

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache NN, vertreten durch Enzinger & Mosser Steuerberatungs - KG, Frauengasse 5, 8720 Knittelfeld, über die Beschwerde vom 12.05.2018 gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt Judenburg Liezen vom 12.04.2018, betreffend Einkommensteuer für das Jahr 2016 zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

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

Entscheidungsgründe

Der Beschwerdeführer (Bf) erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung einer Eigentumswohnung.

Bei Erlassung des Einkommensteuerbescheides für das Jahr 2016 berücksichtigte das Finanzamt nicht die angepasste Aufteilung Grund/Boden und Gebäude des Bf, sondern teilte die Anschaffungskosten gemäß den Bestimmungen der GrundanteilV 2016 (30/70) auf.

Dagegen wandte sich der Bf mit dem Rechtsmittel der **Beschwerde**. Darin brachte die steuerliche Vertretung vor, dass der Bf die Abschreibung der Mietwohnung aufgrund der Grundanteilverordnung 2016 angepasst habe. Dazu sei eine Vergleichsberechnung des Grundwertes auf Basis des Immobilienpreisspiegels - Gewinn Heft Mai 2016 - erfolgt. Der anteilige auf die Wohnung entfallende Grundanteil sei mit dem Wert laut Immobilienpreisspiegel bewertet und der so ermittelte Grundwert mit dem pauschalen Grundanteil in Höhe von 30% verglichen worden. Dabei sei eine Abweichung von mehr als 50% festgestellt worden.

Aufgrund der Vergleichsberechnung sei der Grundanteil mit 8.555,42 Euro angesetzt und die Abschreibung ermittelt worden.

Im Einkommensteuerbescheid für das Streitjahr sei jedoch dieser Ansatz mit der Begründung, es sei ein Gutachten zum Nachweis vorzulegen, nicht anerkannt worden. Konkret führte die steuerliche Vertretung Nachstehendes aus:

"Im § 3 Abs. 2 GrundanteilV (siehe oben) ist der Nachweis dieser offenkundigen Abweichung durch ein Gutachten nicht gefordert. Die Bewertung des auf den jeweiligen Wohnungseigentümer entfallenden Grundanteils mittels eines geeigneten Immobilienpreisspiegels ist als Nachweis jedenfalls anzuerkennen.

Als Alternative ist auch die Berechnung mit dem Grundstückswertrechner des BMF zulässig.

§ 16 EStG sieht eine Verordnungsermächtigung vor, deren Ergebnis die Grundanteilsverordnung (GrundanteilV) 2016 ist. In dieser Verordnung werden pauschale Aufteilungsverhältnisse normiert, wenn kein anderslautender Nachweis, z.B. durch ein Gutachten eines Sachverständigen, erfolgt. Das Bundesministerium für Finanzen hat in zwei Informationen (BMF-Info vom 12.5.2016 zum StRefG 2015/16 und BMF-Info vom 18.7.2017) ausgeführt, dass ein anderslautender Nachweis auch aufgrund der Grundstückswertverordnung erfolgen kann, GrWV, BGBl 442/2015.

Als Ergebnis dieser Berechnung mit dem Grundstückswertrechner des BMF ergibt sich ein Grundstückswert von € 9.059,46 und ein Gebäudewert von € 75.883,06 welcher auf die Wohneinheit anteilig entfällt. Die Berechnung sowie die Abfrage des Bodenwertes sind als Beilage angefügt.

Das Wertverhältnis Grundwert und Gebäudewert beträgt auf Basis dieser Werte Grundwert 10,67% und Gebäudewert 89,33%.

Umgelegt auf den tatsächlichen Kaufpreis in der Höhe von 70.762,02 ergibt sich ein Grundwert von EUR 7.550,30.

Aufgrund der oben dargelegten Berechnungen, beantragen wir, den Grundanteil mit € 7.550,30 anzusetzen.

Der Ansicht der Finanzverwaltung wonach ein Grundanteil von weniger als 20% nicht plausibel wäre, kann nicht gefolgt werden, da diese Deckelung verfassungswidrig ist."

Aus den beigelegten Unterlagen ergeben sich nachstehende Berechnungen:

Anschaffungskosten: 70.762,02 Euro. Die Fläche laut Grundbuchsatz betrage 517 m².

Für den Bf betrage der Anteil 6,30% (51 von 809 Anteilen) von 517 m², somit 32,59 m².

Pauschal 30% der AK ergeben 21.228,61 Euro.

Bei einem Durchschnittspreis/m² von 262,50 Euro pro m² errechne sich ein Grundanteil von 8.555,42 Euro für 32,59 m².

Die Abweichung betrage somit mehr als 50%.

In der in der Folge ergangenen **Beschwerdevorentscheidung** führte das Finanzamt aus, dass die Anteilsberechnung des Bf einerseits nach der GrundanteilV 2016 mit dem Schlüssel 30/70 (mehr als 10 Wohneinheiten) und einer Vergleichsrechnung, bei der der Grundanteil mit den "tatsächlichen Preisen" anhand der Zeitschrift Gewinn, Stand 5/2016 (mit dem Höchstpreis des jeweiligen Bezirks) errechnet worden sei. Im Vergleich der

beiden Berechnungsmethoden komme es zu einer Abweichung von mehr als 50%, mit der der Ansatz des niedrigeren Grundstückanteils begründet worden sei.

Folgende Werte seien angesetzt worden:

Eggenberg: 180 - 300.- Ansatz 300.-

Wetzelsdorf: 160 - 225.- Ansatz 225.-

Diese Aufteilungsmethode könne nicht anerkannt werden, da es sich hier um die Differenzmethode handle, die auch seitens der Rechtsprechung des VwGH nur in Randbereichen bejaht werde. Die Differenzmethode könne nur in jenen Fällen zu einem wirklichkeitsnahen Ergebnis führen, in dem der Wert von Grund und Boden (unter Berücksichtigung des wertbeeinflussenden Umstandes der Bebauung) unbedenklich festgestellt werden könne und überdies der tatsächliche gesamte Kaufpreis für die bebaute Liegenschaft weitestgehend dem Verkehrswert entspreche. Es seien somit immer zwei Parameter notwendig, die dem tatsächlichen Marktwert entsprechen.

Nach Wiedergabe der Möglichkeiten zur Ermittlung des Grundanteiles führte das Finanzamt weiters aus, dass die vorgelegte Aufteilung nicht anzuerkennen sei. Der Nachweis eines vom pauschalen Aufteilungsverhältnis abweichenden tatsächlichen Aufteilungsverhältnisses könne zB durch ein Gutachten erbracht werden. Das Gutachten unterliege der freien Beweiswürdigung der Behörde. Die Anteile des Grund und Bodens und des Gebäudes könnten aber auch entsprechend dem Verhältnis von Grundwert zum Gebäudewert gemäß § 2 Abs. 2 und 3 der Grundstückswertverordnung (GrWV) glaubhaft gemacht werden, sofern eine solche Glaubhaftmachung aufgrund der Erfahrungen aus der Praxis plausibel erscheine. Ein auf diese Weise ermittelter Anteil des Grund und Bodens von weniger als 20% des Gesamtkaufpreises erscheine jedenfalls nicht plausibel. Es seien daher die pauschalen Aufteilungsverhältnisse gemäß GrundanteilV 2016 anzuwenden. Die Aufteilung habe im Verhältnis 30/70 zu erfolgen. Ein Gutachten mit einer anderen Aufteilung sei nicht vorgelegt worden.

In seinem dagegen gerichteten Antrag auf Entscheidung über die Beschwerde durch das Bundesfinanzgericht wiederholte der Bf sein Beschwerdevorbringen und legte auch diesem Schreiben eine Vergleichsberechnung Grundstückswert Immobilienpreisspiegel, Grundstückswertberechnung BMF und eine Abfrage Bodenwert bei.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

§ 16 Abs. 1 Z 8 lit. d EStG 1988 lautet in der ab dem Jahr 2016 anzuwendenden Fassung: "Bei Gebäuden, die der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dienen, können ohne Nachweis der Nutzungsdauer jährlich 1,5% der Bemessungsgrundlage (lit. a bis c) als Absetzung für Abnutzung geltend gemacht werden. Ohne Nachweis eines anderen Aufteilungsverhältnisses sind von den Anschaffungskosten eines bebauten Grundstückes 40% als Anteil des Grund und Bodens auszuscheiden. Dies gilt nicht, wenn die tatsächlichen Verhältnisse offenkundig erheblich davon abweichen. Der

Bundesminister für Finanzen wird ermächtigt, an Hand geeigneter Kriterien (z. B. Lage, Bebauung) abweichende Aufteilungsverhältnisse von Grund und Boden und Gebäude im Verordnungswege festzulegen."

Die auf Grund dieser Ermächtigung ergangene Verordnung (GrundanteilIV, BGBl II Nr. 99/2016) bestimmt auszugsweise:

"§ 1. Für die Bemessung der Absetzung für Abnutzung von den Anschaffungskosten eines bebauten Grundstückes ist der Anteil des Grund und Bodens auszuscheiden. Ohne Nachweis ist der auszuscheidende Anteil des Grund und Bodens nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen zu ermitteln.

§ 2. (1)

(2) In Gemeinden mit mindestens 100 000 Einwohnern und in Gemeinden, in denen der durchschnittliche Quadratmeterpreis für als Bauland gewidmete und voll aufgeschlossene Grundstücke (baureifes Land) mindesten 400 Euro beträgt, sind als Anteil des Grund und Bodens

- 30% auszuscheiden, wenn das Gebäude mehr als 10 Wohn- oder Geschäftseinheiten umfasst, oder

– 40% auszuscheiden, wenn das Gebäude bis zu 10 Wohn- oder Geschäftseinheiten umfasst.

.....

§ 3. (1) Der auszuscheidende Anteil des Grund und Bodens ist nicht nach § 2 pauschal zu ermitteln, wenn er nachgewiesen wird. Der Nachweis kann beispielsweise durch ein Gutachten eines Sachverständigen erbracht werden. Ein vorgelegtes Gutachten unterliegt der freien Beweiswürdigung der Behörde.

(2) Der Anteil des Grund und Bodens ist gemäß § 16 Abs. 1 Z 8 lit. d dritter Satz EStG 1988 dann nicht nach § 2 pauschal auszuscheiden, wenn die tatsächlichen Verhältnisse offenkundig erheblich davon abweichen. Eine erhebliche Abweichung ist dann gegeben, wenn der tatsächliche Anteil des Grund und Bodens um zumindest 50% abweicht.

..... "

Nach den Erläuterungen zur GrundanteilIV trägt die Differenzierung nach Art der Bebauung dem Umstand Rechnung, dass in der Regel der Grundanteil sinkt, je mehr Einheiten pro Gebäude vorhanden sind, während das Abstellen auf die Anzahl der Einwohner sowie den durchschnittlichen Quadratmeterpreis den höheren Wert des Grund und Bodens im Vergleich zu den - keinen größeren Schwankungen unterliegenden - Baukosten berücksichtigen soll. In ländlichen Gebieten sind in der Regel die Grundstückspreise geringer, sodass der Gebäudeanteil eine größere Rolle spielt. Dementsprechend soll der Grundanteil niedriger angesetzt werden können.

Die GrundanteilIV 2016 stellt auf den durchschnittlichen Quadratmeterpreis für als Bauland gewidmete und voll aufgeschlossene unbebaute Grundstücke (baureifes Land) ab. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für baureifes Land ist nach den Erläuterungen zur GrundanteilIV 2016 anhand eines geeigneten Immobilienpreisspiegels festzusetzen

bzw. nachzuweisen (vgl. Jakom/Lenneis, EStG, 12. Aufl., 2019, § 16 Rz 40). Aus einem für diese Zwecke geeigneten Immobilienpreisspiegel müssen daher jedenfalls die Quadratmeterpreise für baureifes Land im Sinne der GrundanteilV 2016 hervorgehen bzw. sich zumindest daraus ableiten lassen.

Als für eine solche Nachweisführung geeigneter Immobilienpreisspiegel sind etwa die im Wirtschaftsmagazin "Gewinn" veröffentlichten Grundstückswerte anzusehen (vgl. Lenneis/Jakom, EStG, 12. Aufl., 2019, § 16 Tz 40, mwN). Diese Grundstückswerte gelten für ein- und zweifamilienhaustaugliche, in guten Lagen befindliche Baugrundstücke und werden aufgrund von das jeweilige Bewertungsjahr betreffenden Preisangaben von Gemeinden, Kaufpreisdaten aus den Grundbüchern, Maklerangaben und der statistischen Berechnung der TU Wien ermittelt, wobei An- und Aufschließungskosten nicht enthalten sind. Damit ist von Werten für als Bauland gewidmetem, unbebautem Rohbauland auszugehen. Zu beachten ist dabei, dass für Rohbauland im Allgemeinen nur ca. 50% bis 70% der Preise für baureifes Land gezahlt werden und die Werte laut Grundstückspreisübersicht des Magazins "Gewinn" daher entsprechend zu erhöhen sind (vgl. BFG 12.8.2019, RV/1100398/2017, mwN).

Von der GrundanteilV 2016 zu unterscheiden ist die zu § 4 Abs. 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG) ergangene Grundstückswertverordnung, BGBl. II Nr. 442/2015 (GrWV).

Die nach den vorgelegten Berechnungen vom Bf als für das anhängige Verfahren relevant erachteten Bestimmungen dieser Verordnung lauten:

„§ 1. Wird der Grundstückswert als Summe des hochgerechneten (anteiligen) dreifachen Bodenwertes gemäß § 53 Abs. 2 erster und zweiter Satz des Bewertungsgesetzes 1955 – BewG. 1955, BGBl. Nr. 148/1955, in der Fassung des Bundesgesetzes, BGBl. I Nr. 34/2015 (Grundwert) und des (anteiligen) Wertes des Gebäudes (Gebäudewert) ermittelt, ist nach § 2 vorzugehen. (...)

§ 2. (1) Je nach Beschaffenheit der wirtschaftlichen Einheit, für die der Grundstückswert zu ermitteln ist, ist entweder nur der Grundwert (Abs. 2), nur der Gebäudewert (Abs. 3) oder beides zu berechnen.

(2) Berechnung des Grundwertes:

1. Für den (anteiligen) dreifachen Bodenwert ist die Grundfläche mit dem dreifachen Bodenwert pro Quadratmeter zu multiplizieren. Für den Bodenwert pro Quadratmeter ist jener Wert maßgebend, der auf den dem Erwerbsvorgang unmittelbar vorausgegangenen Feststellungszeitpunkt festgestellt wurde; § 6 Abs. 3 GrEStG 1987 ist anzuwenden. Anfragen an das Finanzamt um Bekanntgabe des Bodenwertes müssen elektronisch im Wege von FinanzOnline erfolgen. Dies gilt nicht, wenn die elektronische Anfrage mangels technischer Voraussetzungen unzumutbar ist.

2. Der (anteilige) dreifache Bodenwert ist mit den Faktoren hochzurechnen, die in der Anlage je Gemeinde, in Gemeinden über 100 000 Einwohnern (Stichtag 1. Jänner 2015) für einen oder mehrere Bezirke bzw. Stadtteile festgelegt werden.

3. (...)

Abs. 3 der Bestimmung enthält detaillierte Vorgaben für die Berechnung des Gebäudewertes, deren Basis für die hier zu beurteilenden Objekte die durchschnittlichen *Neuherstellungskosten* (Baukosten) und die Gebäudenutzfläche sind.

Der Bf hat mit Kauf- und Eigentumsvertrag vom 29.11.2013 eine Eigentumswohnung im Ausmaß von 54,30 m² und einem Kellerabteil mit einer Fläche von 10,36 m² um (nach Abzug der Förderung) 70.762,02 Euro erworben. Die Grundstücksfläche beträgt laut Grundbuchsatzug 517 m². Davon entfallen auf Baufläche 363 m² und Garten 154 m². Das Wohnungseigentum wurde mit einem Miteigentumsanteil von 51/809 in das Grundbuch eingetragen.

Die gegenständlichen Eigentumswohnung fällt somit unter § 2 Abs. 2 erster Teilstrich der GrundanteilV - das Wohnungseigentumsobjekt befindet sich in einer Gemeinde mit mindestens 100.000 Einwohnern und umfasst mehr als 10 Wohneinheiten -, weshalb der Anteil des Grund und Bodens grundsätzlich mit 30% aus dem einheitlichen Kaufpreis auszuscheiden ist. Sowohl § 16 Abs. 1 Z 8 lit. d EStG als auch die GrundanteilV normieren, dass dieser pauschale Ansatz dann zur Anwendung kommt.

Strittig ist im vorliegenden Fall die Frage des Wertes der bei der AfA-Berechnung nach § 16 Abs. 1 Z 8 lit. d EStG 1988 auszuscheidenden Grundanteiles.

Nach § 3 GrundanteilV 2016 ist der Anteil des Grund und Bodens nicht pauschal nach einer der drei Kategorien auszuscheiden, wenn

- er von Steuerpflichtigen nachgewiesen wird oder
- die tatsächlichen Verhältnisse offenkundig erheblich davon abweichen (vgl Mayr, RdW 6/2016, 420).

§ 16 Abs. 1 Z 8 lit. d EStG bestimmt weiters, dass das pauschale Aufteilungsverhältnis dann nicht gilt, wenn die tatsächlichen Verhältnisse offenkundig erheblich davon abweichen, wobei § 3 Abs. 2 GrundanteilV präzisiert, dass eine erhebliche Abweichung dann gegeben ist, wenn der tatsächliche Anteil des Grund und Bodens um zumindest 50% abweicht.

Eine erhebliche Abweichung muss "offenkundig" sein, was nur bedeuten kann, dass eine zumindest 50%ige Abweichung ohne Durchführung eines besonderen Ermittlungsverfahrens, ohne besondere Fachkenntnisse und ohne jede Schwierigkeit (vgl. die bei Ritz, BAO Kommentar⁶, § 167 Tz 1, zitierte Rechtsprechung zum Begriff der offenkundigen Tatsachen) festgestellt werden kann. Die Anwendung des pauschalen Ansatzes als Regelfall soll daher nur in besonders gelagerten Fällen, "Extremfällen" (vgl.

Herzog, Einkommensteuerliche Änderungen bei den Grundstücken ab 2016, SWK 2016, 1035), in denen die erhebliche Abweichung klar zu Tage tritt, ausgeschlossen sein.

Gesetz und Verordnung stellen somit in Bezug auf den Anteil des Grund und Bodens eine Vermutung im Sinne des § 167 Abs. 1 BAO auf.

Die Beweislast für die Widerlegung dieser Vermutung trifft den Steuerpflichtigen (VwGH 30.06.2015, 2013/15/0169).

Im vorliegenden Fall hat der Bf keinen Nachweis des konkreten Wertverhältnisses zwischen Gebäude- und Grundstückswert, insbesondere ein Sachverständigengutachten, vorgelegt, sondern eine Berechnung unter Berücksichtigung der in der Wirtschaftszeitung "Gewinn" veröffentlichten Grundstückswerte, sowie eine Berechnung unter Zugrundelegung der vom BMF zur Verfügung gestellten Grundstückswert - Berechnung.

Die GrWV ist zu § 4 Abs. 1 GrEStG ergangen und dient der Ermittlung des Grundstückswerts als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer. Beim Pauschalwertmodell nach § 2 GrWV wird der Grundwert in der Weise ermittelt, dass die Grundfläche mit dem dreifachen Bodenwert gemäß § 53 Abs. 2 BewG multipliziert wird, wobei für den Bodenwert jener Wert maßgebend ist, der auf den dem Erwerbsvorgang unmittelbar vorausgegangenem Feststellungszeitpunkt festgestellt wurde (gegenständlichenfalls 61,8 Euro), weiters ist der dreifache Bodenwert mit einem Faktor, im konkreten Fall 1,5, hochzurechnen.

Es werden somit wiederum nur pauschal ermittelte Werte herangezogen und nicht auf die im Einzelfall gegebenen tatsächlichen Verhältnisse (Verkehrswerte) abgestellt. Von einem Nachweis, der ein Abgehen von dem nach der GrundanteilV 2016 heranzuziehenden Pauschalsatz rechtfertigen könnte, kann daher nicht ausgegangen werden, weshalb diese Berechnung nicht geeignet ist, die Vermutung des § 16 Abs. 1 Z 8 lit. d EStG bzw. der GrundanteilV zu widerlegen und ein anderes als das vermutete Aufteilungsverhältnis nachzuweisen (vgl. dazu BFG 30.11.2018, RV/2101083/2018).

Zu der vorgelegten Vergleichsrechnung, die von den im Wirtschaftsmagazin "Gewinn" veröffentlichten Grundstückswerte ausgeht, hat das Bundesfinanzgericht im Erkenntnis vom 21.11.2018, RV/1100161/2018 dazu Nachstehendes ausgeführt:

"Die in der Wirtschaftszeitung "Gewinn" veröffentlichten Grundstückswerte, welche für ein- und zweifamilienhaustaugliche, in guten Lagen befindliche Baugrundstücke (nicht für Grünland, Büro- und Gewerbegrundstücke) gelten, werden aufgrund von den jeweiligen Bewertungsjahr betreffenden Preisangaben von Gemeinden, Kaufpreisdaten aus den Grundbüchern, Maklerangaben und der statistischen Berechnung der TU Wien ermittelt, wobei An- und Aufschließungskosten nicht enthalten sind. Damit ist zumindest wohl von (als Bauland gewidmetem, unbebautem) Rohbauland auszugehen. Angesichts dieser Mischung von den jeweiligen Bewertungsjahr betreffenden Daten für Rohbauland erachtet das Finanzgericht die "Gewinn"-Grundstückspreis-Übersicht (im Hinblick auf einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis wird vereinfachend das arithmetische Mittel gebildet) durchaus als tauglichen Immobilienpreisspiegel zur Glaubhaftmachung des

in der GrundanteilV 2016 angesprochenen Bodenpreises (vgl. dazu auch Mayr, Grund- und Boden-Anteil bei vermieteten Gebäuden, RdW 2016, 419, wonach die jährlich erscheinende "Grundstückspreis-Übersicht" der Wirtschaftszeitschrift "Gewinn" als grundsätzlich geeignet angesehen wird).

Es ist hierbei noch zu beachten, dass in der "Gewinn"-Grundstückspreis-Übersicht allerdings die An- und Aufschließungskosten, welche nach der GrundanteilV 2016 noch einzubeziehen sind, nicht enthalten sind (Mayr, Grund- und Boden-Anteil bei vermieteten Gebäuden, RdW 2016, 419). Der GrundanteilV sind zwingend die Baugrundstückswerte für baureifes Land zugrunde zu legen. Nachdem für Rohbauland im Allgemeinen nur ca. 50 bis 70% der Preise für baureifes Land gezahlt wird, sind daher - um die geforderte Baufreiheit zu gewähren - die Werte laut "Gewinn"-Grundstückspreis-Übersicht im Hinblick auf die von der GrundanteilV vorausgesetzte Baufreiheit entsprechend um 30% bis 50% zu erhöhen (siehe dazu auch BFG 21.2.2018, RV/1100449/2017)."

Im vorliegenden Fall kommt hinzu, dass in dieser Wirtschaftszeitung keine Werte für diesen Stadtbezirk ausgewiesen wurden, weshalb sich der Bf auf Werte bezieht, die für die umgebenden Randbezirke ausgewiesen wurden. Der im Streitfall maßgebliche Bezirk liegt jedoch nahezu im Zentrum von Graz, wo Grund und Boden entsprechend knapp und folglich teuer ist. Die Lage der zu beurteilenden Liegenschaft im innerstädtischen Bereich wirkt sich augenscheinlich werterhöhend aus. So zeigt ein Blick auf den derzeit aktuellen Grundstückspreis (www.immowert123.at), dass der niedrigste Grundstückspreis 450 Euro und der höchste 850 Euro, somit durchschnittlich 650 Euro, beträgt. Dieser Blick auf die am Immobilienmarkt im Jahr 2019 aktuellen Grundstückspreise lässt jedoch eindeutig erkennen, dass die vom Bf vorgelegte Berechnung keinesfalls geeignet ist, nachzuweisen, dass die *tatsächlichen Verhältnisse offenkundig* erheblich abweichen. Es gibt auch keinen Anlass zur Annahme, dass diese m²- Preise im Jahr 2016 eklatant unterschritten wurden und den Ansatz eines Durchschnittspreises zum 1.1.2016 unter 400 Euro rechtfertigen könnten.

Es kann somit nicht davon ausgegangen werden, dass es dem Bf gelungen ist, einen unter 400 Euro gelegenen durchschnittlichen Quadratmeterpreis einwandfrei nachzuweisen. Derart erhebliche Wertabweichungen setzen entsprechend eindeutige wertmindernde oder werterhöhende Umstände voraus, die offenkundig, dh. für "jedermann ohne jede Schwierigkeit und ohne besondere Fachkenntnisse ersichtlich" sein müssen (BFG 14.11.2019, RV/1100353/2017 unter Hinweis auf BFG 30.11.2018, RV/2101083/2018).

Ist aber von einem hier maßgeblichen Durchschnittspreis von mindestens 400 Euro auszugehen, so ist nach der Pauschalregelung des § 2 Abs. 2 Teilstrich 1 GrundanteilV 2016 der auf den Grund und Boden entfallende Anteil grundsätzlich mit 30% anzusetzen, weshalb der gegenständlichen Beschwerde kein Erfolg beschieden ist.

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.

Die Revision ist zulässig, da noch keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu § 16 Abs. 1 Z 8 lit. d EStG in der anzuwendenden Fassung bzw. zur GrundanteilV, insbesondere zur Frage, auf welche Weise der Nachweis eines anderen Aufteilungsverhältnisses zu führen ist und ob § 2 GRWV für eine Widerlegung geeignet ist, vorliegt.

Es war somit wie im Spruch ersichtlich zu entscheiden.

Graz, am 2. März 2020