



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw, inT, vom 7. März 2005 gegen den Feststellungsbescheid des Finanzamtes Braunau Ried Schärding vom 25. Februar 2005 betreffend den Einheitswert des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes in 4 D, B, EZ aa, KG A, zum 1. Jänner 2005 (Wertfortschreibung gem. § 21 Abs. 1 Z 1 BewG) entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Der Einheitswert zum 1. Jänner 2005 wird mit 1.700 Euro festgestellt.

Entscheidungsgründe

Mit Kaufvertrag vom 30. Oktober 2003 erwarb der Berufungswerber die Liegenschaft EZ aa , KG A, A-Gut, mit der Grundstücksadresse 4 D , B . Die gesamte erworbene Fläche betrug 2,8723 ha, wovon 2,5220 ha landwirtschaftlich genutzt und 0,2103 ha forstwirtschaftlich genutzt waren.

Mit **Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2004** vom 10. September 2004 rechnete das zuständige Finanzamt den als land- und forstwirtschaftlichen Betrieb bewerteten Grundbesitz im Wege einer Wert- und Zurechnungsfortschreibung ab dem 1.1.2004 dem Berufungswerber zu und stellte einen Einheitswert von € 1.400.- fest. Der Berechnung des Hektarsatzes für die landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde eine Bodenklimateilzahl von 38,0 unterstellt. Als Abschlag für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen wurde ein Abschlag von 15% und für

die Betriebsgröße ein Abschlag von 19% gewährt. Mit Hilfe der sich daraus ergebenden Betriebszahl von 25,080 wurde der Hektarsatz für den gegenständlichen landwirtschaftlichen Betrieb in Höhe von € 574,1299 ermittelt.

Mit **Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2005** vom 25. Februar 2005 stellte das Finanzamt für den berufungsgegenständlichen Grundbesitz im Wege einer Wertfortschreibung einen Einheitswert von € 1.600.- fest. Der Berechnung des Hektarsatzes für die landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde eine Bodenklimazahl von 38,0 unterstellt. Als Abschlag für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen wurde ein Abschlag von 5,5% und für die Betriebsgröße ein Abschlag von 19% gewährt. Mit Hilfe der sich daraus ergebenden Betriebszahl von 28,690 wurde der Hektarsatz für den gegenständlichen landwirtschaftlichen Betrieb in Höhe von € 656,7698 ermittelt. In der weiteren Bescheidbegründung wurde festgehalten, dass die Feststellung laut Erklärung erfolgte und dass die Fortschreibung erforderlich war, weil durch die Bodenschätzung eine Änderung der natürlichen Ertragsbedingungen bescheidmäßig festgestellt wurde.

Gegen diesen Bescheid erhob der Abgabepflichtige fristgerecht **Berufung** und beantragte die Festsetzung des Einheitswertes in Höhe von € 1.400.- anstelle von € 1.600.-. In der Begründung führte er aus, dass das Finanzamt bereits am 10. September 2004 rückwirkend mit 1. Jänner 2004 für den gegenständlichen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb einen Einheitswert von € 1.400.- festgestellt habe. Die maßgeblichen Tatsachen und Umstände nach dem Bewertungsgesetz hätten sich seit September 2004 nicht geändert, weshalb keine Änderungen der natürlichen Ertragsbedingungen oder sonstiger für das Bewertungsgesetz wesentlicher Umstände vorlägen. Die Führung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes im üblichen Ausmaß und nicht auf bloße Stückländerei reduziert, werde angestrebt.

Das Finanzamt wies die Berufung mit **Berufungsvorentscheidung** vom 2. Mai 2005 als unbegründet ab. In der Begründung wurde ausgeführt, dass die Feststellung erforderlich war, weil die maßgeblichen wirtschaftlichen Ertragsbedingungen bei der Ermittlung des Hektarsatzes zugrunde zu legen waren.

Mit Eingabe vom 29. Mai 2005 **beantragte** der Berufungswerber die **Entscheidung** über die Berufung **durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz**, weshalb die Berufung wiederum als unerledigt gilt. Ergänzend brachte er vor, dass die Abgabenbehörde erster Instanz durch den neuen Feststellungsbescheid mit Wirkung 1.1.2005 die materielle Rechtskraft durchbrochen habe, weil sich an den tatsächlichen und rechtlichen Verhältnissen nach dem Bewertungsgesetz wie für den Bescheid mit Wirkung 1.1.2004 nichts geändert hätte. Der Berufungswerber erachtete sich dadurch im Recht auf Gleichheit aller Bürger und im Recht auf den gesetzlichen Richter verletzt.

Der **amtliche Bodenschätzer** des Finanzamtes Dipl.Ing. P nahm mit Schreiben vom 6. Juni 2005 zur Berufung Stellung und führte aus, dass bei der Zurechnungsfortschreibung zum 1.1.2004 irrtümlich der Abschlag für wirtschaftliche Ertragsbedingungen der ursprünglichen wirtschaftlichen Einheit des K mit 12,7 ha Grundausmaß (6,2 ha in der KG A und 6,5 ha in der KG G) berücksichtigt wurde. Der berufungsgegenständliche Betrieb umfasse lediglich ein Grundausmaß von 2,78 ha, wovon lediglich 0,12 ha eine Steigung von 10° aufweise, der Rest weise nur bis zu 6° auf. Der Betrieb sei zur Gänze arrondiert. Da der Betrieb derzeit noch nicht bewohnt würde und kaum landwirtschaftliche Einkünfte erzielt würden, wurde er mit dem für diese KG gegenüblichen Abschlag für Stückländerei von 5,5 bewertet. Der Berufungswerber habe insofern Recht, dass sich in seiner Bewirtschaftungsweise seit 2004 nichts geändert habe. Deshalb hätte der Betrieb gleich zum 1.1.2004 als Stückländerei bewertet werden müssen.

Das Finanzamt legte die Berufung am 24. Juni 2005 dem Unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vor.

Mit **Vorhalt** vom 8. Februar 2007 wurde dem Berufungswerber die Stellungnahme des amtlichen Bodenschäters zur Kenntnis gebracht und er wurde darauf hingewiesen, dass er gegen den in dieser Stellungnahme beschriebenen tatsächlichen Zustand des gegenständlichen Betriebes bisher keine Einwendungen vorgebracht habe. Weiters wurde auf die ständige Rechtssprechung des Verwaltungsgerichtshofes verwiesen, wonach Fortschreibungsbescheide gemäß § 21 BewG auch zur Fehlerberichtigung herangezogen werden können.

In der **Gegenäußerung zur Stellungnahme des amtlichen Bodenschäters** vom 18. März 2007 führte der Berufungswerber aus, dass beim Ansatz für die wirtschaftliche Ertragsbedingungen im Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2004 kein Irrtum vorliege. Sollten tatsächlich die für die Bemessung des Einheitswertes maßgeblichen Parameter zum Zeitpunkt der ersten Zurechnungsfortschreibung vorgelegen sein, liege nicht einmal ein Fehler im Rechtsinn vor. Vielmehr habe die Behörde eine gewisse Unschärfe bewusst in Kauf genommen. Dies komme vor allem darin zum Ausdruck, dass die Behörde ein Ermittlungsverfahren lediglich telefonisch durchgeführt habe und vereinfacht die Parameter auf die nunmehr im Eigentum des Berufungswerbers befindlichen Grundstücke umgelegt habe. Die unrichtige Bescheidbegründung, wonach die Feststellung laut Erklärung erfolgt sei, stütze die Ansicht des Berufungswerbers, da dem Feststellungsbescheid zum 1.1.2005 kein Neuantrag zugrunde liege. Die Behörde habe den Abschlag für wirtschaftliche Ertragsbedingungen geändert, begründete jedoch diese Änderung mit einer Änderung der natürlichen Ertragsbedingungen. Die angeführte Änderung der natürlichen Ertragsbedingungen habe keine Entsprechung in der Wirklichkeit. Auch der Vorbesitzer habe den Betrieb vom Wohnort in E betrieben und den Betrieb in B viohlos geführt. Der VwGH sei in seiner Entscheidung vom

14.12.2000, 98/15/0039 von einem Fehler ausgegangen. Ein der Berichtigung zugänglicher Fehler liege hier nicht vor, weil die Behörde für die Erlassung des Feststellungsbescheides zum 1.1.2004 ein vereinfachtes Ermittlungsverfahren durchgeführt und dadurch eine gewisse Unschärfe billigend in Kauf genommen habe.

Zur äußereren Verkehrslage führte er aus, dass die Zufahrt im Winter 2005/2006 im Monat Februar nicht mehr geräumt werden konnte. Es erhebe sich daher die Frage, ob die Annahmen der Behörde zutreffend seien, wenn die Zufahrt zum Betrieb für den kommunalen Winterdienst nachrangig sei.

Zur Bodenklimazahl führte er aus, dass die Summe der Ertragsmesszahlen aller Grundstücke eines Betriebes, geteilt durch die Gesamtfläche dieser Grundstücke die Bodenklimazahl ergebe. Da in beiden Feststellungsbescheiden dieselbe Bodenklimazahl unterstellt werde, erscheine auch dieser Ansatz Anlass für Zweifel zu geben.

Zur Grundstücksbeschaffenheit meinte er, die Behörde habe außer Acht gelassen, dass die Grundstücke 1901/1 KG G und 1825, KG A, bereits zu rund 5% verwaltet seien. Mit der behaupteten Änderung der Ertragsbedingungen hätte dieser Umstand aufgegriffen werden müssen.

Zum Abschlag für Stückländerei ersuchte er um Angabe des zuständigen Vergleichs-, Unter-vergleichs- bzw. Richtbetriebes. Die Begründung für einen geringeren Abschlag sei aus seiner Sicht nicht nachvollziehbar. Aus der Würdigung des Umstandes, dass der Betrieb derzeit nicht bewohnt werde und kaum landwirtschaftliche Einkünften abwerfe, wäre eine gegenteilige Schussfolgerung, nämlich eine Erhöhung des Abschlages für wirtschaftlichen Ertragsbedingungen wahrscheinlicher.

Ergänzend bemerkte er, dass die Fortschreibung den Einheitswert gerade um 200 € erhöhe. Dies entspreche der Bagatellgrenze im Sinne des § 21 Z 1 lit a BewG, ab der erst nach Maßgabe der Rundungsregel aus § 25 BewG eine Änderung im Wege der Fortschreibung zulässig sei.

Zu dieser Gegenäußerung gab **der amtliche Bodenschätzer** am 30. März 2007 eine **weitere Stellungnahme** ab. Der Behauptung des Berufungswerbers, wonach der Vorbesitzer den Betrieb in B vom Wohnort in E betrieben habe, entgegnete er, dass der Betrieb bei der ursprünglichen Bewertung eine landwirtschaftliche Nutzfläche von ca. 12,5 ha mit mäßiger Streulage und Geländeneigungen von 10° auf mindestens 6 ha seiner Fläche hatte. Der nunmehrige Betrieb sei allerdings voll arrondiert und weise nach den Erhebungen in der Natur im Jahr 2005 lediglich auf 0,12 ha eine Steigung von 10° auf. Die Hangneigung der restlichen Fläche sei geringer oder gleich 6°. Diese geänderten Tatsachen waren bei der Bewertung zu berücksichtigen. Die äußere Verkehrslage sei unverändert vom Vorbesitzer übernommen worden. Wären diese bewertungsrelevanten Tatsachen bereits bei der Zurech-

nungsfortschreibung 1.1.2004 seitens des Finanzamtes berücksichtigt worden, hätte der Bescheid auch zu diesem Zeitpunkt bereits auf € 1.600.- gelautet. Sollte sich auf Teilflächen die Benutzungsart geändert haben (verwaldete Flächen), sei eine Berichtigung bei der Vermessungsbehörde zu beantragen, damit diese anschließend ins Grundbuch übernommen werde. Die Finanzbehörde stütze sich bei ihrer Bescheidausfertigung auf die rechtskräftigen Grundbuchsdaten.

Mit **Vorhalt** vom 10. April 2007 wurde dem Berufungswerber die weitere Stellungnahme des amtlichen Bodenschätzers zur Kenntnis gebracht. Dabei wurde der Berufungswerber darauf hingewiesen, dass seine Behauptung, wonach die in der Begründung angeführte Änderung der natürlichen Ertragsbedingungen gegenüber dem Vorbesitzer keine Entsprechung in der Wirklichkeit habe, widerlegt worden sei, weil die Verringerung der landwirtschaftlichen Nutzfläche von ca. 12,5 ha auf lediglich 2,7 ha und die gleichzeitige Verringerung der Hangneigung von durchschnittlichen 10° auf 6° nunmehr offenkundig sei.

Auf Ersuchen des Unabhängigen Finanzsenates erstellte der landwirtschaftliche Sachverständige des bundesweiten Fachbereiches Dipl.Ing. Herbert Richter zur Gegenäußerung des Berufungswerbers bzw. zur Stellungnahme des amtlichen Bodenschätzers ein **Gutachten**, welches dem Berufungswerber mit Schreiben vom 4. Juli 2007 zur Kenntnis gebracht wurde. Dieses Gutachten wurde im Folgenden berücksichtigt.

Über die Berufung wurde erwogen:

Zulässigkeit eines Wertfortschreibungsbescheides zum 1. Jänner 2005

Nach § 21 Abs. 1 lit a Bewertungsgesetzes 1955 (BewG) wird der Einheitswert bei wirtschaftlichen Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens neu festgestellt, wenn der gemäß § 25 abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, entweder um mehr als ein Zwanzigstel, mindestens aber um 200 Euro oder um mehr als 3.650 Euro abweicht (Wertfortschreibung).

Nach § 23 BewG sind bei Fortschreibungen und bei Nachfeststellungen der Einheitswerte für Grundbesitz der tatsächliche Zustand des Grundbesitzes vom Fortschreibungszeitpunkt oder vom Nachfeststellungszeitpunkt und die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen.

Im angefochtenen Einheitswertbescheid zum 1.1.2005 erhöhte das Finanzamt gegenüber dem zuvor ergangenen Einheitswertbescheid zum 1.1.2004 den Wert um 200 Euro. Bei dieser Werterhöhung war also eine Wertfortschreibung nach § 21 Abs. 1 lit a BewG zulässig.

Nach der ständigen Rechtssprechung des Verwaltungsgerichtshofes (s. VwGH vom 14.12.2000, ZI. 98/15/0039) können Fortschreibungsbescheide gemäß § 21 BewG auch zur Fehlerberichtigung herangezogen werden. Auch dann, wenn sich der tatsächliche Zustand des Grundbesitzes nicht verändert hat, sind Fortschreibungsbescheide zur Fehlerberichtigung zulässig. Diese Fortschreibung bedeutet auch keine Durchbrechung der materiellen Rechtskraft, weil der ursprüngliche (mit einem Fehler behaftete) Bescheid weiterhin dem Rechtsbestand angehört und erst ab einem späteren Zeitpunkt (Fortschreibungszeitpunkt) der neue (berichtigte) Bescheid rechtlich wirksam wird.

Aus den Stellungnahmen des amtlichen Bodenschätzers ergibt sich, dass der Einheitswertbescheid zum 1.1.2004 deshalb unrichtig war, weil beim Ansatz des Abschlages für wirtschaftliche Ertragsbedingungen folgende Umstände nicht berücksichtigt wurden: die volle Arrondierung des Betriebes und die geringere Hangneigung. Bei dem Feststellungsbesecheid zum 1.1.2004 wurde vielmehr ohne Überprüfung der Abschlag für wirtschaftliche Ertragsbedingungen des mit ca. 12,5 ha wesentlich größeren Vorgängerbetriebes unterstellt. Dies war deshalb unrichtig, weil dieser Betrieb mit mäßiger Streulage Geländeneigungen von 10° auf mindestens 6 ha seiner Fläche hatte. Da das Finanzamt somit zwei wesentliche Faktoren bei Beurteilung des Abschlages für wirtschaftliche Ertragsbedingungen unrichtig angenommen hat, war nach § 21 Abs. 1 lit a BewG die Berechtigung gegeben, den Abschlag für wirtschaft-

liche Ertragsbedingungen mit dem angefochtenen Fortschreibungsbescheid zum 1.1.2005 zu berichtigen.

Wie der Berufungswerber in seinem Vorbringen hinweist, war die Begründung des angefochtenen Bescheides unrichtig. Die Feststellung erfolgte nicht laut Erklärung, weil dem Feststellungsbescheid zum 1.1.2005 kein Neuantrag zugrunde lag. Das Finanzamt begründete die Änderung des Abschlages für wirtschaftliche Ertragsbedingungen mit einer Änderung der natürlichen Ertragsbedingungen. Diese unrichtige Bescheidbegründung wurde aber in der Berufungsvorentscheidung vom 2. Mai 2005 mit folgendem Satz richtig gestellt: „die Feststellung war erforderlich, weil die maßgeblichen wirtschaftlichen Ertragsbedingungen bei der Ermittlung des Hektarsatzes zugrunde zu legen waren.“

Ritz führt dazu in seinem Kommentar zur Bundesabgabenordnung in Rz 16 zu § 93 aus, dass Begründungsmängel im erstinstanzlichen Verfahren im Rechtsmittelverfahren saniert werden können (VwGH 17.2.1994, 93/16/0117); daher kann z.B. die Begründung einer Berufungsvorentscheidung einen erstinstanzlichen Begründungsmangel sanieren (VwGH 23.9.1982, 81/15/0091).

Auch das Gutachten des landwirtschaftlichen Sachverständigen des bundesweiten Fachbereiches Dipl.Ing. Herbert Richter bestätigt die Unrichtigkeit des Einheitswertbescheides zum 1.1.2004 vom 10.9.2004. Es führt letztlich zu einer Neubewertung des berufungsgegenständlichen Betriebes und Feststellung des Einheitwertes zum 1.1.2005 in Höhe von 1.700 Euro.

Das Finanzamt war daher berechtigt, zum 1. Jänner 2005 einen Wertfortschreibungsbescheid zu erlassen.

Höhe des Einheitswertes zum 1. Jänner 2005

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

Nach Abs. 2 ist Ertragswert das Achtzehnfache des Reinertrages, den der Betrieb seiner wirtschaftlichen Bestimmung gemäß im Durchschnitt der Jahre nachhaltig erbringen kann. Dabei ist davon auszugehen, dass der Betrieb unter gewöhnlichen Verhältnissen ordnungsgemäß, gemeinüblich und mit entlohnnten fremden Arbeitskräften bewirtschaftet wird.

Nach Abs. 3 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 (Abs. 3 erster Satz). Demgemäß sind insbesondere die natürlichen Ertragsbedingungen (Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung, klimatische Verhältnisse, Wasserverhältnisse) und bestimmte wirtschaftliche Ertrags-

bedingungen (äußere Verkehrslage, innere Verkehrslage, Betriebsgröße) zu berücksichtigen (Abs. 3 Z. 1 und Z 2 lit. a bis c).

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 leg.cit. 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 der Hauptvergleichsbetriebe ist 100 (§ 34 Abs. 3 BewG).

Bei der Feststellung der Betriebszahlen sind gemäß § 36 Abs. 1 BewG hinsichtlich der natürlichen und wirtschaftlichen Ertragsbedingungen die tatsächlichen Verhältnisse zugrunde zu legen. Hiebei sind hinsichtlich der natürlichen Ertragsbedingungen die rechtskräftigen Ergebnisse der Bodenschätzung maßgebend.

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. Hiebei 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 (BMF 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 (BMF 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 Bodenklimatezahl 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 Bodenklimatezahl) ertragmindernd 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.

Der berufungsgegenständliche Betrieb liegt im Vergleichsgebiet „IV/54 Mittlellagen des Mühlviertels“. Für den Betriebsvergleich wird der im Amtsblatt zur Wiener Zeitung am 29. Juni 1988 kundgemachte Untervergleichsbetrieb KM herangezogen.

Dieser weist hinsichtlich seiner natürlichen und wirtschaftlichen Ertragsbedingungen (§ 32 Bewertungsgesetz) folgende Bewertungsansätze auf:

Nutzungsform	GrA (Grünlandacker)
Landw. Nutzfläche (LN)	18,40 ha
	Zu/Abschlag %
Äußere Verkehrslage	-0,2
Innere Verkehrslage	-8,7

Einfluss der Betriebsgröße	-2,0
Übrige Umstände	-3,0
Summe der Zu/Abschläge	-13,9

Bodenklimazahl	42,2
Abrechnung (13,8 % von der Bodenklimazahl)	-5,9
Betriebszahl	36,3

Die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen dieses Untervergleichsbetriebes stellen sich wie folgt dar:

1. Äußere Verkehrslage	Zu/Abschläge %
Verkehrswege, Entfernung, Wegzustand:	
Zum Lagerhaus R (1/3) : 0,5 km befestigte Straße (zweispurig)	+0,9
Zum Lagerhaus Sd (2/3): 8,5 km befestigte Straße (zweispurig)	-1,4
Zur Milchsammelstelle: 0,0 km (ab Hof)	+0,1
Zum Bezirkshauptort Sd : 8,5 km befestigte Straße (zweispurig)	+0,2
Steigung der Verkehrswege:	
Zum Lagerhaus: Bis 6 Grad	0,0
Zur Milchsammelstelle: 0 Grad	0,0
Zum Bezirkshauptort: Bis 6 Grad	0,0
Wirtschaftsverhältnisse des Standortes:	0,0
Entsprechen den mittleren Verhältnissen des Bundesgebietes	
Weitere Einflüsse: Keine	0,0
Summe	-0,2
2. Innere Verkehrslage	Zu/Abschläge %
Durchschnittliche Entfernung der Trennstücke vom Wirtschaftshof: unter 1,5 km	0,0
Steigung der Wege zu den Trennstücken: 50 % der LN 8 Grad 50 % der LN 12 Grad	-7,0
Anzahl der Trennstücke (Trennstücksgröße): 7	0,0
Gestalt der Trennstücke: Neutral	0,0
Streulage der Trennstücke: Keine (arrondiert)	+4,0
Beschränkter Einsatz von Maschinen und Geräten (Neigung der	-4,7

Flächen): 22 % der LN 8 Grad 25 % der LN 10 Grad 33 % der LN 12 Grad 6 % der LN 16 Grad (Neigungen bis 6 Grad bleiben unberücksichtigt)	
Sonstige Behinderung: Nassstellen	-1,0
Weitere besondere Einflüsse: Keine	0,0
Summe	-8,7
3. Betriebsgröße:	Zu/Abschläge %
Die Betriebsgröße von 14,39 ha LN wirkt sich bei der gegebenen Bodenklimatezahl von 42,2 und der Betriebsform Grünlandacker mäßig ungünstig aus.	-2,0
4. Übrige Umstände:	Zu/Abschläge %
Hagelgefährdung (wird nach dem Hagelgefährdungsfaktor der Ortsgemeinde ermittelt. Dieser beträgt für die Gemeinde R im Innkreis 4,0)	-3,0

Bei der Ermittlung der Betriebszahl des berufungsgegenständlichen Betriebes werden die Ertragsbedingungen des strittigen Betriebes mit jenen des oben beschriebenen Untervergleichsbetriebes verglichen.

Hierbei sind hinsichtlich der **natürlichen Ertragsbedingungen** die rechtskräftigen Bodenschätzungsergebnisse maßgebend (§ 36 Abs.1 Bewertungsgesetz).

Hinsichtlich der **wirtschaftlichen Ertragsbedingungen** sind - ausgenommen die Betriebsgröße - **ortsübliche Verhältnisse** zugrunde zu legen (§ 36 Abs.1, § 38 Abs.4 Bewertungsgesetz). Hinsichtlich der **übrigen Umstände** sind, ohne Rücksicht auf die tatsächlichen Verhältnisse, die in der betreffenden Gegend als regelmäßig anzusehenden Verhältnisse zu unterstellen (§ 36 Abs.2 Bewertungsgesetz).

Der berufungsgegenständliche Betrieb weist nachstehende Ertragsbedingungen auf, die im Betriebsvergleich wie folgt berücksichtigt werden:

1. Äußere Verkehrslage (ortsübliche Verhältnisse)	Zu/Abschläge %
Verkehrswege, Entfernung, Wegzustand:	
Zum Lagerhaus D : 1,0 km befestigte Straße (einspurig) 7,5 km befestigte Straße (zweispurig)	-2,7
Zur Milchsammelstelle: 0 km (ab Hof)	+0,1
Zum Bezirkshauptort Sd : 1,0 km befestigte Straße (einspurig)	-1,1

19,0 km befestigte Straße (zweispurig)	
Steigung der Verkehrswege:	
Zum Lagerhaus: Bis 6 Grad	0,0
Zur Milchsammelstelle: 0 Grad	0,0
Zum Bezirkshauptort: Bis 6 Grad	0,0
Wirtschaftsverhältnisse des Standortes: Entsprechen den mittleren Verhältnissen des Bundesgebietes	0,0
Weitere Einflüsse: Keine	0,0
Summe	-3,7
2. Innere Verkehrslage (ortsübliche Verhältnisse)	Zu/Abschläge %
Durchschnittliche Entfernung der Trennstücke vom Wirtschaftshof: unter 1,5 km	0,0
Steigung der Wege zu den Trennstücken: Bis 6 Grad	0,0
Anzahl der Trennstücke (Trennstücksgröße): 3	0,0
Streulage der Trennstücke: Keine (arrondiert)	+4,0
Gestalt der Trennstücke: Neutral	0,0
Beschränkter Einsatz von Maschinen und Geräten (Neigung der Flächen): 5 % der LN 10 Grad	-0,2
Sonstige Behinderung: Keine	
Weitere besondere Einflüsse: Keine	0,0
Summe	+3,8
3. Betriebsgröße: (tatsächliche Verhältnisse)	Zu/Abschläge %
Die Betriebsgröße von 2,52 ha LN wirkt sich bei der gegebenen Bodenklimazahl von 38,0 und der Betriebsform Grünlandacker sehr ungünstig aus.	-19,0
4. Übrige Umstände:	Zu/Abschläge %
Hagelgefährdung: Hagelgefährdfaktor der Gemeinde D : 4,0	-3,0

Zusammengefasst ergibt sich für den berufungsgegenständlichen Betrieb folgende Bewertung:

Nutzungsform	GrA (Grünlandacker)
Landw. Nutzfläche (LN)	2,52 ha
	Zu/Abschlag %

Äußere Verkehrslage	- 3,7
Innere Verkehrslage	+3,8
Einfluss der Betriebsgröße	-19,0
Übrige Umstände	-3,0
Summe der Zu/Abschläge	-21,9

Bodenklimazahl	38,0
Abrechnung (21,9 % von der Bodenklimazahl)	-8,322
Betriebszahl	29,678
Landw. Hektarsatz (Euro)	679,3871

Berechnung des Einheitswertes (Euro) zum 1.1.2005

Landw. genutzte Flächen	2,5220 ha X	679,3871	1.713,4142
Forstw. genutzte Flächen	0,2103 ha X	87,2073	18,3397
Summe	2,7323 ha		1.731,7539

Der nach § 25 gerundete **Einheitswert** beträgt daher **1.700 Euro**.

Aus den angeführten Gründen war die Berufung als unbegründet abzuweisen, der angefochtene Bescheid abzuändern und der Einheitswert in Höhe von Euro 1.700 festzustellen.

Linz, am 23. August 2007