



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des RE und der KH, Landwirte in Adresse, vom 29. Juni 2005 gegen den Bescheid des Finanzamtes Grieskirchen Wels vom 7. Juni 2005 betreffend Einheitswert des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes in Adresse, EZ xx, KG H, zum 1. Jänner 2002 entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der Einheitswert zum 1. Jänner 2002 wird in Höhe von 48.200 Euro festgestellt.

Der Anteil am Einheitswert beträgt für RE und für KH je die Hälfte und somit 24.100 Euro.

### Entscheidungsgründe

RE und KH sind je zur Hälfte Eigentümer des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes in Adresse, EZ xx, KG H.

Mit Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 1993 (Zurechnungsforschreibung) vom 28. Juli 1993 rechnete das Finanzamt G den berufungsgegenständlichen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb den Berufungswerbern (Bw) zu. Gegenüber dem zuletzt (zur Hauptfeststellung zum 1. Jänner 1988) ergangenen Einheitswertbescheid wurde die Höhe des Einheitswertes unverändert mit 568.000 Schilling (entspricht 41.278,1698 Euro) übernommen. Damals erfolgte die Berechnung des Einheitswertes auf der Bewertung der landwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen im Ausmaß von 31,1492 ha mit einem Hektarsatz von S 16.709 (entspricht 1.214,2904 Euro) und der forstwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen im

Ausmaß von 3,7084 ha mit einem Hektarsatz von S 5.010 (entspricht 364,0909 Euro). Der Berechnung des Hektarsatzes für die landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde eine Bodenklimazahl von 51,5 unterstellt. Abzüglich eines Abschlages für wirtschaftliche Ertragsbedingungen von 5 % und eines Zuschlages für die Betriebsgröße von 8 % ergab sich eine Betriebszahl von 53,045.

Mit Schreiben vom 24. Jänner 2003 stellten die Bw einen **Antrag auf Wertfortschreibung** des Einheitswertes zum 1.1.2003. Sie führten aus, dass der Einheitswertberechnung ihres land- und forstwirtschaftlichen Betriebes ein Zuschlag für überdurchschnittliche Tierhaltung in Höhe von S 29.400 zugrunde liege. Der Viehbestand der Bw. belaufe sich zum 1.1.2003 auf 2 Fohlen, 2 Jungpferde bis 3 Jahre, 5 Pferde ab 3 Jahren und 3 Mastschweine (zur Eigenversorgung). Im Jahr 2002 habe die Jahresproduktion an Mastschweinen 16 Stück betragen. Es waren 2 Jungpferde bis 3 Jahre und 5 Pferde ab 3 Jahren vorhanden.

Mit **Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2002** vom 7. Juni 2005 nahm das Finanzamt Grieskirchen Wels eine **Wertfortschreibung** nach § 21 Abs. 1 Z 1 BewG vor und stellte den Einheitswert für den berufungsgegenständlichen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb in Höhe von 50.400 Euro fest. Die landwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen im Ausmaß von 32,3225 ha wurden mit einem Hektarsatz von € 1.451,1659 und die forstwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen im Ausmaß von 3,7578 ha wurden mit einem Hektarsatz von € 364,5809 bewertet. Zusätzlich wurden gemäß § 30 Abs.3 BewG Zuschläge für überdurchschnittliche Tierhaltung mit überwiegend eigenen Erzeugnissen in Höhe von € 2.136,5813 angesetzt.

Der Berechnung des Hektarsatzes für die landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde eine Bodenklimazahl von 56,6 unterstellt. Einschließlich eines Zuschlages für wirtschaftliche Ertragsbedingungen von 4,0% und eines Zuschlages für die Betriebsgröße von 8% ergab sich eine Betriebszahl von 63,392.

In der Bescheidbegründung wurde ausgeführt, dass die Fortschreibung erforderlich war, weil durch die Bodenschätzung eine Änderung der natürlichen Ertragsbedingungen festgestellt wurde und die maßgeblichen wirtschaftlichen Ertragsbedingungen bei der Ermittlung des Hektarsatzes zugrunde zu legen waren.

Mit Schreiben vom 15. Juni 2005 erhoben die Bw gegen den Wertfortschreibungsbescheid vom 7. Juni 2005 **Berufung**. Sie führten aus, dass im neuen Bescheid ein Zuschlag für wirtschaftliche Ertragsbedingungen von 4,0% angerechnet worden sei. Im früheren Bescheid sei hingegen ein Abschlag von 5 % berücksichtigt worden. Es sei unerklärlich, wie aus einem Abschlag ein Zuschlag werde. Nach ihrem Ermessen hätten sich die wirtschaftliche Ertragsbedingungen nicht wesentlich verändert. Es müsse sich daher um einen Irrtum handeln. Weder die Hangneigung habe sich verändert noch die Arrondierungsverhältnisse oder die

---

Lage der Trennstücke zum Stammbetrieb. Auch hier gebe es keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Einheitswert zum 1.1.1988.

Der Antrag auf Wertfortschreibung wegen dem Vieheinheitenzuschlag sei nicht berücksichtigt worden. Es sei den Bw damals gesagt worden, dass bei der neuen Einheitswertsbewertung dieser Antrag mit eingebaut werde. Bereits zum 1.1.2002 bzw. im Jahr davor hätten sie nur eine Normaltierhaltung gehabt. Der Zuschlag wegen überdurchschnittlicher Tierhaltung bestehe daher zu Unrecht.

Mit **Berufungsvorentscheidung** vom 14. September 2005 wies das Finanzamt Grieskirchen Wels die Berufung als unbegründet ab.

In der Begründung wurde ausgeführt, dass die Geschlossenheit des Betriebes, die Anzahl der Trennstücke und die erschwerete Bearbeitung der Grundstücke mit Maschinen auf Grund der Hangneigung im angefochtenen Bescheid im Vergleich zu den kundgemachten Vergleichs- und Untervergleichsbetrieben mit einem Zuschlag von 4 % von der Bodenklimatezahl zu berechnen gewesen sei. Die Berechnung sei nochmals überprüft und für richtig befunden worden. Der urgierte Antrag auf Wertfortschreibung sei am 24. Jänner 2003 eingebracht worden und sei deshalb gem. § 193 Abs.2 BAO zum Stichtag 1.1.2003 zu erledigen. Im Zuge der Antragserledigung am 23.6.2005 sei der Zuschlag für überdurchschnittliche Tierhaltung auf Null gestellt worden. Nachdem die Wertfortschreibungsgrenzen zum gegenständlichen Stichtag nicht erreicht worden seien, habe kein neuer Bescheid erstellt werden können. Die geänderten Daten seien der Sozialversicherung der Bauern übermittelt worden.

Mit Eingabe vom 14. Dezember 2005 **beantragten** die Bw die **Entscheidung** über die Berufung **durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz**. Sie führten aus, dass im Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 1988 ein Abschlag für wirtschaftliche Ertragsbedingungen von 5 % angerechnet worden sei, wohingegen im neuen Bescheid ein Zuschlag von 4 % für wirtschaftliche Ertragsbedingungen berechnet werde. Nach Ansicht der Bw hätten sich in diesem Zeitraum die Ertragsbedingungen nicht wesentlich verbessert, sodass sie um nochmalige Prüfung ersuchten. Im Jänner 2003 hätten die Bw einen Antrag auf Wertfortschreibung wegen des Zuschlages für überdurchschnittliche Tierhaltung eingebracht. Bei der Abgabe dieses Antrages sei ihnen erklärt worden, dass dieser Antrag bei der neuen Einheitswertfeststellung berücksichtigt werde. Nach Auskunft des zuständigen Bearbeiters sei die Bewertung noch nicht abgeschlossen und er hätte auch nicht sagen können, wann der neue Bescheid in Kraft treten werde. Auch zum 1.1.2002 bzw. im Jahr davor hätte am Betrieb der Bw keine überdurchschnittliche Tierhaltung mehr bestanden, da die Bw die Tierhaltung bereits im Jahr 2001 unter diese Grenze reduziert hätten.

Das Finanzamt Grieskirchen Wels legte die Berufung am 27. Jänner 2006 dem Unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vor.

Um die Richtigkeit des dem angefochtenen Bescheid zugrunde gelegten Zuschlages für wirtschaftliche Ertragsbedingungen überprüfen zu können, ersuchte der zuständige Referent des Unabhängigen Finanzsenates einen landwirtschaftlichen Sachverständigen um eine gutachtliche Stellungnahme mit einem Vergleich zu einem passenden Vergleichsbetrieb.

Der landwirtschaftliche Sachverständige Dipl.Ing. S gab daraufhin eine **gutachtliche Stellungnahme** ab. Er verwies auf § 38 Bewertungsgesetz 1955, wonach der Hektarsatz für landwirtschaftliche Betriebe nach dem Verhältnis ihrer Ertragsfähigkeit zu denjenigen der Vergleichsbetriebe (Untervergleichsbetriebe) zu ermitteln sei. Der berufungsgegenständliche Betrieb liege im Vergleichsgebiet VI/69 Ried-Grieskirchner Gebiet. Für den Betriebsvergleich zog er den im Amtsblatt der Österreichischen Finanzverwaltung am 15. März 1988 kundgemachte Vergleichsbetrieb Nr. 65 (Betrieb.J) heran. Dieser Betrieb weist hinsichtlich seiner natürlichen und wirtschaftlichen Ertragsbedingungen folgende Bewertungsansätze auf:

Nutzungsform	Acker-Grünland
<b>Landwirtschaftliche Nutzfläche</b>	<b>22,8832 ha</b>
	<b>Zu/Abschlag %</b>
Äußere Verkehrslage	+0,2
Innere Verkehrslage	-1,5
Einfluss der Betriebsgröße	+4,0
Übrige Umstände	-3,0
Summe der Zu/Abschläge	-0,3
<b>Bodenklimazahl</b>	<b>46,0</b>
Abrechnung (-0,3 % von der Bodenklimazahl)	0,1
<b>Betriebszahl</b>	<b>45,9</b>
<b>Hektarsatz</b>	<b>€ 1.050,7401</b>
<b>1. Äußere Verkehrslage</b>	<b>Zu/Abschläge %</b>
<b>Verkehrswege, Entfernung, Wegzustand</b>	
Zum Lagerhaus Pram: 2,0 km befestigte Straße (zweispurig), 4,0 km befestigte Straße (einspurig)	-3,0
Zur Milchsammelstelle: 0,0 km (ab Hof)	+0,2
Zum Bezirkshauptort Ried im Innkreis: 7,0 km befestigte Straße (zweispurig), 1,5 km befestigte Straße (einspurig)	0,0
<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 II, gut	+3,0
<b>Weitere Einflüsse:</b> Keine	0,0
<b>Summe</b>	<b>+0,2</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> (Abschlag)	

92 % der landwirtschaftliche Nutzfläche bis 6 Grad 8 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 8 Grad	-0,4
<b>Anzahl der Trennstücke (Trennstücksgroße): 12</b>	-1,2
<b>Gestalt der Trennstücke:</b> neutral	0,0
<b>Streulage der Trennstücke:</b> mäßig gelockert	+1,0
<b>Beschränkter Einsatz von Maschinen und Geräten</b> <b>(Neigung der Flächen):</b> Neigungen bis 6 Grad bleiben unberücksichtigt. 10 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 8 Grad 1 % der landwirtschaftliche Nutzfläche 30 Grad	-0,9
Sonstige Behinderungen: keine	0,0
<b>Weitere besondere Einflüsse:</b> keine	0,0
<b>Summe</b>	<b>-1,5</b>
<b>3. Betriebsgröße:</b>	Zu/Abschläge %
Die Betriebsgröße von 22,8832 ha landwirtschaftliche Nutzfläche wirkt sich bei der vorliegenden Bodenklimatezahl von 46,0 und der Nutzungsform Acker-Grünland mäßig günstig aus.	+4,0
<b>4. Übrige Umstände</b>	Zu/Abschläge %
<b>Hagelgefährdung</b> (wird nach dem Hagelgefährdungsfaktor der jeweiligen Ortsgemeinde ermittelt): Hagelgefährdungsfaktor für die Ortsgemeinde Geiersberg: 4,0	-3,0

Der landwirtschaftliche Sachverständige wies darauf hin, dass die Bodenschätzungsergebnisse der Katastralgemeinde H gemäß § 2 BoSchätzG 1970 überprüft und gemäß § 11 BoSchätzG vom 13.2. bis 13.3.2001 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt wurden und daher seit 1.1.2002 rechtskräftig sind.

Die Ertragsbedingungen des strittigen Betriebes ermittelte der landwirtschaftliche Sachverständige durch Vergleich mit dem oben beschriebenen Vergleichsbetrieb. Im Betriebsvergleich mit dem Vergleichsbetrieb Nr. 65 machte er die nachstehend beschriebenen Feststellungen:

<b>1. Äußere Verkehrslage</b>	Zu/Abschläge %
<b>Verkehrswege, Entfernung, Wegzustand</b>	
Zum Lagerhaus M: 3,4 km befestigte Straße (zweispurig), 0,2 km befestigte Straße (einspurig)	+0,8
Zur Milchsammelstelle: 0,0 km (ab Hof)	+0,2
Zum Bezirkshauptort G: 5,5 km befestigte Straße (zweispurig), 0,2 km befestigte Straße (einspurig)	+0,4
<b>Steigung der Verkehrswege</b>	
Zum Lagerhaus: bis 6 Grad	0,0
Zur Milchsammelstelle: bis 6 Grad	0,0
Zum Bezirkshauptort: bis 8 Grad	0,0
<b>Wirtschaftsverhältnisse des Standortes:</b> Zone II, gut	+2,0
<b>Weitere Einflüsse:</b> Keine	0,0
<b>Summe</b>	<b>+3,0</b>
<b>2. Innere Verkehrslage</b>	Zu/Abschläge %
<b>Durchschnittliche Entfernung der Trennstücke vom Wirtschaftshof:</b> unter 1,5 km	0,0
<b>Steigung der Wege zu den Trennstücken:</b> (Abschlag) 100 % der landwirtschaftliche Nutzfläche bis 6 Grad	0,0
<b>Anzahl der Trennstücke (Trennstücksgroße): 7</b>	0,0
<b>Gestalt der Trennstücke:</b> neutral	0,0

<b>Streulage der Trennstücke:</b> arrondiert	+4,0
<b>Beschränkter Einsatz von Maschinen und Geräten (Neigung der Flächen):</b> Neigungen bis 6 Grad bleiben unberücksichtigt.	0,0
Sonstige Behinderungen: keine	0,0
<b>Weitere besondere Einflüsse:</b> keine	0,0
<b>Summe</b>	<b>+4,0</b>
<b>3. Betriebsgröße:</b>	<b>Zu/Abschläge %</b>
Die Betriebsgröße von 32,3225 ha landwirtschaftliche Nutzfläche wirkt sich bei der vorliegenden Boden-klimazahl von 56,6 und der Nutzungsform Acker-Grünland im Verhältnis zum Vergleichsbetrieb günstig aus.	+8,0
<b>4. Übrige Umstände</b>	<b>Zu/Abschläge %</b>
<b>Hagelgefährdung</b> (wird nach dem Hagelgefährdungsfaktor der jeweiligen Ortsgemeinde ermittelt): Hagelgefährdungsfaktor für die Ortsgemeinde M: 4,0	-3,0

Mit Vorhalt vom 15. März 2010 wurde den Bw. die gutachtliche Stellungnahme des landwirtschaftlichen Sachverständigen vom 6. April 2010 zur Kenntnisnahme übermittelt und ihnen zur Erstattung einer allfälligen Gegenäußerung eine Frist von vier Wochen eingeräumt, die sie ungenutzt verstreichen ließen.

### ***Über die Berufung wurde erwogen:***

Gemäß § 32 Abs.1 Bewertungsgesetz 1955 (BewG) gelten für landwirtschaftliche Betriebe die Grundsätze über die Bewertung nach Ertragswerten.

Nach Abs.2 leg. cit. ist der Ertragswert das Achtzehnfache des Reinertrages, den der Betrieb seiner wirtschaftlichen Bestimmung gemäß im Durchschnitt der Jahre nachhaltig erbringen kann. Dabei ist davon auszugehen, dass der Betrieb unter gewöhnlichen Verhältnissen, ordnungsmäßig, gemeinüblich und mit 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 Verkehrslage von ortsüblichen (durchschnittlichen) Verhältnissen auszugehen ist (§ 38 Abs. 4 BewG). Hinsichtlich der übrigen Umstände, die die Ertragsfähigkeit beeinflussen können, sind ohne Rücksicht auf die tatsächlichen Verhältnisse die in der betreffenden Gegend als regelmäßig anzusehenden Verhältnisse zu unterstellen (§ 36 Abs. 2 BewG).

Gemäß § 38 BewG ist für den Hauptvergleichsbetrieb (Betriebszahl 100) der Ertragswert (Hektarsatz) mit Bundesgesetz festzustellen. Diese Feststellung erfolgte durch das Bewertungsänderungsgesetz 1987 (BGBl. Nr. 649/1987) mit S 31.500.- und wurde durch das Eurosteuerumstellungsgesetz mit € 2.289,1943 umgerechnet. Für die übrigen Vergleichsbetriebe (Untervergleichsbetriebe) ergibt sich der Hektarsatz aus der Anwendung der für sie festgestellten Betriebszahl auf den Hektarsatz des Hauptvergleichsbetriebes. Für alle übrigen Betriebe wird der Hektarsatz nach dem Verhältnis ihrer Ertragsfähigkeit zu derjenigen der Vergleichsbetriebe (Untervergleichsbetriebe) ermittelt. Hierbei sind für die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen der äußeren und inneren Verkehrslage ortsübliche Verhältnisse zugrunde zu legen (Abs. 4 letzter Satz).

Gemäß § 23 BewG sind bei Fortschreibungen und bei Nachfeststellungen der Einheitswerte für Grundbesitz der tatsächliche Zustand des Grundbesitzes vom Fortschreibungszeitpunkt oder Nachfeststellungszeitpunkt und die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen.

Mit Kundmachung der Entscheidungen des Bundesministeriums für Finanzen bezüglich der Bewertungsgrundlagen für das landwirtschaftliche Vermögen zum 1. Jänner 1988 (BMF 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 (BMF 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) ertragmindernd 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 VI/69 Ried-Grieskirchner Gebiet. Für den Betriebsvergleich wird der im Amtsblatt der Österreichischen Finanzverwaltung am 15. März 1988 kundgemachte Vergleichsbetrieb Nr. 65 (Betrieb.J) herangezogen.

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

Bei der Berechnung der **Betriebszahl des strittigen Betriebes** ist von der Bodenklimazahl auszugehen, die auf Basis der rechtskräftigen Bodenschätzungsergebnisse in Höhe von 56,6 ermittelt wurde und alle natürlichen Ertragsbedingungen umfasst.

Die wirtschaftlichen Ertragsbedingungen werden mit Zu- und Abschlägen berücksichtigt.

Die Höhe der in Prozenten ausgedrückten Zu- und Abschläge wurde durch Vergleich mit dem Vergleichsbetrieb Nr. 65 (Betrieb.J) ermittelt. Im Vergleich der Ertragsbedingungen dieses Vergleichsbetriebes ermittelte der landwirtschaftliche Sachverständige die Ertragsbedingungen des strittigen Betriebes, die auf der Seite 6 dieser Berufungsentscheidung dargestellt sind (s. auch gutachtliche Stellungnahme des landwirtschaftlichen Sachverständigen).

Die vom landwirtschaftlichen Sachverständigen ermittelten Ertragsbedingungen des strittigen Betriebes wurden den Bw. mit Vorhalt vom 15. April 2010 zur Kenntnis gebracht. Da die Bw. dagegen keine Einwendungen mehr vorbrachten, war von der Richtigkeit der in der gutachtlichen Stellungnahme ermittelten (wirtschaftlichen) Ertragsbedingungen auszugehen. Der Einwand, dass gegenüber dem zuletzt ergangenen Einheitswertbescheid anstatt eines Abschlages nun ein Zuschlag festgestellt wurde, musste daher unberücksichtigt bleiben.

Die Betriebszahl und der Hektarsatz des strittigen Betriebes werden wie folgt errechnet:

Nutzungsform	Acker-Grünland
<b>Landwirtschaftliche Nutzfläche</b>	<b>32,3225 ha</b>
	<b>Zu/Abschlag %</b>
Äußere Verkehrslage	+3,0
Innere Verkehrslage	+4,0
Einfluss der Betriebsgröße	+8,0
Übrige Umstände	-3,0
Summe der Zu/Abschläge	+12,0
<b>Bodenklimazahl</b>	<b>56,6</b>
Zurechnung (-0,3 % von der Bodenklimazahl)	+6,792
<b>Betriebszahl</b>	<b>63,392</b>
<b>Hektarsatz</b>	<b>€ 1.451,1659</b>

### **Zuschläge für überdurchschnittlicher Tierhaltung**

Gemäß § 40 BewG gelten für die Abschläge und Zuschläge am Vergleichswert die folgenden Vorschriften:

1. Abschläge und 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.

Gemäß § 23 BewG sind bei Fortschreibungen und bei Nachfeststellungen der Einheitswerte für Grundbesitz der tatsächliche Zustand des Grundbesitzes vom Fortschreibungszeitpunkt oder Nachfeststellungszeitpunkt und die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen.

Unbestritten ist, dass die Zuschläge für überdurchschnittliche Tierhaltung bis zum Jahr 2001 den tatsächlichen Verhältnissen des berufungsgegenständlichen land- und forstwirtschaftlichen Betriebes entsprochen haben.

Unbestritten ist auch, dass sich die tatsächlichen Verhältnisse (Tierbestand) spätestens ab Anfang 2003 so verändert haben, dass Zuschläge für überdurchschnittliche Tierhaltung nicht mehr festzustellen waren. Dem Antrag auf Wertfortschreibung zum 1. Jänner 2003 wurde nur deshalb nicht entsprochen, weil die Wertfortschreibungsgrenzen zu diesem Stichtag nicht erreicht wurden.

Unabhängig von einem Antrag auf Wertfortschreibung sind bei Erlassung eines Wertfortschreibungsbescheides aus anderen Gründen (z.B. Änderung der natürlichen Ertragsbedingungen durch die Bodenschätzung) die zu diesem Stichtag gegebenen tatsächlichen Verhältnisse zugrunde zu legen.

Ob im angefochtenen Bescheid die Zuschläge für überdurchschnittliche Tierhaltung zu Recht festgesetzt wurden, hängt somit davon ab, ob die Reduzierung des Tierbestandes bereits im Jahr 2001 oder erst im Jahr 2002 erfolgt ist. In der Berufung und im Vorlageantrag behaupteten die Bw, dass die Reduzierung des Tierbestandes bereits im Jahr 2001 erfolgt ist und daher bereits zum 1.1.2002 ein Normaltierbestand zu unterstellen sei.

Dieser Behauptung hat das Finanzamt nicht widersprochen. Auch wenn es für die Behauptung der Bw keinen Beweis gibt, so besteht auch kein Anhaltspunkt dafür, dass ihre Behauptung nicht der Wahrheit entspreche.

Der Unabhängige Finanzsenat geht daher in freier Beweiswürdigung davon aus, dass die Reduzierung des Tierbestandes bereits im Jahr 2001 erfolgt ist. Die Zuschläge für überdurchschnittliche Tierhaltung sind deshalb bei der Einheitswertfeststellung zum 1. Jänner 2002 (im Rahmen der Berufungserledigung) nicht mehr festzusetzen.

***Berechnung des Einheitswertes***

Der Einheitswert des berufungsgegenständlichen land- und forstwirtschaftlichen Betriebes zum 1.1.2002 wird wie folgt berechnet (Angaben in Euro):

Landwirtschaftlich genutzte Flächen	32,3225 ha	X 1.451,1659	46.905,3130
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	3,7578 ha	X 364,5809	1.370,0220
Gesamtgröße	25,0949 ha		48.275,3350
<b>Einheitswert (gerundet gem. § 25 BewG )</b>			<b>48.200,-</b>

Aus den angeführten Gründen war der Berufung teilweise Folge zu geben und der Einheitswert in Höhe von Euro 48.200 festzusetzen.

Linz, am 7. Juli 2010