

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin *** in der Beschwerdesache Bf., Adresse, gegen den Bescheid des Finanzamtes Gänserndorf Mistelbach vom 30.11.2012, EWAZ Zahl betreffend Einheitswert des landwirtschaftlichen Betriebes zum 1. Jänner 2010 (Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG) zu Recht erkannt:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

Entscheidungsgründe

1. Verfahrensgang:

1.1. Verfahren vor der belangten Behörde:

Auf Grund eines Schenkungsvertrages vom 23. Jänner 2009 wurde Frau Bf. (in der Folge kurz: Beschwerdeführerin) Eigentümerin des Grundstückes Nr. xy.

Mit Einheitswertbescheid vom 30.11.2012 (Nachfeststellung aufgrund § 22 Abs.1 BewG) stellte das Finanzamt Gänserndorf Mistelbach (in der Folge kurz: belangte Behörde) den Einheitswert für das Grundstück Nr.xy zum 1. Jänner 2010 mit € 2.200,-- fest. Der Berechnung des Hektarsatzes für die landwirtschaftlich genutzte Fläche wurde eine Bodenklimazahl von 70,0 unterstellt. Unter Berücksichtigung eines Zuschlages für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen von 0,4 % und eines Abschlages für die Betriebsgröße in der Höhe von 15,0 % ergab sich eine Betriebszahl von 59,780.

Ausgehend von dieser Betriebszahl wurde der Hektarsatz für das gegenständliche Grundstück mit € 2.289,1943 ermittelt. Dieser Betrag multipliziert mit der Fläche des Grundstückes im Ausmaß von 1,6652 ha ergibt einen Wert von € 1.368,4804. Der Einheitswert (gemäß § 25 BewG gerundet) beträgt für das gegenständliche Grundstück somit € 2.200,--.

Mit Schriftsatz vom 26.12.2012 ersuchte die Beschwerdeführerin um Bekanntgabe und Übermittlung aller Grundlagen für die Berechnung des Hektarsatzes und der Bodenklimazahl, sowie der Grundlagen für alle etwaigen Zu- und Abschläge für die Berechnung des Einheitswertes. In einem beantragte sie die Erstreckung der Berufungsfrist.

Nach einem Urgenzschreiben der Beschwerdeführerin vom 15.4.2013 und der Beantragung einer weiteren Erstreckung der Berufungsfrist erging am 21.5.2013 von der belangten Behörde ein Auskunftsschreiben mit nachfolgendem Inhalt:

„Durch Schenkung, Schenkungsvertrag vom 23.01.2009 haben Sie das Grundstück Nr. xy im Ausmaß von 1,6652 ha in der KG abc erworben.

Die steuerliche Zurechnung erfolgte mit Einheitswertbescheid zum 1.1.2010, Nachfeststellung gem. vom 30.11.2012.

Gesetzliche Bestimmungen über die Bewertung des land—und forstwirtschaftlichen Betriebes:

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 (wie a) äußere Verkehrslage -regionalwirtschaftliche Verhältnisse des Standortes-, b) innere Verkehrslage-Entfernung der Betriebsflächen zum Hof, c) Größe und Hangneigung der Betriebsflächen und d) Betriebsgröße) 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. Die Merkmale der natürlichen und wirtschaftlichen Ertragsbedingungen dieses Hauptvergleichsbetriebes sind vom Bundesministerium für Finanzen nach Beratung im Bewertungsbeirat durch Verordnung rechtsverbindlich festzustellen und im Amtsblatt zur Wiener Zeitung kundzumachen.

Die Bodenklimazahl (§ 16 Abs. 2 Bodenschätzungsgesetz 1970, BGBl. Nr. 233) dieses Hauptvergleichsbetriebes ist mit der Wertzahl 100 anzunehmen. (§ 34 Abs. 1 BewG). § 1 Abs. 2 Bodenschätzungsgesetz 1970 bestimmt, dass die Bodenschätzung neben der Untersuchung des Bodens auf seine Beschaffenheit die Feststellung der Ertragsfähigkeit auf Grund der natürlichen Ertragsbedingungen umfasst (Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung, klimatische Verhältnisse, Wasserverhältnisse). Die aufgrund der Ergebnisse der Bodenschätzung zu ermittelnde Bodenklimazahl gibt das Verhältnis der natürlichen Ertragsfähigkeit der in Betracht kommenden Flächen zur ertragsfähigsten Bodenfläche des Bundesgebietes mit der Wertzahl 100 an (§ 16 Abs. 2 Bodenschätzungsgesetz).

Gemäß § 11 Abs. 1 leg. cit. sind die Ergebnisse der Bodenschätzung einschließlich der gemäß § 2 Abs. 2 und 3 durchgeführten Überprüfungen und der gemäß § 3 durchgeführten Nachschätzungen zur allgemeinen Einsichtnahme aufzulegen. Wie die Auflegung zu erfolgen hat, bestimmt sich nach § 11 Abs. 3 bis 5 Bodenschätzungsgesetz 1970. Nach § 11 Abs. 6 Bodenschätzungsgesetz 1970 sind die zur Einsichtnahme aufgelegten Schätzungsergebnisse ein gesonderter Feststellungsbescheid im Sinne des § 185 der Bundesabgabenordnung, BGBl. 1961/194 i. BAO, dessen Bekanntgabe mit dem Ablauf des letzten Tages der einmonatigen Auflegungsfrist (Abs. 3) als erfolgt gilt. 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).

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.

Die dem Verfahren zugrunde gelegte Bodenklimazahl beträgt 70,0.

Die Berücksichtigung der wirtschaftlichen Ertragsbedingungen spiegelt sich in einem Zuschlag in Höhe von 0,4%- für nicht mehr als 3 Trennstücke in der KG abc, (für einen landw. Betrieb von mehr als 3 Trennstücken zB beträgt der Abschlag 10,1%) und dem Abschlag für die individuelle Betriebsgröße mit dem Größenfaktor von -15% wider (automatische Berechnung im GRUIS; zwischen -15% und +18% je

nach durchschnittlicher Bodenklimazahl und Gesamtgröße des landw. genutzten Eigenbesitzes))

Die Betriebszahl ergibt sich wie folgt:

<i>Bodenklimazahl</i>	<i>70,0</i>		
<i>Zuschlag für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen</i>	<i>+0,4 %</i>		
<i>Abschlag für die Betriebsgröße</i>	<i>-15,0 %</i>		
	<i>-14,6 %</i>	<i>= -10,22%</i>	

Betriebszahl daher (mindestens 1,0 höchstens 100,0) *59,780*

Unter Bedachtnahme darauf, dass der Hektarsatz für die Betriebszahl 100 nach BGBl Nr. 649/1987 2.289,1943 Euro beträgt, ergibt sich ein Hektarsatz von € 1.368,4803 (2.289,1943 x 59,780/ 100)."

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 23.5.2013 wurde dem Ansuchen um Fristverlängerung bis 30.9.2013 stattgegeben.

Mit Schriftsatz vom 29.9.2013 wurde von der Beschwerdeführerin fristgerecht Berufung eingebracht. Darin führte sie aus:

„Mit der Berufung wird die Höhe des festgestellten Einheitswertes von EUR 2.200 aufgrund von Heranziehung falscher Annahmen bei der Berechnung des Hektarsatzes angefochten.

Der Hektarsatz, der bei der Berechnung des Einheitswertes herangezogen wurden, wurde unter Heranziehung der Bodenklimazahl von 70,0, eines Zuschlages von 0,4% für wirtschaftliche Ertragsbedingungen und einen Abschlag von 15% für die Betriebsgröße ermittelt.

Die Heranziehung des Zuschlages von 0.4% erfolgte unter Zugrundlegung von Überlegungen, die in meinem Fall unrichtig sind, nämlich dass dieser Zuschlag gebührt, weil ich nur Eigentümerin von einem (nicht mehr als 3) Trennstück in der KG abch bin (Schreiben des Finanzamtes Mistelbach-Gänserndorf vom 21.5.2013).

Der in meinem Eigentum stehende Acker hat eine Fläche von 1,6652 Hektar (das ist eine Größe von ca 129m x 129m). Es handelt sich dabei um das einzige landwirtschaftlich genutzte Grundstück in meinem Eigentum. Die Bewirtschaftung eines einzigen Ackers dieser Größe bringt keinerlei Vorteile, sondern einen erheblichen Aufwand mit sich, die eine Zuschlag nicht rechtfertigen. Eine Bewirtschaftung dieses Ackers mit eigens für

diesen Acker angeschafften Maschinen wäre lediglich hoch defizitär möglich. Auch wenn man die Anfahrt zur Bewirtschaftung bei dieser Ackergröße betrachtet, ergibt sich kein Vorteil daraus, dass lediglich ein Trennstück besteht.

Es ist daher geradezu absurd, bei einer Gesamtfläche von 1,6652ha von einem Zuschlag für wirtschaftliche Ertragsbedingungen zu sprechen. Bei dieser Betriebsgröße ist es unmöglich, auch nur annähernd wirtschaftlich zu arbeiten. Daher ist es auch nicht akzeptabel, dass seitens des Finanzamtes (bzw dem dort verwendeten Computerprogramm) für einen kleinen Acker wie meinen ein Zuschlag für wirtschaftliche Ertragsbedingungen verrechnet wird.

Aus diesem Grund wird der Acker auch von X, mitbewirtschaftet. Daraus ziehe ich aber keinerlei Pachteinnahme und keinen Gewinn.

Deshalb beantrage ich, dass - zusätzlich zur Berücksichtigung der kleinen Betriebsgröße im Rahmen eines Abschlages von 15% bei der weiteren Berechnung des Hektarsatzes – der Zuschlag gestrichen und statt dessen auch bei der Bemessung der wirtschaftlichen Ertragsbedingungen ein maximaler Abschlag herangezogen wird. Danach mögen Hektarsatz und Einheitswert neu bemessen werden."

Mit Beschwerdeverentscheidung vom 20.3.2014 wurde die Beschwerde (vormals Berufung) als unbegründet abgewiesen. Dies mit der Begründung, dass auf Grund der geltenden gesetzlichen Vorschriften sämtliche für die Berechnung der Zu- bzw. Abschlages für wirtschaftliche Ertragsbedingungen relevanten Parameter berücksichtigt worden seien. Die Änderungen seien derart gering gewesen, dass die Wertfortschreibungsgrenzen nicht überschritten worden seien.

Mit Schriftsatz vom 17.4.2014 wurde der Antrag auf Vorlage der Beschwerde zur Entscheidung durch das Bundesfinanzgericht durch die Beschwerdeführerin eingebracht.

Ergänzend wurde im Vorlageantrag ausgeführt, dass es nicht ersichtlich sei, warum ein Betrieb mit 3 Trennstücken, dessen Bewirtschaftung in jeder Hinsicht profitabler sei als die Bewirtschaftung des Betriebes der Beschwerdeführerin, Abschläge von bis zu 15% erfahre, während die Größe des Betriebes der Beschwerdeführerin einen Zuschlag rechtfertigen solle.

Die Beschwerde wurde dem Bundesfinanzgericht am 12.5.2014 vorgelegt.

1.2. Verfahren vor dem Bundesfinanzgericht:

Vom Bundesfinanzgericht wurde der Beschwerdeführerin ein mit 1.7.2014 datiertes Schreiben, welches beim Postamt am 10.7.2014 hinterlegt wurde, übersendet. Mit diesem wurde – neben nachfolgendem Inhalt – auch der Erhebungs- und Berechnungsbogen

des amtlichen Bodenschätzers vom 16.1.2014 (mit der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb von vier Wochen nach Zustellung) übermittelt:

„Zum landwirtschaftlichen Vermögen gehören auch die sogenannten Stückländereien.

Stückländereien sind landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Wohn- und Wirtschaftsgebäude.

Lt. ha. Recherche ist das gegenständliche Grundstück vom Hof des Pächters 1,9 km entfernt.

Zur Bewertung des landwirtschaftlichen Vermögens ist zu sagen, dass gemäß § 32 Abs. 1 BewG in der hier maßgeblichen Fassung (idF: BewG) für landwirtschaftliche Betriebe die Grundsätze über die Bewertung nach Ertragswerten gelten.

Ertragswert ist nach Abs. 2 leg.cit 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 entlohten 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.

Bei der Beurteilung der nachhaltigen Ertragsfähigkeit sind nach Abs. 3 leg.cit. alle Umstände zu berücksichtigen, die auf den Wirtschaftserfolg von Einfluss sind oder von denen die Verwertung der gewonnenen Erzeugnisse abhängig ist. Demgemäß sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. Die natürlichen Ertragsbedingungen im Sinne des § 1 Abs. 2 Z. 2 des Bodenschätzungsgesetzes 1970, BGBl. Nr. 233, (Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung, klimatische Verhältnisse, Wasserverhältnisse);

2. die folgenden wirtschaftlichen Ertragsbedingungen:

- a) äußere Verkehrslage (Lage des Hofes im Hinblick auf die Vermarktung der Erzeugnisse und die Versorgung mit Betriebsmitteln; Verhältnisse des Arbeitsmarktes),*
- b) innere Verkehrslage (Lage bzw. Entfernung der Betriebsflächen zum Hof),*
- c) Betriebsgröße.*

Die Gebäude, Betriebsmittel, Nebenbetriebe und Sonderkulturen sowie Rechte und Nutzungen (§ 11), die zu dem Betrieb gehören, werden unbeschadet der §§ 33 und 40 auf Grund des Abs. 4 leg.cit. nicht besonders bewertet, sondern bei der Ermittlung des Ertragswertes berücksichtigt.

Auf Grund des § 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.

Die §§ 38 bis 40 BewG lauten wie folgt: [...]

Erläuternd wird bemerkt, dass der Bodenschätzer beim Zuschlag für die äußere Verkehrslage von einer Entfernung zum Lagerhaus von 5 km, von einer Entfernung zur Milchsammelstelle von 0,5 km, von einer Entfernung zum Bezirkshauptort von 10 km, von einer nicht beachtlichen Steigung der Verkehrswege und von mittleren Absatzverhältnissen und Verhältnissen des Arbeitsmarktes ausgegangen ist.

Beim Zuschlag für die innere Verkehrslage ist der Bodenschätzer von einer Rechnungsentfernung des Grundstückes vom Wirtschaftshof von 4,3 km, einer nicht beachtlichen Steigung des Weges zum Grundstück von 6%, einer Größe von 1,67 ha, einer neutralen Gestalt und einer vollen Arrondierung ausgegangen.

Die Betriebsgröße wurde mit einem Abschlag von 15 und die Hagelgefährdung (wird nach dem Hagelgefährdungsfaktor der jeweiligen Ortsgemeinde ermittelt) mit einem Abschlag von 1,5 Prozentpunkten berücksichtigt.“

Eine Stellungnahme zu diesem Vorhalt ist beim Bundesfinanzgericht bis dato nicht eingelangt.

2. Sachverhalt und Beweiswürdigung:

Vom Bundesfinanzgericht wurde Beweis erhoben durch Einsicht in die von der belangten Behörde vorgelegten Teile des Aktes EWAZ Zahl sowie durch eine Abfrage des NÖGIS.

Die Sachverhaltsfeststellungen sowie der dargestellte Verfahrensablauf sind allesamt aktenkundig und werden daher als erwiesen angenommen.

Sie stehen auch im Einklang mit dem Vorbringen der Beschwerdeführerin in ihren Schriftsätzen.

3. Rechtslage:

Die für den Beschwerdefall maßgeblichen Bestimmungen des Bewertungsgesetzes 1955 in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung lauten:

§ 22 Abs. 1 Bewertungsgesetz 1955 : Nachfeststellung

(1) Für wirtschaftliche Einheiten (Untereinheiten), für die ein Einheitswert festzustellen ist, wird der Einheitswert nachträglich festgestellt (Nachfeststellung), wenn nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt

- 1. die wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) neu gegründet wird;*
- 2. für eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) der Grund für die Befreiung von einer Steuer wegfällt.*

§ 32 Bewertungsgesetz 1955 : Bewertungsgrundsatz, Ertragswert

(1) Für landwirtschaftliche Betriebe gelten die Grundsätze über die Bewertung nach Ertragswerten.

(2) Ertragswert ist das Achtzehnfache des Reinertrages, den der Betrieb seine 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.

(3) Bei der Beurteilung der nachhaltigen Ertragsfähigkeit sind alle Umstände zu berücksichtigen, die auf den Wirtschaftserfolg von Einfluss sind oder von denen die Verwertung der gewonnenen Erzeugnisse abhängig ist. Demgemäß sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. Die natürlichen Ertragsbedingungen im Sinne des § 1 Abs. 2 Z 2 des Bodenschätzungsgesetzes 1970, BGBl. Nr. 233, (Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung, klimatische Verhältnisse, Wasserverhältnisse);

2. die folgenden wirtschaftlichen Ertragsbedingungen:

a) äußere Verkehrslage (Lage des Hofes im Hinblick auf die Vermarktung der Erzeugnisse und die Versorgung mit Betriebsmitteln; Verhältnisse des Arbeitsmarktes),

b) innere Verkehrslage (Lage bzw. Entfernung der Betriebsflächen zum Hof),

c) Betriebsgröße.

(4) Die Gebäude, Betriebsmittel, Nebenbetriebe und Sonderkulturen sowie Rechte und Nutzungen (§ 11), die zu dem Betrieb gehören, werden unbeschadet der §§ 33 und 40 nicht besonders bewertet, sondern bei der Ermittlung des Ertragswertes berücksichtigt.

§ 34 Bewertungsgesetz 1955: Hauptvergleichsbetrieb, Vergleichsbetriebe, Betriebszahl

(1) Für die Bewertung aller landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb des Bundesgebietes wird von einem Hauptvergleichsbetrieb ausgegangen, der die besten natürlichen Ertragsbedingungen im Sinne des § 32 Abs. 3 Z 1 aufweist und bei dem sich die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen in ihrer Gesamtheit weder ertragsmindernd noch ertragserhöhend auswirken. Die Merkmale der natürlichen und wirtschaftlichen Ertragsbedingungen dieses Hauptvergleichsbetriebes sind vom Bundesministerium für Finanzen nach Beratung im Bewertungsbeirat durch Verordnung rechtsverbindlich festzustellen und im "Amtsblatt zur Wiener Zeitung" kundzumachen. Die Bodenklimazahl (§ 16 Abs. 2 Bodenschätzungsgesetz 1970, BGBl. Nr. 233) dieses Hauptvergleichsbetriebes ist mit der Wertzahl 100 anzunehmen.

(2) 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, 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 Hauptvergleichsbetriebe stehen. 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.

(3) Das Verhältnis zum Hauptvergleichsbetrieb im Sinne des Abs. 1 wird jeweils in einem Hundertsatz ausgedrückt (Betriebszahl). Die Betriebszahl des Hauptvergleichsbetriebes ist 100.

§ 36 Bewertungsgesetz 1955: Ermittlung der Betriebszahlen

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

(2) 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. Dies gilt insbesondere hinsichtlich des Bestandes an Betriebsmitteln. Als regelmäßig im Sinne des Satzes 1 ist nicht anzusehen, dass Nebenbetriebe, Obstbau- und andere Sonderkulturen, Alpen sowie Rechte und Nutzungen (§ 11) zu den Betrieben gehören.

(3)

§ 37 Bewertungsgesetz 1955: Gang der Bewertung

Zur Feststellung des Einheitswertes wird 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. Unterbleibt ein Abschlag oder ein Zuschlag, so ist Einheitswert der Vergleichswert, soweit nicht noch Grundstücksflächen nach § 31 Abs. 1 und 3 einzubeziehen sind.

§ 38 Bewertungsgesetz 1955 : Ermittlung des Hektarsatzes

(1) Für die Betriebszahl 100, d. h. für den Hauptvergleichsbetrieb, ist der Ertragswert pro Hektar (Hektarsatz) mit Bundesgesetz festzustellen.

(2) Der Bundesminister für Finanzen bestimmt mit Verordnung, mit welchen Ertragswerten pro Hektar (Hektarsätzen) die im § 39 Abs. 2 Z 1 lit. a und b genannten Grundstücksflächen anzusetzen sind.

(3) Für die übrigen Vergleichsbetriebe (Untervergleichsbetriebe) ergibt sich der Hektarsatz aus der Anwendung der für sie festgestellten Betriebszahl auf den Hektarsatz des Hauptvergleichsbetriebes.

(4) Für alle übrigen Betriebe wird der Hektarsatz nach dem Verhältnis ihrer Ertragsfähigkeit zu derjenigen der Vergleichsbetriebe (Untervergleichsbetriebe) ermittelt.

Hiebei sind für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen im Sinne des § 32 Abs. 3 Z 2 lit. a und b ortsübliche Verhältnisse zugrunde zu legen.

§ 39 Bewertungsgesetz 1955: Ermittlung der Vergleichswerte und Einheitswerte

(1) Der Vergleichswert ergibt sich unbeschadet der Bestimmungen der Abs. 2 bis 4 für alle Betriebe aus der Vervielfachung des Hektarsatzes mit der in Hektar ausgedrückten Fläche des Betriebes. Wege, Gräben, Hecken, Grenzdaine und dergleichen, die Teile eines landwirtschaftlichen Betriebes sind, sind der Grundstücksfläche, zu der sie gehören, zuzurechnen und, unbeschadet des § 40, gemeinschaftlich mit dieser zu bewerten.

(2) ...

§ 40 Bewertungsgesetz 1955: Abschläge und Zuschläge.

Für die Abschläge und Zuschläge am Vergleichswert gelten 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 und

c) die Abweichung nicht durch Be- und/oder Verarbeitung im Sinne des § 2 Abs. 4 Z 1 der Gewerbeordnung 1994 oder durch Buschenschank (§§ 2 Abs. 1 Z 5 und 111 Abs. 2 Z 5 Gewerbeordnung 1994) begründet ist.

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.

§ 32 Abs.3 BewG verweist bei der Beurteilung der natürlichen Ertragsbedingungen auf das Bodenschätzungsgesetz (Bundesgesetz über die Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens). Dieses bildet die Basis für den Gang der Bodenschätzung.

4. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

Bewertungsmaßstab für landwirtschaftliche Betriebe ist der Ertragswert. Dieser wird im Rahmen einer vergleichenden Bewertung, wie sie durch die oben angeführten Bestimmungen vorgegeben ist, ermittelt.

Zum landwirtschaftlichen Vermögen gehören auch die sogenannten Stückländereien. Stückländereien sind landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Wohn- und Wirtschaftsgebäude.

Auf Grundlage der o.a. Bestimmungen ist der Hektarsatz zur Ermittlung des auf den landwirtschaftlichen Betrieb (Grundstück) der Beschwerdeführerin entfallenden Einheitswertes nach dem Verhältnis der Ertragsfähigkeit dieses Betriebes zu derjenigen des maßgebenden Vergleichs bzw. Untervergleichsbetriebes zu ermitteln. Dabei sind für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen im Sinne des § 32 Abs. 3 Z. 2 lit. a und b BewG ortsübliche Verhältnisse zugrunde zu legen (§ 38 Abs. 4 BewG). Zu diesem Zweck sind die ortsüblichen Verhältnisse für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen des Betriebes der Beschwerdeführerin zu ermitteln und diese sowie die auf Grund der rechtskräftigen Ergebnisse der Bodenschätzung in der Bodenklimazahl zum Ausdruck kommenden natürlichen Ertragsbedingungen und die Betriebsgröße den betreffenden Ertragsbedingungen des Vergleichs- bzw. Untervergleichsbetriebes gegenüberzustellen.

Durch die Einschätzung des Verhältnisses der Ertragsbedingungen dieser beiden Betriebe zueinander ist aus der Betriebszahl des Vergleichs- bzw. Untervergleichsbetriebes die Betriebszahl des Betriebes der Beschwerdeführerin zu ermitteln (vgl. VwGH 27.11.2001, 97/14/0093).

Mit den gemäß § 44 und 34 BewG kundgemachten 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 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 Beschwerdeverfahrens sein.

Das Gesetz unterscheidet zwischen natürlichen und wirtschaftlichen Ertragsbedingungen. Während die natürlichen von Natur aus gegeben sind und nur im verhältnismäßig geringen Maß durch den Willen des Menschen beeinflusst werden können, sind die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen im hohen Maße vom Willen des Wirtschaftenden abhängig, wobei allerdings nicht übersehen werden darf, dass der Wirtschaftende selten in der Lage ist, die Wirtschaft nach seinem Willen einzurichten, da er von dem Vorhandenen ausgehen muss. Das Vorhandene und die tatsächliche Beschaffenheit des Betriebes sind es auch, wovon bei der Feststellung der wirtschaftlichen Ertragsbedingungen auszugehen ist.

Als wirtschaftliche Ertragsbedingungen sind im Gesetz insbesondere die äußere und die innere Verkehrslage sowie die Betriebsgröße genannt.

Unter innerer Verkehrslage ist hierbei die Hoflage, die Geschlossenheit oder die Zersplitterung des Betriebes zu verstehen, d.h. die Lage der Wohn- und Wirtschaftsgebäude zu den bewertenden Flächen. Es ist leicht einzusehen, dass die Geschlossenheit eines Betriebes vor allem durch Ersparung von Weg und Zeit gegenüber einer zersplitterten Lage große Vorteile gewährt. Aus diesem Grunde sind bei Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe gemäß § 36 Abs. 1 BewG i.V. mit § 32 Abs. 3 BewG sowohl hinsichtlich der äußeren als auch hinsichtlich der inneren Verkehrslage die tatsächlichen Verhältnisse zugrunde zu legen.

Unter äußerer Verkehrslage sind die Verkehrs- und Absatzverhältnisse sowie die Verhältnisse des Arbeitsmarktes zu verstehen. Vor allem ist für die Beurteilung der äußeren Verkehrslage die Entfernung des Betriebes zu den Einkaufsstellen (Lagerhaus) von Bedeutung. Auch die Qualität der Verkehrswege ist nicht belanglos (Breite der Straße, Steigungen und Gefälle ...). Sowohl die innere Verkehrslage als auch die äußere Verkehrslage lässt sich in verschiedene Faktoren aufschließen (vgl. *Twaroch-Wittmann-Frühwald*, Kommentar zum Bewertungsgesetz, Band I, S 184).

Im verfahrensgegenständlichen Fall wurden aufgrund der Berufung der Beschwerdeführerin sämtliche Faktoren für die Berechnung des Zu- bzw. Abschlages für wirtschaftliche Ertragsbedingungen herangezogen. Dies spiegelt sich im Bericht des

amtlichen Bodenschätzers vom 16.1.2014 wider, welcher der Beschwerdeführerin mit Vorhalt vom 1.7.2014 zur Kenntnis gebracht wurde:

(a) Äußere Verkehrslage:

Mit der äußeren Verkehrslage werden die Verkehrs- und Wirtschaftsverhältnisse des Betriebes zur Umwelt beurteilt. Hierzu gehören die Verkehrswege, die Entfernung und der Wegezustand. Es gilt die Entfernung vom Wirtschaftshof zu den Verkehrsorten Lagerhaus, Bezirkshauptort und Sammelstelle für Milch und Milchprodukte festzustellen. (Anmerkung: die Ausgangsentfernung ist beim Lagerhaus 5 km, beim Bezirkshauptort 10 km sowie bei der Sammelstelle für Milch und Milchprodukte 0,5 km auf zweispurig befestigten, mit allen Fahrzeugen und Geräten befahrbare Straßen oder Güterwegen (Vergleichsfaktor 1)). Bei der gegenständlichen landwirtschaftlichen Nutzungsform Acker wird die Verkehrsdichte zum Lagerhaus mit 70%, zur Milchsammelstelle mit 20% und zum Bezirkshauptort mit 10% gewichtet.

Im Beschwerdefall betragen die Entfernungen zum Lagerhaus 1,8 km, zur Milchsammelstelle 0,5 km sowie zum Bezirkshauptort 19 km. Die Steigung der Verkehrswege zu den Verkehrsorten brachte weder Ab- noch Zuschlag, da diese bis zu einer Steigung von 6° nicht zu berücksichtigen sind. Für die Beurteilung der Absatzverhältnisse und Verhältnisse des Arbeitsmarktes wurde der Betrieb der Beschwerdeführerin in die Zone III, mittel eingeordnet, was zu einem Zuschlag von 1,0% führte. Weitere besondere Einflüsse wurden nicht erkannt, weshalb sich insgesamt für die äußere Verkehrslage ein Zuschlag von 2,3% ergibt.

(b) Innere Verkehrslage:

Die Berechnung der inneren Verkehrslage setzt sich aus nachfolgenden Punkten zusammen:

- Entfernung der Trennstücke vom Wirtschaftshof: Die Ertragsminderung infolge der Entfernung der Trennstücke vom Hof wird von der Rechnungsentfernung (Re) abgeleitet. Die Re ist das gewogene Mittel der Trennstücksmitten vom Wirtschaftshof. Für die Beurteilung der Verkehrswege in der inneren Verkehrslage gelten die gleichen Vergleichsfaktoren, die oben als Faktoren für Straßen und Wege festgelegt sind. Bei Re von über 1,5 km ist die 1,5 km übersteigende Entfernung mit einem Faktor nach Bodenklimazahl zu vervielfachen.

Im gegenständlichen Fall beträgt die Entfernung 4,3 km, von welchen 1,5 km unberücksichtigt bleiben. Die verbleibenden 2,8 km werden mit dem Faktor 1 multipliziert, was zu einem Abschlag von 2,8% führt.

- Steigung der Wege zu den Trennstücken: Steigungen bis 6° sind nicht zu berücksichtigen, weswegen es hier zu keinem Abschlag kommt.

- Größe der Trennstücke: Es kommt zu keinem Abschlag, da nur ein Grundstück gegen ist und bei der gegebenen Größe des Grundstückes (1,67 ha) die Mindestgröße von 0,5 ha überschritten wurde.
- Gestalt der Trennstücke: Für ungünstige Gestalt der Trennstücke sind Abschläge anzuwenden. Beim Betrieb der Beschwerdeführerin wurde die Gestalt als „neutral“ angesehen, was zu einem Abschlag von 1,0% führte.
- Streulage der Trennstücke: Gegenstand des Beschwerdefall ist ein Grundstück, weshalb es nicht zu einer Streulage kommen kann – das Grundstück ist „voll arrondiert“ und aus diesem Grund war hier ein Zuschlag von 4,0% zu berücksichtigen.
- Beschränkter Einsatz von Maschinen und Geräten: Kein Abschlag, da dies erst bei Neigungen von über 6° zu berücksichtigen ist.

Da keine weiteren besonderen Einflüsse vorlagen, kam es für die innere Verkehrslage in Summe zu einem Zuschlag von 0,2%.

(c) Einfluss der Betriebsgröße:

Der Einfluss der Betriebsgröße und Betriebsintensität ist der landwirtschaftlichen Nutzungsform und Bodengüte entsprechend mit Ab- und Zurechnungen zu berücksichtigen. Der Einfluss der Betriebsgröße (Nutzungsform Acker) wurde im gegenständlichen Fall mit dem höchstmöglichen Abschlag von 15% berücksichtigt.

(d) Übrige Umstände:

Im gegenständlichen Fall wurde der Hagelgefährdungsfaktor berücksichtigt. Zur Berechnung des Abschlages wird der Zahlenwert des Hagelgefährdungsfaktors um die Zahl 1 reduziert. Bei einem Gefährdungsfaktor von 2,5 ergibt dies einen Abschlag von 1,5%.

Addiert man die oben genannten Zu- und Abschläge, so ergibt dies in Summe einen Abschlag von 14% und somit einen Abzug von der Bodenklimazahl in der Höhe von 9,800. Die Bodenklimazahl 69,9 reduziert um diesen Wert ergibt eine Betriebszahl in der Höhe von 60,100.

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.

Für das gegenständliche Grundstück ergibt sich sohin bei Multiplikation des Hektarsatzes für die Betriebszahl 100 in der Höhe von € 2.289,1943 mit der Betriebszahl 60,10, einen Hektarsatz in der Höhe von € 1.375,8057.

Dieser Wert wiederum multipliziert mit der Fläche des Grundstückes von 1,6652 ha ergibt einen Einheitswert von € 2.290,9916.

Gerundet gemäß § 25 BewG folgt daraus ein Einheitswert in der Höhe von € 2.200,--.

Zu berücksichtigen sind nach § 32 Abs. 3 Z. 2 BewG folgende wirtschaftlichen Ertragsbedingungen:

- a) die äußere Verkehrslage
- b) die innere Verkehrslage und
- c) die Betriebsgröße.

Wie aus dieser gesetzlichen Bestimmung hervorgeht, zählt die Betriebsgröße zu den wirtschaftlichen Ertragsbedingungen. Bei der Berechnung im Bescheid der belangten Behörde vom 30.11.2012 wurden ein Zuschlag für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen und ein Abschlag für die Betriebsgröße ausgewiesen. Die Betriebsgröße wurde in dieser Berechnung nicht gemeinsam mit den anderen Faktoren (äußere und innere Verkehrslage) in den wirtschaftlichen Ertragsbedingungen berücksichtigt, sie wurde jedoch im Bescheid gesondert ausgewiesen. Damit wird dargelegt, dass sie bei der Berechnung sehr wohl Berücksichtigung fand, eine weitere Bedachtnahme auf die Betriebsgröße ist daher nicht mehr möglich.

Die Beschwerdeführerin brachte in ihrem Vorlageantrag vor, dass die Größe ihres Betriebes im Hinblick auf die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen keinerlei Zuschläge rechtfertigen würden bzw. es nicht ersichtlich sei, warum ein Betrieb mit 3 Trennstücken, dessen Bewirtschaftung in jeder Hinsicht profitabler sei als die Bewirtschaftung ihres Betriebes, etwa Abschläge von bis zu 15% erfahre, während die Größe ihres Betriebes einen Zuschlag rechtfertigen solle. Dazu ist auszuführen, dass es sich hierbei um die Prüfung der inneren Verkehrslage des Betriebes geht. Ein Betrieb mit der Größe von 1,6652 ha, welcher nur aus einem Grundstück besteht, ist jedenfalls leichter zu bewirtschaften, als ein solcher mit 3 Teilstücken mit denselben Größenverhältnissen. Die Idealform ist sohin ein Betrieb, welcher eben nur aus einem Grundstück besteht.

Im Übrigen wurde die geringe Größe des Betriebes sehr wohl bei der Betriebsgröße berücksichtigt, wodurch im verfahrensgegenständlichen Fall ein **maximaler Abschlag von 15%** zum Ansatz gebracht wurde.

Zieht man nun die oben bereits ausführlich dargelegten Ergebnisse der Bodenschätzung heran, beträgt der Einheitswert – ebenso wie im Bescheid vom 30.11.2012, gerundet (gemäß § 25 BewG) € 2.200.--

In diesem Bericht des amtlichen Bodenschätzers vom 16.1.2014 wurden sämtliche Faktoren für Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Selbst wenn man - wie von der Beschwerdeführerin beantragt - keinen Zuschlag, sondern nur den Abschlag für die Betriebsgröße in der Höhe von 15 berücksichtigen würde, käme es zu einem Abzug von der Bodenklimazahl in der Höhe von 10,485. Die Bodenklimazahl 69,9 reduziert um diesen Wert ergäbe eine Betriebszahl von 59,415. Dieser Betrag multipliziert mit dem Hektarsatz des Hauptvergleichsbetriebes (€ 2.289,1943) ergäbe für das gegenständliche Grundstück einen Hektarsatz von € 1.360,1247 und dieser Betrag multipliziert mit der Fläche von 1,6652 würde einen Wert von € 2.264,8796 ergeben. Auch eine Berechnung nur unter Berücksichtigung des Abschlages für die Betriebsgröße würde nach § 25 BewG wiederum zu einem gerundeten Einheitswert von € 2.200,-- führen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass im Beschwerdefall der landwirtschaftliche Einheitswert entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen (§§ 30 ff BewG) ermittelt wurde.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Zulässigkeit einer Revision

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes 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.

Gegen diese Entscheidung ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG eine Revision nicht zulässig, weil das Erkenntnis nicht von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht (vgl. VwGH 27.11.2001, 97/14/0093).

Wien, am 20. August 2018

