

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Ri über die Beschwerde des Bf., Adresse, vom 7. Mai 2014 gegen den Bescheid des Finanzamtes Braunau Ried Schärding vom 10. April 2014, betreffend Einheitswert des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes in Adresse EZ 01 u.a., KG T, EW-AZ 50/000-1-0000, Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z. 1 BewG zum 1. Jänner 2014 zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Für den im Spruch angeführten Grundbesitz wird festgestellt:

Der Einheitswert zum 1. Jänner 2014 beträgt 30.700 Euro.

Der Anteil am Einheitswert beträgt für Bf. und für Ehegattin je die Hälfte und somit 15.350 Euro.

Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

Sachverhalt

Der Beschwerdeführer Bf. (im Folgenden als Bf. bezeichnet) und Ehegattin sind je zur Hälfte Eigentümer des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes mit der Hofstelle in A 1, F. Zu dem unter EW-AZ 50/000-1-0000 erfassten insgesamt 25,0370 ha großen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gehören Grundstücke in den Katastralgemeinden T (EZ 01, EZ 02), F (EZ 03), B (in EZ 01, KG T erfasst) und H (EZ 04).

Mit **Feststellungsbescheid** vom 10. April 2014 nahm das Finanzamt Braunau Ried Schärding zum 1. Jänner 2014 eine Wertfortschreibung nach § 21 Abs. 1 Z 1 BewG vor und stellte den Einheitswert für den beschwerdegegenständlichen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb in Höhe von 28.900 Euro fest.

Die landwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen im Ausmaß von 22,3166 ha wurden mit einem Hektarsatz von € 1.277,9426 (und somit insgesamt mit € 28.519,3360) und die forstwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen im Ausmaß von 2,7204 ha wurden mit einem Hektarsatz von € 157,3407 (und somit insgesamt mit € 428,0297) bewertet.

Der Berechnung des Hektarsatzes für die landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde eine Bodenklimatezahl von 55,0 unterstellt. Der Abschlag für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen wurde mit 2,5% und der Zuschlag für die Betriebsgröße mit 4% bemessen, sodass sich eine Betriebszahl von 55,825 ergab.

In der Bescheidbegründung wurde ausgeführt: „Die Fortschreibung war erforderlich, weil durch die Bodenschätzung eine Änderung der natürlichen Ertragsbedingungen bescheidmäßig festgestellt wurde.“

Gegen diesen Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 2014 erhob der Bf. fristgerecht eine als Einspruch bezeichnete **Beschwerde** und wandte sich gegen die im angefochtenen Bescheid seiner Ansicht nach zu hoch bemessene Betriebszahl.

Zur Begründung führte er aus, dass sich die vorher schon ungünstige innere und äußere Verkehrslage wesentlich verschlechtert habe.

Aufgrund der Teilung des Ortes A durch den Schienenverkehr komme es zu großen Umwegen. Durch den Abriss der Eisenbahnbrücke seien zur Erreichung der Felder große Umwege nötig. Auch die Fahrt zum Landesproduktenhändler sei wesentlich verschlechtert worden. Der Abschlag für die Ertragsbedingungen müsse im mehrstelligen Prozentbereich liegen.

Die Teilung des Ortes A durch die P erfordere ebenfalls Umwege, um die Felder zu erreichen sowie zum Holen oder Verfrachten von landwirtschaftlichen Produkten. Dies müsste zu einem zusätzlichen Abschlag bei den Ertragsbedingungen führen.

Zum Zuschlag für die Betriebsgröße führte er aus, dass es bei den Verkaufspreisen für Feldfrüchte und Grünlandernten bzw. bei landwirtschaftlichen Veredelungsprodukten aller Art seit Jahren einen Preisverfall gebe. Inflationsbereinigt sei der Preisverfall massiv. Mit ständig steigenden Arbeitskosten und Wirtschaftskosten werde immer weniger Einkommen erwirtschaftet. Bei ständig steigenden Sozialversicherungsabgaben sei die Einheitswerterhöhung abzuwehren und es müsse zur Absenkung des Einheitswertes kommen.

Für den mitten im Ort befindlichen Betrieb sei ein Expandieren erschwert bzw. eingeschränkt. Eine Betriebserweiterung sei nur mit erhöhten Auflagen und zusätzlichen finanziellen Belastungen möglich, wie z.B. einer Betondecke auf der Senkgrube und die vorgeschriebene größere Entfernung von Stallungen zu den Anrainergrundstücken.

Mit **Vorhalt der Abgabenbehörde** vom 14. Juli 2014 wurde dem Bf. bekannt gegeben, dass lediglich die Bodenklimazahl gemäß den rechtskräftigen Boden- schätzungsergebnissen angepasst und die Flächen laut Grundbuch berichtigt wurden, was zu einer Änderung der Betriebszahl und zur Einheitswerterhöhung geführt habe.

Die vom Bf. vorgebrachten Umstände bzw. Änderungen betreffend die innere und äußere Verkehrslage seien überprüft worden und es sei festgestellt worden, dass diese (12 Trennstücke in mäßig bis stark gelockerter Streulage mit einer durchschnittlichen Rechnungsentfernung von etwa 850 m (nach Abriss der alten Eisenbahnbrücke) bei der Bewertung gebührend berücksichtigt worden seien. Angemerkt wurde, dass eine durchschnittliche Rechnungsentfernung aller Trennstücke bis 1,5 km laut Richtlinie ohne zusätzlichen Abschlag unterstellt werde. Der Betriebsgrößenzuschlag in Höhe von 4% sei laut Bewertungsrichtlinie für Betriebe von 22 bis 23 ha Nutzfläche in Ackergrünland und einer Bodenklimazahl zwischen 44 und 66 Punkten korrekt. Die Ortslage werde bei den Vergleichs- bzw. Untervergleichsbetrieben in ähnlicher Lage weder ertragssteigernd noch ertragsmindernd bewertet. Deshalb sei der Abschlag für die wirtschaftlichen Ertrags- bedingungen mit 2,5% unverändert belassen worden.

Zum Vorhalt der Abgabenbehörde **nahm** der Bf. mit Schreiben vom **8. August 2014 Stellung** und ersuchte um die Berücksichtigung der nachfolgend angeführten Punkte. Er führte aus, dass bei der Neubewertung die innere und äußere Verkehrslage noch nicht berücksichtigt worden sei. Der Abriss der beiden Eisenbahnbrücken habe zu Umwegen, Steigungen und vermehrten Fahrzeiten geführt. So gebe es bei 20 Fuhren Mist pro Tag 30 km Umweg und 2 Stunden mehr Fahrzeit. Durch die sehr steilen Auf- und Abfahrten sei die Erreichung der Felder sehr verschlechtert worden.

Zum Preisverfall der landwirtschaftlichen Produkte führte er aus, dass im Jahr 1994 die Kosten für eine Werkstattstunde 100 kg Weizen entsprochen hätten. Im Jahr 2014 entspreche eine Werkstattstunde 400 kg Weizen.

Die Erhöhung des Messbetrages (gemeint Grundsteuermessbetrag) von 45,95 auf 56,34 sei nicht gerechtfertigt. Als kleiner Betrieb sei ein Messbetrag von unter 45 anzustreben.

Mit **Beschwerdevorentscheidung** vom 13. August 2014 wies das Finanzamt Braunau Ried Schärding die Beschwerde als unbegründet ab.

In der Begründung wurde ausgeführt, dass die Feststellung laut Erklärung erfolgt sei.

Mit Eingabe vom 14. September 2014 **beantragte** der Bf. **die Entscheidung über die Bescheidbeschwerde** durch den Verwaltungsgerichtshof (gemeint Bundesfinanzgericht). Dem Vorlageantrag legte er Kopien der Beschwerde, der Stellungnahme vom 8. August 2014 sowie der Einwendungen von Anrainern bei, die sich gegen den vom Bf. und seiner Ehegattin geplanten Neubau eines Schweinezuchtstalles ausgesprochen hatten.

Seinem bisherigen Vorbringen fügte er hinzu, dass durch den Bau der Zubringerstraße zur „S“ die Zufahrtswege zu ihren Feldern ein Gefälle und Steigungen von 7 bis 14% geschaffen worden seien, die zu einem Abschlag führen müssten. Das Ansuchen des Bf., diese Steigungen abzuflachen, sei aus Kostengründen und Intoleranz der Gemeinde abgewiesen worden.

Mit **Vorlagebericht** vom 1. Dezember 2014 legte das Finanzamt Braunau Ried Schärding die Beschwerde dem Bundesfinanzgericht vor.

Das Bundesfinanzgericht ersuchte mit Schreiben vom 21. Juli 2017 den landwirtschaftlichen Sachverständigen Dipl.Ing. Friedrich Schnabl um eine Stellungnahme zu den in der Beschwerde vom 7.5.2014 und im Vorlageantrag vom 10.9.2014 vorgebrachten Einwendungen betreffend die behauptete mangelnde Berücksichtigung der inneren und äußeren Verkehrslage sowie nach Ansicht des Bf. unangemessenen Zuschlag für die Betriebsgröße.

Daraufhin erstattete der landwirtschaftliche Sachverständige Ing. Reinhard Schmied eine **gutachtliche Stellungnahme**.

Er verwies auf § 38 Bewertungsgesetz 1955, wonach der Hektarsatz für landwirtschaftliche Betriebe nach dem Verhältnis ihrer Ertragsfähigkeit zu denjenigen der Vergleichsbetriebe (Untervergleichsbetriebe) zu ermitteln sei.

Die gutachtliche Stellungnahme des landwirtschaftlichen Sachverständigen wurde dem Bf. zu einer allfälligen Gegenäußerung übermittelt. Die Frist zur Gegenäußerung wurde zwar auf Wunsch des Bf. verlängert, es langte aber bis heute keine Gegenäußerung beim Bundesfinanzgericht ein.

Beweiswürdigung

Die Beweiswürdigung erfolgte aufgrund des Vorbringens der Beschwerdeführer, der vom Finanzamt vorgelegten Akten sowie insbesondere aufgrund der gutachtlichen Stellungnahme des landwirtschaftlichen Sachverständigen Ing. Reinhard Schmied.

Die vom landwirtschaftlichen Sachverständigen ermittelten Ertragsbedingungen des strittigen Betriebes wurden dem Bf. mit Vorhalt vom 16. Oktober 2017 zur Kenntnis gebracht.

Der Sachverständige verwies auf § 38 Bewertungsgesetz 1955, wonach der Hektarsatz für landwirtschaftliche Betriebe nach dem Verhältnis ihrer Ertragsfähigkeit zu denjenigen der Vergleichsbetriebe (Untervergleichsbetriebe) zu ermitteln sei.

Im Einzelnen führte er aus:

Der beschwerdegegenständliche Betrieb liegt im Vergleichsgebiet IV A- G Gebiet. Für den Betriebsvergleich wird der im Amtsblatt der Österreichischen Finanzverwaltung am 19. Februar 1988 kundgemachte Vergleichsbetrieb Nr. 64 (V1) herangezogen.

Dieser Betrieb weist hinsichtlich seiner natürlichen und wirtschaftlichen Ertragsbedingungen folgende Bewertungsansätze auf:

Nutzungsform	A (Acker)
Landwirtschaftliche Nutzfläche	44,96 ha
	Zu/Abschlag %
Äußere Verkehrslage	+3,2
Innere Verkehrslage	+2,0
Einfluss der Betriebsgröße	+16,0
Übrige Umstände	-3,0
Summe der Zu/Abschläge	+18,2
Bodenklimazahl	71,7
Zurechnung (18,2 % von der Bodenklimazahl)	+13,0
Betriebszahl	84,7
Hektarsatz	EUR 1938,9475

1. Äußere Verkehrslage	Zu/Abschläge %
Verkehrswege, Entfernung, Wegzustand	
Zum Lagerhaus L1: 2,4 km befestigte Straße zweispurig) 0,3 km befestigte Straße (einspurig)	+1,4
Zur Milchsammelstelle: 0,0 km (ab Hof)	+0,1
Zum Bezirkshauptort R 22,0 km befestigte Straße (zweispurig) 0,3 km befestigte Straße (einspurig)	-1,3
Steigung der Verkehrswege	
Zum Lagerhaus: bis 6 Grad	0,0
Zur Milchsammelstelle: bis 6 Grad	0,0
Zum Bezirkshauptort: bis 6 Grad	0,0
Wirtschaftsverhältnisse des Standortes: Zone II, gut	+3,0
Weitere Einflüsse: keine	0,0
Summe	+3,2
2. Innere Verkehrslage	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 (Trennstücksgroße): 7	0,0
Gestalt der Trennstücke: neutral	0,0
Streulage der Trennstücke: voll arrondiert	+4,0
Beschränkter Einsatz von Maschinen und Geräten (Neigung der Flächen): Neigungen bis 6 Grad bleiben unberücksichtigt	0,0
Sonstige Behinderungen: keine	0,0
Weitere besondere Einflüsse: Überquerung einer stark frequentierten Straße	-2,0
Summe	+2,0
3. Betriebsgröße: Die Betriebsgröße von 44,96 ha LN wirkt sich bei der vorliegenden Bodenklimatezahl von 71,7 und der Nutzungsform Acker günstig aus.	Zu/Abschläge % +16,0
4. Übrige Umstände	Zu/Abschläge %
Hagelgefährdung (wird nach dem Hagelgefährdungsfaktor der jeweiligen Ortsgemeinde ermittelt): Hagelgefährdungsfaktor für die Ortsgemeinde Kirchdorf am Inn: 4	-3,0

Bei der Ermittlung der Betriebszahl werden die Ertragsbedingungen des strittigen Betriebes mit jenen des oben beschriebenen Vergleichsbetriebes verglichen (§ 38 Abs. 4 BewG 1955).

Gemäß § 36 BewG 1955 sind für die natürlichen Ertragsbedingungen die rechtskräftigen Bodenschätzungsergebnisse maßgebend. Die Bodenschätzungsergebnisse der Katastralgemeinde T wurden im Jahr 2011/12 gemäß § 2 Bodenschätzungsgesetz (BoSchätzG) 1970 überprüft, sind ab 7.6.2013 rechtskräftig und mit 1.1.2014 rechtswirksam; die Bodenschätzungsergebnisse der Katastralgemeinde F wurden im Jahr 2011 gemäß § 2 Bodenschätzungsgesetz (BoSchätzG) 1970 überprüft, sind ab 5.4.2013 rechtskräftig und mit 1.1.2014 rechtswirksam; die Bodenschätzungsergebnisse der Katastralgemeinde H wurden im Jahr 2012 gemäß § 2 Bodenschätzungsgesetz (BoSchätzG) 1970 überprüft, sind ab 5.4.2013 rechtskräftig und mit 1.1.2014 rechtswirksam.

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 1955).

Danach wurden für den Betrieb Be in F für die Beurteilung der äußeren Verkehrslage Entfernung zu den Absatz- und Versorgungsmärkten (Lagerhaus, Milchsammelstelle,

Bezirkshauptort) und die Absatzverhältnisse und Verhältnisse des Arbeitsmarktes ermittelt. Im Vergleich mit dem Vergleichsbetrieb V1 wurde dafür ein Zuschlag von 3,3% abgeleitet.

Zur Beurteilung der inneren Verkehrslage wurden die durchschnittliche Entfernung der Trennstücke vom Hof, die Steigung der Wege zu den Trennstücken, die durchschnittliche Größe und Gestalt der Trennstücke, deren Streulage und der durch Hanglagen (Gelände-neigung) beschränkte Einsatz von Maschinen und Geräten erhoben und in Relation zum Vergleichsbetrieb der Abschlag dafür mit -2,9% ermittelt.

Der Einfluss der Betriebsgröße (22,3166 ha) auf den Ertragswert wird beim Betrieb Be im Vergleich mit dem etwa um 1,7 ha kleineren Vergleichsbetrieb Bauer günstig (+9,0%) beurteilt.

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).

Daher ist die Hagelgefährdung in der Gemeinde F bei einem Hagelgefährdungsfaktor von 2,5 mit einem Abschlag von -1,5% wie beim Vergleichsbetrieb Nr. 68 (Vergleichsbetrieb) zu berücksichtigen.

Weiters ist zu beachten, dass gem. § 23 BewG bei Fortschreibungen der Einheitswerte für Grundbesitz der tatsächliche Zustand des Grundbesitzes vom Fortschreibungszeitpunkt und die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen sind.

Im Betriebsvergleich mit den Vergleichsbetrieben Nr. 50, 64, 66, 69, 70 werden nachstehend beschriebene Ertragsbedingungen des strittigen Betriebes im Detail wie folgt berücksichtigt:

1. Äußere Verkehrslage	Zu/Abschläge %
Verkehrswege, Entfernung, Wegzustand	
Zum Lagerhaus L2: 5,0 km befestigte Straße zweispurig)	+0,0
Zur Milchsammelstelle: 0,0 km (ab Hof)	+0,1
Zum Bezirkshauptort S1 8,0 km befestigte Straße (zweispurig)	+0,2
Steigung der Verkehrswege	
Zum Lagerhaus: bis 6 Grad	0,0
Zur Milchsammelstelle: bis 6 Grad	0,0
Zum Bezirkshauptort: bis 6 Grad	0,0
Wirtschaftsverhältnisse des Standortes: Zone II, gut	+3,0
Weitere Einflüsse: keine	0,0

Summe	+3,3
2. Innere Verkehrslage	Zu/Abschläge %
Durchschnittliche Entfernung der Trennstücke vom Wirtschaftshof: 1,1 km	0,0
Steigung der Wege zu den Trennstücken: 3 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche mit 7 Grad	-0,1
Anzahl der Trennstücke (Trennstückegröße): 12	-1,2
Gestalt der Trennstücke: neutral	0,0
Streulage der Trennstücke: mäßig gelockert	-1,0
Beschränkter Einsatz von Maschinen und Geräten (Neigung der Flächen): Neigungen bis 6 Grad bleiben unberücksichtigt 7,8% der landwirtschaftlichen Nutzfläche 8 Grad 6,1% der landwirtschaftlichen Nutzfläche 10 Grad 0,5% der landwirtschaftlichen Nutzfläche 12 Grad 0,02% der landwirtschaftlichen Nutzfläche 14 Grad	-0,6
Sonstige Behinderungen: keine	0,0
Weitere besondere Einflüsse: Überquerung einer stark frequentierten Straße	-2,0
Summe	-2,9
3. Betriebsgröße:	Zu/Abschläge %
Die Betriebsgröße von 22,3166 ha LN wirkt sich bei der vorliegenden Bodenklimatezahl von 55,0 und der Nutzungsform Acker im Verhältnis zum Vergleichsbetrieb günstig aus.	+9,0
4. Übrige Umstände	Zu/Abschläge %
Hagelgefährdung (wird nach dem Hagelgefährdungsfaktor der jeweiligen Ortsgemeinde ermittelt): Hagelgefährdungsfaktor für die Ortsgemeinde F: 4	-1,5

Zusammengefasst ergibt sich für den strittigen Betrieb folgende Bewertung:

Nutzungsform	A (Acker)
Landwirtschaftliche Nutzfläche	22,3166 ha
	Zu/Abschlag %
Äußere Verkehrslage	+3,3
Innere Verkehrslage	-2,9

Einfluss der Betriebsgröße	+9,0
Übrige Umstände	-1,5
Summe der Zu/Abschläge	+7,9

Bodenklimazahl	55,0
Zurechnung (7,9 % von der Bodenklimazahl)	+4,345
Betriebszahl	59,345
Hektarsatz	EUR 1358,5223

Innere Verkehrslage – Steigung der Wege zu den Trennstücken:

Die Steigung der Wege zu den Trennstücken des Betriebes Be beträgt für 0,67 ha (3% der landwirtschaftlichen Fläche) 7 Grad (d.s. ca. 13%). Dafür ist im Vergleich mit dem Vergleichsbetrieb Nr. 50 V2 (Steigung der Wege zu den Trennstücken bei 7% der landwirtschaftlichen Fläche; Abschlag 0,4%) ein Abschlag von 0,1% anzusetzen.

Innere Verkehrslage - Weitere besondere Einflüsse:

Die Lage im Ort war bei keinem der angeführten Vergleichsbetriebe Grund die Einschränkungen durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Vergleichsbetrieb Nr.66 V3;

Vergleichsbetrieb Nr.69 V4

Einfluss der Betriebsgröße:

Der Abschlag für die Betriebsgröße ist neben der im Eigentum stehenden landwirtschaftlichen Fläche auch von der im Vergleichsgebiet vorgegebenen Nutzungsform und von der Höhe der Bodenklimazahl abhängig. So wird auch die Bodenqualität berücksichtigt.

Abweichend von der Beurteilung der Nutzungsform im angefochtenen Bescheid als Acker/ Grünland wird die Nutzungsform ebenso wie beim Vergleichsbetrieb V1 mit Ackernutzung festgelegt. Dadurch ändert sich der Zuschlag für die Betriebsgröße von +4,0% auf +9,0%. Mit +9,0% ist der Zuschlag für die Betriebsgröße um 2% höher angesetzt als beim Vergleichsbetrieb Nr. 70, V5 (bei einer Bodenklimazahl von 53,3, Ackernutzung und einer landwirtschaftlichen Fläche von 20,61 ha beträgt der Zuschlag +7%) aber natürlich niedriger angesetzt als beim Vergleichsbetrieb V1 (+16,%), dessen landwirtschaftliche Fläche um rund 22,6 ha größer ist.

Der Bf. brachte gegen die gutachtliche Stellungnahme keine Einwendungen mehr vor, insbesondere wandte er sich nicht gegenüber die vom Gutachter vorgeschlagene Abänderung des angefochtenen Bescheides hinsichtlich der angenommenen Nutzungsform Ackernutzung anstatt der zuvor angenommenen Acker/ Grünland-Nutzung. Mangels anderer Beweise konnte das Bundesfinanzgericht von der Richtigkeit der in der gutachtlichen Stellungnahme ermittelten Ertragsbedingungen ausgehen.

Rechtslage

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

Nach § 32 Abs. 2 BewG 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 entlohnten 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 § 32 Abs. 3 BewG 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, BGBI. 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 (BGBI. 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).

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

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. Bezuglich 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) 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).

Erwägungen

Aus der oben dargestellten Rechtslage ergibt sich, dass der Einheitswert eines landwirtschaftlichen Betriebes im Wege der vergleichenden Bewertung festgestellt wird, 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. Bezuglich der wirtschaftlichen Ertragsbedingungen der äußeren und inneren Verkehrslage werden dabei für den zu bewertenden Betrieb nicht tatsächliche, sondern ortsübliche Verhältnisse unterstellt.

Der beschwerdegegenständliche Betrieb liegt im Vergleichsgebiet IV A-G Gebiet.

Für den Betriebsvergleich wird auf Vorschlag des Gutachters der im Amtsblatt der Österreichischen Finanzverwaltung am 19. Februar 1988 kundgemachte Vergleichsbetrieb Nr. 64 herangezogen. Dieser weist hinsichtlich seiner natürlichen und wirtschaftlichen Ertragsbedingungen (§ 32 BewG) die oben in der gutachtlichen Stellungnahme des landwirtschaftlichen Sachverständigen beschriebenen Bewertungsansätze auf.

Bei der Berechnung der Betriebszahl des strittigen Betriebes ist von der Bodenklimazahl auszugehen, die auf Basis der rechtskräftigen Bodenschätzungsergebnisse in Höhe von 55,0 ermittelt wurde und alle natürlichen Ertragsbedingungen umfasst. Die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen wurden mit Zu- und Abschlägen berücksichtigt. Die Höhe der in Prozenten ausgedrückten Zu- und Abschläge wurde durch Vergleich mit dem Vergleichsbetrieb Nr. 64 ermittelt. Im Vergleich der Ertragsbedingungen dieses Vergleichsbetriebes ermittelte der landwirtschaftliche Sachverständige die Ertragsbedingungen des strittigen Betriebes, die bereits oben in der Beweiswürdigung in der gutachtlichen Stellungnahme des landwirtschaftlichen Sachverständigen dargestellt wurden.

Die vom landwirtschaftlichen Sachverständigen ermittelten Ertragsbedingungen des strittigen Betriebes wurden dem Bf. mit Vorhalt vom 16. Oktober 2017 zur Kenntnis gebracht. Da der Bf. dagegen keine Einwendungen mehr vorbrachte, ist davon auszugehen, dass die vom Bf. in der Beschwerde und im Vorlageantrag vorgebrachten Einwendungen in der gutachtlichen Stellungnahme entsprechend den herangezogenen Vergleichsbetrieben Nr. 50, 64, 66, 69 und 70 (insbesondere dem Vergleichsbetrieb Nr. 64) ausreichend berücksichtigt wurden.

Die in der gutachtlichen Stellungnahme ermittelten Ertragsbedingungen führen zu folgender Neuberechnung des Einheitswertes zum 1.1.2014:

Landwirtschaftlich genutzte Flächen: 22,3166 ha x 1358,5223 = 30.317,5987

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen: 2,7204 ha x 157,3407 = 428,029

Gesamtgröße: 25,0949 ha 30.745,6283

Einheitswert (gerundet gem. § 25 BewG 1955) 30.700,-

Aus den angeführten Gründen war die Beschwerde als unbegründet abzuweisen und der angefochtene Einheitswertbescheid im Sinne der in der gutachtlichen Stellungnahme ermittelten Ertragsbedingungen abzuändern.

Zulässigkeit einer Revision

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Strittig war, ob die vom Bf. in der Beschwerde und im Vorlageantrag vorgebrachten Einwendungen gegenüber dem herangezogenen Vergleich mit den Vergleichsbetrieben Nr. 50, 64, 66, 69 und 70 ausreichend berücksichtigt wurden oder nicht.

Dies ist keine Rechtsfrage, sondern eine Tatsachenfrage, welche im Rahmen der Beweiswürdigung zu entscheiden war.

Aus diesem Grund war auszuführen, dass eine Revision nicht zulässig ist.

Linz, am 31. Jänner 2018