



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw, Landwirt in Adresse, vertreten durch Leitner + Leitner GmbH & Co KEG, Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungskanzlei in 4040 Linz, Ottensheimerstraße 30, 32 und 36, vom 27. April 2007 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 6. März 2006 betreffend Einheitswert des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes Adresse, KG A u.a., EZ 00 u.a., zum 1. Jänner 2006 entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der Einheitswert zum 1. Jänner 2006 wird in Höhe von 12.700 Euro festgestellt.

### Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber ist Alleineigentümer des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes in Adresse, KG A u.a., EZ 00 u.a.

Mit **Feststellungsbescheid vom 6. März 2006** nahm das Finanzamt Freistadt Rohrbach Urfahr **zum 1. Jänner 2006** 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 **13.600 Euro** fest.

Die landwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen im Ausmaß von 19,5238 ha wurden mit einem Hektarsatz von € 563,4164 und die forstwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen im Ausmaß von 15,5013 ha wurden mit einem Hektarsatz von € 171,0718 bewertet. Der Berechnung des Hektarsatzes für die landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde eine Boden-klimazahl von 27,5 unterstellt. Abzüglich eines Abschlages für wirtschaftliche Ertrags-

bedingungen von 7,5% und eines Abschlages für die Betriebsgröße von 3% ergab sich eine Betriebszahl von 24,612.

In der Bescheidbegründung wurde ausgeführt, dass die Fortschreibung erforderlich war, weil eine Änderung im Flächenausmaß eingetreten sei.

Auf Ansuchen des Berufungswerbers wurde die Rechtsmittelfrist mehrmals verlängert und es wurden ihm vom Finanzamt die Bemessungsgrundlagen zur Ermittlung des Hektarsatzes sowie die entsprechenden Daten des für den Betriebsvergleich maßgeblichen Untervergleichsbetriebes bekannt gegeben.

Mit Schreiben vom 27. April 2007 erob der Abgabepflichtige **Berufung** und führte aus, dass bei der Einheitsbewertung nachstehende, die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen beeinflussende Kriterien unbeachtet geblieben seien:

1. Die Milch werde ab Hof abgeholt. Der Weg zur Bundesstraße von 200 m Länge sei sein Privateigentum und müsse von ihm erhalten beziehungsweise im Winter geräumt werden. Der Weg verlaufe über ein sehr windexponiertes Grundstück und es komme sehr häufig zu massiven Schneeverwehungen, weshalb umfangreiche Schneeräumtätigkeiten notwendig seien. Am Ende des Weges befindet sich eine 6 m hohe sehr steile Böschung, die bei Glätte sorgfältig gestreut werden müsse, um die Sicherheit des Tankwagens nicht zu gefährden.
2. Da die Silage im Freien gelagert werde, müssten im Winter erhebliche Mengen an Schnee weggeräumt werden.
3. Einen besonderen Einfluss auf die innere Verkehrslage stelle die Bundesstraße dar, wo der Verkehr in den letzten 10 Jahren um 100% zugenommen habe. Er musste die Beweidung jenseits der Straße zur Gänze einstellen, weil es beim Überqueren der Straße immer wieder zu äußerst gefährlichen Situationen für Mensch und Tier gekommen sei. In Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Fuhren und Transporttätigkeiten komme es insbesondere beim Linksabbiegen zu äußerst gefährlichen Verkehrssituationen.
4. Seit dem 1. Jänner 1988 (Hauptfeststellung der Untervergleichsbetriebe Nr. 5 und 6) seien die landwirtschaftlichen Erzeugerpreise gleich geblieben oder gesunken, während die Preise für Betriebsmittel, Baustoffe und Arbeitslöhne stark gestiegen seien. Im Jahr 1988 hätten die Bauern für einen Liter Milch umgerechnet 0,29 Euro erhalten, das sei derselbe Preis wie heute. Die Löhne seien seither um 78%, die Verbraucherpreise um 49% und die Baukosten seit 1990 um 78% gestiegen (Quelle Statistik Austria). Ein Vergleich mit diesen Betrieben sei daher nicht mehr zeitgemäß.
5. Haupteinnahmequelle seines Betriebes seien die Ausgleichszahlungen aufgrund der Teilnahme am ÖPUL. Ab 2007 seien die ÖPUL-Zahlungen für seinen Betrieb um 32% reduziert worden.
6. Gemäß Bewertungsgesetz sei der Einheitswert eines landwirtschaftlichen Betriebes ein

Ertragswert. Der Ertragswert sei das 18-fache des Reinertrages, den der Betrieb seiner wirtschaftlichen Bestimmung gemäß im Durchschnitt der Jahre nachhaltig erbringen könne. Dabei sei davon auszugehen, dass der Betrieb mit entlohnnten fremden Arbeitskräften bewirtschaftet werde. Würde er das tun, müsste er seinen Betrieb sofort zusperren.

7. Gemäß Bescheid zum 1. Jänner 2000 habe der Hektarsatz für die landwirtschaftlich genutzten Flächen S 6.365.- (Euro 462,56) betragen. Gemäß Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2006 habe sich der Hektarsatz auf € 563,4164 erhöht (21,8%).

Nachdem sich die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen gegenüber dem Bescheid zum 1. Jänner 2000 keinesfalls verbessert hätten, ersuchte der Bw. zur konkreten Überprüfung des neu ergangenen Einheitswertbescheides um Bekanntgabe der vom Finanzamt unterstellten Details, die für die Bewertung des Hektarsatzes zum 1. Jänner 2006 im Vergleich zum 1. Jänner 2000 maßgebend seien. Insbesondere ersuchte er um Bekanntgabe der konkreten Einstufung zu den Punkten äußere Verkehrslage (Punkte 1. bis 1.4), innere Verkehrslage (Punkte 2. bis 2.7), Betriebsverhältnisse sowie übrige Umstände, samt Mitteilung, wie die jeweiligen Punkte prozentuell im Zu- bzw. Abschlag jeweils eingestuft würden. Weiters ersuchte er um Mitteilung der konkret unterstellten Zu- und Abschläge für die Ermittlung der Betriebszahl.

Mit **Berufungsvorentscheidung** vom 11. Mai 2007 gab das Finanzamt Freistadt Rohrbach Urfahr der Berufung teilweise statt und stellte den Einheitswert für den berufungsgegenständlichen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zum 1. Jänner 2006 in Höhe von **13.200 Euro** fest.

In der Begründung wurde die Berechnung des Einheitswertes dargestellt. Die landwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen wurden mit einem Hektarsatz von € 543,2715 bewertet. Die Verminderung des Hektarsatzes und somit auch des Einheitswertes ergab sich aus der Erhöhung des Abschlages für wirtschaftliche Ertragsbedingungen von 7,5% auf 10,7%. Ergänzend wurde ausgeführt, dass für die natürlichen Ertragsbedingungen die rechtskräftigen Bodenschätzungsergebnisse berücksichtigt wurden, die gem. § 36 BewG bei der Berechnung des landwirtschaftlichen Hektarsatzes zu unterstellen seien. Die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen wurden bei der Ermittlung des landwirtschaftlichen Hektarsatzes gemäß § 38 (4) BewG entsprechend den ortsüblichen Verhältnissen zum Ansatz gebracht.

Mit Eingabe vom 11. Oktober 2007 **beantragte** der Berufungswerber durch seinen Vertreter **die Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz**.

Er wandte sich gegen den in der Berufungsvorentscheidung festgesetzten Abschlag für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen und für die Betriebsgröße von insgesamt 13,7%. Er verwies dazu auf den Einheitswertbescheid 1988, wo ein Abschlag in Höhe von 19,5%

gewährt worden sei. Für den gegenständlichen Betrieb habe sich in diesem Zeitraum die innere und äußere Verkehrslage ersichtlich verschlechtert. Die auf den Einheitswert wirksam werdende Veränderung (Verbesserung) von + 5,8%-Punkten sei daher nicht nachvollziehbar. Sämtliche vom Finanzamt übermittelten Unterlagen (Einheitswertbescheid, Berechnungsgrundlagen vom 12.4.2006 vom Finanzamt U bzw. Erhebungs- und Berechnungsbogen vom 5.7.2007 vom Finanzamt R) wiesen unterschiedliche Daten auf, obwohl Grundbesitzer und Einheitswert-Aktenzeichen ident seien.

Folgende Kriterien seien nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigt worden:

Zum Punkt I.1 „Verkehrswege, Entfernung und Wegzustand“ führte er aus:

Einen besonderen Einfluss auf die innere Verkehrslage stelle die Bundesstr. dar. 25% der Betriebsfläche seien durch die Bundesstr. getrennt. In den letzten zehn Jahren habe der Verkehr um 100% zugenommen. Die Beweidung jenseits der Bundesstraße habe zur Gänze eingestellt werden müssen, weil es beim Überqueren der Straße zu äußerst gefährlichen Situationen für Mensch und Tier gekommen sei. Der steigende Verkehr verursache auch ein zunehmendes Problem in Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Fuhren und Transporttätigkeiten. Insbesondere beim Linksabbiegen komme es zu äußerst gefährlichen Verkehrssituationen. Diese Verschlechterung der Verkehrslage rechtfertige einen zusätzlichen Abschlag beim Punkt I.1 „Verkehrswege, Entfernung und Wegzustand“ sowie einen weiteren Abschlag beim Punkt I.4. „weitere Einflüsse“, wo das vermehrte Verkehrsaufkommen, die erschwerete Bewirtschaftung (Wartezeit beim Überqueren) und die Beendigung der Beweidung der gegenüberliegenden Flächen bisher nicht berücksichtigt worden seien.

Zum Punkt II.2 „Innere Verkehrslage – Steigung der Wege zu den Trennstücken“ führte er aus: Diese Bewertung sei beim vorliegenden Betrieb nicht berücksichtigt worden. Am Vergleichsbetrieb sei jedoch ein Abschlag von 4,6% zu verzeichnen. Er ersuche um Mitberücksichtigung.

Zum Punkt II.6 „beschränkter Einsatz von Maschinen und Geräten“ führte er aus:

Der Betrieb unterliege dem Berghöfekataster, der in der allgemeinen Verwaltungskontrolle regelmäßig durch die Agrarmarkt Austria kontrolliert werde. Im Berghöfekataster seien folgende Neigungen dokumentiert: 15,59 ha bis 10° Neigung, 1,24 ha bis 14°Neigung und weitere 0,85 ha bis 20°Neigung und 0,04 ha bis 26°Neigung. Die Feststellung der unterschiedlichen Hangneigungen entspreche nicht der Bewertung unter II.6.

Zum Punkt II.7 „weitere besondere Einflüsse“ führte er aus:

Am Vergleichsbetrieb VB5, sei als besonderer Einfluss die Schneeverwehung mit -3% bewertet worden. Der Betrieb des Bw. liege sehr exponiert und sei in Bezug auf Schneeverwehungen deutlich schlechter als der Vergleichsbetrieb einzustufen. Darüber hinaus habe der Bw. eine private Zufahrtsstraße, die er auf eigene Rechnung und Gefahr erhalten, im Winter vom

Schnee räumen und streuen müsse. Im letzten Drittel befindet sich ein Gefälle, das eine Gefahr für den Milchtransporter darstelle. Schneeräumung und Streuung seien ein deutlicher Aufwand, der sich in der Bewertung nicht finde. Weiters sei der Bw. gezwungen, die Silage auf dem Betriebsgelände zu lagern. Im Winter seien diese Flächen wochenlang mit hohem Aufwand von Schnee zu räumen, um an das für die Tiere erforderliche Futter heranzukommen.

Zum Punkt III. „Einfluss der Betriebsgröße“ führte er aus:

Der gegenständliche Betrieb sei in der Nutzungsform als Acker-Grünland eingestuft. Klimatisch befindet sich der Betrieb im Grenzgebiet zum Ackerbau und daher erscheine eine Einstufung in Grünland-Acker als gerechtfertigt. Der Vergleichsbetrieb sei ebenfalls mit Grünland-Acker bewertet und sei mit einem Abschlag von 7% versehen, obwohl die landwirtschaftliche Nutzfläche gerade einmal ca. 2,5, ha geringer sei. Weiteres müsse berücksichtigt werden, dass der Betrieb durch die dünne Humusschicht und den steinreichen Boden nur in sehr eingeschränktem Umfang Ackerbau betreiben könne.

Darüber hinaus beantragte der Bw. noch die Berücksichtigung der Tatsache, dass der Betrieb durch die Nähe des Moldaustausees extrem raureif-gefährdet sei. Bei entsprechender Witterung (Raureif, Schneefall und erhöhte Windgeschwindigkeit) komme es des Öfteren zu längeren Stromausfällen. Damit seien Mehraufwendungen durch den Betrieb eines Notstromaggregates bzw. der Reparatur der beschädigten Elektroanlagen unumgänglich.

Abschließend beantragte der Bw. gemäß § 284 Abs. 1 Z 1 BAO eine mündliche Verhandlung sowie gemäß § 284 Abs. 1 Z 1 BAO die Entscheidung durch den gesamten Berufungssenat.

Das Finanzamt legte die Berufung am 11. Jänner 2008 dem Unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vor.

Um die Richtigkeit der dem angefochtenen Bescheid zugrunde gelegten Betriebszahl überprüfen zu können, ersuchte der Unabhängige Finanzsenat den landwirtschaftlichen Sachverständigen Dipl.Ing. S um eine Stellungnahme (Gutachten) betreffend die im Vorlageantrag angeführten Einwendungen (äußere und innere Verkehrslage, beschränkter Einsatz von Maschinen und Geräten, weitere besondere Einflüsse, Einfluss der Betriebsgröße).

Der landwirtschaftliche Sachverständige 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 53b Hochlagen des Mühlviertels. Für den Betriebsvergleich zog er den im Amtsblatt der Österreichischen Finanzverwaltung am 12.8.1988 kundgemachten Untervergleichsbetrieb Nr. 5 (VB5) heran. Dieser Betrieb weist hinsichtlich seiner natürlichen und wirtschaftlichen Ertragsbedingungen folgende Bewertungsansätze auf:

Nutzungsform	GrA (Grünland-Acker)
<b>Landwirtschaftliche Nutzfläche</b>	<b>16,6660 ha</b>
	<b>Zu/Abschlag %</b>
Äußere Verkehrslage	-9,2
Innere Verkehrslage	-9,2
Einfluss der Betriebsgröße	-7,0
Übrige Umstände	-1,5
Summe der Zu/Abschläge	-26,9
<b>Bodenklimazahl</b>	<b>21,8</b>
Abrechnung (26,9 % von der Bodenklimazahl)	-5,9
<b>Betriebszahl</b>	<b>15,9</b>
<b>Hektarsatz</b>	<b>€ 363,9455</b>
<b>1. Äußere Verkehrslage</b>	<b>Zu/Abschläge %</b>
<b>Verkehrswege, Entfernung, Wegzustand</b>	
Zum Lagerhaus V: 1,5 km befestigte Straße (zweispurig)	+2,1
Zur Milchsammelstelle: 0,0 km (ab Hof)	+0,2
Zum Bezirkshauptort U: 35,0 km befestigte Straße (zweispurig)	-2,5
<b>Steigung der Verkehrswege</b>	
Zum Lagerhaus: bis 6 Grad	0,0
Zur Milchsammelstelle: bis 6 Grad	0,0
Zum Bezirkshauptort: bis 6 Grad	0,0
<b>Wirtschaftsverhältnisse des Standortes:</b> Zone V, minder	-6,0
<b>Weitere Einflüsse:</b> Schneeverwehung	-3,0
<b>Summe</b>	<b>-9,2</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>	
42 % der landwirtschaftliche Nutzfläche bis 6 Grad (0,0)	
15 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 8 Grad (-1,0)	
37 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 10 Grad (-3,0)	-4,6
6% der landwirtschaftliche Nutzfläche 12 Grad (-0,6)	
<b>Anzahl der Trennstücke (Trennstückgröße):</b> 14	-2,4
<b>Gestalt der Trennstücke:</b> Neutral	0,0
<b>Streulage der Trennstücke:</b> mäßig gelockert	0,0
<b>Beschränkter Einsatz von Maschinen und Geräten</b>	-2,2
<b>(Neigung der Flächen):</b> Neigungen bis 6 Grad bleiben unberücksichtigt.	
42 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 8 - 12 Grad	
Sonstige Behinderungen: Keine	0,0
<b>Weitere besondere Einflüsse:</b> Keine	0,0
<b>Summe</b>	<b>-9,2</b>
<b>3. Betriebsgröße:</b>	<b>Zu/Abschläge %</b>
Die Betriebsgröße von 16,6660 ha landwirtschaftliche Nutzfläche wirkt sich bei der vorliegenden Bodenklimazahl von 21,8 und der Nutzungsform Grünland-Acker ungünstig aus.	-7,0
<b>4. Übrige Umstände</b>	<b>Zu/Abschläge %</b>
<b>Hagelgefährdung</b> (wird nach dem Hagelgefährdungsfaktor der jeweiligen Ortsgemeinde ermittelt):	-1,5
Hagelgefährdungsfaktor für die Ortsgemeinde V: 2,5	

Der landwirtschaftliche Sachverständige wies darauf hin, dass die Bodenschätzungsergebnisse der Katastralgemeinde A im Jahr 2003 gemäß § 2 Bodenschätzungsgesetz 1970 überprüft und gem. § 11 BoSchätzG vom 18.2. bis 18.3.2004 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt wurden und seit 15.7.2004 rechtskräftig sind.

Die Betriebszahl des strittigen Betriebes ermittelte der landwirtschaftliche Sachverständige durch Vergleich der Ertragsbedingungen mit dem oben beschriebenen Vergleichsbetrieb. Im Betriebsvergleich mit dem Untervergleichsbetrieb Nr. 5 berücksichtigte er die nachstehend beschriebenen Ertragsbedingungen des strittigen Betriebes:

1. Äußere Verkehrslage	Zu/Abschläge %
<b>Verkehrswege, Entfernung, Wegzustand</b>	
Zum Lagerhaus V: 3,2 km befestigte Straße (zweispurig), 0,2 km befestigte Straße (einspurig)	+0,8
Zur Milchsammelstelle: 0,0 km (ab Hof)	+0,2
Zum Bezirkshauptort U: 30,8 km befestigte Straße (zweispurig), 0,2 km befestigte Straße (einspurig)	-2,1
<b>Steigung der Verkehrswege</b>	
Zum Lagerhaus: bis 6 Grad	0,0
Zur Milchsammelstelle: bis 6 Grad	0,0
Zum Bezirkshauptort: bis 6 Grad	0,0
<b>Wirtschaftsverhältnisse des Standortes:</b> Zone V, schlecht	-6,0
<b>Weitere Einflüsse:</b> Schneeverwehung	-3,0
<b>Summe</b>	<b>-10,1</b>
2. Innere Verkehrslage	Zu/Abschläge %
<b>Durchschnittliche Entfernung der Trennstücke vom Wirtschaftshof:</b> 0,9 km	0,0
<b>Steigung der Wege zu den Trennstücken:</b> 100% der landwirtschaftliche Nutzfläche bis 6 Grad (0,0)	0,0
<b>Anzahl der Trennstücke (Trennstücksgröße):</b> 9	-0,8
<b>Gestalt der Trennstücke:</b> Neutral	0,0
<b>Streulage der Trennstücke:</b> mäßig gelockert	0,0
<b>Beschränkter Einsatz von Maschinen und Geräten</b> <b>(Neigung der Flächen):</b> Neigungen bis 6 Grad bleiben unberücksichtigt. 38 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 8 Grad 2 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 10 Grad 5 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 12 Grad 4 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 16 Grad	-2,2
Sonstige Behinderungen: Keine	0,0
<b>Weitere besondere Einflüsse:</b> Keine	0,0
<b>Summe</b>	<b>-3,0</b>
3. Betriebsgröße:	Zu/Abschläge %
Die Betriebsgröße von 19,5238 ha landwirtschaftliche Nutzfläche wirkt sich bei der vorliegenden Bodenklimatezahl von 27,5 und der Nutzungsform Grünland-Acker weniger ungünstig als beim Untervergleichsbetrieb aus .	-3,0
4. Übrige Umstände	Zu/Abschläge %
<b>Hagelgefährdung</b> (wird nach dem Hagelgefährdungsfaktor der jeweiligen Ortsgemeinde ermittelt): Hagelgefährdungsfaktor für die Ortsgemeinde V: 2,5	-1,5

Zu den im Vorlageantrag angeführten Kriterien, die nach Ansicht des Berufungswerbers nicht ausreichend berücksichtigt worden seien, nahm der Sachverständige gesondert Stellung und verwies auf den am 18. Februar 2010 in Anwesenheit des Eigentümers am berufsgegenständlichen Betrieb durchgeführten Lokalaugenschein.

Zu Punkt I.1. „Verkehrswege, Entfernung und Wegzustand“ führte der Sachverständige aus: 25 % der landwirtschaftliche Nutzfläche des Betriebes des Bw werden durch die Bundesstr. vom Betriebsareal getrennt. Nach einer Verkehrszählung (Quelle Amt der oberösterreichischen Landesregierung) aus dem Jahr 1990 wurde auf einer Zählstelle der Bundesstr. in der Nähe von V ein jahresdurchschnittlicher Gesamtverkehr von 2.505 Kfz je 24 Stunden gezählt. Der Vergleichsbetrieb Nr. 64, Schrems Raimund, Kirchdorf am Inn, Pirath 7, wird von der B 148, Altheimer Bundesstraße, so durchschnitten, dass 26% der LN nur über diese Bundesstraße zu erreichen sind. Die Verkehrszählung aus dem Jahr 1990 auf dem Abschnitt der B 148 im Bereich des Vergleichsbetriebes Nr. 64, Schrems, ergab einen jahresdurchschnittlichen Gesamtverkehr von 3.651 Kfz je 24 Stunden. Eine aktuelle Verkehrszählung aus 2005 ergibt auf der Bundesstr. im Abschnitt V einen jahresdurchschnittlichen Gesamtverkehr von 3500 Kfz je 24 Stunden und auf der B 148 im Bereich Kirchdorf am Inn 4990 Kfz je 24 Stunden. Dieser Umstand wird aber auch beim Vergleichsbetrieb Schrems trotz des um 45 % (Verkehrszählung 1990) bzw. 43 % (Verkehrszählung 2005) höheren Verkehrsaufkommens nicht mit einem Abschlag unter I.4. „Weitere besondere Einflüsse“ berücksichtigt. Anzumerken ist jedoch, dass beim Vergleichsbetrieb Schrems unter II. „Innere Verkehrslage 7. Weitere besondere Einflüsse“ die „Überquerung einer stark frequentierten Straße“ mit einem Abschlag von 2 % berücksichtigt wurde. Im Vergleich dazu ist aber beim berufsgegenständlichen Betrieb wegen des deutlich geringeren Verkehrsaufkommens auch unter diesem Titel kein Abschlag zu geben.

Zu Punkt II.2. „Innere Verkehrslage – Steigung der Wege zu den Trennstücken“ führte er aus: Die Steigung der Wege zu den Trennstücken des berufsgegenständlichen Betriebes liegt bei höchstens 6 Grad (d.s. ca. 13%). Dafür ist wie auch beim Untervergleichsbetrieb G kein Abschlag anzusetzen.

Zu Punkt „II.6: Beschränkter Einsatz von Maschinen und Geräten“ führte er aus: Das Flächenausmaß und die Hangneigung - gemessen in Graden der landwirtschaftlich genutzten Fläche des Betriebes - wurde aus den rechtskräftigen Bodenschätzungsergebnissen (Schätzungsreinkarte) ermittelt und im Vergleich zur Hangneigung beim Untervergleichsbetrieb G entsprechend berücksichtigt. Für Hutweiden (Grundstück 000/1 und 001 teilweise) ist natürlich kein Abschlag für beschränkten Einsatz von Maschinen und Geräten anzusetzen.

Zu Punkt II.7. „Weitere besondere Einflüsse“ führte er aus:

Für Behinderungen durch Schneeverwehungen auf der Zufahrt zum Betrieb wird ebenso wie

beim Untervergleichsbetrieb G unter I.4. ein Abschlag von -3,0% angesetzt. Erschwerte Bedingungen für Außenarbeiten (z.B. Abdecken des Fahrsilos, Bringung der Silage) im Winter durch Schneefall und Schneeverwehungen im ortsüblichen Ausmaß sind wie auch beim Untervergleichsbetrieb G nicht gesondert zu berücksichtigen.

Die Erhaltung und Schneeräumung von Privatzufahrten ist natürlich ein Nachteil gegenüber Betrieben, die an öffentlichen Straßen liegen, deren Pflege und Erhaltung die öffentliche Hand übernimmt. So wird diesem Umstand beim Untervergleichsbetrieb Nr. 3, Klammer Helmut in Hinterstoder, der eine 2,4 km lange Privatzufahrt zu erhalten und zu pflegen hat, mit einem Abschlag von -4,0% für die Erhaltung und einem Abschlag von -2,0% für die Schneeräumung Rechnung getragen (unter I.4. Weitere besondere Einflüsse). Daraus ist aber auch ableitbar, dass die Erhaltung und Pflege einer Privatzufahrt mit einer Länge vom nur 0,2 km nicht gesondert berücksichtigt werden kann.

Zu Punkt III. „Einfluss der Betriebsgröße“ führte er aus:

Der Abschlag für die Betriebsgröße ist in Zusammenhang mit der Bodenklimatezahl anzusetzen und berücksichtigt somit auch die geringere Bodenqualität. Ebenso wie beim Untervergleichsbetrieb G ist die Nutzungsform Grünland-Acker. Da aber für die Nutzungsformen Acker-Grünland und Grünland-Acker die Zu- bzw. Abschläge für den Einfluss der Betriebsgröße gleich sind, ändert sich der Abschlag beim Betrieb des Bw. nicht. Mit -3,0% ist der Abschlag für die Betriebsgröße um 1% höher angesetzt als beim Untervergleichsbetrieb Nr. 6, P (bei einer Bodenklimatezahl von 25,3, Grünland-Acker-Nutzung und einer landwirtschaftlichen Fläche von 20,4163 ha beträgt der Abschlag -2%) aber niedriger angesetzt als beim Untervergleichsbetrieb G (-7,0%), dessen landwirtschaftliche Fläche um rund 2,5 ha kleiner ist.

Zu den Sonderverhältnissen führte er aus, dass durch witterungsbedingte Stromausfälle verursachte Mehraufwendungen beim Betrieb des Bw. ebenso wenig zu berücksichtigen sind wie beim rund 3 Kilometer entfernten Untervergleichsbetrieb G.

Mit **Vorhalt vom 12. März 2010** wurde dem Bw. die gutachtliche Stellungnahme des landwirtschaftlichen Sachverständigen Dipl.Ing. S vom 9. März 2010 zur Kenntnisnahme übermittelt und ihm zur Erstattung einer allfälligen Gegenäußerung eine Frist von vier Wochen eingeräumt, die er ungenutzt verstreichen ließ.

Mit Schreiben vom 7. Juni 2010 teilte der Bw mit, dass er seinen Antrag auf die mündliche Berufungsverhandlung sowie auf Entscheidung durch den gesamten Berufungssenat zurückziehe. Gegen das Gutachten des landwirtschaftlichen Sachverständigen habe er keine Einwendungen.

---

***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 entlohnten 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 Verkehrs-

---

lage 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 (BGBI.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 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. Bezuglich 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 berufungsgegenständliche Betrieb liegt im Vergleichsgebiet IV 53b Hochlagen des Mühlviertels. Für den Betriebsvergleich wird der im Amtsblatt der Österreichischen Finanzverwaltung am 12.8.1988 kundgemachte Untervergleichsbetrieb Nr. 5 (VB 5) herangezogen.

Dieser weist hinsichtlich seiner natürlichen und wirtschaftlichen Ertragsbedingungen (§ 32 BewG) die auf den Seite 6 und 7 dieser Berufungsentscheidung beschriebenen Bewertungsansätze auf (s. gutachtliche Stellungnahme des landwirtschaftlichen Sachverständigen).

Die Betriebszahl des strittigen Betriebes ermittelte der landwirtschaftliche Sachverständige durch Vergleich der Ertragsbedingungen mit dem oben beschriebenen Vergleichsbetrieb (s. S. 7 und 8 dieser Berufungsentscheidung). Im Betriebsvergleich mit dem Untervergleichsbetrieb Nr. 5 berücksichtigte er die dort beschriebenen Ertragsbedingungen des strittigen Betriebes.

Die vom landwirtschaftlichen Sachverständigen ermittelten Ertragsbedingungen des strittigen Betriebes wurden dem Bw. mit Vorhalt vom 12. März 2010 zur Kenntnis gebracht. Da der Bw. dagegen keine Einwendungen mehr vorbrachte bzw. im Schreiben vom 7. Juni 2010 ausführte, gegen das Gutachten des landwirtschaftlichen Sachverständigen keine Einwendungen zu haben, war von der Richtigkeit der in der gutachtlichen Stellungnahme ermittelten Ertragsbedingungen auszugehen.

Die vom Bw. vorgebrachten Einwendungen betreffend die Trennung des Betriebsareals durch die Bundesstraße waren folglich im Vergleich mit dem Vergleichsbetrieb Nr. 64 (Schrems Raimund, Kirchdorf am Inn, Pirath 7) zu beurteilen.

Der Abschlag für die äußere Verkehrslage insgesamt war auf 10,1% zu erhöhen.

Der Abschlag für die innere Verkehrslage beträgt 3,0%, wobei der Abschlag für den beschränkten Einsatz von Maschinen und Geräten 2,2% beträgt. Für die Steigung der Wege

zu den Trennstücken und für weitere besondere Einflüsse wird kein Abschlag gewährt.

Für die Betriebsgröße wird ein Abschlag in Höhe von 3% gewährt.

Bei den übrigen Umständen wird die Hagelgefährdung mit einem Abschlag von 1,5% berücksichtigt. Die durch witterungsbedingte Stromausfälle verursachten Mehraufwendungen werden beim Betrieb des Bw. ebenso wenig berücksichtigt wie beim rund 3 Kilometer entfernten Untervergleichsbetrieb.

Zusammengefasst ergibt sich für den berufungsgegenständlichen Betrieb folgende Bewertung:

Nutzungsform	GrA (Grünland-Acker)
<b>Landwirtschaftliche Nutzfläche</b>	<b>19,5238 ha</b>
	<b>Zu/Abschlag %</b>
Äußere Verkehrslage	-10,1
Innere Verkehrslage	-3,0
Einfluss der Betriebsgröße	-3,0
Übrige Umstände	-1,5
Summe der Zu/Abschläge	-17,6
<b>Bodenklimazahl</b>	<b>27,5</b>
Abrechnung (17,6 % von der Bodenklimazahl)	-4.840
<b>Betriebszahl</b>	<b>22,660</b>
<b>Hektarsatz</b>	<b>€518,7314</b>

Der Einheitswert des berufungsgegenständlichen land- und forstwirtschaftlichen Betriebes wird daher wie folgt ermittelt:

Berechnung des Einheitswertes (Angaben in Euro) zum 1.1.2006:

Landwirtschaftlich genutzte Flächen	19,5238 ha	x 518,7314	10.127,6081
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	15,5013 ha	x 171,0718	2.651,8367
Gesamtgröße	35,0251 ha		12.779,4448
<b>Einheitswert (gerundet gem. § 25 BewG 1955)</b>			<b>12.700</b>

Aus den angeführten Gründen war der Berufung teilweise Folge zu geben und der Einheitswert in Höhe von Euro 12.700 festzusetzen.

Linz, am 18. Juni 2010