



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw, Landwirte in Adresse1, vom 30. Mai 2005 gegen den Bescheid des Finanzamtes Braunau Ried Schärding vom 31. Jänner 2005 betreffend Einheitswert des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes in Adresse1, KG K, EZ 00 u.a., zum 1. Jänner 2003 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 Adresse1, KG K, EZ 00 u.a.

Mit **Feststellungsbescheid** vom 13. April 2000 stellte das Finanzamt den Einheitswert für den berufungsgegenständlichen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb **zum 1. Jänner 2000** in Höhe von 202.000 Schilling (entspricht 14.679,91 Euro) fest. Die landwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen im Ausmaß von 20,1545 ha wurden mit einem Hektarsatz von S 9.503 (entspricht 690,6099 Euro) und die forstwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen im Ausmaß von 4,8672 ha wurden mit einem Hektarsatz von S 2.350 (entspricht 170,7812 Euro) bewertet. Der Berechnung des Hektarsatzes für die landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde eine Bodenklimazahl von 41,9 unterstellt. Abzüglich eines Abschlages für wirtschaftliche Ertragsbedingungen von 28,0% und eines Abschlages für die Betriebsgröße von 0% ergab sich eine Betriebszahl von 30,168.

Mit **Feststellungsbescheid vom 31. Jänner 2005** nahm das Finanzamt Braunau Ried Schärding zum **1. Jänner 2003** eine **Wertfortschreibung** nach § 21 Abs. 1 Z 1 BewG vor und stellte den Einheitswert für den berufungsgegenständlichen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zum 1. Jänner 2006 in Höhe von **15.500 Euro** fest.

Die landwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen im Ausmaß von 20,0412 ha wurden mit einem Hektarsatz von € 824,0412 und die forstwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen im Ausmaß von 4,7475 ha wurden mit einem Hektarsatz von € 170,5394 bewertet. Der Berechnung des Hektarsatzes für die landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde eine Bodenklimazahl von 42,6 unterstellt. Abzüglich eines Abschlages für wirtschaftliche Ertragsbedingungen von 15,5% und eines Abschlages für die Betriebsgröße von 0% ergab sich eine Betriebszahl von 35,997.

In der Bescheidebegründung wurde ausgeführt: Die Fortschreibung war erforderlich, weil durch die Bodenschätzung eine Änderung der natürlichen Ertragsbedingungen festgestellt wurde und die maßgeblichen wirtschaftlichen Ertragsbedingungen bei der Ermittlung des Hektarsatzes zugrunde zu legen waren. Die Fortschreibung war aufgrund des Anmeldebogens des Vermessungsamtes erforderlich.

Auf Ansuchen der Bw verlängerte das Finanzamt die Rechtsmittelfrist und gab die Bemessungsgrundlagen zur Wertfortschreibung 1.1.2003 bekannt.

Mit Schreiben vom 30. Mai 2005 erhoben der Abgabepflichtigen **Berufung** und beantragten die Gewährung von Abschlägen in Höhe von 28%. Sie begründeten dies damit, dass diese Abschläge auch im Einheitswertbescheid zum 1.1.2000 berücksichtigt worden waren. Für den Fall, dass dem Finanzamt die Gewährung des beantragten Abschlages nicht möglich sein sollte, beantragten sie die Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz

Sie führten aus, dass bei den wirtschaftlichen Ertragsbedingungen gegenüber dem alten Einheitswert eine erhebliche Differenz aufgetreten sei. Beim alten Einheitswert wurden 28% Punkte abgezogen, beim neuen Einheitswert 15,5% Punkte (davon 4% für die äußere Verkehrslage, 10% für die innere Verkehrslage und 1,5% für die übrigen Umstände). Der Betrieb der Bw sei nicht arrondiert. Die Grundstücke lägen über 3 km auseinander. Der Vergleichsbetrieb KM in R sei arrondiert und habe einen Abschlag von 13,7%. Er kenne diesen Betrieb. Er liege um mehr als die Hälfte (mindestens 10 km) näher an der Bezirkshauptstadt, wo sich Bezirksbauernkammer, Finanzamt, Kirchenbeitragsstelle, Bezirkshauptmannschaft, Bezirksgericht und Vermessungsamt befinden. Die innere Verkehrslage sei durch die verstreuten Grundstücke mit -10,0 Punkten unterbewertet (höherer Kraftstoffverbrauch, höherer Reifenabrieb, höherer Zeitaufwand). Bei den Betriebsverhältnissen sei der Abschlag von -2,0 gegenüber dem Vergleichsbetrieb mit +/- 0% nicht nachvollziehbar. Ebenso sei der

Abschlag von 1,5% für die übrigen Umstände gegenüber dem Vergleichsbetrieb mit -3,0% nicht nachvollziehbar.

Ergänzend merkte er an, dass die zugekauften Grundstücke von ca. 10 ha zum Teil über 3 km entfernt von seinem Betrieb lägen, wodurch sich eine wirtschaftliche Mehrbelastung ergebe.

Am 13. Oktober 2005 legte das Finanzamt die Berufung ohne Erlassung einer Berufungsvorentscheidung dem Unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vor.

Um die Richtigkeit des gegenüber dem Vorbescheid (Wertfortschreibung zum 1.1.2000) herabgesetzten Abschlags für wirtschaftliche Ertragsbedingungen (von 28 auf 15,5%) überprüfen zu können, ersuchte der Unabhängige Finanzsenat den landwirtschaftlichen Sachverständigen Dipl.Ing. S um eine Stellungnahme (Gutachten).

Der landwirtschaftliche Sachverständigen gab daraufhin eine **gutachtliche Stellungnahme** ab. Er verwies auf § 38 Bewertungsgesetz 1955, wonach der Hektarsatz für landwirtschaftliche Betriebe nach dem Verhältnis ihrer Ertragsfähigkeit zu derjenigen der Vergleichsbetriebe (Untervergleichsbetriebe) zu ermitteln sei.

Der berufungsgegenständliche Betrieb liege im Vergleichsgebiet IV/54e Mittellagen des Mühlviertels. Für den Betriebsvergleich werde der im Amtsblatt der Österreichischen Finanzverwaltung am 12. August 1988 kundgemachte Untervergleichsbetrieb Nr. 12 (KM, Adresse2) herangezogen.

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

Nutzungsform	GrA (Grünland-Acker)
Landwirtschaftliche Nutzfläche	18,40 ha
	Zu/Abschlag %
Äußere Verkehrslage	-0,1
Innere Verkehrslage	-8,7
Einfluss der Betriebsgröße	-2,0
Übrige Umstände	-3,
Summe der Zu/Abschläge	-13,9
Bodenklimazahl	42,2
Abrechnung (31,4 % von der Bodenklimazahl)	-6,1
Betriebszahl	36,1
Hektarsatz	€ 826,3991
1. Äußere Verkehrslage	Zu/Abschläge %
Verkehrswege, Entfernung, Wegzustand	
Zum Lagerhaus : R (1/3) – Sch (2/3): 5,8 km befestigte Straße (zweispurig)	-0,5
Zur Milchsammelstelle: 0,0 km (ab Hof)	+0,2
Zum Bezirkshauptort Sch: 8,5 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 III, mittel	0,0
Weitere Einflüsse: Keine	0,0
Summe	-0,1
2. Innere Verkehrslage	Zu/Abschläge %
Durchschnittliche Entfernung der Trennstücke vom Wirtschaftshof: unter 1,5 km	0,0
Steigung der Wege zu den Trennstücken: (Abschlag) 50 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 8 Grad 50 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 12 Grad	-7,0
Anzahl der Trennstücke (Trennstücksgröße): 7	0,0
Gestalt der Trennstücke: Neutral	0,0
Streulage der Trennstücke: arrondiert	+4,0
Beschränkter Einsatz von Maschinen und Geräten (Neigung der Flächen): Neigungen bis 6 Grad bleiben unberücksichtigt. 22 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 8 Grad 25 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 10 Grad 33 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 12 Grad 6 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 16 Grad	-5,7
Sonstige Behinderungen: Keine	0,0
Weitere besondere Einflüsse: Keine	0,0
Summe	-12,8
3. Betriebsgröße:	Zu/Abschläge %
Die Betriebsgröße von 18,4 ha landwirtschaftliche Nutzfläche wirkt sich bei der vorliegenden Bodenklimazahl von 42,2 und der Nutzungsform Grünland-Acker ungünstig aus.	-2,0
4. Übrige Umstände	Zu/Abschläge %
Hagelgefährdung (wird nach dem Hagelgefährdungsfaktor der jeweiligen Ortsgemeinde ermittelt): Hagelgefährdungsfaktor für die Ortsgemeinde R i. I: 4	-3,0

Zur Ermittlung der Betriebszahl des berufungsgegenständlichen Betriebes führte der Sachverständige aus:

Bei der Ermittlung der Betriebszahl würden die Ertragsbedingungen des strittigen Betriebes mit jenen des oben beschriebenen Vergleichsbetriebes verglichen (§ 38 Abs. 4 BewG). Gemäß § 36 BewG sind für die natürlichen Ertragsbedingungen die rechtskräftigen Bodenschätzungsergebnisse maßgebend. Er unterstellte dabei, dass die Bodenschätzungsergebnisse der Katastralgemeinde K im Jahr 2000 gemäß § 2 BoSchätzG 1970 überprüft wurden, ab 15.2.2002 rechtskräftig und mit 1.1.2003 rechtswirksam wurden.

Gemäß § 38 Abs. 4 BewG ging der Sachverständige davon aus, dass hinsichtlich der wirtschaftlichen Ertragsbedingungen die tatsächlichen Verhältnisse zugrunde zu legen sind, wobei für die äußere und innere Verkehrslage von ortsüblichen (durchschnittlichen) Verhältnissen auszugehen ist.

Aufgrund dieser Gesetzesvorgabe nahm der Sachverständige für den Betrieb der Bw. die Beurteilung der äußeren Verkehrslage vor und beurteilte die Entfernungen zu den Absatz- und

Versorgungsmärkten (Lagerhaus, Milchsammelstelle und Bezirkshauptort), die Absatzverhältnisse und Verhältnisse des Arbeitsmarktes. Im Vergleich mit dem Untervergleichsbetrieb KM leitete er dafür einen Abschlag von -3,8% ab.

Zur Beurteilung der inneren Verkehrslage erhob er die durchschnittliche Entfernung der Trennstücke vom Hof, die Steigung der Wege zu den Trennstücken, die durchschnittliche Größe und Gestalt der Trennstücke, deren Streulage und den durch die Hanglagen (Geländeneigung) beschränkten Einsatz von Maschinen und Geräten in Relation zum Untervergleichsbetrieb. Er ermittelte dafür einen Abschlag mit -10,2%.

Den Einfluss der Betriebsgröße (20,3474 ha) auf den Ertragswert beurteilte er beim Betrieb der Bw im Vergleich mit dem etwa um 2 ha kleineren Untervergleichsbetrieb neutral (± 0). Hinsichtlich der übrigen Umstände, die die Ertragsfähigkeit beeinflussen können, unterstellte er unter Hinweis auf § 36 Abs. 2 BewG ohne Rücksicht auf die tatsächlichen Verhältnisse die in der betreffenden Gegend als regelmäßig anzusehenden Verhältnisse.

Die Hagelgefährdung berücksichtigte er im Hinblick auf den Hagelgefährdungsfaktor in der Gemeinde Kopfung von 2,5 mit einem Abschlag von -1,5%. Demgegenüber wurde beim Untervergleichsbetrieb für einen Hagelgefährdungsfaktor von 4,0 in der Gemeinde R der Abschlag mit -4,0% angesetzt.

Im Betriebsvergleich mit dem Untervergleichsbetrieb Nr. 12 bewertete der Sachverständige die nachstehend beschriebenen Ertragsbedingungen des strittigen Betriebes wie folgt:

1. Äußere Verkehrslage	Zu/Abschläge %
Verkehrswege, Entfernung, Wegzustand	
Zum Lagerhaus K: 1,3 km befestigte Straße (zweispurig)	+2,2
Zur Milchsammelstelle: 0,0 km (ab Hof)	+0,2
Zum Bezirkshauptort Sch: 22,0 km befestigte Straße (zweispurig)	-1,2
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 V, schlecht	-5,0
Weitere Einflüsse: Keine	0,0
Summe	-3,8
2. Innere Verkehrslage	Zu/Abschläge %
Durchschnittliche Entfernung der Trennstücke vom Wirtschaftshof: unter 1,4 km	0,0
Steigung der Wege zu den Trennstücken: (Abschlag) 100 % der landwirtschaftliche Nutzfläche bis 6 Grad	0,0
Anzahl der Trennstücke (Trennstücksgröße): 18	-2,9
Gestalt der Trennstücke: minder bis ungünstig	-2,0
Streulage der Trennstücke: stark gelockert (3 Richtungen)	-3,0
Beschränkter Einsatz von Maschinen und Geräten (Neigung der Flächen):	-2,3

Neigungen bis 6 Grad bleiben unberücksichtigt. 23 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 8 Grad 7 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 10 Grad 1 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 12 Grad 5 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 14 Grad 3 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 16 Grad 1 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 24 Grad	
Sonstige Behinderungen: Keine	0,0
Weitere besondere Einflüsse: Keine	0,0
Summe	-10,2
3. Betriebsgröße:	Zu/Abschläge %
Die Betriebsgröße von 20,3474 ha landwirtschaftliche Nutzfläche wirkt sich bei der vorliegenden Bodenklimazahl von 42,2 und der Nutzungsform Grünland-Acker im Verhältnis zum Untervergleichsbetrieb neutral aus.	0,0
4. Übrige Umstände	Zu/Abschläge %
Hagelgefährdung (wird nach dem Hagelgefährdungsfaktor der jeweiligen Ortsgemeinde ermittelt): Hagelgefährdungsfaktor für die Ortsgemeinde K:2,5	-1,5

Mit Vorhalt vom 25. März 2010 wurden den Bw. die gutachtliche Stellungnahme des landwirtschaftlichen Sachverständigen vom 19. März 2010 zur Kenntnisnahme übermittelt und ihnen zur Erstattung einer allfälligen Gegenäußerung eine Frist von vier Wochen eingeräumt, die sie ungenutzt verstreichen ließen.

Über die Berufung wurde erwogen:

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).

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 (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 Vergleichsbetriebe 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).

Der berufsgegenständliche Betrieb liegt im Vergleichsgebiet IV/54e Mittellagen des Mühlviertels. Für den Betriebsvergleich wird der im Amtsblatt der Österreichischen Finanzverwaltung am 12. August 1988 kundgemachte Untervergleichsbetrieb Nr. 12 (KM, Adresse2)

herangezogen.

Dieser weist hinsichtlich seiner natürlichen und wirtschaftlichen Ertragsbedingungen (§ 32 BewG) die auf den Seiten 4 und 5 dieser Berufungsentscheidung beschriebenen Bewertungsansätze auf (s. gutachtliche Stellungnahme des landwirtschaftlichen Sachverständigen).

Bei der Berechnung der **Betriebszahl des strittigen Betriebes** ist von der **Bodenklimazahl** auszugehen, die auf Basis der rechtskräftigen Bodenschätzungsergebnisse in Höhe von 42,6 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 Untervergleichsbetrieb Nr. 12 (KM, Adresse2) ermittelt. Im Vergleich der Ertragsbedingungen dieses Vergleichsbetriebes ermittelte der landwirtschaftliche Sachverständige die Ertragsbedingungen des strittigen Betriebes, die auf der Seite 6 dieser Berufungsentscheidung dargestellt sind (s. auch gutachtliche Stellungnahme des landwirtschaftlichen Sachverständigen).

Die vom landwirtschaftliche Sachverständigen ermittelten Ertragsbedingungen des strittigen Betriebes wurden dem Bw. mit Vorhalt vom 25. März 2010 zur Kenntnis gebracht. Da der Bw. dagegen keine Einwendungen mehr vorbrachte, war von der Richtigkeit der in der gutachtlichen Stellungnahme ermittelten Ertragsbedingungen auszugehen.

Zusammengefasst ergibt sich daher für den strittigen Betrieb folgende Bewertung:

Nutzungsform	GrA (Grünland-Acker)
Landwirtschaftliche Nutzfläche	20,3474 ha
	Zu/Abschlag %
Äußere Verkehrslage	-3,8
Innere Verkehrslage	-10,2
Einfluss der Betriebsgröße	0,0
Übrige Umstände	-1,5
Summe der Zu/Abschläge	-15,5
Bodenklimazahl	42,6
Abrechnung (15,5 % von der Bodenklimazahl)	-6,6038
Betriebszahl	35,997
Hektarsatz	€ 824,0412

Der Einheitswert des berufungsgegenständlichen land- und forstwirtschaftlichen Betriebes zum 1.1.2003 wird daher wie folgt ermittelt (Angaben in Euro):

Landwirtschaftlich genutzte Flächen	20,3474 ha	824,0412	16.767,0959
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	4,7475 ha	170,5394	809,6359
Gesamtgröße	25,0949 ha		17.576,7318
Einheitswert (gerundet gem. § 25 BewG)			17.500,-

Da die Neuberechnung der im angefochtenen Bescheid angesetzten Abschläge für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen und für die Betriebsgröße keine Änderung des Einheitswertes ergab, war die Berufung als unbegründet abzuweisen.

Linz, am 25. Juni 2010