

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter R. in der Beschwerdesache des Bf. über die Beschwerde vom 18. Juni 2012 gegen den Feststellungsbescheid des Finanzamtes Landeck Reutte vom 1. Juni 2012 betreffend Wertfortschreibung zum 1. Jänner 2011 zu Recht erkannt:

1) Der Beschwerde wird im Umfang der Beschwerdevorentscheidung teilweise stattgegeben.

Für den Grundbesitz in der KG X, Einlagezahl 00000 u. a., wird zum 1. Jänner 2011 festgestellt: Art des Steuergegenstandes: Land- und forstwirtschaftlicher Betrieb; Einheitswert: 2.900 Euro; Anteil des Beschwerdeführers vom Einheitswert: 1/1

2) Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

## Entscheidungsgründe

**1.1.** Mit dem im Spruch angeführten Feststellungsbescheid vom 1.6.2012 stellte das Lagefinanzamt den Einheitswert für den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb des Beschwerdeführers (kurz: Bf.) in der KG X, Einlagezahl 00000 u. a., im Anschluss an eine Überprüfung der Bodenschätzungsergebnisse gemäß § 2 des Bodenschätzungsgesetzes 1970 im Wege einer Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 Bewertungsgesetz 1955 (BewG) zum 1.1.2011 in Höhe von 3.000 Euro fest. Dabei wurde der Berechnung des Hektarsatzes für die landwirtschaftlich genutzten Flächen eine Bodenklimatezahl von 51 zugrunde gelegt. Für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen wurde ein Abschlag von 2,4 % und für die Betriebsgröße ein solcher von 18 % berechnet. Auf der Basis der sich daraus ergebenden Betriebszahl (40,596) wurde der Hektarsatz für die landwirtschaftlich genutzten Flächen in Höhe von 929,3213 Euro ermittelt. In der Bescheidbegründung wurde ausgeführt, dass durch die Bodenschätzung eine Änderung der natürlichen Ertragsbedingungen festgestellt worden sei und bei der Ermittlung des Hektarsatzes die maßgeblichen wirtschaftlichen Ertragsbedingungen zugrunde gelegt worden seien.

**1.2.** In der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung (Beschwerde) vom 18.6.2012 wurde eingewendet, dass der Abschlag für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen - (insbesondere hinsichtlich der Grundstücke Nr. 1 und Nr. 2) – zu niedrig sei. Das durch die Neuverlegung der Bahntrasse durchtrennte Grundstück Nr. 1 sei aufgrund einer

äußerst ungünstigen Dreiecksform und den bahn- und straßenseitigen Böschungen nur unter erschwerten Bedingungen zu bewirtschaften; es eigne sich zwar als Wiese, aber nicht mehr als Acker. Die durch erforderliche Rekultivierungen "verstärkte" Böschung auf dem Grundstück Nr. 2 könne nur mehr händisch bewirtschaftet werden. Weiters sei dort ein Feldstadel errichtet worden. Durch die Ausdehnung des Baumbestandes sei auch eine größere Schattenwirkung gegeben. Der stark angestiegene Individualverkehr habe zu einer erheblichen Verschmutzung und Fremdbenützung "durch Hineinfahren" geführt, wodurch auch die Bewirtschaftung der übrigen Grundstücke erschwert werde. All diese Faktoren hätten zu einer spürbaren Ertragsminderung geführt.

**1.3.** Mit Berufungs- bzw. Beschwerdevorentscheidung vom 16.1.2013 gab das Finanzamt der Berufung teilweise Folge, indem es den Abschlag für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen von 2,4 % auf 4,6 % erhöhte. Daraus ergab sich ein Einheitswert in Höhe von 2.900 Euro.

**1.4.** Im Vorlageantrag vom 21.1.2013 wurde auf einen nicht näher konkretisierten landwirtschaftlichen Betrieb in der Nachbarschaft Bezug genommen, der hinsichtlich seiner Betriebsstruktur und Verkehrslage mit dem Betrieb des Bf. absolut vergleichbar (bzw. größer) sei. Weshalb für diesen Betrieb ein niedrigerer Einheitswert (2.400 Euro) festgestellt worden sei, könne der Bf. nicht nachvollziehen. Zu berücksichtigen sei jedenfalls, dass sich durch den zweigleisigen Ausbau der Bahnstrecke in den 1980er Jahren die Verkehrsanbindung des Grundstückes Nr. 1 wesentlich verschlechtert habe; seither müsse der Bf. einen zirka 2 km langen Umweg in Kauf nehmen. Auch sei durch die Teilung dieses Grundstückes eine "agrarstrukturell" kleine Fläche entstanden, die sich nicht mehr zu einer Bewirtschaftung als Acker eigne.

**1.5.** Gemäß § 323 Abs. 38 BAO sind die am 31.12.2013 beim Unabhängigen Finanzsenat als Abgabenbehörde zweiter Instanz anhängigen Berufungen vom Bundesfinanzgericht als Beschwerden i. S. d. Art. 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen. Solche Verfahren betreffende Anbringen wirken mit 1.1.2014 auch gegenüber dem Bundesfinanzgericht.

Das Bundesfinanzgericht hat über die Beschwerde erwogen:

**2.1.** Die für die Einheitswertermittlung landwirtschaftlicher Betriebe maßgeblichen Bestimmungen des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG) lauten wie folgt:

"§ 32. Bewertungsgrundsatz, Ertragswert

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

(2) Ertragswert ist das Achtzehnfache des Reinertrages, den der Betrieb seiner wirtschaftlichen Bestimmung gemäß im Durchschnitt der Jahre nachhaltig erbringen kann. Dabei ist davon auszugehen, dass der Betrieb unter gewöhnlichen Verhältnissen, ordnungsgemäß, gemeinüblich und mit 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 Wirtschaftsgütern ausgestattet ist.

(3) Bei der Beurteilung der nachhaltigen Ertragsfähigkeit sind alle Umstände zu berücksichtigen, die auf den Wirtschaftserfolg von Einfluss sind und 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, BGBI. Nr. 233 (Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung, klimatische Verhältnisse, Wasserverhältnisse);
2. die folgenden wirtschaftlichen Ertragsbedingungen:
  - a) äußere Verkehrslage (Lage des Hofes im Hinblick auf die Vermarktung der Erzeugnisse und die Versorgung mit Betriebsmitteln; Verhältnisse des Arbeitsmarktes),
  - b) innere Verkehrslage (Lage bzw. Entfernung der Betriebsflächen zum Hof),
  - c) Betriebsgröße.

(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. 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, BGBI. 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 Hauptvergleichsbetrieb 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 Sinn des Abs. 1 wird jeweils in einem Hundertsatz ausgedrückt (Betriebszahl). Die Betriebszahl des Hauptvergleichsbetriebes ist 100.

### § 35. Untervergleichsbetriebe

Zur Sicherung der Gleichmäßigkeit der Bewertung kann das Bundesministerium für Finanzen Betriebszahlen für weitere Betriebe (Untervergleichsbetriebe) nach Beratung durch einen Gutachterausschuss (§ 45) des Bundeslandes, in dem der Untervergleichsbetrieb gelegen ist, feststellen. Auf diese Feststellungen finden § 44 zweiter und dritter Satz sinngemäß Anwendung.

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

(3)...

### § 37. 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. Ermittlung des Hektarsatzes

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

(2) ...

(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. 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. ...

#### § 40. 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 in § 36 Abs. 2 bezeichneten Ertragsbedingungen von den regelmäßigen Verhältnissen, die bei der Feststellung der Betriebszahl oder bei der Ermittlung des Hektarsatzes unterstellt worden sind, wesentlich abweichen und außerdem
  - b) die Abweichung zu einer wesentlichen Minderung oder Steigerung der Ertragsfähigkeit führt...
2. Für die Bemessung der Abschläge und Zuschläge ist von dem Unterschiedsbetrag auszugehen zwischen dem Ertrag, der beim Vorliegen der regelmäßigen Verhältnisse zu erzielen wäre und dem Ertrag, den der landwirtschaftliche Betrieb in seinem tatsächlichen Zustand nachhaltig erzielen kann. Der Unterschiedsbetrag ist mit 18 zu vervielfachen..."

§ 1 Abs. 2 des Bodenschätzungsgesetzes 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. Nach § 11 Abs. 6 Bodenschätzungsgesetz 1970 sind die zur Einsichtnahme aufgelegten Schätzungsergebnisse ein gesonderter Feststellungsbescheid im Sinne des § 185 der Bundesabgabenordnung, dessen Bekanntgabe mit dem Ablauf des letzten Tages der einmonatigen Auflegungsfrist (Abs. 3) als erfolgt gilt.

**2.2.** Im vorliegenden Beschwerdefall wurden die Ergebnisse der Überprüfungsschätzung entsprechend § 11 Abs. 2 und 3 Bodenschätzungsgesetz 1970 im Zeitraum vom 25.10.2010 bis 25.11.2010 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt. Sie gelten mit Ablauf

der einmonatigen Frist des § 11 Abs. 3 als bekannt gegeben und sind somit schon längst rechtskräftig.

Aus den angeführten Bestimmungen des Bodenschätzungsgesetzes 1970 ergibt sich, dass jeder Einheitswertbescheid über eine wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens, soweit darin die natürlichen Ertragsbedingungen berücksichtigt sind, Elemente in sich trägt, die in einem anderen Feststellungsbescheid, nämlich in den zur Einsichtnahme aufgelegten Schätzungsergebnissen gesondert festgestellt worden sind. Gemäß § 192 BAO werden die in einem Feststellungsbescheid enthaltenen Feststellungen, die für andere Feststellungsbescheide - dazu zählen auch Einheitswertbescheide über wirtschaftliche Einheiten im Sinne des Bewertungsgesetzes - von Bedeutung sind, diesen Bescheiden zugrunde gelegt, selbst wenn der Feststellungsbescheid noch nicht rechtskräftig geworden ist. Nach § 252 Abs. 1 BAO kann ein Feststellungsbescheid nicht mit der Begründung angefochten werden, dass die in einem anderen Feststellungsbescheid getroffenen Feststellungen - (im Beschwerdefall die seinerzeit zur Einsichtnahme aufgelegten und mittlerweile rechtskräftigen Schätzungsergebnisse, die in der Bodenklimazahl ihren Niederschlag gefunden haben) - unzutreffend seien.

Aus dieser Rechtslage folgt sich für den Beschwerdefall, dass alle Einwendungen, soweit sie die Bodenschätzungsergebnisse berühren, ins Leere gehen (vgl. z. B. UFS 21.3.2011, RV/1275-L/09; UFS 1.8.2006, RV/0122-W/04; UFS 22.3.2004, RV/0029-I/04), weil die behaupteten Beeinträchtigungen durch vorhandene Böschungen und die Schatteneinwirkung des Baumbestandes bereits bei der Feststellung der natürlichen Ertragsbedingungen im Rahmen der Bodenschätzung berücksichtigt wurden. Die Baufläche des vom Bf. angesprochenen Feldstadel (87m<sup>2</sup>) war analog zur Baufläche des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes mit dem durchschnittlichen Hektarsatz zu bewerten.

**2.3.** Vom Bf. wurde weiters bemängelt, dass der in der Beschwerdevorentscheidung von 2,4 % auf 4,6 % erhöhte Abschlag für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen noch immer zu niedrig sei. Soweit sich der Bf. auf einen benachbarten land- und forstwirtschaftlichen Betrieb mit niedrigerem Einheitswert stützt, genügt die Feststellung, dass der Einheitswert für land- und forstwirtschaftliche Betriebe auf der Grundlage der oben angeführten Gesetzesbestimmungen zu ermitteln ist. Dabei war für den Beschwerdefall der im Amtsblatt zur Wiener Zeitung am ....1988 veröffentlichte, das Vergleichsgebiet xxx, kennzeichnende Vergleichsbetrieb Nr..... heranzuziehen. Vor dem Hintergrund dieser Rechtslage bleibt für einen Betriebsvergleich, wie er dem Bf. vorschwebt, kein Raum.

**2.4.** Bewertungsmaßstab für landwirtschaftliche Betriebe ist der Ertragswert i. S. d. § 32 Abs. 1 BewG, der im Rahmen einer vergleichenden Bewertung nach §§ 34 ff BewG zu ermitteln ist. Somit hatte das Finanzamt bei der Feststellung des Einheitswertes den Hektarsatz für den landwirtschaftlichen Betrieb des Bf. auf der Grundlage der obigen Bestimmungen nach dem Verhältnis der Ertragsfähigkeit dieses Betriebes zu derjenigen des maßgebenden Vergleichs- bzw. Untervergleichsbetriebes festzustellen. Dabei waren

für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen im Sinn des § 32 Abs. 3 Z. 2 lit. a und b ortsübliche Verhältnisse zugrunde zu legen (§ 38 Abs. 4 BewG). Zu diesem Zweck waren die ortsüblichen Verhältnisse für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen des Betriebes des Bf. zu ermitteln und diese sowie die auf Grund der rechtskräftigen Ergebnisse der Bodenschätzung in der Bodenklimatezahl zum Ausdruck kommenden natürlichen Ertragsbedingungen und die Betriebsgröße den betreffenden Ertragsbedingungen des maßgebenden (Unter-)Vergleichsbetriebes – diese wurden mit Kundmachungen des Bundesministeriums für Finanzen vom 1.2.1988, Zi. 08 0103/1-IV/8/88, und vom 13.6.1988, Zi. 08 0103/4-IV/8/88, rechtsverbindlich festgestellt – gegenüberzustellen. Durch Einschätzung des Verhältnisses der Ertragsbedingungen dieser beiden Betriebe zueinander war aus der Betriebszahl des (Unter-)Vergleichsbetriebes die Betriebszahl des Betriebes des Bf. abzuleiten (vgl. VwGH 27.11.2001, 97/14/0093).

Der für den Beschwerdefall maßgebliche Untervergleichsbetrieb (siehe Pkt. 2.3.) weist hinsichtlich seiner natürlichen und wirtschaftlichen Ertragsbedingungen folgende Bewertungsansätze auf:

Nutzungsform	Acker Grünlandwirtschaft
Landwirtschaftliche Nutzfläche (LN)	9,0271 ha
Bodenklimatezahl	48,6
Zu/Abschläge von der Bodenklimatezahl	
Äußere Verkehrslage	+3,8%
Innere Verkehrslage	-11,5 %
Einfluss der Betriebsgröße	-14 %
Übrige Umstände	-1,5 %
Summe Zu/Abrechnungen	23,2%
Abrechnung (23,2% v. d. Bodenklimatezahl)	-11,3
 Betriebszahl	 37,3

Die Details der wirtschaftlichen Ertragsbedingungen dieses Untervergleichsbetriebes sind in der Beilage 1 dargestellt, die einen Bestandteil dieser Entscheidung bildet.

**2.5.** Die Ermittlung der Betriebszahl für den Betrieb des Bf. durch Betriebsvergleich mit dem gegenständlichen Untervergleichsbetrieb stellt sich bei Zugrundelegung der rechtskräftigen Bodenschätzungsergebnisse (§ 36 Abs. 1 BewG), der ortsüblichen Verhältnisse hinsichtlich der äußeren und inneren Verkehrslage (§ 38 Abs. 4 BewG), der tatsächlichen Betriebsgröße (§ 32 Abs. 3 Z 2 lit. c BewG) und regelmäßiger Verhältnisse hinsichtlich der übrigen ertragsbeeinflussenden Umstände (§ 36 Abs. 2 BewG) wie folgt dar:

Nutzungsform	Acker-Grünlandwirtschaft
Landwirtschaftl. Nutzfläche (3,2439 ha) mit Bodenklimazahl	51
Äußere Verkehrslage	+1,7 %
Innere Verkehrslage	-4,8 %
Einfluss der Betriebsgröße (lt. amtlicher Tabelle)	-18 %
Übrige Umstände (Hagelgefährdung)	-1,5 %
Summe Zu/Abrechnungen	22,6 %
Abrechnung (22,6 % v. d. Bodenklimazahl)	11,526
Betriebszahl (51 minus 11,526)	39,474

Die für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen des Betriebes des Bf. maßgeblichen Kriterien ergeben sich aus der Beilage 2, die ebenfalls Bestandteil dieser Entscheidung ist.

**2.6. Die Gegenüberstellung der Zu- und Abrechnungen des Untervergleichsbetriebes (Beilage 1) und des Betriebes des Bf. (Beilage 2) ergibt folgendes Bild:**

	Untervergleichsbetrieb	Summen (in %)	Betrieb Beschwerdeführer	Summen (in %)
Bodenklimazahl	48,6		51,0	
1. Äußere Verkehrslage				
1.1.	-0,2		-2,3	
1.2.	0,0		0,0	
1.3.	+4,0		+4,0	
1.4.	0,0		0,0	
Summe		+3,8		+1,7
2. Innere Verkehrslage				
2.1.	-1,4		0,0	
2.2.	0,0		0,0	
2.3.	-2,9		-1,6	
2.4.	0,0		-1,0	
2.5.	-4,0		-2,0	
2.6.	-0,2		-0,2	
2.7.	-3,0		0,0	
Summe		-11,5		-4,8

3. Betriebsgröße (Tabelle AGr)		-14,0		-18,0
4. Hagelgefährdungsfaktor 2,5, entspricht 1,5%		-1,5		-1,5
Summe Zu/Abschläge insgesamt		-23,2		-22,6

Die Differenz bei der inneren Verkehrslage beträgt -6,7 % und resultiert aus

- a) der größeren Entfernung der Trennstücke beim Untervergleichsbetrieb (2.1.),
- b) der unterschiedlichen Anzahl der Trennstücke, und zwar 17 beim Untervergleichsbetrieb und 7 beim Betrieb des Bf. (2.3.),
- c) dem 1 %igen Abschlag beim Betrieb des Bf. aufgrund der Gestalt der Trennstücke, insbesondere wegen der Dreiecksform des vom Bf. angeführten Grundstückes ( 2.4.),
- d) der sehr stark gelockerten Streulage beim Untervergleichsbetrieb, die beim Bf. nur stark gelockert ist (2.5.),
- e) der beengten (beim Bf. nicht gegebenen) Hoflage des Untervergleichsbetriebes (2.7.).

Wie den Lageplänen mit den Ergebnissen der Bodenschätzung zu entnehmen ist, weist das Grundstück Nr. 1 mit einer Fläche von 2.291 m<sup>2</sup> (= 7,06% der Gesamtfläche) tatsächlich eine ungünstige Dreiecksform auf, wobei aber auch einige Grundstücke des Untervergleichsbetriebes ungünstig geformt sind. Dennoch wurde ein 1 %iger Abschlag zu Gunsten des Betriebes des Bf. in Ansatz gebracht, der nur auf das Grundstück Nr. 1 bezogen 14,16 % beträgt. Nach Ansicht des Gerichtes wurde dadurch das diesbezügliche Vorbringen des Bf. angemessen berücksichtigt. Nicht nachvollziehbar ist sein weiterer Einwand, dieses Grundstück könne nicht mehr als Acker genutzt werden (was im Übrigen auch für den Vergleichsbetrieb kein bewertungsrechtlich relevantes Kriterium wäre). Die vom Bf. zurückzulegende Wegstrecke zu diesem Grundstück ist mit den Abschlägen für die innere Verkehrslage abgegolten (vgl. Pkt. II 1 u. 5 der Beilagen).

Der Hinweis in der Beschwerde auf eine erheblich beeinträchtigte Bewirtschaftung durch den stark angestiegenen Individualverkehr ist nicht zielführend, weil dies auf den Untervergleichsbetrieb ebenfalls zutrifft und somit ortsüblich ist. Weiters ist es Sache des Bf., unerlaubte Fremdnutzungen seiner landwirtschaftlichen Flächen abzuwehren; für die Ermittlung des Ertragswertes ist dieser Umstand ohne rechtliche Relevanz.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es dem Bf. nicht gelungen ist, die Berechtigung seines auf eine "erhebliche Reduzierung des Einheitswertes" gerichteten Mehrbegehrens aufzuzeigen. Somit war spruchgemäß zu entscheiden.

**2.7.** 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.

Da sich derartige Fragen iSd Art. 133 Abs. 4 B-VG mit Blick auf die oben angeführte Rechtsprechung im Beschwerdefall nicht stellten, war die Revision nicht zuzulassen.

Innsbruck, am 5. August 2016