



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des T und der E Bw, Landwirte in Adresse, vom 7. Mai 2009 gegen die Bescheide des Finanzamtes Kirchdorf Perg Steyr vom 17. April 2009 betreffend Einheitswert und Grundsteuermessbetrag des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes in Adresse, EZ 00 u.a. (Gut), KG K, zum 1. Jänner 2008 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Die Berufungswerber (Bw) sind je zur Hälfte Eigentümer des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes in Adresse, EZ 00 u.a. (Gut), KG K.

Mit **Feststellungsbescheid** vom 7. August 2007 nahm das Finanzamt Kirchdorf Perg Steyr **zum 1. Jänner 2007** eine Zurechnungsfortschreibung nach § 21 Abs. 4 BewG vor. Das Finanzamt änderte die steuerliche Zurechnung und rechnete den Einheitswert je zur Hälfte den nunmehrigen Bw zu. Gegenüber dem zuvor zum 1. Jänner 2004 erlassenen Feststellungsbescheid (Zurechnung an die Eltern des Bw) wurde der Einheitswert unverändert in Höhe von Euro 14.100 festgestellt.

In der Bescheidbegründung wurde ausgeführt, dass die Feststellung wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung (Änderung der Eigentumsverhältnisse) erforderlich war. Zur Information wurde mitgeteilt, dass die landwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen im Ausmaß von 35,6926 ha mit einem Hektarsatz von 202,5478 Euro und die forstwirtschaftlich

genutzten Grundstücksflächen im Ausmaß von 11,6709 ha mit einem Hektarsatz von 127,9041 Euro bewertet wurden. Der Berechnung des Hektarsatzes für die landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde eine Bodenklimazahl von 15,8 unterstellt. Abzüglich eines Abschlages für wirtschaftliche Ertragsbedingungen von 42,0% und eines Abschlages für die Betriebsgröße von 2% ergab sich eine Betriebszahl von 8,848 und ein Hektarsatz von 202,5478 Euro. Zusätzlich wurden gemäß § 30 Abs.3 BewG Zuschläge für überdurchschnittliche Tierhaltung mit überwiegend eigenen Erzeugnissen in Höhe von € 5.341,4550 angesetzt.

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

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

Mit **Feststellungsbescheid vom 17. April 2009** nahm das Finanzamt Kirchdorf Perg Steyr **zum 1. Jänner 2008** eine **Wertfortschreibung** nach § 21 Abs. 1 Z 1 BewG vor und stellte den Einheitswert für den berufungsgegenständlichen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zum 1. Jänner 2008 in Höhe von 18.200 Euro fest.

Die landwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen im Ausmaß von 34,8651 ha wurden mit einem Hektarsatz von € 319,8919 und die forstwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen im Ausmaß von 11,6709 ha wurden mit einem Hektarsatz von 127,9041 Euro bewertet. Der Berechnung des Hektarsatzes für die landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde eine Bodenklimazahl von 21,7 unterstellt. Abzüglich eines Abschlages für wirtschaftliche Ertragsbedingungen von 35,6 % ergab sich eine Betriebszahl von 13,974. Die gemäß § 30 Abs.3 BewG

angesetzten Zuschläge für überdurchschnittliche Tierhaltung mit überwiegend eigenen Erzeugnissen in Höhe von € 5.341,4550 blieben unverändert.

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

Mit Eingabe vom 7. Mai 2009 erhoben die Bw gegen diesen Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 2008 und den Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2008 **Berufung**. Eine Begründung war der Berufung nicht zu entnehmen.

Mit **Mängelbehebungsauftrag** vom 15. Juni 2009 wies das Finanzamt die Bw darauf hin, dass die Berufung den Inhaltserfordernissen des § 250 Abs.1 BAO nicht entspreche. Nach dieser Gesetzesstelle müsse die Berufung eine Erklärung, in welchen Punkten der Bescheid angefochten werde, eine Erklärung, welche Änderungen beantragt werden und eine Begründung enthalten. Das Finanzamt trug den Bw die Behebung der angeführten Mängel bis zum 17. Juli 2009 auf.

Mit **Eingabe vom 16. Juli 2009** gaben die Bw dem Finanzamt bekannt, dass sich die Berufung vom 7. Mai 2009 gegen die Höhe des Einheitswertes richte.

Zur Begründung führten sie aus, dass nach § 32 Abs. 2 Bewertungsgesetz 1955 der Ertragswert das 18-fache des Reinertrages sei, den die Grundstücke bzw. die Liegenschaft ihrer wirtschaftlichen Bestimmung gemäß im Durchschnitt der Jahre nachhaltig erbringen könnte(n). Dabei sei davon auszugehen, dass die Grundstücke/die Liegenschaft unter gewöhnlichen Verhältnissen, ordnungsgemäß und mit entlohten fremden Arbeitskräften bewirtschaftet werde(n). Nach der Intention des Gesetzgebers seien bei der nachhaltigen Ertragsfähigkeit alle Umstände zu berücksichtigen, die auf den Wirtschaftserfolg von Einfluss seien oder von denen die Verwertung der gewonnenen Erzeugnisse abhängig sei. Demgemäß seien insbesondere die natürlichen und die wirtschaftliche Ertragsbedingungen zu berücksichtigen. Nach der einschlägigen Literatur gehöre es zu den elementarsten Bewertungsgrundsätzen, dass bei der Ermittlung des Ertragswertes land- und forstwirtschaftlicher Betriebe von den Erträgen des konkreten Betriebes auszugehen sei. Dem Gesetzgeber schwebte somit vielmehr die Ermittlung des objektiv erzielbaren Ertrages vor. Bei der Beurteilung der nachhaltigen Ertragsfähigkeit seien alle Umstände zu berücksichtigen, die auf den Erfolg von Einfluss seien. Es seien dies insbesondere:

- a) die natürlichen Ertragsbedingungen: 1. Bodenbeschaffenheit, 2. klimatische Verhältnisse und 3. Wasserverhältnisse und
- b) die wirtschaftliche Ertragsbedingungen: 1. äußere Verkehrslage (Standort des jeweiligen Grundstückes/Liegenschaft), 2. innere Verkehrslage (Aufgeschlossenheit) und 3. Grund-Liegenschaftsgröße.

Der vom Finanzamt bei der letzten Bewertung festgestellte Einheitswert sei um ein Vielfaches zu hoch und tatsächliche Gegebenheiten seien nicht berücksichtigt worden. Der berufsgegenständliche Betrieb liege auf einer Seehöhe von 860 m mit steilem Gelände. Für die Bewirtschaftung des Betriebes müssten die Bw alle eingesetzten Maschinen mit Zwillingrädern und As-Bereifung umrüsten. Dies sei mit hohen Kosten verbunden. Die Wetterkapriolen der letzten Jahre (Hochwasser 2002, Hochwasser 2005, Dürren, Regenperioden) machten die Bewirtschaftung um Vieles schwerer. Die Flächen der Bw hätten einen sehr hohen Arbeitsaufwand, sodass diese mit entlohnenden, fremden Arbeitskräften keinen Gewinn erzielen würden. Die Bw lehnten daher den ihnen zugestellten Bescheid vollinhaltlich ab und verlangten die Aufhebung des Bescheides.

Zusätzlich brachten die Bw vor, dass sie für ihre Berufung vom Finanzamt noch folgende Unterlagen bzw. Aufzeichnungen benötigten: alle Feststellungen der Bodenschätzung bzw. Eintragungen in den Schätzungsbüchern (Feldschätzungsbuch, Schätzungsbuch für Grünland) und in den Schätzungskarten (Feldschätzungskarte und Schätzungsreinkarte) sowie die Angabe bzw. Bewertung ihres Vergleichsbetriebes sowie alle Unterlagen, die für eine ordentliche Bewertung von Bedeutung seien, um sie anschließend in ihrer Berufung einarbeiten zu können. Sie erwarteten die von ihnen angeforderten Unterlagen bis August.

Am 4. August 2009 übermittelte das Finanzamt den Bw einen Grundbuchsatz für den berufsgegenständlichen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb, auf welchem die einzelnen Grundstücke mit Fläche und Ertragsmesszahl aufgelistet waren, sowie die vom Finanzamt ermittelten Bemessungsgrundlagen zur Berechnung des Hektarsatzes zum 1.1.2008. Im Begleitschreiben wurde ausgeführt, dass die in den Beilagen übermittelten Unterlagen dazu dienen sollten, die im verfahrensgegenständlichen Einheitswertbescheid von den Abgabenbehörden getroffenen Feststellungen nachvollziehbar zu machen. Nach der Bundesabgabenordnung bestehe kein Rechtsanspruch auf eine Übermittlung von Unterlagen. Ein Rechtsanspruch der Parteien bestehe aber nach § 90 Abs. 1 BAO auf Akteneinsicht und Abschriftnahme der Akten oder Aktenteile, deren Kenntnis zur Geltendmachung der abgabenrechtlichen Interessen erforderlich sei. Von der Akteneinsicht ausgenommen seien nach § 90 Abs. 2 BAO Erledigungsentwürfe. Als Erledigungsentwürfe gelten auch Feldschätzungskarten und das Feldschätzungsbuch. Das Recht auf Einsichtnahme bestehe daher nur für die (rechtswirksam gewordenen) Schätzungsreinkarten und das Schätzungsbuch. Nach § 16 a BoSchätzG 1970 könne das zuständige Finanzamt außerhalb des Abgabenverfahrens gegen angemessene Vergütung Auszüge und Abschriften (Kopien) der Schätzungsbücher und Musterstücksbeschreibungen sowie auszugsweise Abschriften (Kopien) der Schätzungskarten und die zugrunde gelegten Daten hinsichtlich der natürlichen Ertragsbedingungen abgeben. Hingewiesen werde darauf, dass das Verfahren betreffend Feststellung der Bodenschätzungs-

ergebnisse in der KG K mit Ablauf der Berufungsfrist abgeschlossen sei. Seither bestehe hinsichtlich der Bodenschätzungsergebnisse ein Zustand außerhalb des Abgabeverfahrens.

Am 23. November 2009 legte das Finanzamt die Berufung dem Unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vor.

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

Zu diesem Vorhalt äußerten sich die Bw nicht mehr.

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

#### ***Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes***

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

Nach Abs. 2 leg. cit. ist der Ertragswert das Achtzehnfache des Reinertrages, den der Betrieb seiner wirtschaftlichen Bestimmung gemäß im Durchschnitt der Jahre nachhaltig erbringen kann. Dabei ist davon auszugehen, dass der Betrieb unter gewöhnlichen Verhältnissen, ordnungsmäßig, gemeinüblich und mit entlohnenden fremden Arbeitskräften bewirtschaftet wird. Außerdem ist zu unterstellen, dass der Betrieb schuldenfrei ist und mit einem für die ordnungsgemäße, gemeinübliche Bewirtschaftung des Betriebes notwendigen Bestand an Wirtschaftsgebäuden ausgestattet ist.

Nach Abs. 3 leg. cit. sind bei der Beurteilung der nachhaltigen Ertragsfähigkeit alle Umstände zu berücksichtigen, die auf den Wirtschaftserfolg von Einfluss sind oder von denen die Verwertung der gewonnenen Erzeugnisse abhängig ist. Demgemäß sind insbesondere die natürlichen Ertragsbedingungen im Sinne des [§ 1 Abs. 2 Z. 2 des Bodenschätzungsgesetzes 1970](#), BGBl. Nr. 233, (Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung, klimatische Verhältnisse, Wasserverhältnisse) sowie die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen zu berücksichtigen.

Bei der Bewertung aller landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb des Bundesgebietes wird von einem Hauptvergleichsbetrieb ausgegangen, der die besten natürlichen Ertragsbedingungen

aufweist und bei dem sich die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen weder ertragsmindernd noch ertragserhöhend auswirken (§ 34 Abs. 1 BewG).

Um für die Bewertung aller in der Natur tatsächlich vorkommenden landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb des Bundesgebietes die Gleichmäßigkeit zu sichern, werden vom Bundesministerium für Finanzen nach Beratung im Bewertungsbeirat Vergleichsbetriebe ausgewählt und hinsichtlich ihrer Ertragsfähigkeit ins Verhältnis zum Hauptvergleichsbetrieb gesetzt (§ 34 Abs. 2 BewG).

Nach § 35 BewG kann das Bundesministerium für Finanzen zur Sicherung der Gleichmäßigkeit der Bewertung für weitere Betriebe (Untervergleichsbetriebe) nach Beratung durch einen Gutachterausschuss des Bundeslandes, in dem der Untervergleichsbetrieb gelegen ist, Betriebszahlen feststellen.

Das Verhältnis zum Hauptvergleichsbetrieb wird in einem Hundertsatz (Betriebszahl) ausgedrückt. Die Betriebszahl des Hauptvergleichsbetriebes ist 100 (§ 34 Abs. 3 BewG).

Gemäß § 36 BewG sind für die natürlichen Ertragsbedingungen die rechtskräftigen Bodenschätzungsergebnisse maßgebend. Hinsichtlich der wirtschaftlichen Ertragsbedingungen sind die tatsächlichen Verhältnisse zugrunde zu legen, wobei für die äußere und innere Verkehrslage von ortsüblichen (durchschnittlichen) Verhältnissen auszugehen ist (§ 38 Abs. 4 BewG). Hinsichtlich der übrigen Umstände, die die Ertragsfähigkeit beeinflussen können, sind ohne Rücksicht auf die tatsächlichen Verhältnisse die in der betreffenden Gegend als regelmäßig anzusehenden Verhältnisse zu unterstellen (§ 36 Abs. 2 BewG).

Gemäß § 38 BewG ist für den Hauptvergleichsbetrieb (Betriebszahl 100) der Ertragswert (Hektarsatz) mit Bundesgesetz festzustellen. Diese Feststellung erfolgte durch das Bewertungsänderungsgesetz 1987 (BGBl.Nr. 649/1987) mit S 31.500.- und wurde durch das Eurosteuerumstellungsgesetz mit € 2.289,1943 umgerechnet. Für die übrigen Vergleichsbetriebe (Untervergleichsbetriebe) ergibt sich der Hektarsatz aus der Anwendung der für sie festgestellten Betriebszahl auf den Hektarsatz des Hauptvergleichsbetriebes. Für alle übrigen Betriebe wird der Hektarsatz nach dem Verhältnis ihrer Ertragsfähigkeit zu derjenigen der Vergleichsbetriebe (Untervergleichsbetriebe) ermittelt. Hierbei sind für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen der äußeren und inneren Verkehrslage ortsübliche Verhältnisse zugrunde zu legen (Abs. 4 letzter Satz).

Mit Kundmachung der Entscheidungen des Bundesministeriums für Finanzen bezüglich der Bewertungsgrundlagen für das landwirtschaftliche Vermögen zum 1. Jänner 1988 (BMfF GZ. 08 0103/1-IV/8/88 vom 1. Februar 1988, verlautbart im Amtsblatt zur "Wiener Zeitung" vom 19. Februar 1988) wurden die Merkmale der natürlichen und wirtschaftlichen Ertragsbedingungen des (fiktiven) Hauptvergleichsbetriebes sowie die Betriebszahlen der Vergleichs-

betriebe festgestellt. Entsprechendes ist für die Untervergleichsbetriebe geschehen (BMfF GZ. 08 0103/4-IV/8/88 vom 13. Juni 1988, Amtsblatt zur "Wiener Zeitung" vom 29. Juni 1988).

Der Einheitswert eines landwirtschaftlichen Betriebes wird somit im Wege der vergleichenden Bewertung festgestellt, wobei hinsichtlich der natürlichen Ertragsbedingungen die tatsächlichen Verhältnisse des zu bewertenden Betriebes zugrunde gelegt werden. Diese werden im Wege der Bodenschätzung ermittelt und in der Bodenklimazahl ausgedrückt. Bezüglich der wirtschaftlichen Ertragsbedingungen der äußeren und inneren Verkehrslage werden dabei für den zu bewertenden Betrieb nicht tatsächliche, sondern ortsübliche Verhältnisse unterstellt.

Die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen können sich nun (bezogen auf die Bodenklimazahl) ertragsmindernd oder ertragserhöhend auswirken. Inwieweit die in der obigen Kundmachung angeführten Merkmale der wirtschaftlichen Ertragsbedingungen die Ertragsfähigkeit der Vergleichsbetriebe (Untervergleichsbetriebe) beeinflussen, wurde nach Beratung im Bewertungsbeirat (in einem Gutachterausschuss) für die einzelnen Vergleichsbetriebe (Untervergleichsbetriebe) vom Bundesministerium für Finanzen rechtsverbindlich festgestellt und findet in den jeweiligen Betriebszahlen den entsprechenden Niederschlag.

Die Betriebszahl drückt das Verhältnis der Ertragsfähigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebes zum Vergleichsbetrieb (Untervergleichsbetrieb) und zum Hauptvergleichsbetrieb aus. Durch Multiplikation der Betriebszahl mit dem Hektarsatz des Hauptvergleichsbetriebes (€ 2.289,1943) ergibt sich schließlich der Hektarsatz des zu bewertenden Betriebes.

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

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

Gemäß [§ 36 BewG 1955](#) sind für die natürlichen Ertragsbedingungen die rechtskräftigen Bodenschätzungsergebnisse maßgebend.

Nach [§ 11 Abs. 1 Bodenschätzungsgesetz 1970](#) (BoschätzG) sind die Ergebnisse der Bodenschätzung einschließlich der gemäß § 2 Abs. 2 und 3 durchgeführten Überprüfungen und der gemäß § 3 durchgeführten Nachschätzungen zur allgemeinen Einsichtnahme aufzulegen.

Nach Abs. 3 leg. cit. hat die Einsichtnahme nach Abs. 1 grundsätzlich in den Diensträumen des Finanzamtes zu erfolgen. Die Frist zur Einsichtnahme beträgt einen Monat. Innerhalb dieser Frist hat an einem Werktag unter Anwesenheit eines zur Auskunftleistung befähigten

Bediensteten der Finanzverwaltung die Einsichtnahme in geeigneten Räumen der betreffenden Gemeinde zu erfolgen, sofern diese Gemeinde nicht mit der Sitzgemeinde des Finanzamtes ident ist.

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

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

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

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

Mit dieser Vorgangsweise wurde den Bestimmungen des § 11 Bodenschätzungsgesetz entsprochen. Der erläuternde Vortrag des mit der Durchführung der Bodenschätzung beauftragten Bediensteten sollte es auch unvertretenen und rechtsunkundigen Parteien



ermöglichen, unter fachkundiger Anleitung in die Schätzungskarten und Schätzungsbücher Einsicht zu nehmen sowie allfällige Unrichtigkeiten aufzuklären. Da gegen den Bescheid „Bodenschätzungsergebnisse in der Katastralgemeinde K “ keine Berufung erhoben wurde, wurde dieser Bescheid mit Ablauf des 22. März 2007 rechtskräftig.

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

Unter diese Einwendungen fällt u.a. das Vorbringen betreffend die Seehöhe und die Steilheit des Geländes (Hangneigung). Die Hangneigung der landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde zusätzlich auch bei den wirtschaftlichen Ertragsbedingungen im Punkt „beschränkter Einsatz von Maschinen und Geräten“ berücksichtigt (s. die untenstehende Tabelle, Pkt. 2. Innere Verkehrslage). Dies bezieht sich auch auf die von den Bw geltend gemachten Kosten für Umrüstung der eingesetzten Maschinen mit Zwillingrädern und As-Bereifung.

Zum Vorbringen, wonach die Wetterkapriolen der letzten Jahre (Hochwasser 2002, Hochwasser 2005, Dürren, Regenperioden) die Bewirtschaftung um Vieles schwerer gemacht hätten, wird bemerkt: Schadensereignisse in der Land- und Forstwirtschaft treten immer wieder auf und machen die Bewirtschaftung um Vieles schwerer. Diese Schadensereignisse beeinflussen selbstverständlich auch das landwirtschaftliche Einkommen in den betreffenden Jahren wesentlich. Für die Feststellung des Einheitswertes sind aber nicht die in einzelnen Jahren tatsächlich erzielten Einkommen und die Schadensereignisse dieser Jahre maßgeblich, sondern die im Wege der vergleichenden Bewertung ermittelten Ertragsmesszahlen, welche sich einerseits aus der Bodenschätzung (siehe dazu Feststellung der natürlichen Ertragsbedingungen) und andererseits aus dem Vergleich mit Vergleichsbetrieben (siehe dazu Feststellung der wirtschaftlichen Ertragsbedingungen) ergeben. Die Schadensereignisse in einzelnen Jahren wirken sich daher auf den (Einheits)wert nur insoweit aus, als die Gefährdung des Eintritts eines Schadensereignisses bei den festgestellten Ertragsbedingungen berücksichtigt werden.

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

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

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

<b>Nutzungsform</b>	<b>Gr (Grünland)</b>
<b>Landwirtschaftliche Nutzfläche</b>	<b>17,4448 ha</b>
	<b>Zu/Abschlag %</b>
Äußere Verkehrslage	-7,1
Innere Verkehrslage	-12,8
Einfluss der Betriebsgröße	-10,0
Übrige Umstände	-1,5
Summe der Zu/Abschläge	-31,4
<b>Bodenklimazahl</b>	<b>26,0</b>
Abrechnung (31,4 % von der Bodenklimazahl)	-8,2
<b>Betriebszahl</b>	<b>17,8</b>
<b>Hektarsatz</b>	<b>€ 407,4765</b>
<b>1. Äußere Verkehrslage</b>	<b>Zu/Abschläge %</b>
<b>Verkehrswege, Entfernung, Wegzustand</b>	
Zum Lagerhaus <b>A</b> : 2,2 km befestigte Straße (einspurig)	+0,2
Zur Milchsammelstelle: 0,0 km (ab Hof)	+0,3
Zum Bezirkshauptort: 22,0 km befestigte Straße (zweispurig), 2,2 km befestigte Straße (einspurig)	-1,6
<b>Steigung der Verkehrswege</b>	
Zum Lagerhaus: 8 Grad	-1,6
Zur Milchsammelstelle: 0 Grad	0,0
Zum Bezirkshauptort: 8 Grad	-0,4
<b>Wirtschaftsverhältnisse des Standortes:</b> Zone IV, minder	-4,0
<b>Weitere Einflüsse:</b> Keine	0,0
<b>Summe</b>	<b>-7,1</b>
<b>2. Innere Verkehrslage</b>	<b>Zu/Abschläge %</b>
<b>Durchschnittliche Entfernung der Trennstücke vom Wirtschaftshof:</b> unter 1,5 km	0,0
<b>Steigung der Wege zu den Trennstücken:</b> 30 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 10 Grad 30 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 12 Grad	-5,3
<b>Anzahl der Trennstücke (Trennstücksgröße):</b> 9	-0,8
<b>Gestalt der Trennstücke:</b> Neutral	0,0
<b>Streulage der Trennstücke:</b> Keine (voll arrondiert)	+4,0
<b>Beschränkter Einsatz von Maschinen und Geräten (Neigung der Flächen):</b> Neigungen bis 6 Grad bleiben unberücksichtigt. 21 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 8 Grad 26 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 12 Grad 30 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 14 Grad 14 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 16 Grad 6 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 18 Grad 3 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 36 Grad	-10,7
Sonstige Behinderungen: Keine	0,0
<b>Weitere besondere Einflüsse:</b> Keine	0,0
<b>Summe</b>	<b>-12,8</b>
<b>3. Betriebsgröße:</b>	<b>Zu/Abschläge %</b>
Die Betriebsgröße von 17,44 ha LN wirkt sich bei der vorliegenden Bodenklimazahl von 26,0 und der Nutzungsform Grünland sehr ungünstig aus.	-10,0
<b>4. Übrige Umstände</b>	<b>Zu/Abschläge %</b>
<b>Hagelgefährdung</b> (wird nach dem Hagelgefährdungsfaktor der jeweiligen Ortsgemeinde ermittelt): Hagelgefährdungsfaktor für die Ortsgemeinde <b>A</b> : 2,5	-1,5

Die Betriebszahl des strittigen Betriebes ermittelte das Finanzamt durch Vergleich der Ertragsbedingungen mit dem beschriebenen Vergleichsbetrieb. Im Betriebsvergleich mit dem

Vergleichsbetrieb Nr. 32 wurden die folgenden, im Vorhalt vom 27. Jänner 2011 nochmals übermittelten Ertragsbedingungen des strittigen Betriebes berücksichtigt:

<b>1. Äußere Verkehrslage</b>	<b>Zu/Abschläge %</b>
<b>Verkehrswege, Entfernung, Wegzustand</b>	
Zum Lagerhaus A: 10,3 km befestigte Straße (zweispurig), 2,7 km befestigte Straße (einspurig) Zum Lagerhaus B: 11,5 km befestigte Straße (zweispurig), 2,7 km befestigte Straße (einspurig)	-4,52
Zur Milchsammelstelle: 0,0 km (ab Hof)	+0,25
Zum Bezirkshauptort : 28,0 km befestigte Straße (zweispurig), 2,7 km befestigte Straße (einspurig)	-2,34
<b>Steigung der Verkehrswege</b>	
Zum Lagerhaus: bis 10 Grad	-2,0
Zur Milchsammelstelle: 10 Grad	0,0
Zum Bezirkshauptort: 10 Grad	-0,5
<b>Wirtschaftsverhältnisse des Standortes:</b> Zone V, schlecht	-7,0
<b>Weitere Einflüsse:</b> Schneeverwehungen	-2,0
<b>Summe</b>	<b>-18,1</b>
<b>2. Innere Verkehrslage</b>	<b>Zu/Abschläge %</b>
<b>Durchschnittliche Entfernung der Trennstücke vom Wirtschaftshof:</b> unter 1,5 km	0,0
<b>Steigung der Wege zu den Trennstücken:</b> 30 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 10 Grad	-2,4
<b>Anzahl der Trennstücke (Trennstückgröße):</b> 5	0,0
<b>Gestalt der Trennstücke:</b> Neutral	0,0
<b>Streulage der Trennstücke:</b> mäßig gelockert (1-2 Richtungen)	+2,0
<b>Beschränkter Einsatz von Maschinen und Geräten (Neigung der Flächen, ohne Hu):</b> Neigungen bis 6 Grad bleiben unberücksichtigt. 1 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 7-8 Grad 5 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 9-10 Grad 5 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 11-12 Grad 31 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 13-14 Grad 31 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 17-18 Grad 19 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 21-22 Grad 4 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 27-28 Grad	-15,6
Sonstige Behinderungen: Keine	0,0
<b>Weitere besondere Einflüsse:</b> Keine	0,0
<b>Summe</b>	<b>-16,0</b>
<b>3. Betriebsgröße:</b>	<b>Zu/Abschläge %</b>
Die Betriebsgröße von 34,8651 ha landwirtschaftliche Nutzfläche wirkt sich bei der vorliegenden Bodenklimazahl von 21,7 und der Nutzungsform Grünland weder günstig noch ungünstig aus.	0,0
<b>4. Übrige Umstände</b>	<b>Zu/Abschläge %</b>
<b>Hagelgefährdung</b> (wird nach dem Hagelgefährdungsfaktor der jeweiligen Ortsgemeinde ermittelt): Hagelgefährdungsfaktor für die Ortsgemeinde G 2,5	-1,5

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

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

<b>Nutzungsform</b>	<b>Gr (Grünland)</b>
<b>Landwirtschaftliche Nutzfläche</b>	<b>34,8651 ha</b>
	<b>Zu/Abschlag %</b>
Äußere Verkehrslage	-18,1
Innere Verkehrslage	-16,0
Einfluss der Betriebsgröße	0,0
Übrige Umstände	-1,5
Summe der Zu/Abschläge	-35,6
<b>Bodenklimazahl</b>	<b>21,7</b>
Abrechnung (27,1 % von der Bodenklimazahl)	-7,725
<b>Betriebszahl</b>	<b>13,974</b>
<b>Hektarsatz</b>	<b>€ 319,8920</b>

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

Landwirtschaftlich genutzte Flächen	34,8651 ha	x 319,8919	11.153,0665
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	13,5984 ha	x 127,9041	1.739,2924
Gesamtgröße	48,4635 ha		12.892,3589
Zuschläge für überdurchschnittliche Tierhaltung mit überwiegend eigenen Erzeugnissen (§ 30 Abs.3 BewG)			5.341,4550
			18.233,8139
<b>Einheitswert (gerundet gem. § 25 BewG )</b>			<b>18.200</b>

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

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

Linz, am 21. März 2011