



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des J.Ö. und Mitbesitzer, B., vertreten durch J.Ö., B., gegen den Bescheid des Finanzamtes Krems a.d. Donau vom 29. Mai 2002 betreffend Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 1999, Wertfortschreibung (§ 21 Abs. 1 Z. 1 BewG 1955) entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Für den Grundbesitz (landwirtschaftlicher Betrieb) B. wird der Einheitswert zum 1. Jänner 1999 festgestellt mit € 10.464,89.

Im Übrigen wird die Berufung als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Die Ergebnisse der Bodenschätzung für die Katastralgemeinde B.W. wurden in der Zeit vom 19. Jänner 1998 bis 19. Februar 1998 aufgelegt. Innerhalb der Berufungsfrist (20. März 1998) wurde von Herrn J.Ö., dem Berufungswerber, gegen die Ergebnisse der Bodenschätzung eine Berufung eingebbracht, welcher teilweise stattgegeben wurde. Am 10. Dezember 1998 sind die Ergebnisse der Bodenschätzung in Rechtskraft erwachsen.

Mit Bescheid vom 29. Mai 2002 stellte das Finanzamt Krems an der Donau im Rahmen einer Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z. 1 BewG 1955 den Einheitswert des dem Herrn J.Ö. und der Frau F.Ö. gehörigen landwirtschaftlichen Betriebes in B. zum 1. Jänner 1999 mit S 148.000,-- fest. In der Bescheidbegründung wurde ausgeführt, dass die Feststellung erforderlich gewesen ist, weil durch die Bodenschätzung eine Änderung der natürlichen Ertragsbedingungen festgestellt worden ist und die maßgeblichen wirtschaftlichen Ertragsbedingungen bei der Ermittlung des Hektarsatzes zugrunde zu legen waren. Die

Bodenklimazahl wurde dabei mit 32,9, der Abschlag für wirtschaftliche Ertragsbedingungen mit 18,3 % und der Abschlag für Betriebsgröße mit 2,0 % bestimmt. Auf Basis der sich daraus ergebenden Betriebszahl (26,221) wurde der Hektarsatz für die landwirtschaftlich genutzten Flächen in Höhe von S 8.260,-- berechnet.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass der Hektarsatz für landwirtschaftlich genutzte Flächen in der Höhe von S 8.260,-- für die vom Berufungswerber bewirtschafteten Flächen als wesentlich überhöht anzusehen sei. Vor allem bedingt durch die geringe Bodenmächtigkeit – hoher Anteil an grobem Gesteinmaterial – erscheine eine Bewertung in dieser Höhe als fachlich nicht nachvollziehbar und gerechtfertigt. Die Niederschläge und deren Verteilung haben sich in den letzten Jahren zum Negativen verändert. Der Berufungswerber bewirtschaftete einige Grundstücke in einer von seinem Betriebssitz rund 8 km entfernten Katastralgemeinde, deswegen sei die innere Verkehrslage seines landwirtschaftlichen Betriebes sicherlich nicht als ausreichend, geschweige denn als gut zu bezeichnen. Abschließend ersucht der Berufungswerber um Darlegung der Berechnungsgrundlagen.

Anlässlich einer Amtshandlung in B. am 20. Dezember 2002, welche die Berufung gegen den Einheitswertbescheid zum Gegenstand hatte, wurde vom Leiter der Amtshandlung (Herrn ORat DI E.P.) mit dem Berufungswerber eine Niederschrift aufgenommen. Diese lautet wie folgt:

„Herr Ö.J. wurde über die Berechnung des Abschlages für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen informiert. Der für seinen Betrieb errechnete Abschlag (- 20,7) weicht nur unwesentlich von den unterstellten ortsüblichen Verhältnissen ab, sodass die Grenzen für eine Wertfortschreibung nicht erreicht werden.“

Die Berufung gegen die Bodenklimazahl, welche die natürlichen Ertragsbedingungen zum Ausdruck bringt, ist nicht mehr zulässig. Herr Ö. hat seinerzeit innerhalb der Berufungsfrist ein Rechtsmittel gegen die Bodenschätzungsergebnisse eingebracht; dieser Berufung wurde teilweise stattgegeben. Herrn Ö.J. wurde eine Kopie des Begründung-Schreibens ausgehändigt.“

Herr Ö. erklärt, dass er mit der Erhöhung des Einheitswertes in keiner Weise einverstanden ist. Herr Ö.J. ist weiters nicht bereit die Niederschrift zu unterschreiben.“

Mit Berufungsvorentscheidung vom 13. Februar 2003 wurde der Berufung teilweise stattgegeben und der Einheitswert zum 1. Jänner 1999 mit € 10.464,89 festgestellt. Dabei wurden die Bodenklimazahl mit 32,9, der Abschlag für wirtschaftliche Ertragsbedingungen mit 20,7 % und der Abschlag für Betriebsgröße mit 2,0 % bestimmt. Auf Basis der sich daraus ergebenden Betriebszahl (25,431) wurde der Hektarsatz für die landwirtschaftlich genutzten Flächen in Höhe von S 8.011,-- berechnet. Dagegen wurde vom Berufungswerber "berufen".

Über die Berufung wurde erwogen:

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

Nach Abs. 2 der genannten Gesetzesstelle 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.

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

1. Die natürlichen Ertragsbedingungen im Sinne des § 1 Abs. 2 Z. 2 des Bodenschätzungsgesetzes 1970, BGBI. 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 ertragmindernd 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, BGBI. 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.

Bei der Feststellung der Betriebszahlen sind gemäß § 36 Abs. 1 BewG hinsichtlich der natürlichen und wirtschaftlichen Ertragsbedingungen die tatsächlichen Verhältnisse zugrunde zu legen. Hierbei 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 31.500,00. 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 (BMF GZ. 08 0103/1-IV/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 Bodenklimazahl ausgedrückt. Bezuglich der wirtschaftlichen Ertragsbedingungen der äußeren und inneren Verkehrslage werden dabei für den zu bewertenden Betrieb ortsübliche Verhältnisse unterstellt. 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 dieses Berufungsverfahrens sein.

Die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen können sich nun (bezogen auf die Bodenklimazahl) 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 (S 31.500,00) ergibt sich schließlich der Hektarsatz des zu bewertenden Betriebes.

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

außerdem

- 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 Feststellung der Ertragsfähigkeit aufgrund der natürlichen Ertragsbedingungen (Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung, klimatische Verhältnisse, Wasserverhältnisse) erfolgt durch die Bodenschätzung, welche auch die Untersuchung des Bodens auf seine Beschaffenheit umfasst. Dies ist in § 1 Abs. 1 und 2 des Bodenschätzungsgesetzes 1970 festgelegt.

Nach § 11 Abs. 6 Bodenschätzungsgesetz 1970 sind die zur Einsicht aufgelegten Schätzungsergebnisse ein gesonderter Feststellungsbescheid im Sinne des § 185 BAO, dessen Bekanntgabe mit dem Ablauf des letzten Tages der einmonatigen Auflegungsfrist (Abs. 3) als erfolgt gilt.

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

Gemäß § 252 Abs. 1 BAO kann ein derartiger Bescheid (wie eben ein Einheitswertbescheid einen landwirtschaftlichen Betrieb betreffend) nicht mit der Begründung angefochten werden, dass die in dem zugrunde liegenden Feststellungsbescheid getroffenen Entscheidungen - insbesondere die seinerzeit zur Einsicht aufgelegten und in Rechtskraft erwachsenen Bodenschätzungsergebnisse - unzutreffend seien. Dies hat auch der Verwaltungsgerichtshof in seiner Entscheidung vom 19.2.1979, 2176/76 zum Ausdruck gebracht, indem er feststellte, dass ein Einheitswertbescheid, dem die Ergebnisse der Bodenschätzung zugrunde gelegt

werden, insoweit nicht mit der Begründung angefochten werden könne, dass die Bodenschätzungsergebnisse unrichtig festgestellt worden seien. Diese Bindungswirkung besteht auch für die auf Grund einer Überprüfung der Bodenschätzungsergebnisse gemäß § 2 Bodenschätzungsgesetz 1970 neu festgestellten Ergebnisse der Bodenschätzung in Ansehung von Wertfortschreibungsbescheiden (vgl. dazu § 193 BAO).

Dem angefochtenen Fortschreibungsbescheid liegen die im Jahr 1998 zur Einsicht aufgelegten und ab 1. Jänner 1999 wirksamen Schätzungsergebnisse zugrunde. Wie oben ausgeführt, ist das Finanzamt an die Schätzungsergebnisse der Bodenschätzung gebunden und hat, falls die Wertfortschreibungsgrenzen des § 21 Abs.1 lit a BewG erreicht werden, für alle in Frage kommenden Betriebe zum nächsten 1. Jänner eines Jahres im Wege der Wertfortschreibung einen neuen Einheitswertbescheid zu erlassen.

Einwendungen, dass die Ergebnisse der Bodenschätzung nicht zutreffend seien, sind nur in einer Berufung gegen die Schätzungsergebnisse möglich. Vom Berufungswerber wurde eine Berufung gegen die Schätzungsergebnisse eingebracht, welcher teilweise stattgegeben wurde. In der Zwischenzeit sind die Ergebnisse der Bodenschätzung in Rechtskraft erwachsen. Der gegenständliche Bescheid kann nicht mit der Begründung angefochten werden, dass die Ergebnisse der Bodenschätzung nicht zutreffend seien.

Betreff der in der Berufung angeführten wirtschaftlichen Ertragsbedingungen wird vorerst vom Unabhängigen Finanzsenat darauf hingewiesen, dass die Ausführungen des Berufungswerbers bezüglich der Bodenbeschaffenheit der landwirtschaftlichen Flächen und der Niederschläge ihrem Wesen nach ausschließlich gegen die Feststellungen der natürlichen Ertragsbedingungen anlässlich der Bodenschätzung gerichtet sind. Die Ergebnisse der Bodenschätzung sind mit 10. Dezember 1998 in Rechtskraft erwachsen.

Dass sich die Grundstücke auf mehrere Gemeinden verteilen sowie die Entfernung zur Hofstelle wird durch folgende Berechnungen berücksichtigt:

Berechnung der Rechnungsentfernung:

Wegfaktor (F)

Katastralgemeinde	GrSt.Nr.	Fläche (m ²)	Ar	1	2	3	Ar x F
-------------------	----------	--------------------------	----	---	---	---	--------

B.W.	1	13707	137		0,7		191,8
	2/1	516	5		0,05		0,5
	2/2	1064	11		0,05		1,1
	3	8039	80		0,4		64,0
	4	1139	11	1,7		0,1	22,0
	5	3240	32	1,6		0,1	60,8
	6	5366	54	1,6		0,1	102,6
	7	6189	62	1,3			80,6
	8	312	3	0,9			2,7
	9	12753	128	0,9			115,2
	10	5079	51	0,9			45,9
	11	6848	68	1		0,4	149,6
	12	514	5	1		0,4	11,0
	13	2449	24				0,0
	14	7591	76		0,7		106,4
	15	6592	66		0,7		92,4
	16	4547	45		0,3		27,0
	17/3	12297	123		0,3		73,8
	17/4	4302	43		0,2		17,2
	18	671	7		0,2		2,8
	19	2507	25		0,05		2,5
	20	7864	79		0,7		110,6
	21	3384	34		0,7		47,6
L.	22	18767	188	1,5			282
W.	23	12470	125	6	0,7	0,5	1112,5
	24	752	8	6	0,7	0,5	71,2
	25/1	4424	44	6	0,7	0,4	378,4
	25 /2	255	3	6	0,7	0,4	25,8

	26	5075	51	6	0,7	0,3	423,3
	27	917	9	6	0,7	0,3	74,7
	28	2744	27	6	0,4	0,45	220,1
	29	4092	41	6	0,1	0,35	297,3
	30	1112	11	6	0,1	0,2	74,8
Summe			1676				4288,2

$$4288,2 \text{ (Ar x F)} : 1676 \text{ (Ar)} = \text{Rechnungsentfernung } 2,56$$

Berechnung der Zu- und Abschläge:

Lagerhaus 1: xx (60 %)

Lagerhaus 2: yy (40 %)

Milchsammelstelle: im Ort

Bezirkshauptort: zz

I. Äußere Verkehrslage:

Verkehrswege, Entfernung und Wegzustand (je Wegfaktor 1)

	km F1	Summe RE	Differenz	VD in %	Differenz %
Lagerhaus 1 (5 km)	1,2	1,20	+ 3,80	42,0	+ 1,60
Lagerhaus 2 (5 km)	8,0	8,00	- 3,00	28,0	- 0,84
Milchsammelstelle	0,3	0,30	+ 0,20	20,0	+ 0,04
Bezirkshauptort	27,0	27,00	- 17,00	10,0	- 1,70
Summe 1					- 0,9

Steigung der Verkehrswege zu den Verkehrsorten

	Grade	Ansatz	VD in %	Differenz %
Lagerhaus 1			42	
Lagerhaus 2	7	3,5	28	- 0,98
Milchsammelstelle			20	
Bezirkshauptort	7	3,5	10	- 0,35
Summe 2				- 1,3

Absatzverhältnisse und Verhältnisse des Arbeitsmarktes (Zone)

Zone IV, minder	Summe 3	- 3,0
-----------------	---------	-------

Weitere besondere Einflüsse: keine

Zu- und Abschläge für die äußere Verkehrslage (Summen 1 bis 3): **- 5,2.**

II. Innere Verkehrslage:

Entfernung der Trennstücke vom Wirtschaftshof

Rechnungsentfernung (Re) km	Re – 1,5 km	Ansatz	X F		Differenz %
2,6	1,1	1,1	3	Summe 1	- 3,3

Steigung der Wege zu den Trennstücken: keine Auswirkungen

Größe der Trennstücke

Reduzierte LN	Anzahl	Abschlag	X F		Differenz %
16,87	19	2,9	1,4	Summe 2	- 4,1

Gestalt der Trennstücke

Minder bis ungünstig	Differenz % - Summe 3	- 2,0
----------------------	-----------------------	-------

Streulage der Trennstücke

Stark gelockert (2 – 3 Richtungen)	Differenz % -Summe 4	- 3,0
------------------------------------	----------------------	-------

Beschränkter Einsatz von Maschinen und Geräten

Neigung	Fl. In ha	Ansatz	% LNO	Abschlag in %	X F		Differenz %
7-8°	0,41	- 2	2 %	- 0,05	1,2	Summe 5	- 0,1

Weitere besondere Einflüsse: keine

Zu- und Abschläge für die innere Verkehrslage (Summen 1 bis 5) **- 12,5.**

III. Einfluss der Betriebsgröße

Nutzungsform	Gesamt-LN (ha)	Bodenklimazahl		Differenz %
A	16,8723	32,9	III.	- 2,0

Einfluss der Betriebsgröße **- 2,0**

IV: Zu- und Abschläge für übrige Umstände

Hagelgefährdung Gefährdungsfaktor	4	- 1	- 3,0
-----------------------------------	---	-----	-------

Zu- und Abschläge für übrige Umstände – **3,0**

Berechnung des Hektarsatzes für die landwirtschaftlich genutzten Flächen:

Bodenklimazahl		32,9
Abschlag für die äußere Verkehrslage	- 5,2 %	
Abschlag für die innere Verkehrslage	- 12,5 %	
Abschlag für die Betriebsgröße	- 2,0 %	
Abschlag für übrige Umstände	<u>- 3,0 %</u>	
	- 22,7 %	- 7,468
Daher Betriebszahl		25,432

Der Hektarsatz für die Betriebszahl 100 beträgt gemäß BGBl. Nr. 649/1987 S 31.500,--,

daher Hektarsatz: $31.500,-- \times 25,432 : 100 = \mathbf{8.011,--}$.

Berechnung des Einheitswertes

Landwirtschaftl. genutzte Flächen	16,8723 ha	x	8.011	=	135.164
forstwirtschaftl. genutzte Flächen	6,1139 ha	x	1.520	=	9.293
Gesamtgröße	22,9862 ha				S 144.457
Einheitswert (gerundet gemäß § 25 BewG)					S 144.000
dieses entspricht					€ 10.464,89

Bemerkt wird, dass zum Vorhalt der beabsichtigten Entscheidung vom 17. April 2008 bis zum heutigen Tag keine Stellungnahme abgegeben wurde.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 18. Juni 2008