



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des RA., G, vertreten durch K, L, vom 5. August 2009 (eingelangt am 14. August 2009) gegen den Bescheid des Finanzamtes Klagenfurt vom 14. Juli 2009 betreffend Abweisung eines Antrages auf Wertfortschreibung ([§ 193 BAO](#)) zum 1. Jänner 2009 (land- und forstwirtschaftlicher Betrieb, KG00 u.a. entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber (Bw.) ist Eigentümer des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes T. u.a., EZ1. im Ausmaß von 57,9798 ha (32,8608 ha landwirtschaftliche genutzte Flächen, 25,1190 ha forstwirtschaftlich genutzte Flächen). Der Einheitswert wurde (rechtskräftig) ab 1. Jänner 2007 mit € 42.000,00 festgestellt.

Mit **Antrag auf Wertfortschreibung** vom 8. Juli 2009 (eingelangt am 13. Juli 2009) beantragte der Bw. die Neufestsetzung des Einheitswertes. Begründend führte er aus, dass sich die Ertragsbedingungen deutlich verschlechtert hätten. Der Bw. ersuchte um Zusendung sämtlicher für die Bewertung der Grundstücke zur Verfügung stehenden Unterlagen und Aufzeichnungen.

Mit Schriftsatz vom 14. Juli 2009 gab das Finanzamt dem Bw. zunächst die Bestimmung(en) nach den §§ 11, 16a Abs. 2 des Bodenschätzungsgesetzes, des [§ 90 der](#)

[Bundesabgabenordnung](#) sowie die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zur Akteneinsicht bekannt. Überdies übermittelte das Finanzamt einen Grundbuchsauszug mit den Ertragsmess- und Bodenklimazahlen, die Zusammenstellung der Betriebsdaten (Betriebsvergleich), die Kundmachung des BMF bezüglich der Bewertungsgrundlagen für das landwirtschaftliche Vermögen zum 1. Jänner 1988 samt Zusammenstellung der Vergleichsbetriebe, die Kundmachung des BMF bezüglich der Bewertungsgrundlagen für das landwirtschaftliche Vermögen zum 1. Jänner 1988 (Hektarsätze für Alpen und landwirtschaftlich genutzte Flächen geringer Ertragsfähigkeit), die Kundmachung des BMF bezüglich Bewertungsgrundlagen für das Weinbauvermögen zum 1. Jänner 1988 samt Untervergleichsbetrieben, das Amtsblatt der Österreichischen Finanzverwaltung vom 18. Jänner 2001 bezüglich Kundmachung der Ergebnisse der Schätzung von Landesmusterstücken, das Amtsblatt der Österreichischen Finanzverwaltung vom 30. Dezember 1997 bezüglich Kundmachung der Ergebnisse der Schätzung von Bundesmusterstücken, die Kopie der Niederschrift über die Schlussbesprechung der Bodenschätzung vom 18. und 19. Juli 2005 samt Unterschriftenliste, eine Kopie der öffentlichen Bekanntmachung der Bodenschätzungsergebnisse im Kärntner Bauer vom 10. Februar 2006, die Öffentliche Bekanntmachung über die Einsichtnahme in die überprüften Schätzungsbücher und Schätzungskarten vom 13.01.2006, eine Kopie der Rechtskraftmeldung der Bodenschätzungsergebnisse (Eintritt der Rechtskraft mit 21. April 2006, Wirksamkeit: 01. Jänner 2007).

Mit **Bescheid vom 14. Juli 2009** wies das Finanzamt den Wertfortschreibungsantrag unter Hinweis auf § 21 Abs. 2 BewG und den vom Antragsteller unspezifisch vorgebrachten Einwand, wonach sich die Ertragsbedingungen deutlich verschlechtert hätten, ab. Begründend wurde weiters auf den Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2007 (Wertfortschreibung) verwiesen. Mit diesem Bescheid wurde den geänderten natürlichen Ertragsbedingungen, die durch die Bodenschätzung festgestellt wurden, Rechnung getragen.

Mit Schriftsatz vom 5. August 2009 erhob der Bw. **Berufung**. Nach Wiederholung der Bescheidbegründung, bringt der Bw. vor:

"Der Bescheid ist mangelhaft, weil das Finanzamt keine entsprechenden Erhebungen gepflogen hat, inwieweit meine Ausführungen im Antrag zutreffen und mich andererseits nicht aufgefordert hat, entsprechende Unterlagen hinsichtlich der Verschlechterung der Ertragsbedingungen vorzulegen. Im Übrigen ist der Behörde aber auch von amtswegen bekannt, dass sich die Ertragsbedingungen verschlechtert haben.

Ich wäre als unvertreter und rechtsunkundiger Laie aufzufordern gewesen, nähere Erläuterungen dazutun, andererseits wäre die Behörde aber auch von sich aus verpflichtet gewesen, entsprechende ergänzende Informationen einzuholen. Die Behörde hat unvertretene Parteien zu belehren. Der Bescheid ist von der Behörde mangelhaft begründet, da die Behörde nicht anführt, von welchen Ausgangswerten sie ausgeht und wie diese Ausgangswerte ermittelt worden sind.

Die Behörde hat das von ihr erlassene Erkenntnis zu begründen ([§ 58 AVG](#)), wobei das Schwergewicht dieser Begründung nicht darauf liegen kann, dass irgendeine Begründung gefunden wird, sondern eine Feststellung der Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens und die Darstellung der bei der Beweiswürdigung maßgebenden Umstände und darauf gestützten Beurteilung der Rechtsfrage klar und übersichtlich zusammengefasst zu erfolgen hat ([§ 60 AVG](#)). Es ist unfraglich, dass der angefochtene Bescheid es an einer Darstellung des Ermittlungsverfahrens ebenso fehlen lässt, wie ihm einer klaren Darstellung der angenommenen und erwiesenen Tatsachen mangelt. Bei einer ordnungsgemäßen Begründung des Bescheides wären die Ausgangswerte des Bescheides mit den sich voraussichtlich ergebenden aktuellen Werten gegenüber zu stellen gewesen. Bei einer genauen Analyse wäre hervorgekommen, dass sich in meiner unmittelbaren Umgebung die Verkehrslage geändert hat. Durch den Bau der Koralmbahn wurde der Bahnanschluss für meine Gemeinde abgeschnitten, was zu einer erheblichen Erschwernis bei der Vermarktung von Rundholz und anderen Hölzern führt. Die Betriebsmittel haben sich im letzten Jahr unverhältnismäßig verteuert, im Besonderen die Kosten für Treibstoff, aber auch für Düngemittel und Spritzmittel, welche an Handelspreise gebunden sind. Die Kosten für diese Betriebskosten haben sich seit einem Jahr nahezu verdoppelt. Diese Preiserhebungen sind amtsbekannt bzw. liegen der Behörde hierfür offizielle Statistiken etc. vor, sodass gar nicht mal nähere Ausführungen erforderlich gewesen wären. Dazu kommt, dass sich die Bodenbedingungen extrem verschlechtert haben, der Boden ist nun ausgewaschen und einer verstärkten Umweltbelastung ausgesetzt. Die Klimaveränderung ist so fortgeschritten, dass auch seit dem letzten Jahr erhebliche Änderungen eingetreten sind, ebenso haben sich die Emissionen durch die in unmittelbarer Nähe befindliche Autobahn ausgewirkt sowie die Emissionen durch den Flugverkehr.

Dazu kommt der ständige Preisverfall andererseits aber auch die fortschreitende Konkurrenz durch industrielle Lebensmittelerzeuger, die unter dem Schutz des Gesetzgebers berechtigt sind, künstlich hergestellte Nahrungsmittel wie Analogkäse etc. zu vermarkten. Die sich im Zuge der Globalisierung gebildeten Weltmonopole führten zu Zwangsbeiträgen an Konzerne, die es zuvor nicht gegeben hat. Der Urproduzent wird unverhältnismäßig abgeschöpft. Die Welthochfinanz hat mit ihrer Fed. Bank beliebig verfügbaren Finanzmittel in einzelnen Marktsegmenten, in unserem Fall speziell im Bereiche des Saatgutes Konzerngebilde geschaffen, die den Wettbewerb ausschalten und überdies noch staatlich gefördert werden.

Die Behörde irrt sich rechtlich aber auch bei der Prüfung der Frage der Nachhaltigkeit. Ob ein Ertrag nachhaltig erzielt werden kann, ist jeweils im Einzelfall zu prüfen. Eine Nachhaltigkeit des erzielbaren Ertrages ist dann gegeben, wenn eine Erzielbarkeit dieses Ertrages über einige Jahre gewährleistet ist. Bei den persönlichen Verhältnissen sind insbesondere die örtlichen Preis und Absatzverhältnisse sowie die allgemeinen jeweiligen Wirtschaftsdaten zu berücksichtigen, die sich auf Grund der Finanzkrise entscheidend verändert haben. Die Veränderung dieser Situation kann nicht dazu führen, dass nur Konzerne und Banken einseitig gefördert werden, während die Urproduzenten unverhältnismäßig abgeschöpft werden. All diese Faktoren sind jedoch so allgemein bekannt, dass die Behörde auch ohne nähere und dadurch erhebliche Wettbewerbsvorteile genießen (?) Ausführungen meinerseits auf diese Umstände Rücksicht hätte nehmen müssen und diese Umstände einbeziehen hätte müssen. Die Behörde hat nicht einmal eine entsprechende Berechnung der Ertragswerte durchgeführt."

Das Finanzamt legte die Berufung dem Unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vor.

Im Schriftsatz vom 8. September 2009 äußerte sich der Bw. zum Vorlagebericht des Finanzamtes. Im Wesentlichen wiederholte er zunächst die in der Berufung getätigten Vorbringen. Er ergänzte sein Vorbringen insoweit, als wirtschaftspolitische Gegebenheiten sehr wohl Einfluss auf die Betriebsführung hätten. Internationale Verträge wie GATT etc. hätten erhebliche Auswirkungen auf die Preisbildung und die allgemeine wirtschaftliche

Situation. Die Erlöse würden ständig sinken. Die Aufhebung des Zulassungsstopps für Gentechnik Produkte durch die EU-Agrarminister führe zu einer radikalen Änderung der Marktverhältnisse. 2005 habe der kommerzielle Anbau von transgenen Pflanzen begonnen. Die gesetzliche Interessensvertretung sei befangen, da sie deren Vertreter Mitglieder des Schätzungsausschusses seien und die Landwirtschaftskammer ein erhebliches Interesse an einer höheren Bewertung des Einheitswertes habe um mehr Geldmittel zur Verfügung zu haben. Es wäre bei der Ermittlung des Einheitswertes davon auszugehen, dass der Betrieb mit fremden Arbeitskräften zu führen sei, was in der derzeitigen Situation völlig ausgeschlossen sei. Es wären diejenigen Betriebe in Kärnten, die mit fremden Arbeitskräften wirtschaftlich tätig seien, etwa der Goldbrunnhof, der Litzelhof etc bei der Bewertung der Musterbetriebe heranzuziehen. Diese Betriebe seien auf staatliche Zuschüsse angewiesen, weil mit bezahlten Arbeitskräften kein Ertrag erzielt werden kann.

Der Unabhängige Finanzsenat ersuchte das **Finanzamt am 29. September 2009 um Stellungnahme** zu den Vorbringen des Bw.

Im Einzelnen führte das **Finanzamt in der Stellungnahme vom 16. Dezember 2009** aus:

zu 1.) Durch den Bau der Autobahn sei das Bodenklima in der Umgebung nachhaltig verschlechtert worden (Entwässerungsmöglichkeiten seien abgeschnitten worden, Oberflächenwässer würden umgeleitet bzw. stauten sich, wodurch Sümpfe gebildet und der Boden mit erheblichen Erschwernissen zu bearbeiten sei; der Boden sei ausgewaschen und werde einer verstärkten Umweltbelastung ausgesetzt).

Dass Baumaßnahmen - wie z.B. die Errichtung einer Autobahn - in bestimmten Fällen Auswirkungen auf das Bodenklima in der Umgebung haben können, weil beispielsweise Entwässerungsmöglichkeiten abgeschnitten bzw. Oberflächenwässer um- oder abgeleitet werden, kann sich aus der jeweiligen Geländesituation ergeben.

Zu den zum Betrieb des KR gehörigen Grundstücken ist festzuhalten, dass die Entwässerung aufgrund der naturgegebenen Geländeneigung in Richtung W. und in weiterer Folge in den G. erfolgt.

Dieser Bereich ist aber vom Autobahnbau nicht berührt worden, weshalb eine Auswirkung auf die Wasserführung bei Ihren Grundstücken und auf die unverändert gebliebene Fließrichtung der natürlichen Entwässerung nicht eintreten kann.

Des Weiteren wird angemerkt, dass die Inbetriebnahme der Autobahn in diesem Abschnitt in den Jahren 1999/2000 erfolgte, d.h. einige Jahre vor der im Jahre 2005 durchgeführten Bodenschätzung und dem für die Bodenschätzung relevanten Stichtag (1.1.2007).

Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass bereits bei der Einheitswertfeststellung zum 1.1.2007 für die zusätzlichen Erschwernisse und Kosten, welche durch etwaige laufende Entwässerungsmaßnahmen verursacht werden könnten, beim Betrieb des KR im Rahmen der Abschläge für wirtschaftliche Ertragsbedingungen - so wie bei allen anderen betroffenen Betrieben im PM - ein zusätzlicher "Sonstiger Abschlag" in der Höhe von € 2.623,00 in Abzug gebracht worden ist. Hiefür sind die von der Bodenschätzung erhobenen ortsüblichen Kosten für Entwässerungsmaßnahmen herangezogen worden.

Der berücksichtigte "Sonstige Abschlag" ist im Einheitswertbescheid zum 1.1.2007 im Berechnungsabschnitt der Bescheidebegründung gesondert ausgewiesen.

Sollte sich im Zuge einer Nachprüfung der tatsächlichen Verhältnisse herausstellen, dass entsprechende Wirtschafterschwernisse nicht nachgewiesen werden können bzw. Entwässerungsmaßnahmen nicht erforderlich sind, so müsste – nach Ansicht des Finanzamtes - der bisher dafür gewährte pauschale "Sonstige Abschlag" bei einer vorzunehmenden Wertfortschreibung entfallen.

2.) Durch die Klimaveränderung seien erhebliche Verschlechterungen eingetreten:

Die Klimadaten eines Beobachtungszeitraumes von 30 Jahren (Klimaperiode 1961 - 1990) sind bei der zuletzt erfolgten Bodenschätzung (durchgeführt im Jahr 2005) berücksichtigt worden. In der Durchschnittsbetrachtung sind somit auch so genannte statistisch gesehene "Ausnahmejahre" mit berücksichtigt.

Abweichende Daten eines Einzeljahres führen demnach noch nicht zu einer Änderung der Gesamtsituation.

3.) Durch Emissionen der in der unmittelbaren Nähe befindlichen Autobahn und des Flugverkehrs würde der Einheitswert des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes ebenfalls beeinträchtigt.

Aus dem Lageplan ist ersichtlich, dass die von KR bewirtschafteten Flächen in einer Mindestentfernung von rund 1,2 km zur Autobahntrasse gelegen sind.

Ob und welche Auswirkungen auf den Einheitswert die Emissionen des Autoverkehrs bzw. des Flugverkehrs haben sollten, ist im Berufungsverfahren bislang nicht konkret dargestellt worden.

Dass die Emissionen des Luftverkehrs konkrete Auswirkungen auf die Bodenverhältnisse einer bestimmten Parzelle hätten und die Ertragssituation dadurch beeinflusst würde, darüber liegen bisher keine wissenschaftlichen Erkenntnisse vor.

4.) Der Eisenbahnbau ("K.") führe dazu, dass kein Frachtenbahnhof in Gr. mehr vorhanden sei und der nächst gelegene sich erst in Kl. befinde.

Inwiefern ein Frachtenbahnhof bzw. dessen Nichtvorhandensein für den gegenständlichen Betrieb von wesentlicher Bedeutung wäre, ist im Berufungsvorbringen bislang nicht konkret ausgeführt worden.

Abgesehen davon ist darauf hinzuweisen, dass für die Beurteilung der "Äußerer Verkehrslage" eines landwirtschaftlichen Betriebes, im Vergleich zum Hauptvergleichsbetrieb, dessen Entfernungen zum nächstgelegenen Lagerhaus, zur Milchsammelstelle und zum Bezirkshauptort maßgeblich sind.

Da der Betrieb des KR selbst ein Richtbetrieb für die KG T und P ist, wurden bereits zum Stichtag 1.1.2007 alle für die Einheitsbewertung maßgeblichen tatsächlichen Entfernungen zum Lagerhaus (mit Berücksichtigung der eingetretenen Änderung durch den Neubau des Lagerhaus Gr.), zur Milchsammelstelle und zum Bezirkshauptort neu ermittelt und in die Berechnung der "Äußerer Verkehrslage" aufgenommen.

5.) Es gäbe kein Sägewerk mehr in Gr., sondern nur mehr in W oder im Raum SV.

Es ist sowohl dem Finanzamt als auch bei der Bodenschätzung seit Jahren amtsbekannt, dass der Holzpreis von den Sägewerken unabhängig von der Abholentfernung festgelegt/ausgehandelt/verrechnet wird.

6.) Die Vergrößerung des Stausees der D. führe zu einer verstärkten Nebelbildung und Verschlechterung des Klimas.

Aus den verfügbaren Klimadaten kann eine verstärkte Nebelbildung/Verringerung der Sonneneinstrahlung/Verkürzung der Vegetationsperiode gegenüber dem Zeitpunkt der zuletzt erfolgten Einheitswertfeststellung nicht abgeleitet werden.

Festzustellen ist, dass der Spatenstich zur Errichtung des S.V. im Jahre 1957/58 erfolgte. Die Fertigstellung, Inbetriebnahme und Flutung wurde in den Jahren 1964/65 durchgeführt. Somit fallen die genannten Ereignisse in den Anfang der jetzigen Erfassungsperiode der Nebeltage (Klimadaten 1961 bis 1990). Diese Anzahl der statistisch erfassten Nebeltage, wurden für die Ermittlung des Abschlags wegen Nebels bei der Bodenschätzung im Jahre 2005 angesetzt.

Größere Gewässerflächen spielen laut wissenschaftlicher Untersuchungen bei der Nebelbildung eine eher untergeordnete Rolle, da für die Bildung von Bodennebel das Zusammenspiel einer Vielzahl von lokalen Parametern wichtig ist, z.B. Niederschlagsverteilung

und Niederschlagshäufigkeit, Vegetationsdecke, lokaler Luftdruck und lokale Windverhältnisse, Temperatur der bodennahen Luftschichten, aktuelle Luftfeuchte, Großraumwetterlage, etc.

Bezugnehmend auf wissenschaftliche Studien aus dem Jahr 1993, betreffend die Nebelhäufigkeit im Klagenfurter Becken, wird weiters festgehalten, dass die größte Nebelhäufigkeit (statistisch erfasst für den Zeitraum 1955 -1971) zwischen Ende Oktober und Anfang Februar liegt, also außerhalb der Hauptvegetationszeit.

Während der Vegetationszeit tritt die Nebelhäufigkeit stark zurück und beschränkt sich hauptsächlich auf die Morgenstunden.

7.) Die Verschiebung des Preisgefüges (unverhältnismäßige Verteuerung der Betriebsmittel) hätte Einfluss auf die festgestellten Wertverhältnisse.

Die Preisentwicklung – sowohl auf der Erlösseite, als auch auf der Ausgabenseite – findet Einfluss bei der Festlegung des Hektarsatzes und betrifft alle von der Einheitsbewertung umfassten landwirtschaftlichen Betriebe.

Dabei sind auch die in Einzeljahren eintretenden Verbesserungen oder Verschlechterungen der durch die allgemeine Wirtschaftslage bedingten Ertragssituation im Rahmen der Durchschnittsbetrachtung bereits berücksichtigt.

Festzuhalten ist zudem, dass die Auswirkungen der Marktsituation auf die erzielbaren Erlöse einerseits und die anfallenden Kosten (z.B. für notwendige Betriebsmittel) andererseits - zumindest teilweise - durch erfolgende Förderungs- und Ausgleichszahlungen abgegolten wird.

Inwieweit der Betrieb des Berufungswerbers KR im Vergleich zu anderen landwirtschaftlichen Betrieben in stärkerem und nachweisbarem Ausmaß von der von ihm angesprochenen Verschiebung des Preisgefüges betroffen ist, konnte dem Berufungsvorbringen nicht konkret entnommen werden.

Die allgemeinen Veränderungen volkswirtschaftlicher Rahmenbedingungen (so auch die Verteuerung der Betriebsmittel) sind bei der individuellen Bewertung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes nicht gesondert zu berücksichtigen, da diese alle Landwirte in - mehr oder weniger - gleicher Weise betreffen.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die vom Finanzamt vorzunehmende Einheitswertfeststellung auf der Grundlage der geltenden Gesetzesbestimmungen zu erfolgen hat, und dass hinsichtlich einer allgemeinen Änderung der Wirtschaftslage deren gesonderte Berücksichtigung im Bewertungsrecht nicht vorgesehen ist.

Das Finanzamt übermittelte dem Bw. am **16. Dezember 2009** die dem UFS vorgelegte Stellungnahme und ersuchte den Bw. um Beantwortung nachstehender **Fragen**:

Zu 1.) Verschlechterung des Bodenklimas, Sumpfbildung, Umweltbelastungen:

- Welche konkreten Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse in Bezug auf die Boden- und Klimasituation haben Sie seit dem Zeitpunkt des vorangehenden Einheitswert-Stichtages (das ist der 1.1.2007) festgestellt?
- Wann und wo sind diese aufgetreten?
- In welchem Ausmaß haben sie Auswirkung auf die Ertragsverhältnisse des Bodens?
- Welche Teilflächen sind davon betroffen?
- Die betroffenen Parzellen (bzw. Parzellenanteile) sind gesondert anzuführen und in einer Plandarstellung zu kennzeichnen.
- Zu den von Entwässerungsmaßnahmen betroffenen Parzellen wird ersucht, eine zeichnerische Darstellung (Skizze) des aktuellen Entwässerungsplanes vorzulegen.
- Auf welchen Parzellen bzw. in welchem Bereich haben sich feststellbare Sümpfe gebildet? (Darstellung der betroffenen Flächen auf einem Auszug aus der Katastermappe.)
- Nachweisbares Flächenausmaß?
- Zu welchem Zeitpunkt sind diese erstmalig erkennbar geworden?
- Konkrete Auswirkungen auf Wachstum, Bewirtschaftung etc.?
- Welche Gegenmaßnahmen sind möglich bzw. wurden getroffen?
- Welche außergewöhnlichen Kosten sind dem Betrieb dadurch entstanden?
- Welche Nutzungsdauer ist bei etwaigen Meliorisationsmaßnahmen anzunehmen?
- Konkrete Zahlen für den (nachweisbaren/errechneten) Ertragsentgang?

2.) Durch Klimaveränderung erheblich eingetretene Verschlechterungen:

- Welche Klimadaten haben sich seit der letzten Bodenschätzung im Jahr 2005 bis zum beantragten Bewertungsstichtag 1.1.2009 – in Bezug auf den Standort ihres Betriebes – tatsächlich und nachweisbar verändert?
- Welche Aufzeichnungen liegen Ihnen dafür vor?
- Benennen Sie bitte konkret festgestellte Verschlechterungen in Bezug auf Ihren Betrieb. Wann und wo sind diese aufgetreten bzw. von Ihnen festgestellt worden? Welche Vergleichsdaten wurden für die Feststellung der Veränderungen herangezogen?

3.) Einwirkung der Emissionen der Autobahn und des Flugverkehrs auf den

Einheitswert:

- Sie werden eingeladen, die den genannten Emissionen zuzuschreibenden und von Ihnen festgestellten Auswirkungen in einer entsprechenden Darstellung kundzutun, und die zum Nachweis geeigneten Unterlagen vorzulegen.
- Welche diesbezüglichen Feststellungen liegen vor?
- Welche Auswirkungen sind nachweisbar?
- Auswirkung auf die bewertungsrechtlich relevante Bodenqualität?
- Konkret nachweisbare Änderung der Ertragsbedingungen und deren tatsächliche Auswirkung auf die Ertragssituation?
- Auch zu diesem Punkt ist darzulegen, wann und wo die Beeinträchtigungen erstmalig aufgetreten bzw. von Ihnen festgestellt worden sind, sowie welche Vergleichsdaten dieser Feststellung zu Grunde liegen.
- Darstellung der eingetretenen Veränderungen seit dem Zeitpunkt des vorangehenden Einheitswertstichtages 1.1.2007.
- Sofern aus Emissionen stammende Auswirkungen auf die Bodenqualität nachweisbar sind, wird darzustellen sein, inwieweit diese dem Eintrag aus entfernten Emissionsquellen zuzurechnen sind, oder aus der Bearbeitung der Grundfläche selbst stammen, die auch mit dieselbetriebenen Maschinen erfolgt, und hierbei die Schadstoffe direkt auf der Parzelle und flächendeckend bei jedem Bearbeitungsvorgang anfallen.

4.) Fehlender Frachtenbahnhof:

Welche konkreten wirtschaftlichen Nachteile erwachsen dem Betrieb durch das Fehlen eines lokalen Frachtenbahnhofes?

5.) Fehlendes Sägewerk:

- Geben Sie konkret bekannt und weisen Sie anhand entsprechender Belege nach, inwieweit und in welcher Betragshöhe Sie bei Holzverkäufen einen Preisnachteil aufgrund der Lage Ihres Betriebes im Vergleich zu anderen Holzverkäufern (in günstigerer Lage zu einem Sägewerk) hinnehmen mussten.
- Inwiefern ist hier eine Änderung der Situation seit dem Zeitpunkt der zuvor erfolgten Einheitswertfeststellung (1.1.2007) eingetreten?

6.) Verstärkte Nebelbildung und Klimaverschlechterung wegen der Vergrößerung des Stausees:

- Haben Sie konkrete Aufzeichnungen über allfällige im kleinräumigen Bereich eingetretene und feststellbare Änderungen der Klimasituation, von der Ihr Betrieb unmittelbar betroffen ist?
- Zutreffendenfalls werden Sie ersucht, solche Aufzeichnungen zur Einsichtnahme vorzulegen.
- Wenn keinerlei diesbezügliche Aufzeichnungen vorliegen, so sind die betreffenden Wahrnehmungen und die daraus sich ergebenden unmittelbaren Auswirkungen zumindest in einer solchen Form beschreibend darzustellen, dass diese von der Bodenschätzung nachvollzogen und durch Abgleichung mit verfügbaren meteorologischen Daten überprüft werden können.

7.) Verschiebung des Preisgefüges:

- Sind für Ihren Betrieb Förderungs- und Ausgleichszahlungen beantragt und geleistet worden?
- In welcher Betragshöhe?
- Inwieweit Ihr Betrieb im Vergleich zu anderen landwirtschaftlichen Betrieben in stärkerem und nachweisbarem Ausmaß von der von Ihnen angesprochenen Verschiebung des Preisgefüges betroffen ist, konnte dem Berufungsvorbringen nicht konkret entnommen werden. Sie werden eingeladen, dieses Berufungsvorbringen entsprechend zu präzisieren.

Mit Schriftsatz vom 15. Jänner 2010 übermittelte der Bw. die ergänzende Stellungnahme. Im Einzelnen führte der Bw. aus:

zu 1.) Bau der Autobahn:

Das Finanzamt räumt in seinen Ausführungen zu meiner Berufung ein, dass es durchaus möglich sei, dass die Errichtung einer Autobahn Auswirkungen auf das Bodenklima der Umgebung haben kann. Unrichtig sind jedoch die Ausführungen des Finanzamtes, wonach die Entwässerung aufgrund der naturgegebenen Geländeneigung in Richtung W. und in weiterer Folge in den G. erfolgen würde und deshalb eine Auswirkung auf die Wasserführung auf meinem Grundstück nicht eintreten könne.

Durch den Autobahnbau hat sich jedoch der Grundwasserspiegel in bestimmten Bereichen in der Nähe der Autobahn (Waldparzellen z.B. 1, jeweils KG 2) gesenkt, in anderen Bereichen (PM bzw. TM) ist der Wasserspiegel angestiegen. Das Sinken des Wasserspiegels im Waldbereich hat zur Folge, dass die Ameisenpopulationen erheblich zurückgegangen sind, was erhebliche Einflüsse auf den ökologischen Kreislauf in diesem Bereich hat. Durch den Rückgang der Ameisenpopulationen ist die Anzahl der Schädlinge (Borkenkäfer etc.) erheblich angestiegen, weil die Ameisen als natürliche Schädlingsvernichter (Ameisen ernähren sich von Käferlarven) unentbehrlich sind. Im Zuge dessen ist der Borkenkäferbefall des Waldes erheblich angestiegen. Dadurch entstehen mir erhebliche Schäden, diese Schäden haben sich gerade erst in den letzten 2 – 3 Jahren besonders bemerkbar gemacht und wären durch biologische Gutachten zu verifizieren. Die Hinweise des Finanzamtes hinsichtlich der Entwässerung in Richtung W. bzw. G. sind unzutreffend. Diese Entwässerungen funktionieren nicht mehr. Die Flächen im Bereich des T.M. bzw. PM: sind vor rund 50 Jahren drainagiert worden, mittlerweile funktioniert die alte Drainage nicht mehr. Der Wasserstand in diesen Gebieten ist erheblich gestiegen, es gibt dadurch teilweise Ernteaufschläge bis zu 100 %. Eine Instandsetzung der ursprünglichen Drainagierung ist wirtschaftlich nicht vertretbar und würde auch aufgrund der naturschutzrechtlichen Bestimmungen nicht mehr genehmigt werden. Diese Eingriffe in die Entwässerung sind in erheblichem Ausmaß auf den Bau der Autobahn

zurückzuführen. In diesem Ausmaß erkennbar war dies jedoch erst in den letzten beiden Jahren.

Des Weiteren hatte der Betrieb der Autobahn eine Anreicherung der Böden mit Schwermetallen und anderen Schadstoffen zur Folge, was ebenfalls zu einer Verschlechterung meiner Grundstücke führt. Im Jahr 2009 hatte ich auf einer Fläche von 4 Hektar im Bereich des PM: mit einem Weizenanbau einen 100 %igen Ausfall.

Der Betrieb der Autobahn hatte nicht eine unmittelbare Änderung der Verhältnisse zur Folge, sondern vielmehr trat diese Veränderung erst allmählich ein. Unmittelbar nach der Eröffnung der Autobahn war diese Veränderung noch nicht auffällig.

Die durch den mangelnden Wasserabfluss entstandenen Seen im Bereich der Mooregebiete hatten sogar zur Folge, dass das Grabloch (Bundesmusterstück) voll mit Wasser war. Derzeit ist dieses Bundesmusterstück aufgrund des hohen Wasserstandes überhaupt nicht zugänglich. Es hat sich regelrecht ein See gebildet.

Diesbezüglich beantrage ich die Durchführung eines Ortsaugenscheines.

Zeuge: J.W., We., sowie Einvernahme weiterer Grundstücksanrainer.

Durch diese oben geschilderten Verwässerungen der Böden ist die Qualität des Bodens erheblich gesunken. Es ist nicht einsehbar, dass die Hektarsätze trotz erheblich schlechterer Böden steigen. Diesbezüglich sind vom Finanzamt verwendete Gutachten der Bodenschätzung nicht schlüssig und werden uns anlässlich der Schätzung auch nicht ausreichend erklärt.

Ich verweise nochmals darauf, dass auch die Ergebnisse der ursprünglichen Bodenschätzung falsch sind, weil die Bodenschätzung viel zu oberflächlich durchgeführt wurde. Vielfach bediente man sich mechanischer Methoden oder einfacher Methoden, die nicht mehr auf den neuesten Stand der Wissenschaft sind.

Gegenmaßnahmen gegen diese Seenbildung sind undenkbar, weil diese Maßnahmen im Verhältnis zum Ertrag bei weitem zu teuer wären.

Hinsichtlich der konkreten Veränderung verweise ich auf die von mir vorgelegten Lichtbilder, woraus sich der Wasserstand ergibt.

zu 2.) Durch Klimaveränderungen eingetretene erhebliche Verschlechterungen:

Das Finanzamt Kl. beruft sich auf die Klimadaten von 30 Jahren (Klimaperiode 1961 – 1990). Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass gerade in den letzten 10 Jahren eine erhebliche Klimaänderung eingetreten ist, welche eine immense Auswirkung auf die Bodenqualitäten hatte. Es geht hier nicht um geringfügige Forderungen (Anm.: verm. geringfügige Veränderungen) des Klimas, sondern um eine immense Veränderung in den letzten 10 Jahren. Dies war eine permanente und auch sprunghafte Veränderung.

Hinsichtlich der Erhebung der Klimadaten ist auch darauf hinzuweisen, dass sich das Finanzamt offensichtlich veralteter Daten bedient hat, andererseits aber auch, dass eine viel zu unpräzise Ermittlung von Daten erfolgt. Diesbezügliche Klimadaten der letzten 10 Jahre bzw. auch insbesondere der letzten 2 – 3 Jahre wären von Amtswegen beizuschaffen gewesen und zu analysieren. Ich beantrage die Einholung eines diesbezüglichen Gutachtens.

zu 3.) Einwirkung der Emissionen der Autobahn und des Flugverkehrs auf den Einheitswert:

Die Entfernung meiner Flächen von 1,2 Kilometer zu Autobahntrasse ist nicht ausreichend, um Emissionen hintanzuhalten. Hinsichtlich des Flugverkehrs wird auf die erheblich gestiegene Flugtätigkeit am Kl Flughafen hingewiesen. Meine Liegenschaften liegen direkt im Bereich der Einflugschneise der Flugzeuge zu diesem Flughafen. Es wäre geboten gewesen, wenn sich das

Finanzamt entsprechende Daten hinsichtlich der Flugverkehrsfrequenz hinsichtlich der letzten 10 bzw. 20 Jahre eingeholt hätte.

Hinsichtlich des Flugverkehrs wäre dem Finanzamt auch geboten gewesen, entsprechende Erkundigungen über die Strömungsbereiche und Windverhältnisse in dieser Gegend einzuholen. Aufgrund der Strömungsverhältnisse sind meine Liegenschaften erheblichen Immissionen ausgesetzt. Auch die Abgase der Flugzeuge führen zu einer erheblichen Verpestung der Böden mit Schwermetallen. Auch der Bau der Autobahn führte zu derartigen Änderungen in der Landschaft, dass sich dadurch die Verströmungsverhältnisse geändert haben. Es ist darauf hinzuweisen, dass Flugzeuge teilweise in einer Höhe von lediglich 200 – 400 m über meine Grundstücke fliegen, wenn sie ihre Runden im Zuge des Lande- bzw. Abflugkreises über Grafenstein ziehen. Auch diesbezüglich wäre die Behörde verpflichtet gewesen, von Amtswegen weitere Gutachten einzuholen. Ich beantrage die Einholung solcher Gutachten. Die Parzellen liegen auch nicht 1,2 km von der Autobahn entfernt, sondern sind meine Waldparzellen teilweise nur 400 m von der Autobahn entfernt. Die erhöhte Schwermetallverunreinigung hat daher auch einen erheblichen Einfluss auf die Waldböden. Die Erträge sinken stets.

zu 4.) Wegfall des Frachtenbahnhofes:

Gerade das Vorhandensein eines Frachtenbahnhofes ist für einen landwirtschaftlichen Betrieb von immenser Bedeutung. Die Entfernung zum nächstgelegenen Lagerhaus, zur Milchsammelstelle oder zum Bezirkshauptort sind für mich weniger maßgeblich. Ich betreibe keine Milchwirtschaft, sodass eine Entfernung meines Betriebes zur Milchsammelstelle völlig irrelevant ist. Auch die Entfernung zum nächstgelegenen Lagerhaus ist nicht wesentlich, weil Rundhölzer durch das Lagerhaus nicht vermarktet werden. Zur Vermarktung von Rundhölzern wäre das Vorhandensein eines möglichst nahe gelegenen Bahnhofes mit ausreichender Kapazität erforderlich.

Früher war es möglich, Rundhölzer über Gr. zu verladen. Jetzt ist die Verladung lediglich vom Frachtenbahnhof Kl. (V.) aus möglich, sodass Zu- und Abfahrten zu diesem Bahnhof notwendig sind. Dafür fallen doppelte Verladetätigkeiten an. Auch Strohballen sind über den Bahntransport verschickt worden, dies ist jetzt nicht mehr möglich. Ich bin daher genötigt, Strohballen mit dem Traktor weit bis nach Mittelkärnten zuzustellen, wobei mir die Frachten nicht gesondert abgegolten werden. Aufgrund der gestiegenen Entfernungen sinken meine Erträge.

Das Lagerhaus in Gr. ist für mich auch deshalb nicht maßgebend, da ich einen Biobetrieb habe, das Lagerhaus in Gr. jedoch nicht über eine Bioschiene verfügt. Ich bin daher genötigt, zum Zwecke des Beschaffens von Futtermitteln etc. zum Lagerhaus nach Kl. zu fahren. Auch durch den Wegfall des Frachtenbahnhofes ist die örtliche Struktur zerstört worden.

zu 5.) Kein Sägewerk in Gr.:

Die Entfernung eines Sägewerkes spielt für meinen Betrieb eine maßgebliche Rolle. Durch die sich im Zuge der Entwicklung der Globalisierung ergebende Strukturbereinigung und damit Zerstörung der lokalen Strukturen ist eine erhebliche Erschwernis für landwirtschaftliche Betriebe eingetreten, die auf das Vorhandensein einer entsprechenden Infrastruktur in ihrer unmittelbaren Umgebung angewiesen sind. Es mag sein, dass manchmal Holzpreise unabhängige von der Abholentfernung vereinbart werden, üblicherweise werden die Nachteile durch die weitere Zubringung auf die örtlichen Waldbesitzer abgewälzt. Es ist auch darauf hinzuweisen, dass größere Sägewerke bei geringeren Mengen von Hölzern keine Abholung mehr durchführen, sodass gefällte Bäume der Verwitterung ausgesetzt sind. Früher war es möglich, auch geringfügige Mengen unverzüglich zu vermarkten, was zu kontinuierlichen Einnahmen führte.

zu 6.) Vergrößerung des Stausees:

Wenn verstärkte Nebelbildung aus den verfügbaren Klimadaten nicht abgeleitet werden sollten, ist darauf hinzuweisen, dass die entsprechenden Methoden zur Feststellung der Klimadaten offenkundig unzureichend sind. Die erheblichen Verschlechterungen des Klimas durch die verstärkte Nebelbildung ist augenfällig und für jeden Nichtfachmann erkennbar, es müssen daher auch entsprechend wissenschaftliche und von Ämtern anerkannte Methoden entwickelt werden, um diesbezügliche Beeinträchtigungen festzustellen. Der Umstand, dass das Finanzamt hinsichtlich der Feststellung derartige Verhältnisse auf völlig veraltete Methoden beruft, gereicht zu meinem erheblichen Nachteil.

Ich beantrage die Einholung der Klimadaten der letzten 10 Jahre und Erstellung eines Gutachtens.

Es ist auch darauf hinzuweisen, dass ein weiterer Stausee, nämlich der Stausee A. errichtet worden ist. Auch die Errichtung und der Betrieb der Autobahn hatte einen massiven Einfluss auf die verstärkte Nebelbildung, weil sich das Wassergefüge, wie oben geschildert durch den Autobahnbau massiv verändert hat. Die ursprünglichen Abflussverhältnisse wurden zerstört. Der Wasserspiegel ist im Wald gesunken, im Moor jedoch gestiegen.

Es mag sein, dass auch andere Faktoren eine Rolle bei der Nebelbildung spielen. Diesbezüglich beantrage ich ebenfalls die Einholung eines Gutachtens. Auch die Nebelhäufigkeit in den Wintermonaten ist stärker, so hat es dennoch die Bildung von Seen zur Folge, weil die Bodenentwässerung nicht ausreichend ist und die Seen in den Sommermonaten bestehen bleiben.

Ich verweise auf die beiliegenden Lichtbilder hinsichtlich entstandener Seen.

zu 7.) Verschiebung des Preisgefüges:

Die Preisentwicklung findet im Gegensatz zu den Ausführungen des Finanzamtes nur eine völlig unzureichende Berücksichtigung bei der Festlegung des Hektarsatzes.

Ich lege meiner Eingabe auch noch entsprechende Artikel von Zeitschriften bei, denen zu entnehmen ist, dass die Einkommen in der Landwirtschaft in den letzten beiden Jahren rund 20 % gesunken sind. Auch diese Umstände und das allgemeine Preisgefüge wären zu berücksichtigen gewesen und wäre die Behörde verpflichtet gewesen, entsprechende statistische Auskünfte einzuholen, um die Angelegenheit zielführend und schlüssig beurteilen zu können.

Die Abgeltung durch Fördermaßnahmen ist im Verhältnis zu den Einnahmenrückgängen völlig unzureichend.

Allgemein wäre aber auch noch darauf hinzuweisen, dass nach den gesetzlichen Bestimmungen die Erträge bei Berücksichtigung der Kosten für fremde Arbeitskräfte zu erzielen sind. In der derzeitigen Situation ist die Aufnahme fremder Arbeitskräfte aus finanziellen und wirtschaftlichen Gründen völlig unmöglich. Auch diese Umstände sind völlig unberücksichtigt geblieben."

Beigelegt wurden Kopien von Fotos landwirtschaftlicher Flächen sowie 2 Kopien von Zeitungsausschnitten ("Bauernlohn massiv gefallen", "2009 war kein Mästerjahr", "Aufreger 09", French Connection").

Über die Berufung wurde erwogen:

Die Berufsbehörde sieht nachstehenden Sachverhalt als erwiesen an:

Der Bw. ist Eigentümer des Grundbesitzes (land- und forstwirtschaftliches Vermögen) KG 00. Im Rahmen des Kaufes (Kaufvertrag vom 14.11.2005) sowie des Flurbereinigungsverfahrens (02.03.2007) kam es zu den bislang letzten (erfassten) Flächenänderungen.

2005 kam es in der KG T,P,W zur Überprüfung der bisher geltenden Ergebnisse der Bodenschätzung durch landwirtschaftliche Sachverständige des Finanzamtes.

Im Einzelnen erfolgte

- die Vorbesprechung über die Überprüfung am 15. April 2005 (9:00 Uhr Gemeindeamt Gr.),
- am 19. und 20. April der Gemeindebehang,
- die Überprüfung gemäß § 2 BoschG vom 19. Mai 2005 bis 08. Juni 2005,
- die Schlussbesprechung am 18. und 19. Juli 2005,
- die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die abgeänderten Schätzungsergebnisse vom 20. Februar 2006 bis 20. März 2006,

der Eintritt der Rechtskraft der Bodenschätzungsergebnisse am 21. April 2006.

Beim Bw. betrug die Bodenklimazahl 49,6 (vorher 43,6). Das Finanzamt nahm als Folge der von der Bodenschätzung festgestellten geänderten natürlichen Ertragsbedingungen beim Bw. eine Wertfortschreibung zum 1. Jänner 2007 vor. Dabei wurden die zwischenzeitig erfolgten Flächenänderungen (Kaufvertrag 2006) mitberücksichtigt, sodass es von einer Bodenklimazahl von 49,9 auszugehen hatte. Weiters wurde ein Abschlag für wirtschaftliche Ertragsbedingungen von -1,2 % (vorher: Zuschlag von 0,5 %) und ein Zuschlag für die Betriebsgröße von 8,0 % (vorher: 5,0 %) berechnet. Somit ergab sich unter Berücksichtigung der Betriebszahl von 53,293 ein Hektarsatz von 1.219,9802 € und somit bei einer Fläche von 32,8608 ha ein landwirtschaftlicher Einheitswert von € 40.089,5286.

Für die forstwirtschaftlichen Flächen (25,1190 ha) wurde die Wertziffer 2 und der Durchschnittshektarsatz von € 184,3312 angesetzt, sodass dieser Einheitswert € 4.630,2177 beträgt. Insgesamt beträgt der land- und forstwirtschaftliche Einheitswert für die Fläche von 57,9798 ha (ger. nach § 25 BewG) 42.000,00 € zum 1. Jänner 2007.

Für den Berufungsfall sind nachstehende rechtliche Bestimmungen maßgebend:

Landwirtschaftliches Vermögen:

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).

§ 40 BewG regelt Abschläge und Zuschläge. Danach sind Abschläge und Zuschläge nur zu machen, wenn
a) die tatsächlichen Verhältnisse der in § 36 Abs. 2 bezeichneten Ertragsbedingungen von den regelmäßigen Verhältnissen, die bei der Feststellung der Betriebszahl oder bei Ermittlung des Hektarsatzes unterstellt worden

sind, wesentlich abweichen und außerdem

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

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).

Landwirtschaftliche Flächen:

Feststellung der natürlichen Ertragsbedingungen und Bindungswirkung der Bodenschätzungsergebnisse

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 jedoch an einem Werktag unter Anwesenheit eines zur Auskunftleistung befähigten Bediensteten der Finanzverwaltung die Einsichtnahme in geeigneten Räumen der betreffenden Gemeinde zu erfolgen, sofern diese Gemeinde nicht mit der Sitzgemeinde des Finanzamtes ident ist.

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 \(BAO\)](#).

Jeder Einheitswertbescheid über eine wirtschaftliche Einheit des landwirtschaftlichen Vermögens trägt, soweit darin die natürliche Ertragsbedingungen berücksichtigt sind, Elemente in sich, die in einem anderen Bescheid, nämlich einem Feststellungsbescheid, gesondert festgestellt worden sind. Gemäß [§ 192 BAO](#) werden die in einem Feststellungsbescheid enthaltenen Feststellungen, die für andere Feststellungsbescheide (eben z.B. Einheitswertbescheide) von Bedeutung sind, diesen Bescheiden zugrunde gelegt.

Gemäß [§ 252 Abs. 1 BAO](#) kann ein derartiger Bescheid (wie eben ein Einheitswertbescheid einen landwirtschaftlichen Betrieb betreffend) nicht mit der Begründung angefochten werden, dass die in dem zugrunde liegenden Feststellungsbescheid getroffenen Entscheidungen – insbesondere die seinerzeit zur Einsicht aufgelegten und in Rechtskraft erwachsenen Bodenschätzungsergebnisse – unzutreffend seien. Dies hat auch der Verwaltungsgerichtshof in seiner Entscheidung vom 19.2.1979, 2176/76 zum Ausdruck gebracht, indem er feststellte, dass ein Einheitswertbescheid, dem die Ergebnisse der Bodenschätzung zugrunde gelegt werden, insoweit nicht mit der Begründung angefochten werden können, dass die Bodenschätzungsergebnisse unrichtig festgestellt worden seien. Diese Bindungswirkung besteht auch für die auf Grund einer Überprüfung der Bodenschätzungsergebnisse gemäß [§ 2 Bodenschätzungsgesetz 1970](#) neu festgestellten Ergebnisse der Bodenschätzung in Ansehung von Wertfortschreibungsbescheiden (vgl. [§ 193 BAO](#)).

Im Berufungsfall wurde die öffentliche Bekanntmachung über die Überprüfung der Ergebnisse der Bodenschätzung nach § 2 Abs. 2 BoschG der Katastralgemeinden P.T.W. am 31. März 2005 an der Gemeindetafel Gr. angeschlagen (am 06. Februar 2006 abgenommen).

Die Vorbesprechung über die Überprüfung der KG P.T.W. nach § 2 BoschG am 15. April 2005 im Gemeindeamt Gr. statt. Der Bw. nahm nachweislich daran teil (Unterschriftenliste).

Die Überprüfung nach § 2 BoschG der KG T erfolgte vom 19. Mai 2005 bis 08. Juni 2005. Jene der KG P erfolgte vom 25. April 2005 bis 17. Mai 2005.

Am 18./19. Juli 2005 fand die Schlussbesprechung über die Überprüfung der KG T und der KG P im Gemeindeamt Gr. statt. Der Bw. nahm nachweislich daran teil (Unterschriftenliste).

Zwischen dem 20. Februar 2006 und 20. März 2006 erfolgte die öffentliche Auflegung der in den Schätzungsbüchern, Schätzungskarten niedergelegten Ergebnisse der Bodenschätzung der KG T,P,W (vgl. Öffentliche Bekanntmachung vom 13. Jänner 2006, angeschlagen an der Gemeindetafel am 30. Jänner 2006 und abgenommen am 03. Mai 2006). Die Bekanntmachung erfolgte am 10. Februar 2006 auch im "Kärntner Bauer".

Die Rechtskraftmeldung an das Bundesministerium für Finanzen erfolgte am 31. Jänner 2007. Darin wurde bekannt gegeben, dass die Bodenschätzungsergebnisse der KG T und der KG P am 21. April 2006 in Rechtskraft erwachsen sind. Berufungen gegen die Bodenschätzungsergebnisse wurden nicht erhoben. Die Wirksamkeit der Rechtskraft war somit der 1. Jänner 2007.

Mit dieser Vorgangsweise wurde den Bestimmungen des § 11 Bodenschätzungsgesetz entsprochen. Die erläuternden Erklärungen der mit der Durchführung der Bodenschätzung beauftragten Bediensteten anlässlich der Vorbesprechung und insbesondere anlässlich der Schlussbesprechung (an der der Bw. nachweislich teilnahm), sollte es auch unvertretenen und rechtsunkundigen Parteien ermöglichen, unter fachkundiger Anleitung in die Schätzungskarten und Schätzungsbücher Einsicht zu nehmen sowie allfällige Unklarheiten aufzuklären. Gegen die Ergebnisse der Bodenschätzung wurde keine Berufung eingebracht. Dieser Bescheid wurde mit Ablauf des 21. April 2006 rechtskräftig.

Es ist zwingend von den rechtskräftig festgestellten Bodenschätzungsergebnissen auszugehen. Änderungen von Bodenschätzungsergebnissen in nachfolgenden Einheitswertfeststellungsverfahren sind unzulässig.

Aus den Ausführungen ergibt sich, dass alle Einwendungen, die sich gegen die dem angefochtenen Bescheid zugrunde gelegten natürlichen Ertragsbedingungen richten, im

Hinblick auf die rechtskräftigen Bodenschätzungsergebnisse unbeachtet bleiben müssen.

Unter diese Einwendungen fallen jene, die

- die nachhaltige Verschlechterungen der Bodenbedingungen und des Bodenklimas durch den Bau der Autobahn (Senkung/Ansteigen des Wasserspiegels), die mangelhafte Entwässerungen bzw. Drainagierungen, die Seenbildung, die Auswaschungen des Bodens, die Umleitung der Oberflächenwasser, die Sumpfbildung, die Entstehung von Seen im Mooregebiet, die Änderungen der Landschaft durch den Autobahnbau, die Veränderungen der Verströmungsverhältnisse,
- die Verschlechterung durch die Klimaänderung (Nebelbildung),
- die Emissionen der Autobahn und des Flugverkehrs (Verpestung der Böden mit Schwermetallen),
- die Vergrößerung des Stausees (verstärkte Nebelbildung), die Errichtung des Stausees A. betreffen.

Auf die Stellungnahme der Bodenschätzung vom 16. Dezember 2009 sei begründend hingewiesen.

Insbesondere sei aber darauf hingewiesen, dass seitens der Bodenschätzung ein Abschlag für Entwässerungsmaßnahmen in Höhe von € 2.623,00 nach § 40 BewG bei Ermittlung des Einheitswertes angesetzt wurde.

"Außerplanmäßige" wesentliche und nachhaltige Veränderungen der natürlichen Ertragsbedingungen sind nur im Rahmen einer Nachschätzung (vgl. [§ 3 Abs. 1 BoSchätzG 1970](#)) und nicht im Rahmen einer Wertfortschreibung zu berücksichtigen.

Ergänzend sei aber zu den Einwendungen des Bw. noch Folgendes angemerkt:

Der Bw. führt den Bau der Autobahn als Grund für die Verschlechterung seiner Böden und die Errichtung des Stausees A. für eine vermehrte Nebelbildung an. Richtig ist aber, dass der Abschnitt der Autobahn VW-K bereits am 25. November 1999 in Betrieb ging und der Stausee A. bereits in den Jahren 1976 bis 1981 erbaut wurde. Die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Ertragsfähigkeit der Böden wurde jedenfalls im Rahmen der Überprüfung durch die Bodenschätzung im Jahr 2005 berücksichtigt.

Der Bw. kritisiert die von der Bodenschätzung angewendeten Klimadaten als veraltet. Der Einwand geht ins Leere. Die zu unterstellenden Klimadaten basieren auf den Grundlagen der amtlichen Klimamessstellen aus dem Zeitraum 1961 bis 1990 und werden mit dem Klimaberechnungsmodell, welches auch bei der Schätzung der rechtsverbindlich

kundgemachten Musterstücke angewendet wurde, ermittelt. Natürlich werden Besonderheiten des Lokalklimas im Rahmen von Zu-/Abschlägen berücksichtigt.

Die Rüge des Bw., dass ein Grund für die Verschlechterung der natürlichen Ertragsbedingungen im vermehrten Flugverkehr am Flughafen Kl. zu sehen sei, ist nicht berechtigt: Der Flughafen Kl. verfügte 2008 über eine Terminalkapazität von 950.000 Passagiere pro Jahr. Im Jahr 2007 wurden 470.000 Passagiere abgefertigt, im Jahr 2008 429.889 (Minus von 8,3 %), (vgl. wikipedia Flughafen Kl.).

Für den landwirtschaftlichen Betrieb bedeuten die Feststellungen der Bodenschätzung, dass es zum 1. Jänner 2007 zu einer Erhöhung der Bodenklimazahl von 43,6 auf 49,6 bzw. infolge Flächenänderung auf 49,9 gekommen ist. Das Finanzamt war an die Schätzungsergebnisse der Bodenschätzung gebunden und hatte, da die Wertfortschreibungsgrenzen des § 21 Abs. 1 lit. a BewG erreicht wurden, für alle in Frage kommenden landwirtschaftlichen Betriebe zum nächsten 1. Jänner eines Jahres (im Wege der Wertfortschreibung) einen neuen Einheitswertbescheid zu erlassen. Aus diesem Grunde erging auch im Streitfall der Wertfortschreibungsbescheid zum 1. Jänner 2007.

Betriebsvergleich (Feststellung der wirtschaftlichen Ertragsbedingungen):

Im § 32 BewG wird der Bewertungsgrundsatz festgelegt (Ertragswert) und im Abs. 2 der Reinertrag definiert. Dabei darf aber nicht außer Acht gelassen werden, dass das BewG in § 32 Abs. 3 und 4 und in den §§ 33 bis 40 die Vorschriften enthält, wie der Ertragswert für landwirtschaftliche Betriebe zu ermitteln ist.

Die vergleichende Bewertung nach § 34 BewG besteht darin, dass die oft schwierige Ermittlung des gemäß § 32 als Grundlage für die Feststellung des Ertragswertes maßgebenden erzielbaren Reinertrages gewissermaßen umgangen und an Hand äußerer Merkmale im Hinblick auf den Betrieb mit der Betriebszahl 100 und im Hinblick auf weitere Vergleichsbetriebe mehr oder weniger unmittelbar auf den Ertragswert des zu bewertenden Betriebes geschlossen wird. (Twaroch/Wittmann/Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz, § 34, Allgemeines).

Nach § 38 Absatz 4 BewG ist für alle übrigen Betriebe der Hektarsatz nach dem Verhältnis ihrer Ertragsfähigkeit zu derjenigen der Vergleichsbetriebe (Untervergleichsbetriebe) zu ermitteln. Hierbei sind für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen im Sinne des § 32 Abs. 3 Z 2 lit. a (äußere Verkehrslage) und b (innere Verkehrslage) ortsübliche Verhältnisse zugrunde zu legen. Hinsichtlich der natürlichen Ertragsbedingungen (§ 32 Abs. 3 Z 1) sind die rechtskräftigen Ergebnisse der Bodenschätzung (Bodenklimazahl) und für die Betriebsgröße (§ 32 Abs. 3 Z 2 lit. c) die tatsächlichen Verhältnisse des jeweiligen Betriebes zu unterstellen.

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.

Mit den gemäß § 44 und § 34 BewG kundgemachten Entscheidungen des Bundesministeriums für Finanzen bezüglich der Bewertungsgrundlagen für das landwirtschaftliche Vermögen zum 1. Jänner 1988 (Kundmachung des Bundesministeriums für Finanzen vom 1.2.1988, Zl. 08 0103/1-IV/8/88, veröffentlicht im "Amtsblatt der Wiener Zeitung" vom 19.2.1988), wurden die Merkmale der natürlichen und wirtschaftlichen Ertragsbedingungen des (fiktiven) Hauptvergleichsbetriebes sowie die Betriebszahlen der Vergleichsbetriebe festgestellt. Entsprechendes ist auf der Grundlage der §§ 44 und 35 BewG für die Untervergleichsbetriebe geschehen (vgl. Kundmachung des BMF vom 13.6.1988, Zl. 08 0103/4-IV/8/88, verlautbart im Amtsblatt zur "Wiener Zeitung" vom 29.6.1988, betreffend Feststellung der Betriebszahlen für Untervergleichsbetriebe).

Als wirtschaftliche Ertragsbedingungen sind im Gesetz insbesondere die äußere und die innere Verkehrslage sowie die Betriebsgröße genannt. Unter innerer Verkehrslage ist hiebei die Hoflage, die Geschlossenheit oder die Zersplitterung des Betriebes zu verstehen, d.h. die Lage der Wohn- und Wirtschaftsgebäude zu den bewertenden Flächen.

Unter äußerer Verkehrslage sind die Verkehrs- und Absatzverhältnisse sowie die Verhältnisse des Arbeitsmarktes zu verstehen. Vor allem ist für die Beurteilung der äußeren Verkehrslage die Entfernung des Betriebes zu öffentlichen Verkehrswegen sowie zu den für den Absatz in Betracht kommenden Märkten wie auch zu den Einkaufsstellen (Lagerhaus) von Bedeutung. Auch die Qualität der Verkehrswege ist nicht belanglos (Breite der Straße, Steigungen und Gefälle...) (vgl. Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz Band I, S 183 ff).

Der Betrieb des Bw. liegt im Bereich des Produktionsgebietes V, "Kärntner Becken". Kennzeichnend für das Vergleichsgebiet "Östliches Kärntner Becken" im Sinne des § 44 iVm

§ 35 BewG ist der im Amtsblatt zur Wiener Zeitung vom 12. August 1988 kundgemachte Vergleichsbetrieb lfd. Nr. 55 mit einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von 51,2 ha, Acker/Grünland, einer Bodenklimazahl von 47,1 und einer Betriebszahl von 51,9. Dieser Vergleichsbetrieb weist folgende Zu- und Abschläge auf:

Vergleichsbetrieb Nr. 55, Vergleichsgebiet V/59:

Nutzungsform: Agr	
landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) in ha	51,12
Bodenklimazahl	47,1
1. Äußere Verkehrslage %	4,6
2. Innere Verkehrslage%	-1,4
3. Betriebsverhältnisse (Einfluss der Betriebsgröße und der Betriebsintensität) %	10,0
4. Sonstige gegendübliche Ertragsbedingungen % (Hagel)	-3,0
Summe der Zu- und Abschläge %	10,2
das sind +/- Wertzahlen	4,8
Betriebszahl	51,9
Hektarsatz (S) €	(16.350,00)/ 1.188,187976

Im Berufungsfall wurde der landwirtschaftliche Betrieb des Bw. durchgerechnet (siehe Beilage 1):

Unter Bedachtnahme auf die Flächenänderungen lt. Kaufvertrag vom 14.11.2005, ergab sich folgende Betriebszahl:

Bodenklimazahl		49,9
Abschlag für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen	-1,2 %	
Zuschlag für die Betriebsgröße	8,0 %	
	<u>6,8 %</u>	<u>= 3,393</u>
Betriebszahl daher:		53,293

Unter Bedachtnahme darauf, dass der Hektarsatz für die Betriebszahl 100 nach BGBl Nr. 649/1987 2.289,1943 Euro beträgt, ergibt sich im Berufungsfall ein Hektarsatz von € 1.219,9803 (2.289,1943 x 53,293 / 100).

Der Bw. meint, dass jeweils im Einzelfall zu prüfen sei, ob ein Ertrag nachhaltig erzielt werden könne. Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden. Wie dargestellt ist im Rahmen der landwirtschaftlichen Einheitsbewertung von der vergleichenden Bewertung auszugehen. Dh der Ertragswert für landwirtschaftliche Betriebe, die weder Vergleichsbetriebe noch Untervergleichsbetriebe sind, wird nicht nach den tatsächlichen betriebsindividuellen Daten im Einzelfall (Einzelertragsbewertung), sondern nach dem Verhältnis (also durch Vergleich) ihrer Ertragsfähigkeit zu derjeniger ähnlicher Betriebe ermittelt. Es entspricht nicht dem zwingend vorgeschriebenen Weg, den Einheitswert eines Betriebes durch individuelles Durchrechnen

(wie bei einem Vergleichsbetrieb) festzustellen (vgl. Martin Jilch, Die Besteuerung pauschalierter Land- und Forstwirte, AV-Fachbuch, S 37). Wie dargestellt wurden im Streitfall die landwirtschaftlichen Parameter ohnehin wie bei einem Vergleichsbetrieb berechnet.

Wenn der Bw. die mangelnde Berücksichtigung der Preisentwicklung im Hektarsatz, die unzureichenden Fördermaßnahmen im Verhältnis zu den Einnahmerückgängen, die Einflüsse des GATT, den Zulassungsstopp für Gentechnik Produkte, die radikale Änderung der Marktverhältnisse, die fortschreitende Konkurrenz durch Lebensmittelerzeuger, die Weltmonopole, die Ausschaltung des Wettbewerbs durch die Welthochfinanz rügt und die örtlichen Preis- und Absatzverhältnisse berücksichtigt wissen will, so kann seinen Vorbringen nicht Rechnung getragen werden. Aufgrund der zitierten Gesetzesstellen sind keineswegs alle Umstände des Einzelfalles maßgeblich für die Ermittlung des Einheitswertes. Wie ausgeführt haben Handelspreise, Erzeugerpreise, Preis-, Absatz- und Konjunkturverhältnisse, die seit Jahren rückläufige Entwicklung des ländlichen Raumes, allfällige höhere Abgaben keine unmittelbare Auswirkung auf die Höhe des Einheitswertes, weil eben die Feststellung des Einheitswertes gesetzlich unabhängig von einem aktuellen Preisniveau, von Konjunkturverhältnissen und o.a. Faktoren ist. Folglich kann das aktuelle Preisniveau, die behauptete Verschlechterung der Ertragsbedingungen, die Steigerung der Betriebsmittel udgl. aufgrund des Grundsatzes der "vergleichenden Bewertung" nur bei einer Abänderung des Hektarsatzes für den Hauptvergleichsbetrieb berücksichtigt werden. Diese mögliche Abänderung des Hektarsatzes obliegt aber ausschließlich dem Gesetzgeber (im Rahmen einer Hauptfeststellung), keinesfalls aber dem Rechtsanwender und kann daher im Rechtsmittelweg nicht angefochten werden.

Aus dem angeführten Grund sind auch die Kosten für Betriebsmittel (Treibstoff, Düngemittel, Versicherungen usw.) und Maschinenreparaturen nicht maßgeblich für die Ermittlung des Einheitswertes.

Der Bw. kritisiert den Wegfall des Frachtenbahnhofes in Gr.. Das Vorhandensein eines Bahnhofes sei für einen landwirtschaftlichen Betrieb von enormer Bedeutung. Der Bw. zielt mit seinem Vorbringen wohl auf Kosten ab, die durch einen allfälligen Transport der landwirtschaftlichen Güter entstehen können. Diese Kosten sind – wie dargelegt – nicht maßgeblich für die Ermittlung des Einheitswertes. Mit der äußeren Verkehrslage werden die Verkehrs- und Wirtschaftsverhältnisse des Betriebes zur Umwelt beurteilt. Im Einzelnen wird die Entfernung vom Wirtschaftshof zu den Verkehrsorten Lagerhaus, Bezirkshauptort und Sammelstelle für Milch- und Milchprodukte festgestellt (siehe Erhebungs- und Berechnungsbogen Seite 1). Insgesamt ergeben sich aufgrund der Verkehrswege, der Entfernung und des Wegezustandes Zuschläge von 4,8 %. Das Vorbringen des Bw., dass für

ihn die Entfernung zur Milchsammelstelle, zum Lagerhaus und zum Bezirkshauptort ohne Bedeutung sei, mag zutreffen. Dieser Umstand ist aber im Hinblick auf die im Rahmen der äußeren Verkehrslage anzusetzenden Parameter irrelevant.

Der Bw. wendet ein, dass bei Ermittlung des Einheitswertes von fremd entlohnerten Arbeitskräften auszugehen sei. Auch dieses Vorbringen geht ins Leere. Aufgrund der zitierten Gesetzesstellen und der darin festgelegten vergleichenden Bewertung für land- und forstwirtschaftliche Betriebe ist es unerheblich, ob ein konkreter Betrieb positive Reinerträge erwirtschaftet oder nicht. Es ist auch kein Beweis darüber nötig, dass in der durchschnittlichen Landwirtschaft positive Reinerträge erwirtschaftet werden könnten. Sondern der Einheitswert eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes ist unter Zugrundelegung der Ergebnisse der Bodenschätzung im Vergleich zu den in Frage kommenden Vergleichs- oder Untervergleichsbetrieben zu ermitteln. Das Preisniveau, die behauptete Verschlechterung der Ertragsbedingungen, die Kosten für fremd entlohnte Arbeitskräfte und ähnliches sind wegen dem Grundsatz der "vergleichenden Bewertung" nur bei einer Abänderung des Hektarsatzes für den Hauptvergleichsbetrieb zu berücksichtigen. Wie ausgeführt obliegt aber diese mögliche Abänderung des Hektarsatzes ausschließlich dem Gesetzgeber (im Rahmen einer Hauptfeststellung), keinesfalls aber dem Rechtsanwender und kann im Rechtsmittelweg nicht angefochten werden.

Forstwirtschaftlichen Flächen:

§ 46 BewG lautet wie folgt:

"...Begriff und Bewertung des forstwirtschaftlichen Vermögens.

(1) Zum forstwirtschaftlichen Vermögen gehören alle Teile einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd einem forstwirtschaftlichen Hauptzweck dient (forstwirtschaftlicher Betrieb).

(2) Auf die forstwirtschaftlichen Betriebe finden die §§ 30 bis 32, 39 Abs. 1 zweiter Satz, §§ 41, 42 und 44 entsprechend Anwendung, soweit sich nicht aus den Abs. 3 bis 6 etwas anderes ergibt...

(3) Der Ertragswert forstwirtschaftlicher Betriebe wird aus dem Ertragswert entsprechender Nachhaltsbetriebe mit regelmäßigem Altersklassenverhältnis abgeleitet. Zu diesem Zweck kann das Bundesministerium für Finanzen mit rechtsverbindlicher Kraft feststellen,

1. von welchem Wert für die Flächeneinheit (Hektar) eines Nachhaltsbetriebes mit regelmäßigem Altersklassenverhältnis auszugehen ist (Hektarsatz). Der Hektarsatz ist getrennt nach den verschiedenen in Betracht kommenden Holzarten, Standortklassen und erzielbaren Holzpreisen festzustellen;
2. mit welchem Hundertsatz des nach Z 1 festgestellten Hektarsatzes die einzelnen Altersklassen anzusetzen sind;
3. mit welchem Hektarsatz Mittelwald-, Niederwald- und Auwaldbetriebe, Schutz- und Bannwälder und sonstige in der Bewirtschaftung eingeschränkte Wälder oder derartige Flächen innerhalb anderer Betriebe, Wälder mit nicht mehr als zehn Hektar Flächenausmaß sowie Forstbetriebe mit mehr als zehn Hektar bis hundert Hektar Flächenausmaß anzusetzen sind;
4. mit welchem Hektarsatz einzelne Betriebe als Bewertungsstützpunkte anzusetzen sind.

(4) Bei der Feststellung der Hektarsätze nach Abs. 3 sind die tatsächlichen Verhältnisse hinsichtlich der natürlichen Ertragsbedingungen, der äußeren Verkehrslage und des Holzbestandes zugrunde zu legen. Hinsichtlich der übrigen Umstände und der inneren Verkehrslage sind regelmäßige Verhältnisse zu unterstellen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich des Bestandes an Betriebsmitteln und hinsichtlich der Betriebsgröße. Als regelmäßig im Sinne des

Satzes 2 ist anzusehen, dass Nebenbetriebe, Sonderkulturen, Rechte und Nutzungen (§ 11) sowie Gebäude nicht vorhanden sind und Nebennutzungen nicht erzielt werden.

(5) Der ermittelte Ertragswert ist durch einen Abschlag zu vermindern oder durch einen Zuschlag zu erhöhen, wenn die tatsächlichen Verhältnisse der im Abs. 4 zweiter bis vierter Satz bezeichneten Ertragsbedingungen von den regelmäßigen Verhältnissen, die bei der Feststellung der Hektarsätze unterstellt worden sind, wesentlich abweichen und außerdem die Abweichung zu einer wesentlichen Minderung oder Steigerung der Ertragsfähigkeit führt; § 40 Z 2 gilt entsprechend...

(6) Bei der Feststellung des Einheitswertes eines forstwirtschaftlichen Betriebes sind landwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen unbeschadet der Bestimmungen des § 39 Abs. 2 Z 1 durch Ermittlung des Hektarsatzes nach dem Verhältnis ihrer Ertragsfähigkeit zu derjenigen der landwirtschaftlichen Vergleichsbetriebe (Untervergleichsbetriebe) zu bewerten. Die Bestimmungen des § 39 Abs. 2 Z 3, 4 und 5, Abs. 3 und 4 gelten entsprechend."

Bei der Feststellung der Hektarsätze für die im § 46 Abs. 3 Z 3 BewG angeführten Waldflächen wird das Bundesministerium für Finanzen von einem nach § 41 BewG zu bildenden Bewertungsbeirat beraten (§ 43 BewG). Nach der Beratung im Bewertungsbeirat trifft das Bundesministerium für Finanzen über den Gegenstand der Beratung die Entscheidung. Die Entscheidungen erhalten durch ihre Kundmachung im "Amtsblatt zur Wiener Zeitung" für die Hauptfeststellung der Einheitswerte und für alle Fortschreibungen und Nachfeststellungen bis zur nächsten Hauptfeststellung rechtsverbindliche Kraft (§ 44 BewG).

Die im Berufungsfall zur Anwendung kommende Kundmachung geht bei der Feststellung der Hektarsätze hinsichtlich der zu unterstellenden regelmäßigen Verhältnisse von folgenden Annahmen aus:

"a) Die absolute Seehöhe des flächenmäßigen Schwerpunktes des Forstbetriebes (Wirtschaftswaldes) liegt nicht über 500 Meter;

b) der relative Seehöhenunterschied zwischen dem unter lit. a genannten Forstbetriebsschwerpunkt und dem Anschlusspunkt an das öffentliche Verkehrsnetz beträgt nicht mehr als 50 Meter oder die mittlere Bringungsentfernung vom Forstbetrieb bis zum öffentlichen Verkehrsnetz übersteigt keine 500 Meter. Hierbei zählen zum öffentlichen Verkehrsnetz alle Bundes- und Landesstraßen sowie jene mit Lastkraftwagen befahrbaren Gemeinde- und Genossenschaftswege, die nicht überwiegend von einem einzelnen oder mehreren hiezu verpflichteten Wegbenützern zu erhalten sind;

c) die mittlere Geländeneigung des Wirtschaftswaldes beträgt nicht mehr als 20 Prozent;

d) die Geländeverhältnisse für die Holzschlägerung und die Holzbringung im Wirtschaftswald sind günstig;

e) die Bedingungen für den Forstwegebau im Wirtschaftswald sind günstig."

Die unter solchen wirtschaftlichen Bedingungen zu erzielenden Hektarsätze sind in der besagten Kundmachung mit der "Wertziffer 1" versehen.

Weichen die tatsächlichen Verhältnisse von den bei der Ableitung der Hektarsätze unterstellten regelmäßigen Verhältnissen wesentlich ab und wird hiedurch eine wesentliche Veränderung des Reinertrages erwirkt, sieht die Kundmachung vor, dass dies durch "Anwendung der Wertziffern 2 bis 20" zu berücksichtigen ist. Die Bestimmung der Wertziffer erfolgt nach einem Punktesystem (s. Anlage 30 der Kundmachung). Je ungünstiger die tatsächlich vorzufindenden Bedingungen sind, umso höher sind die anzusetzenden Punkte. Die Addition der Punkte führt zur Wertziffer. Mit zunehmender Wertziffer sinkt der laut Kundmachung anzuwendende Hektarsatz.

Durch die Einstufung in höhere Wertziffern werden im Ergebnis Abschläge von jenen Ertragswerten vorgenommen, welche bei den als regelmäßig unterstellten günstigen Wirtschaftsbedingungen erzielt werden könnten. Solcherart wird der Gesetzesanordnung des § 46 Abs. 5 BewG über gegebenenfalls vorzunehmende Abschläge entsprochen.

Im Berufungsfall wurden die Forstdaten – nach Zukäufen im Jahr 2001 – zum 1. Jänner 2002 folgendermaßen berechnet:

FORSTDATEN zum 1. Jänner 2002 - Kleinwald 10,01 bis 100,00 ha Preisgebiet 3

Zeilen- nummer	Holzart	Fläche in ha	Holzwachs- tum	Wertziffer	Alter in Jahren	HA-Satz in Euro	Ertragswert in Euro
1	FI	1,00	M	2	0-10	73,54	74,54
2	FI	2,50	M	2	10-40	182,48	456,16
3	FI	2,50	M	2	40-80	547,80	1.369,51

4	WK	4,00	M	2	10-40	72,89	291,56
5	WK	8,00	M	2	40-80	199,26	1.594,15
6	WK	3,00	S	2	40-80	99,85	299,55
7	WK	1,00	M	2	Ü 80	293,30	293,30
8	WK	1,00	S	2	Ü 80	147,01	147,01
9	LH	2,10	M	2	10-40	48,5	101,88
		25,10					4.626,71
Insgesamt		25,10					4.626,71
					Durchschnittshektarsatz		184,33

Der Ertrag einer Forstbetriebsfläche wird im Wesentlichen durch die Holzbodenfläche, die Holzart, das Alter, die Standortklasse (Ertragsklasse), den Bestockungsgrad, den erzielbaren Holzpreis, die Einnahmen aus Nebennutzungen und durch den Betriebsaufwand bestimmt. Die Standortklasse (Ertragsklasse) kennzeichnet die natürlichen Ertragsbedingungen (Klima, Bodenbeschaffenheit und Geländegestaltung). Sie wird – im Gegensatz zur Landwirtschaft – nicht aus der objektiven Ertragsfähigkeit des Bodens, sondern durch Rückschluss vom vorhandenen Waldbestand ermittelt. Dazu dienen die für forstwirtschaftliche Taxationen entwickelten Ertragstafeln (vgl. Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz, S 221). Das Bundesministerium für Finanzen hat nach Beratung mit der forstwirtschaftlichen Abteilung des Bewertungsbeirates für Forstbetriebe mit mehr als zehn bis 100 Hektar Flächenausmaß mit rechtsverbindlicher Kraft Hektarsätze festgestellt, die getrennt nach den verschiedenen in Betracht kommenden Holzarten, Wachstums- und Altersstufen, Wertziffern und Preisgebieten in den Anlagen 1 – 27 enthalten sind.

Für den Berufungsfall bedeutet dies, dass durch die Anwendung des "verordneten" Hektarsatzes u.a. auch den "natürlichen" Ertragsbedingungen (Bodenbeschaffenheit, Klima und Geländegestaltung) Rechnung getragen wurde. Für einen schlechten Standort, geringe Erträge und Bestandesschäden sowie die vom Bw. vorgebrachten Erschwernisse wie Senkung des Wasserspiegels, vermehrtes Borkenkäferauftreten, vermehrte Käferlarven, oder rückgängige Ameisenpopulation, werden keine Abschläge gewährt. Solche Umstände – wie auch jene, die durch Abgase, Bodensenkungen, Hebung oder Senkung des Grundwasserstandes, durch Rotfäule, Pilzkrankheiten undgl. verursacht werden - finden bereits durch die Wahl des entsprechenden Hektarsatzes Berücksichtigung. Schäden werden durch entsprechende Minderung der Standortklasse, des Bestockungsgrades oder des Durchschnittspreises berücksichtigt (vgl. Twaroch-Wittmann-Frühwald, Kommentar Bewertungsgesetz Band I, § 46, S. 226).

Der Bw. rügt den Wegfall des Frachtenbahnhofes Grafenstein sowie das Nichtvorhandensein eines Sägewerkes in Grafenstein. Auch diese Einwendungen sind angesichts des anzuwendenden "verordneten" Hektarsatzes irrelevant.

Anträge auf Aufnahme ergänzender Beweismittel:

Gemäß [§ 166 Bundesabgabenordnung \(BAO\)](#) kommt als Beweismittel im Abgabenverfahren alles in Betracht, was zur Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes geeignet und nach Lage des einzelnen Falles zweckdienlich ist. Im Übrigen hat die Abgabenbehörde unter sorgfältiger Berücksichtigung der Ergebnisse des Abgabenverfahrens nach freier Überzeugung zu beurteilen, ob eine Tatsache als erwiesen anzunehmen ist oder nicht ([§ 167 Abs. 2 BAO](#)).

Wird die Aufnahme eines Beweises durch Sachverständige notwendig, so sind die für Gutachten der erforderlichen Art öffentlich bestellten Sachverständigen beizuziehen ([§ 177 Abs. 1 BAO](#)).

Die Abgabenbehörde kann aber ausnahmsweise auch andere geeignete Personen als Sachverständige heranziehen, wenn es mit Rücksicht auf die Besonderheit des Falles geboten erscheint ([§ 177 Abs. 2 BAO](#)).

Gemäß [§ 182 Abs. 1 BAO](#) kann die Abgabenbehörde zur Aufklärung der Sache auch einen Augenschein, nötigenfalls mit Zuziehung von Sachverständigen vornehmen.

Gemäß [§ 183 Abs. 1 BAO](#) sind Beweise von Amts wegen oder auf Antrag aufzunehmen.

Von den Parteien beantragte Beweise sind aufzunehmen, soweit nicht eine Beweiserhebung gemäß [§ 167 Abs. 1 BAO](#) zu entfallen hat. Von der Aufnahme beantragter Beweise ist abzusehen, wenn die unter Beweis zu stellenden Tatsachen als richtig anerkannt werden oder unerheblich sind, wenn die Beweisaufnahme mit unverhältnismäßigem Kostenaufwand verbunden wäre, es sei denn, dass die Partei sich zur Tragung der Kosten bereit erklärt und für diese Sicherheit leistet, oder wenn aus den Umständen erhellt, dass die Beweise in der offenbaren Absicht, das Verfahren zu verschleppen, angeboten worden sind. Gegen die Ablehnung der von den Parteien angebotenen Beweise ist ein abgesondertes Rechtsmittel nicht zulässig (Abs. 3).

Nach den angeführten Gesetzesstellen steht es der Behörde grundsätzlich frei, ob sie einen (Lokal)-Augenschein vornimmt oder nicht. Voraussetzung der Sinnhaftigkeit der Anordnung und Durchführung eines Augenscheines ist die grundsätzlich für jede Beweisaufnahme geltende Aufklärungsbedürftigkeit eines für die Entscheidung wesentlichen Sachverhaltselementes (Stoll, BAO-Kommentar unter Hinweis auf VwGH 25.5.1970, 1469/68).

Der Bw. beantragte

- die Durchführung eines Ortsaugenscheines zum Beweis dafür, dass es durch den mangelnden Wasserabfluss im Bereich der Mooregebiete zu Seenbildung gekommen sei;

- die Einvernahme des Zeugen WJ und weiterer Grundstückseigentümer;
- die Einholung eines Gutachtens hinsichtlich der Klimadaten der letzten 10 Jahre;
- die Einholung von Gutachten im Zusammenhang mit den Emissionen der Autobahn und des Flugverkehrs;
- die Einholung eines Gutachtens zur Frage der Nebelbildung.

Den Anträgen kann nicht entsprochen werden: Zum einen zielen sämtliche Anträge auf die Überprüfung der natürlichen Ertragsbedingungen ab. Diese wurden – wie bereits oben ausgeführt – durch die Bodenschätzung im Rahmen der Überprüfung nach § 2 Abs. 2 BoschG ermittelt und den ("rechtskräftigen") Bodenschätzungsergebnissen in den KG T und P zugrunde gelegt. Aufgrund der bereits eingetretenen Rechtskraft hätten neuerliche Beweisaufnahmen nicht zu einer Änderung des angefochtenen Bescheides führen können.

Zum anderen ist festzuhalten, dass die "Bodenschätzung" von Bediensteten der Finanzverwaltung durchgeführt wird, die aufgrund ihrer Ausbildung und jahrelangen Tätigkeit auf diesem Gebiet jedenfalls als Sachverständige iS des [§ 177 BAO](#) anzusehen sind.

Dem Bw. bleibt es unbenommen Gutachten vorzulegen, um gegebenenfalls im Rahmen einer Nachschätzung (§ 3 BoschG) zu einer Überprüfung der natürlichen Ertragsbedingungen zu gelangen. Im Rahmen eines Wertfortschreibungsantrages ist die Überprüfung der natürlichen Ertragsbedingungen nicht möglich. In diesem Zusammenhang sei darauf verwiesen, dass die vom Finanzamt in der Stellungnahme vom 16. Dezember 2009 geforderten Unterlagen nicht vorgelegt worden sind.

Sonstige Vorbringen des Bw.

Der Bw. wirft der Abgabenbehörde die Mangelhaftigkeit des Bescheides vor, da keinerlei Erhebungen vorgenommen worden seien und er nicht aufgefordert worden sei, Unterlagen hinsichtlich der Verschlechterungen der Ertragsbedingungen vorzulegen.

Dem Vorbringen kann nicht gefolgt werden. Die Abgabenbehörde hat – wie mehrfach dargestellt – die Flächen iR der Bodenschätzung besichtigt und im Rahmen des Berufungsverfahrens die zuständigen Amtssachverständigen mit den Vorbringen des Bw. befasst. Es obliegt überdies ausschließlich der Partei, ihre Vorbringen durch entsprechende Beweismittel zu untermauern.

Wenn der Bw. auf seine Unvertretenheit und Rechtsunkundigkeit hinweist, ist zu bemerken, dass er – wie die gegenständliche Berufungsentscheidung beweist – sehr wohl anwaltlich vertreten ist. Darüber hinaus wurden dem Bw. – weit über das normale Ausmaß – Unterlagen

vom Finanzamt zur Verfügung gestellt (vgl. Schreiben des Finanzamtes vom 14. Juli 2009 – Übermittlung von Unterlagen, Hinweis auf die Möglichkeit der Akteneinsicht udgl.). Der Vorwurf ist unbegründet.

Der Bw. kritisiert die mangelhafte Begründung des Abweisungsbescheides, da nicht angeführt sei, von welchen Ausgangswerten ausgegangen worden sei und wie diese ermittelt worden seien. Der Vorwurf ist unbegründet. Wurde doch im angefochtenen Bescheid ausdrücklich Bezug auf den maßgebenden Einheitswertbescheid (Wertfeststellung) zum 1. Jänner 2007 vom 26. Feber 2008 genommen und festgehalten, dass keinerlei Änderungen der objektiven Gegebenheiten vorlägen, die eine Wertfortschreibung zum 1. Jänner 2009 rechtfertigten.

Der Bw. rügt die Nichtanwendung des [§ 58 AVG](#). Die Rüge ist unzulässig. Das im Bereich der Finanzverwaltung anzuwendende Verfahrensrecht ist jenes der Bundesabgabenordnung.

§ 21 (Bewertungsgesetz) Fortschreibung

(1) Der Einheitswert wird neu festgestellt,

1. wenn der gemäß § 25 abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt,

a) bei den wirtschaftlichen Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens sowie bei den Betriebsgrundstücken, die losgelöst von ihrer Zugehörigkeit zu einem Betriebsvermögen einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb bilden würden (§ 60 Abs. 1 Z2), entweder um mehr als ein Zwanzigstel, mindestens aber um "200 Euro" oder um mehr als "3.650 Euro ...

von dem zum letzten Feststellungszeitpunkt festgestellten Einheitswert abweicht (Wertfortschreibung).

§ 193. Bundesabgabenordnung (BAO)

(1) Wenn die Voraussetzungen für eine Wert-, Art- oder Zurechnungsfortschreibung nach bewertungsrechtlichen Vorschriften vorliegen, so ist in den Fällen einer beantragten Fortschreibung auf den sich aus der Anwendung des Abs. 2 ergebenden Zeitpunkt, in den Fällen einer amtswegigen Fortschreibung auf den 1. Jänner des Jahres, an dem die Voraussetzungen für eine Fortschreibung erstmals vorliegen, ein Fortschreibungsbescheid zu erlassen. Dadurch tritt der dem Fortschreibungsbescheid zugrunde liegende Bescheid über den Einheitswert einer wirtschaftlichen Einheit (Untereinheit) mit Wirkung ab dem Fortschreibungszeitpunkt insoweit außer Kraft, als der Fortschreibungsbescheid von dem zugrunde liegenden Bescheid in seiner zuletzt maßgeblichen Fassung abweicht.

(2) Ein Fortschreibungsbescheid wird auf Antrag, erforderlichenfalls auch von Amts wegen erlassen. Der Antrag kann nur bis zum Ablauf des Kalenderjahres, auf dessen Beginn die neue Feststellung beantragt wird, oder bis zum Ablauf eines Monats, seitdem der bisherige Feststellungsbescheid rechtskräftig geworden ist, gestellt werden. Eine Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes ([§ 80 Bewertungsgesetz 1955](#), BGBl. Nr. 148) gilt als Antrag auf Erlassung eines Fortschreibungsbescheides. § 134 Abs. 2 gilt sinngemäß.

Fortschreibungen dienen der Berücksichtigung von Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die seit der letzten Feststellung eingetreten sind (VwGH 25.6.1990, 88/15/0176, 89/15/0001) oder der Fehlerberichtigung (VwGH vom 25.2.1990, 11.7.1995, 91/13/0145 uam.). Wertschwankungen des § 21 Abs. 1 Z 1 BewG führen nur dann zu einer Wertfortschreibung, wenn sie die im § 21 Abs. 1 Z 1 BewG genannten Grenzen übersteigen (Vgl. Ritz, BAO-Kommentar, S 538).

Im Berufungsfall lagen die Voraussetzungen für eine Wertfortschreibung zum 1.1.2009 nicht vor.

Die Berufung war aus den angeführten Gründen abzuweisen.

Klagenfurt am Wörthersee, am 12. September 2012