigte Straße (einspurig)	+0,2
Zur Milchsammelstelle: 0,0 km (ab Hof)	+0,3
Zum Bezirkshauptort: 22,0 km befestigte Straße (zweispurig), 2,2 km befestigte Straße (einspurig)	-1,6

<b>Steigung der Verkehrswege</b>	
Zum Lagerhaus: 8 Grad	-1,6
Zur Milchsammelstelle: 0 Grad	0,0
Zum Bezirkshauptort: 8 Grad	-0,4
<b>Wirtschaftsverhältnisse des Standortes:</b> Zone IV, minder	-4,0
<b>Weitere Einflüsse:</b> Keine	0,0
<b>Summe</b>	<b>-7,1</b>
<b>2. Innere Verkehrslage</b>	<b>Zu/Abschläge %</b>
<b>Durchschnittliche Entfernung der Trennstücke vom Wirtschaftshof:</b> unter 1,5 km	0,0
<b>Steigung der Wege zu den Trennstücken:</b> 30 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 10 Grad 30 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 12 Grad	-5,3
<b>Anzahl der Trennstücke (Trennstücksgröße):</b> 9	-0,8
<b>Gestalt der Trennstücke:</b> Neutral	0,0
<b>Streulage der Trennstücke:</b> Keine (voll arrondiert)	+4,0
<b>Beschränkter Einsatz von Maschinen und Geräten (Neigung der Flächen):</b> Neigungen bis 6 Grad bleiben unberücksichtigt. 21 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 8 Grad 26 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 12 Grad 30 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 14 Grad 14 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 16 Grad 6 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 18 Grad 3 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 36 Grad	-10,7
Sonstige Behinderungen: Keine	0,0
<b>Weitere besondere Einflüsse:</b> Keine	0,0
<b>Summe</b>	<b>-12,8</b>
<b>3. Betriebsgröße:</b>	<b>Zu/Abschläge %</b>
Die Betriebsgröße von 17,44 ha LN wirkt sich bei der vorliegenden Bodenklimazahl von 26,0 und der Nutzungsform Grünland sehr ungünstig aus.	-10,0
<b>4. Übrige Umstände</b>	<b>Zu/Abschläge %</b>
<b>Hagelgefährdung</b> (wird nach dem Hagelgefährdungsfaktor der jeweiligen Ortsgemeinde ermittelt): Hagelgefährdungsfaktor für die OG A: 2,5	-1,5

Die Betriebszahl des strittigen Betriebes ermittelte das Finanzamt durch Vergleich der Ertragsbedingungen mit dem beschriebenen Vergleichsbetrieb. Im Betriebsvergleich mit dem Vergleichsbetrieb Nr. 32 wurden die folgenden, im Vorhalt vom 12. November 2010 nochmals übermittelten Ertragsbedingungen des strittigen Betriebes berücksichtigt:

<b>1. Äußere Verkehrslage</b>	<b>Zu/Abschläge %</b>
<b>Verkehrswege, Entfernung, Wegzustand</b>	
Zum Lagerhaus A: 7,8 km befestigte Straße (zweispurig), 2,3 km befestigte Straße (einspurig) Zum Lagerhaus B: 3,6 km befestigte Straße (zweispurig), 6,7 km befestigte Straße (einspurig)	-3,88
Zur Milchsammelstelle: 0,0 km (ab Hof)	+0,25
Zum Bezirkshauptort : 5,5 km befestigte Straße (zweispurig), 6,7 km befestigte Straße (einspurig)	-0,89
<b>Steigung der Verkehrswege</b>	
Zum Lagerhaus: bis 10 Grad	-2,0
Zur Milchsammelstelle: 10 Grad	0,0
Zum Bezirkshauptort: 10 Grad	-0,5
<b>Wirtschaftsverhältnisse des Standortes:</b> Zone V, schlecht	-5,0
<b>Weitere Einflüsse:</b> Keine	0,0
<b>Summe</b>	<b>-12,9</b>
<b>2. Innere Verkehrslage</b>	<b>Zu/Abschläge</b>

	%
<b>Durchschnittliche Entfernung der Trennstücke vom Wirtschaftshof:</b> unter 1,5 km	0,0
<b>Steigung der Wege zu den Trennstücken:</b> 8 Grad zu 6,0299 ha	-2,6
<b>Anzahl der Trennstücke (Trennstücksgröße):</b> 6	0,0
<b>Gestalt der Trennstücke:</b> Neutral	0,0
<b>Streulage der Trennstücke:</b> voll arrandiert	+4,0
<b>Beschränkter Einsatz von Maschinen und Geräten (Neigung der Flächen, ohne Hu):</b> Neigungen bis 6 Grad bleiben unberücksichtigt. 21 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 9-10 Grad 1 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 11-12 Grad 8 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 13-14 Grad 19 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 15-16 Grad 6 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 17-18 Grad 24 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 19-20 Grad 8 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 21-22 Grad 5 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 23-24 Grad 5 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 27-28 Grad 2 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 30 Grad	-12,0
Sonstige Behinderungen: Keine	0,0
<b>Weitere besondere Einflüsse:</b> Keine	0,0
<b>Summe</b>	<b>-15,4</b>
<b>3. Betriebsgröße:</b>	<b>Zu/Abschläge %</b>
Die Betriebsgröße von 22,6755 ha landwirtschaftliche Nutzfläche wirkt sich bei der vorliegenden Bodenklimazahl von 21,9 und der Nutzungsform Grünland ungünstig aus.	-4,0
<b>4. Übrige Umstände</b>	<b>Zu/Abschläge %</b>
<b>Hagelgefährdung</b> (wird nach dem Hagelgefährdungsfaktor der jeweiligen Ortsgemeinde ermittelt): Hagelgefährdungsfaktor für die Ortsgemeinde <b>Gem 2,5</b>	-1,5

Diese vom Finanzamt ermittelten Ertragsbedingungen des strittigen Betriebes blieben von den Bw unwidersprochen.

Für den gegenständlichen Betrieb war daher folgende Bewertung zugrunde zu legen:

<b>Nutzungsform</b>	<b>Gr (Grünland)</b>
<b>Landwirtschaftliche Nutzfläche</b>	<b>22,6855 ha</b>
	<b>Zu/Abschlag %</b>
Äußere Verkehrslage	-12,9
Innere Verkehrslage	-15,4
Einfluss der Betriebsgröße	-4,0
Übrige Umstände	-1,5
Summe der Zu/Abschläge	-32,9
<b>Bodenklimazahl</b>	<b>21,9</b>
Abrechnung (27,1 % von der Bodenklimazahl)	-7,205
<b>Betriebszahl</b>	<b>14,694</b>
<b>Hektarsatz</b>	<b>€ 336,3741</b>

Der Einheitswert des berufungsgegenständlichen land- und forstwirtschaftlichen Betriebes zum 1.1.2008 war daher wie folgt zu ermitteln (Angaben in Euro):

Landwirtschaftlich genutzte Flächen	22,6755 ha	x 336,3741	7.627,4531
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	12,1699 ha	x 142,486	1.733,4647

Gesamtgröße	34,8454 ha		9.360,9178
<b>Einheitswert (gerundet gem. § 25 BewG )</b>			<b>9.300</b>

Diese Berechnung entspricht derjenigen des angefochtenen Bescheides. Es ergeben sich keine Änderungen.

Aus den angeführten Gründen war die Berufung daher als unbegründet abzuweisen.

Linz, am 15. März 2011