



GZ. RV/1279-W/02

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw. gegen den Feststellungsbescheid des Finanzamtes Mistelbach vom 6. Oktober 1999 betreffend Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955 zum 1. Jänner 1999 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Hinweis

Diese Berufungsentscheidung wirkt gegenüber allen Beteiligten (§ 186 BAO). Mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung an eine nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person gilt die Zustellung an alle am Gegenstand der Feststellung Beteiligten als vollzogen (§ 101 Abs. 3 BAO).

### Rechtsbelehrung

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

## **Entscheidungsgründe**

In Folge von Realteilungen im Jahre 1998 wurde zum 1. Jänner 1999 eine Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 BewG 1955 durchgeführt. Begründet wurde dies damit, dass die Fortschreibung wegen Änderungen auf Grund von Kommassierungen erforderlich gewesen sei. Grundstücksnummer und EZ wurden auf dem Bescheid irrtümlich unrichtig angeführt. Tatsächlich handelt es sich um die EZ X Grundstück Nr. Y und Z der KG S..

Fristgerecht wurde Berufung eingebracht. Die Berufungswerberin (Bw.) bringt vor, die neu eingerichtete "AZ" umfasse ausschließlich einen Acker, welcher weit weg von allen anderen Grundstücken liege und besonders schlechte wirtschaftliche Ertragsbedingungen aufweise. Dieser Acker grenze unmittelbar an einen Wald, wodurch erheblicher Flurschaden entstehe, weshalb der Pachtschilling deutlich unter dem ortsüblichen liege. Weiters liege dieses Grundstück in der KG S. weit ab vom Lagerhaus. Der Abschlag für wirtschaftliche Ertragsbedingungen werde mit 15 % beantragt.

Im Zuge des Berufungsverfahrens wurde die Stellungnahme des amtlichen Bodenschätzers eingeholt, welcher feststellte, dass die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen nicht wesentlich von der Ortsüblichkeit abweichen.

Die äußere Verkehrslage entspricht demnach der des Richtbetriebes in der KG S., die innere Verkehrslage ist laut Feststellung der Bodenschätzung günstiger, da keine Streulage der wirtschaftlichen Einheit an sich gegeben ist und das Trennstück eben bis leicht geneigt ist. Auf Grund der geringen Abweichungen wurde die wirtschaftliche Einheit jedoch mit dem (höheren) ortsüblichen Abschlag für wirtschaftliche Ertragsbedingungen bewertet.

Die angrenzenden Waldflächen wurden im Zuge der Bodenschätzung bei der Erfassung der natürlichen Ertragsbedingungen durch entsprechende Abschläge niedriger bewertet, was in der Bodenklimazahl erkennbar ist. Dabei wurden die Schattenwirkung und die negativen Auswirkungen der Wurzeln der angrenzenden Bäume berücksichtigt.

Schäden an den Kulturen durch Wildverbiss könnten bei der Erfassung der natürlichen Ertragsbedingungen nicht berücksichtigt werden, da für diese der Jagdpächter herangezogen werden könnte.

Im Zuge des Berufungsverfahrens erhob das Finanzamt ergänzend den Pachtschilling, welcher als durchaus ortsüblich festgestellt wurde.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 15. Februar 2000 wies das Finanzamt die Berufung mit vorangeführter Begründung ab.

Im rechtzeitig eingebrachten Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz bringt die Bw. ergänzend vor, die übrigen Grundstücke lägen alle in A.. Es sei daher die Entfernung zum Lagerhaus A. zu berücksichtigen und könne als Richtbetrieb nicht S. herangezogen werden. Im übrigen sei das berufungsgegenständliche Grundstück auf Grund der exponierten Lage von der Kommassierung ausgenommen worden. Das Grundstück sei unter Berücksichtigung der besonderen Umstände mit einem viel zu hohen Hektarsatz bewertet worden, weil insgesamt zuwenig Abschläge berücksichtigt worden seien.

Mit 1. Jänner 2003 ist die Zuständigkeit zur Entscheidung über die Berufung auf den unabhängigen Finanzsenat übergegangen.

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

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

Gemäß § 32 Abs. 3 BewG 1955 sind daher bei der Beurteilung der nachhaltigen Ertragsfähigkeit insbesondere zu berücksichtigen:

1. Die *natürlichen Ertragsbedingungen* im Sinne des § 1 Abs. 2 Z 2 des Bodenschätzungsgesetzes 1970, BGBl. Nr. 233 (Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung, klimatische Verhältnisse, Wasserverhältnisse);
2. die folgenden *wirtschaftlichen Ertragsbedingungen*:
  - a) äußere Verkehrslage (Lage des Hofes im Hinblick auf die Vermarktung der Erzeugnisse und die Versorgung mit Betriebsmitteln; Verhältnisse des Arbeitsmarktes)
  - b) innere Verkehrslage (Lage bzw. Entfernung der Betriebsflächen zum Hof),
  - c) Betriebsgröße

Gemäß § 34 Abs. 1 BewG 1955 wird für die Bewertung aller landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb des Bundesgebietes von einem Hauptvergleichsbetrieb ausgegangen, der die besten natürlichen Ertragsbedingungen im Sinne des § 32 Abs. 3 Z 1 BewG 1955 aufweist und bei dem sich die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen in ihrer Gesamtheit weder ertragsmindernd noch ertragserhöhend auswirken. Die Merkmale der natürlichen und wirtschaftlichen Ertragsbedingungen dieses Hauptvergleichsbetriebes sind vom Bundesministerium für Finanzen nach Beratung im Bewertungsbeirat durch Verordnung rechtsverbindlich festzustellen und im "Amtsblatt zur Wiener Zeitung" kundzumachen. Die Bodenklimazahl (§ 16 Abs.

2 Bodenschätzungsgesetz 1970, BGBl. Nr. 233) dieses Hauptvergleichsbetriebes ist mit der Wertzahl 100 anzunehmen.

Gemäß § 34 Abs. 2 BewG 1955 stellt das Bundesministerium für Finanzen für bestimmte Betriebe (Vergleichsbetriebe) nach Beratung im Bewertungsbeirat mit rechtsverbindlicher Kraft das Verhältnis fest, in dem die Vergleichsbetriebe nach ihrer Ertragsfähigkeit auf die Flächeneinheit (Hektar) bezogen zum Hauptvergleichsbetrieb stehen, um für die Bewertung aller in der Natur tatsächlich vorkommenden landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb des Bundesgebietes die Gleichmäßigkeit zu sichern und Grundlagen durch feststehende Ausgangspunkte zu schaffen.

Diese Feststellungen sind im "Amtsblatt zur Wiener Zeitung" kundzumachen.

Die Vergleichsbetriebe sind in allen Teilen des Bundesgebietes (Bundesländer) so auszuwählen, dass die Vergleichsbetriebe für die jeweilige Gegend kennzeichnend sind. In ihrer Gesamtheit haben diese einen Querschnitt über die Ertragsverhältnisse der landwirtschaftlichen Betriebe des Bundesgebietes zu ergeben.

Gemäß § 34 Abs. 3 BewG 1955 wird das Verhältnis zum Hauptvergleichsbetrieb im Sinne des Abs. 1 jeweils in einem Hundertsatz ausgedrückt (Betriebszahl). Die Betriebszahl des Hauptvergleichsbetriebes ist 100.

Gemäß § 36 Abs. 1 BewG 1955 sind bei der Feststellung der Betriebszahlen die tatsächlichen Verhältnisse hinsichtlich der im § 32 Abs. 3 bezeichneten Ertragsbedingungen zugrunde zu legen; hierbei sind hinsichtlich der natürlichen Ertragsbedingungen die rechtskräftigen Ergebnisse der Bodenschätzung maßgebend (§ 16 Bodenschätzungsgesetz 1970, BGBl. Nr. 233).

Gemäß § 36 Abs. 2 BewG 1955 sind hinsichtlich der übrigen Umstände, die die Ertragsfähigkeit beeinflussen können, ohne Rücksicht auf die tatsächlichen Verhältnisse solche zu unterstellen, die in der betreffenden Gegend für die Bewirtschaftung als regelmäßig anzusehen sind.

Gemäß § 40 BewG 1955 gelten für die Abschläge und Zuschläge am Vergleichswert die folgenden Vorschriften:

1. Abschläge oder Zuschläge sind nur zu machen, wenn
  - a) die tatsächlichen Verhältnisse der im § 36 Abs. 2 bezeichneten Ertragsbedingungen von den regelmäßigen Verhältnissen, die bei der Feststellung der Betriebszahl oder bei der Ermittlung des Hektarsatzes unterstellt worden sind, wesentlich abweichen und außer-

dem

- b) die Abweichung zu einer wesentlichen Minderung oder Steigerung der Ertragsfähigkeit führt ....
- 2. Für die Bemessung der Abschläge und Zuschläge ist von dem Unterschiedsbetrag auszugehen zwischen dem Ertrag, der beim Vorliegen der regelmäßigen Verhältnisse zu erzielen wäre und dem Ertrag, den der landwirtschaftliche Betrieb in seinem tatsächlichen Zustand nachhaltig erzielen kann. Der Unterschiedsbetrag ist mit 18 zu vervielfachen.

Die natürlichen Ertragsbedingungen, welche im Zuge der Bodenschätzung ermittelt werden kommen in der Bodenklimazahl zum Ausdruck. Die Bodenklimazahl ist das rechtskräftige Ergebnis der Bodenschätzung und kann somit nicht mehr Gegenstand des Berufungsverfahrens sein.

Hinsichtlich der Zu- und Abschläge für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen ist zu sagen, dass diese vom amtlichen Bodenschätzer als ortsüblich angenommen wurden. Dies wurde vom Vertreter des Finanzamtes anlässlich des im Zuge des Verfahrens geführten Erörterungsgespräches nach neuerlicher Überprüfung bestätigt.

Da jede wirtschaftliche Einheit für sich zu betrachten ist, können die Verhältnisse der KG A. nicht auch auf den Grundbesitz in der KG S. anwendet werden.

Hinsichtlich des Abschlages für die Betriebsgröße wurde im Zuge des Erörterungsgespräches seitens des Finanzamtes festgestellt, dass ohnedies bereits der höchstmögliche Abschlag zur Anwendung kam. Die Zweifelsfragen bezüglich Steuernummer und Grundstücksnummer bzw. EZ nach Realteilung konnten ebenfalls geklärt werden.

Zusammengefasst ergibt sich die Erhöhung des Einheitswertes aus den veränderten Bedingungen nach der Komassierung. Durch die Verkleinerung der wirtschaftlichen Einheit und den Wegfall der Streulage kommt es insgesamt zu geringeren Abschlägen.

Da die Bewertungsgrundlagen vom Finanzamt im wesentlichen korrekt ermittelt wurden, war die Berufung daher nach dem oben Gesagten als unbegründet abzuweisen.