

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter R in der Beschwerdesache FD, über die Beschwerde vom 27.12.2016 gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt Grieskirchen Wels vom 30.11.2016, betreffend Einheitswert des land- u. forstwirtschaftlichen Betriebes zum 01.01.2014 zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen. Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

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

## Entscheidungsgründe

### I) Verfahrensgang

Mit Einheitswertbescheid vom 30.11.2016 wurde der Einheitswert zum 01.01.2014 (Hauptfeststellung mit Wirksamkeit ab 01.01.2015) für den landwirtschaftlichen Betrieb in Höhe von 3.500,00 Euro festgestellt.

Am 27.12.2016 wurde Beschwerde gegen den Einheitswertbescheid vom 30.11.2016 erhoben:

Im gegenständlichen Bescheid seien keine Angaben erkennbar, welche die Einstufung als Bergbauernbetrieb beinhalten.

Bei der Berechnung des Hektarsatzes für landwirtschaftlich genutzte Flächen sei der abschlägige Prozentsatz mit 20,4% zu niedrig eingestuft.

Der Ertragswert habe sich seit der letzten Einheitswertfeststellung nicht erhöht. Der festgestellte Einheitswert entspreche nicht dem erzielbaren Ertragswert. Aufgrund der schwierigen Bewirtschaftungsverhältnisse der Grundstücke – insbesondere der Handneigung – werde die Erhöhung des Einheitswertes abgelehnt.

Aufgrund der steinigen Bodenverhältnisse seien allgemein keine Vollerträge erzielbar.

Bei Dürreperioden komme es bei den Hanglagen bei der Ernte zu Totalausfällen.

Die für die Bewirtschaftung notwendigen Geräte seien nicht aus dem Ertrag der Landwirtschaft, sondern nur aus der nebenberuflichen Tätigkeit finanziert.

Auch im Hinblick auf den negativen Klimawandel sei die Erhöhung des Einheitswertes abzulehnen.

In der abweisenden Beschwerdevorentscheidung vom 19.06.2017 wies das Finanzamt darauf hin, dass von der Bodenklimatezahl Zu- und Abschläge zum Zwecke der Berücksichtigung von wirtschaftlichen Ertragsbedingungen vorzunehmen seien. Hierbei seien gemäß § 38 Abs. 4 Bewertungsgesetz (BewG) 1955 für die im § 32 Abs. 3 Z 2 lit. a bis c BewG genannten wirtschaftlichen Ertragsbedingungen (regionalwirtschaftliche Verhältnisse des Standortes, Entfernung der Betriebsflächen zum Hof, Größe und Hangneigung der Betriebsflächen sowie übrige Umstände) - ortsübliche Verhältnisse zugrunde zu legen.

Die ortsüblichen Verhältnisse seien unter Bezugnahme auf die am 04.03.2014 im Amtsblatt zur Wiener Zeitung kundgemachten Vergleichsbetriebe ermittelt worden. Durch diese Kundmachung haben diese gemäß § 44 BewG rechtsverbindliche Kraft erhalten und seien einer weiteren inhaltlichen Überprüfung durch das Finanzamt nicht mehr zugängig. Gleiches gelte für die gemäß § 32 Abs. 3 Z 2 lit. d BewG betriebsindividuell zu berücksichtigende Betriebsgröße.

Der Bezug zu den Vergleichsbetrieben werde dadurch hergestellt, dass dieselbe Richtlinie, welche zur Einwertung der Vergleichsbetriebe herangezogen worden sei, auch bei Ihrem Betrieb angewandt und in Summe ein Abschlag von 37,4 % ermittelt worden sei. Daraus ergebe sich für den gegenständlichen Betrieb eine Betriebszahl von 20,2.

Gemäß § 38 Abs. 1 BewG betrage für einen Betrieb mit der Betriebszahl 100 der Hektarsatz 2.400 Euro. Dieser Wert sei gesetzlich festgelegt und für die Abgabenbehörden verbindlich.

Die weitere Bewertung Ihres landwirtschaftlichen Betriebes nach dem Verhältnis seiner Ertragsfähigkeit zu den Vergleichsbetrieben erfolge durch Verwendung der Betriebszahl, welche die Relation der Ertragsfähigkeit zum Hauptvergleichsbetrieb zum Ausdruck bringe.

So habe etwa der Ihrem Betrieb zugeordnete Vergleichsbetrieb O 009-401-Urschendorf die Betriebszahl von 34,6; dessen Hektarsatz errechne sich daher mit 2.400 Euro mal 34,6 (Betriebszahl) gebrochen durch 100, was einen Hektarsatz von 830,40 Euro ergebe.

In Anwendung dieser Berechnung auf Ihren Betrieb ergebe dies, 2.400 Euro mal 20,2 (Betriebszahl) gebrochen durch 100, den Hektarsatz von 484,80 Euro.

Der so ermittelte Hektarsatz sei Ausgangspunkt für die nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes vorgegebene Methode der Errechnung des Ertragswertes für die wirtschaftliche Einheit zum Zwecke der Feststellung des Einheitswertes.

Der Einheitswert eines landwirtschaftlichen Betriebes werde somit wie o. a. im Wege der vergleichenden Bewertung festgestellt, wobei hinsichtlich der natürlichen Ertragsbedingungen die rechtskräftigen Bodenschätzungsergebnisse maßgebend seien. Diese seien im Zuge der Bodenschätzung ermittelt und in der Bodenklimatezahl ausgedrückt worden.

Die Bodenschätzungsergebnisse der KG seien im Jahr 1998 überprüft und ab 01.01.1999 rechtskräftig wirksam. Die rechtskräftigen Bodenschätzungsergebnisse beinhalten alle Faktoren die die Ertragsfähigkeit beeinflussen (wie z.B. Boden-, klimatische-, Wasser-, Geländeverhältnisse und sonstige Verhältnisse).

Bezüglich der wirtschaftlichen Ertragsbedingungen (regionalwirtschaftliche Verhältnisse des Standortes, Entfernung der Betriebsflächen vom Hof, Größe und Hangneigung und Form der Betriebsflächen) seien dabei für den zu bewertenden Betrieb nicht tatsächliche, sondern ortsübliche Verhältnisse zu unterstellen.

Die Bewertung der wirtschaftlichen Ertragsbedingungen sei im angefochtenen Bescheid im Vergleich zu den kundgemachten Vergleichsbetrieben ausreichend berücksichtigt worden.

Mit Schreiben vom 03.07.2017 brachte der Beschwerdeführer (Bf.) am Finanzamt einen Antrag auf Entscheidung über die Beschwerde durch das Bundesfinanzgericht (BFG) ein.

Am 17.08.2017 wurde die Beschwerde gegen den Einheitswertbescheid zum 01.01.2014 dem BFG vorgelegt.

***Über die Beschwerde wurde erwogen:***

**II) Sachverhalt**

Der Bf. betreibt eine Land- und Forstwirtschaft im Bezirk Z. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche beträgt 3,9902 ha, die forstwirtschaftlich genutzte Fläche 1,1693 ha.

**III) Beweiswürdigung**

Der Sachverhalt ist unstrittig und ergibt sich aus den Akten.

**IV) Rechtslage**

1. Gemäß § 20c BewG ist die zum 01.01.2010 vorgesehene Hauptfeststellung der Einheitswerte für wirtschaftliche Einheiten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens zum 01.01.2014 durchzuführen.

2. Nach § 32 BewG gelten für landwirtschaftliche Betriebe die Grundsätze über die Bewertung nach Ertragswerten (Abs. 1). Ertragswert ist das Achtzehnfache des Reinertrages, den der Betrieb seiner wirtschaftlichen Bestimmung gemäß im Durchschnitt der Jahre nachhaltig erbringen kann (Abs. 2). Bei der Beurteilung der nachhaltigen Ertragsfähigkeit sind die wesentlichen Umstände zu berücksichtigen, die den Wirtschaftserfolg beeinflussen (natürliche Ertragsbedingungen, wirtschaftliche Ertragsbedingungen – Abs. 3).

3. Gemäß § 34 BewG wird für die Bewertung von landwirtschaftlichen Betrieben von einem Hauptvergleichsbetrieb ausgegangen. Die Bodenklimazahl dieses Hauptvergleichsbetriebes ist mit 100 anzunehmen (Abs. 1). Für bestimmte Betriebe (Vergleichsbetriebe) stellt das BMF 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. Diese Feststellungen sind im Amtsblatt zur Wiener Zeitung kundzumachen. Die Vergleichsbetriebe sind in allen Teilen des Bundesgebietes so auszuwählen, dass sie für die jeweilige Gegend kennzeichnend sind. In ihrer Gesamtheit haben sie einen Querschnitt über die Ertragsverhältnisse der landwirtschaftlichen Betriebe des

Bundesgebietes zu ergeben (Abs. 2). Das Verhältnis zum Hauptvergleichsbetrieb wird in einem Hundertsatz (Betriebszahl) ausgedrückt, die Betriebszahl des Hauptvergleichsbetriebes ist 100 (Abs. 3).

4. Nach § 35 BewG sind bei der Bewertung wiederkehrende Direktzahlungen gemäß Art. 2 lit. d der VO (EG) 73/2009 in der Fassung der VO (EG) 1250/2009 vom 30.11.2009 gesondert zu berücksichtigen und in Höhe von 33% des im Vorjahr ausbezahlten Betrages anzusetzen.

5. Bei der Festlegung der Betriebszahlen sind nach § 36 BewG 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 gemäß § 16 Bodenschätzungsgesetz (BoSchätzG) 1970 igF Abs. 1 maßgebend. Hinsichtlich der übrigen Umstände, die die Ertragsfähigkeit beeinflussen können, sind ohne Rücksicht auf die tatsächlichen Verhältnisse solche zu unterstellen, die in der betreffenden Gegend für die Bewirtschaftung als regelmäßig anzusehen sind (Abs. 2). Zugepachtete Flächen, die zusammen mit einem Vergleichsbetrieb bewirtschaftet werden, können bei der Feststellung der Betriebszahl mitberücksichtigt werden (Abs. 3).

6. Nach § 37 BewG wird zur Feststellung des Einheitswertes für alle landwirtschaftlichen Betriebe der Vergleichswert nach den §§ 38 und 39 ermittelt. Bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 40 ist der Vergleichswert durch einen Abschlag zu vermindern oder durch einen Zuschlag zu erhöhen.

7. Nach § 38 BewG beträgt der Ertragswert je Hektar für die Betriebszahl 100 (den Hauptvergleichsbetrieb) 2.400 Euro (Abs. 1). Das BMF bestimmt mit VO, mit welchen Ertragswerten pro Hektar (Hektarsätzen) die im § 39 Abs. 2 Z 1 lit. a und b genannten Grundstücksflächen anzusetzen sind (Abs. 2). Für die übrigen Vergleichsbetriebe ergibt sich der Hektarsatz aus der Anwendung der für sie festgestellten Betriebszahl auf den Hektarsatz des Hauptvergleichsbetriebes (Abs. 3). Für alle übrigen Betriebe wird der Hektarsatz nach dem Verhältnis ihrer Ertragsfähigkeit zu derjenigen ihrer Vergleichsbetriebe ermittelt (Abs. 4).

8. Der Vergleichswert ergibt sich nach § 39 BewG ... für alle Betriebe aus der Vervielfachung des Hektarsatzes mit der in Hektar ausgedrückten Fläche des Betriebes (Abs. 1). Teile des landwirtschaftlichen Betriebes, die unproduktives Land sind, scheiden für die Bewertung aus (Abs. 3).

9. Nach § 44 BewG trifft das BMF nach Beratung im Bewertungsbeirat über den Gegenstand der Beratung die Entscheidung. Durch die Kundmachung der Entscheidungen im Amtsblatt zur Wiener Zeitung erhalten diese für die Hauptfeststellung der Einheitswerte und für alle Fortschreibungen und Nachfeststellungen bis zur nächsten Hauptfeststellung rechtsverbindliche Kraft.

10. Für die Bewertung des forstwirtschaftlichen Vermögens sind gemäß § 46 BewG die §§ 30 bis 32 Abs. 2 und §§ 35, ...39, 44 BewG entsprechend anzuwenden.

11. Kundmachung des BMF über die Bewertungsgrundlagen für das landwirtschaftliche Vermögen zum 01.01.2014 (GZ BMF-010202/0100-VI/3/2014, verlautbart im Amtsblatt zur Wiener Zeitung am 01.03.2014):

Nach § 2 wird der landwirtschaftliche Hauptvergleichsbetrieb durch die in den §§ 3 und 4 näher beschriebenen Merkmale und Bedingungen verkörpert.

12. Kundmachung des BMF über die Bewertung von forstwirtschaftlichem Vermögen (GZ BMF-010202/0104-VI/3/2014, verlautbart im Amtsblatt zur Wiener Zeitung am 05.03.2014):

Nach § 1 sind die Hektarsätze für die Holzbodenfläche im Wirtschaftswald-Hochwald eines Betriebes mit überwiegend regelmäßigen Holznutzungen und mit regelmäßigem Altersklassenverhältnis ... in der Anlage I ... kundgemacht.

## **V) Rechtliche Erwägungen zum festgestellten Sachverhalt**

Der Bf. bemängelt die Berechnung des Ertragswertes und des Hektarsatzes. Da die schwierigen Bewirtschaftungs- und Bodenverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt wurden, wird die Erhöhung des Einheitswertes abgelehnt.

Das BFG hält grundsätzlich fest, dass durch die Erfassung des Einheitswertes weiterhin gewährleistet ist, dass eine Pauschalierung durchgeführt werden kann und keine Aufzeichnungen geführt werden müssen. Dadurch kann auch die Grunderwerbsteuer vom Einheitswert (und nicht vom Verkehrswert) festgesetzt werden. Die Böden werden nicht neu bewertet, aber aufgrund der Faktoren, die Einfluss auf die neuen Einheitswerte haben, kann der alte Einheitswert nicht einfach mit dem neuen Einheitswert verglichen werden (Landwirtschaftskammer Niederösterreich, Einheitswert-Hauptfeststellung, Fragen und Antworten zur Neuregelung ab 01.01.2015).

Nach § 38 BewG ist der Hektarsatz für landwirtschaftliche Betriebe nach dem Verhältnis ihrer Ertragsfähigkeit zu denjenigen der Vergleichsbetriebe zu ermitteln.

Der gegenständliche Betrieb liegt im Vergleichsgebiet 401 Mittellagen des Mühlviertels. Für den Betriebsvergleich wird der im Amtsblatt der Österreichischen Finanzverwaltung am 04.03.2014 kundgemachte Vergleichsbetrieb Nr. 88 (O-009-401-Urschendorf) herangezogen. Dieser Betrieb weist hinsichtlich seiner wirtschaftlichen und natürlichen Ertragsbedingungen folgende Bewertungsansätze auf:

Nutzungsform	Acker
Landwirtschaftliche Nutzfläche	19,43 ha
<b>Wirtschaftliche Ertragsbedingungen gem. § 32 Abs. 3 Z 2 BewG</b>	<b>Zu/Abschläge %</b>
Regionalwirtschaftliche Verhältnisse gem. § 32 Abs. 3 Z 2 lit. a BewG 1955	-6,0
Betriebliche Verhältnisse gem. § 32 Abs. 3 Z 2 lit. b und c BewG	-0,8
Betriebsgrößenverhältnisse gem. § 32 Abs. 3 Z 2 lit. d BewG	-10,0

Übrige Umstände	-1,0
<b>Summe der Zu/Abschläge</b>	<b>-17,8</b>

<b>Natürliche Ertragsbedingungen</b>	
<b>Bodenklimazahl</b>	<b>42,1</b>
Abrechnung (17,8% von der Bodenklimazahl)	-7,5
<b>Betriebszahl</b>	<b>34,6</b>
<b>Hektarsatz</b>	<b>830,40 €</b>

<b>1. Regionalwirtschaftliche Verhältnisse gem. § 32 Abs. 3 Z 2 lit. a BewG</b>	<b>Zu/Abschläge %</b>
Regionale Lage: zentral	0,0
Vermarktungs- und Arbeitsmarktverhältnisse: ungünstig	-3,0
Entfernung zwischen Wirtschaftshof und zentralem Ort (Bezirkshauptort) Schärding 20 km	-3,0
<b>Summe</b>	<b>-6,0</b>

<b>2. Betriebliche Verhältnisse gem. § 32 Abs. 3 Z 2 lit. b und c BewG</b>	<b>Zu/Abschläge %</b>
<b>Aufschließung des Wirtschaftshofs:</b> Anteilige Wegerhaltung	0,0
Hofzufahrt	0,0
Sonderverhältnisse	0,0
<b>Größe der Feldstücke (InVeKoS):</b> 1,6685 ha	0,0
<b>Maschinen- und Geräteeinsatz (Hangneigung)</b>	-0,8
0 bis 17,9 % (0 bis 10°) 17,9992 ha 95 % der Iw. Fläche	
18 bis 24,9 % (11 bis 13°) 0,7 ha 4 % der Iw. Fläche	
25 bis 34,9 % (14 bis 19°) 0,3 ha 2 % der Iw. Fläche	
35 bis 49,9 % (20 bis 26°) 0 ha 0 % der Iw. Fläche	
über 50 % (über 26°) 0 ha 0 % der Iw. Fläche	
<b>Entfernung der Feldstücke zum Wirtschaftshof:</b> 0,5 km	0,0
<b>Sonderverhältnisse:</b> keine	0,0
<b>Summe</b>	<b>-0,8</b>

<b>3. Betriebsgrößenverhältnisse gem. § 32 Abs. 3 Z 2 lit. d BewG</b>	<b>Zu/Abschläge %</b>
---	-----------------------

Die Betriebsgröße von 19,4290 ha LN wirkt sich ungünstig aus.	-10,0
---	-------

4. Übrige Umstände	Zu/Abschläge %
Hagelgefährdung(Ortsgemeindeweise nach Hagelgefährdungsfaktor): Hagelgefährdungsfaktor für die OG Esternberg: (F 2) mäßig gefährdet	-1,0
Sonstige:	0,0
Summe:	-1,0

Ermittlung der Betriebszahl für den Betrieb FD:

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

Gemäß § 36 Abs. 1 BewG sind für die natürlichen Ertragsbedingungen die rechtskräftigen Bodenschätzungsergebnisse maßgebend.

Für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen im Sinne des § 32 Abs. 3 Z 2 lit. a, b und c (regionalwirtschaftliche und betriebswirtschaftliche Verhältnisse zB Hangneigung) sind ortsübliche (durchschnittliche) Verhältnisse zugrunde zu legen (§ 38 Abs. 4 BewG).

Zu- bzw. Abschläge für die Betriebsgröße (§ 32 Abs. 3 Z 2 lit. d) sind gemäß § 36 Abs. 1 BewG nach tatsächlichen Verhältnissen zu ermitteln.

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).

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

Die Bodenschätzungsergebnisse der KG wurden im Jahr 1998 gemäß § 2 BoSchätzG überprüft und wurden gemäß § 11 BoSchätzG vom 25.11.1998 bis 28.12.1998 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt und sind ab 01.01.1999 rechtskräftig.

Im Betriebsvergleich mit dem Vergleichsbetrieb Josef und Cäcilia Tischler, Pfarrhof 5, 4092 Esternberg, Vergleichsbetrieb Nr. O-009-401 Urschendorf werden nachstehend beschriebene Ertragsbedingungen des beschwerdeanhängigen Betriebes wie folgt berücksichtigt:

1. Regionalwirtschaftliche Verhältnisse gem. § 32 Abs. 3 Z 2 lit. a BewG	Zu/Abschläge %
Regionale Lage: zentral	0,0
Vermarktungs- und Arbeitsmarktverhältnisse: ungünstig	-2,0

Entfernung zwischen Wirtschaftshof und zentralem Ort (Bezirkshauptort)	-1,0
Z 14 km	
<b>Summe</b>	<b>-3,0</b>

<b>2. Betriebliche Verhältnisse gem. § 32 Abs. 3 Z 2 lit. b und c BewG</b>	<b>Zu/Abschläge %</b>
<b>Aufschließung des Wirtschaftshofs:</b> Anteilige Wegerhaltung	0,0
Hofzufahrt	0,0
Sonderverhältnisse	0,0
<b>Größe der Feldstücke (InVeKoS):</b> 1,0755 ha	0,0
<b>Maschinen- und Geräteeinsatz (Hangneigung)</b>	-16,4
0 bis 17,9 % (0 bis 10°) 1,49 ha 37,4 % der Iw. Fläche	
18 bis 24,9 % (11 bis 13°) 0,50 ha 12,5 % der Iw. Fläche	
25 bis 34,9 % (14 bis 19°) 1,30 ha 32,6 % der Iw. Fläche	
35 bis 49,9 % (20 bis 26°) 0,70 ha 17,5 % der Iw. Fläche	
über 50 % (über 26°) 0 ha 0,0 % der Iw. Fläche	
<b>Entfernung der Feldstücke zum Wirtschaftshof:</b> 0,6 km	0,0
<b>Sonderverhältnisse:</b> keine	0,0
<b>Summe</b>	<b>-16,4</b>

<b>3. Betriebsgrößenverhältnisse gem. § 32 Abs. 3 Z 2 lit. d BewG</b>	<b>Zu/Abschläge %</b>
Die Betriebsgröße von 3,99 ha LN wirkt sich ungünstig aus.	-17,0

<b>4. Übrige Umstände</b>	<b>Zu/Abschläge %</b>
Hagelgefährdungsfaktor für die OG Y: (F 2) mäßig gefährdet	-1,0
<b>Sonstige:</b>	0,0
<b>Summe:</b>	<b>-1,0</b>

Zusammengefasst ergibt sich für den beschwerdeanhängigen Betrieb folgende Bewertung:

Nutzungsform	Acker/Grünland
Landwirtschaftliche Nutzfläche	3,99 ha

<b>Wirtschaftliche Ertragsbedingungen gem. § 32 Abs. 3 Z 2 BewG</b>	<b>Zu/Abschläge %</b>

Regionalwirtschaftliche Verhältnisse gem. § 32 Abs. 3 Z 2 lit. a BewG	-3,0
Betriebliche Verhältnisse gem. § 32 Abs. 3 Z 2 lit. b und c BewG	-16,4
Betriebsgrößenverhältnisse gem. § 32 Abs. 3 Z 2 lit. d BewG	-17,0
Übrige Umstände	-1,0
<b>Summe der Zu/Abschläge</b>	<b>-37,4</b>

<b>Natürliche Ertragsbedingungen</b>	
<b>Bodenklimazahl</b>	<b>32,2</b>
Abrechnung (37,4% von der Bodenklimazahl)	12,0
<b>Betriebszahl</b>	<b>20,2</b>
<b>Hektarsatz</b>	<b>484,80 €</b>

### **Berechnung des Einheitswertes (Angaben in Euro) zum 01.01.2014**

Landwirtschaftlich genutzte Flächen	3,9902 ha	484,80	1.934,45
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	1,1693 ha	270,00	315,71
Gesamtgröße	5,1595 ha		
Öffentliche Gelder § 35 BewG		33% von 625,29	206,35
Zuschläge Obstbau § 40 BewG			1.070,16
<b>EINHEITSWERT</b>			<b>3.526,67</b>
<b>Einheitswert gerundet § 25 BewG</b>			<b>3.500,00</b>

Zu den einzelnen Einwendungen stellt das Bundesfinanzgericht fest:

a) Berghöfekataster

Der Berghöfekataster ist für die Durchführung der Bewertung nicht maßgeblich. Umstände die bei der Einwertung der rechtsverbindlich kundgemachten Vergleichsbetriebe keine Berücksichtigung fanden, wie im gegenständlichen Fall auch die Berghöfekatasterpunkte, können daher nicht berücksichtigt werden.

b) Ertragswert

Der Gang zur Ermittlung des Einheitswertes eines landwirtschaftlichen Betriebes hat nach den Vorschriften der §§ 36 bis 39 BewG zu erfolgen. Demnach ist von einem Hauptvergleichsbetrieb auszugehen, der die Betriebszahl 100 und einen Hektarsatz von 2.400 Euro hat. In der Kundmachung des Bundesministers für Finanzen vom 04.03.2014 wurde dieser Hauptvergleichsbetrieb definiert. Es ist dies ein Betrieb, der gemäß § 34

Abs. 1 BewG die besten natürlichen Ertragsbedingungen aufzuweisen hat. Dies wird nur dann erreicht, wenn die gesamte landwirtschaftliche Nutzfläche dieses Betriebes eine Bodenklimatezahl von 100 aufweist. Einen solchen Betrieb gibt es jedoch in der Praxis nicht. Schon aus diesem Grund kann der Hauptvergleichsbetrieb nur ein fiktiver Betrieb sein. Unabhängig von diesen Ausführungen erhält gemäß § 44 BewG mit der Veröffentlichung im Amtsblatt zur Wiener Zeitung der Inhalt dieser Kundmachung rechtsverbindliche Kraft und ist daher für eine nähere Überprüfung nicht zugängig. Zudem ist es auf das Ergebnis der Bewertung des beschwerdeähnigen Betriebes ohne Einfluss, ob es sich dabei um einen tatsächlich existenten oder nur um einen fiktiven Betrieb handelt. Dabei stellt der Gesetzgeber, wenn er den Begriff "Ertragswert" solcherart umschreibt, einen objektiven Bewertungsmaßstab auf und bedient sich dazu einer Fiktion (vgl. VwGH 17.05.1977, 1127/75). Für die Bewertung ist der erzielbare und nicht der tatsächlich erzielte Ertrag von Bedeutung, weil es eines objektiven Bewertungsmaßstabes bedarf, um zu vermeiden, dass sich bei der Einheitsbewertung unterschiedlich hohe Werte je nach der Intensität der Bodenbewirtschaftung durch den jeweiligen Betriebsinhaber ergeben (vgl. VwGH 27.04.1979, 0171/77). Der Hauptvergleichsbetrieb dient als Bewertungsbasis, die einen idealisierten Betrieb umschreibt. Dieser hat ausschließlich die Aufgabe, Ausgangspunkt für die Vergleichsmaßstäbe der weiteren Einwertung zu sein, indem dort die gemäß § 32 Abs. 2 BewG maßgebenden Bewertungskriterien aufgelistet und mit Ausgangswerten versehen sind. Die Einwertungen der in derselben Kundmachung veröffentlichten Vergleichsbetriebe müssen auf sie Bezug nehmen. Die Vergleichsbetriebe geben den Rahmen der möglichen Zu- und Abschläge für die Kriterien der wirtschaftlichen Ertragsbedingungen vor, die im selben Ausmaß auf Betriebe, die keine Vergleichsbetriebe sind und gemäß § 38 Abs. 4 BewG zu bewerten sind, anzuwenden sind.

### c) Reinerlös

Die vergleichende Bewertung nach § 34 BewG besteht darin, dass die oft schwierige Ermittlung des gemäß § 32 Abs. 1 BewG als Grundlage für die Feststellung des Ertragswertes maßgebenden erzielbaren Reinertrages gewissermaßen umgangen und an Hand äußerer Merkmale im Hinblick auf den Betrieb mit der Betriebszahl 100 und im Hinblick auf weitere Vergleichsbetriebe mehr oder weniger unmittelbar auf den Ertragswert des zu bewertenden Betriebes geschlossen wird (Twaroch/Wittmann/Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz, § 34 Allgemeines).

### d) Bodenverhältnisse, Klimawandel

Die Bodenschätzungsergebnisse der KG wurden im Jahr 1998 gemäß § 2 BoSchätzG überprüft und gemäß § 11 BoSchätzG vom 25.11.1998 bis 28.12.1998 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt und sind ab 01.01.1999 rechtswirksam. Die rechtskräftigen Bodenschätzungsergebnisse beinhalten alle Faktoren, die die Ertragsfähigkeit beeinflussen (wie zB Boden-, klimatische -, Wasser-, Geländeverhältnisse und sonstige Verhältnisse wie Beschattung durch angrenzenden Wald, Überschwemmungsgefährdung, Rekultivierungen).

#### e) Dürreperioden, Ertragsausfälle

Schadensereignisse wie Hochwasser, Dürre- bzw. Regenperioden, die in der Land- und Forstwirtschaft immer wieder auftreten und die Bewirtschaftung erschweren sowie zu Ertragseinbußen führen, sind grundsätzlich in den Bodenschätzungsergebnissen berücksichtigt. 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 Ertragswerte. Diese Ertragswerte werden auf Grundlage der rechtswirksamen Bodenschätzungsergebnisse = natürliche Ertragsbedingungen (gemäß § 32 Abs. 3 Z 1 BewG) sowie der wirtschaftlichen Ertragsbedingungen (gemäß § 32 Abs. 3 Z 2 BewG) im Vergleich mit den rechtsverbindlich kundgemachten Vergleichsbetrieben ermittelt. Für die Höhe der Ertragswerte sind auch noch der gesetzlich festgelegte Hektarhöchstsatz in der Höhe von 2.400 Euro (§ 38 Abs. 1 BewG), sowie das Ausmaß der landwirtschaftlich genutzten Fläche maßgebend. Umstände, die bei der Einwertung der rechtsverbindlich kundgemachten Vergleichsbetriebe keine Berücksichtigung fanden, wie im gegenständlichen Fall – Katastrophenschäden - können daher nicht berücksichtigt werden.

Der Verfassungsgerichtshof hat zur GZ B 298/10 vom 06.10.2010 erkannt, dass der Gleichheitsgrundsatz es dem Gesetzgeber nicht verwehrt, ein mit Typisierungen und Schätzungen operierendes Bewertungsverfahren zu wählen. Der Verfassungsgerichtshof hat auch das System der Einheitsbewertung nicht in Frage gestellt, sondern nur die „historischen Einheitswerte“ als ungeeignete Bemessungsgrundlage für die Abgabenbemessung angesehen. Die Miteinbeziehung der regionalwirtschaftlichen und betrieblichen Verhältnisse durch Zu- und Abschläge und die Berücksichtigung öffentlicher Gelder führt nicht zur Verfassungswidrigkeit der Regelung.

Aus den angeführten Gründen konnte der Beschwerde kein Erfolg beschieden sein.

#### **VI) Zulassung zur Revision**

Gegen ein Erkenntnis des BFG 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.

Die Entscheidung orientiert sich an der Gesetzeslage. Diese schlichte Rechtsanwendung berührt keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung. Die ordentliche Revision ist daher nicht zulässig.

Es war spruchgemäß zu entscheiden.

Linz, am 3. Mai 2018