

## **IM NAMEN DER REPUBLIK**

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Dr. W in der Beschwerdesache des Bf., Gde X, H-Straße-xx, vertreten durch die XY, Gde X, L-Straße-xy, über die Beschwerde vom 28. Jänner 2019 gegen den Bescheid des Finanzamtes X, Gde X, R-Straße-yy, vom 16. Jänner 2019 betreffend Einkommensteuer für das Jahr 2017 zu Recht erkannt:

Der angefochtene Bescheid wird gemäß § 279 BAO im Umfang der Beschwerde vorentscheidung abgeändert.

Im Hinblick auf die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der Abgabe wird auf die Beschwerde vorentscheidung vom 9. April 2019 verwiesen.

Im Übrigen wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

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

## **Entscheidungsgründe**

Entsprechend seiner am 14. Dezember 2018 elektronisch eingelangten Einkommensteuererklärung 2017 hat der Beschwerdeführer (in der Folge kurz: Bf.) neben Einkünften aus selbständiger Arbeit ua. auch aus der Vermietung einer Wohnung in Z (Top AB - "SH") resultierende Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 2.125,04 € erklärt; bei der diesbezüglichen Ermittlung der Absetzung für Abnutzung (AfA) iHv 3.091,60 € hat der Bf. einen auf Grund und Boden entfallenden Anteil von 20% ausgeschieden.

Mit Bescheid vom 16. Jänner 2019 veranlagte das Finanzamt den Bf. erklärungsgemäß zur Einkommensteuer für das Jahr 2017.

Mit der dagegen mit Schriftsatz vom 28. Jänner 2019 erhobenen Beschwerde erklärte der steuerliche Vertreter (StVertr) im Auftrag und in Vertretung des Bf., dass er übersehen habe, die Versorgungsrente iHv 1.292,22 €, welche der Bf. 2017 noch an seinen

inzwischen verstorbenen Onkel, OnkBf, geleistet habe, als Sonderausgaben zu erklären, und beantragte dementsprechend, den angefochtenen Einkommensteuerbescheid 2017 dahingehend zu berichtigen.

Mit Einkommensteuerbescheid 2017 (Beschwerdevorentscheidung gemäß § 262 BAO) vom 9. April 2019 gab das Finanzamt der Beschwerde Folge und anerkannte sohin die geltend gemachten Zahlungen an Versorgungsrenten iHv 1.292,22 € unter dem Titel *"Renten oder dauernde Lasten"* als Sonderausgaben; gleichzeitig änderte es den angefochtenen Einkommensteuerbescheid 2017 auch insofern zu Ungunsten des Bf. ab, als es die aus der Vermietung seiner Zer Wohnung resultierenden Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nunmehr mit 2.360,48 € (somit erhöht um 235,44 €) ansetzte; dabei hat die Abgabenbehörde bei Ermittlung der AfA unter Verweis auf § 2 Abs. 2 Teilstrich 1 GrundanteilV 2016 den auf Grund und Boden entfallenden (nicht abnutzbaren) Anteil mit 30% ausgeschieden, zumal der Quadratmeterpreis für ein voll aufgeschlossenes, als Bauland gewidmetes Grundstück einen 400,00 € übersteigenden Betrag ausweise, und die auf den Gebäudeanteil entfallende AfA mit 1.655,15 € angesetzt.

Mit als Vorlageantrag zu wertendem Schriftsatz (*"Beschwerde"*) vom 7. Mai 2019 wandte sich der Bf. dagegen, dass im Hinblick auf die Vermietung in Z 30% als Grundanteil ausgeschieden worden sei und damit Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von 3.373,38 € statt mit 3.137,94 €, sohin um 235,44 € zu hoch, angesetzt worden seien. Begründend führte er dazu Folgendes (wörtlich) aus:

*""Ohne nähere Begründung geht das Finanzamt X offensichtlich davon aus, dass der Quadratmeterpreis für baureifes Land in der Gemeinde Z mindestens 400,00 € beträgt. Diese Annahme wird bestritten und ist der Bescheid mangels ausreichender Begründung diesbezüglich mangelhaft.*

*Der Quadratmeterpreis für das gegenständliche Grundstück liegt jedenfalls unter 400,00 €. Bei Ermittlung des Grundstückswertes laut Grundstückswertverordnung wird bei einer der angeführten Methoden auf die zuletzt veröffentlichten Immobiliendurchschnittspreise der Bundesanstalt Statistik Österreich verwiesen. Die diesbezüglich zuletzt veröffentlichten Preise für Baugrundstücke im Bezirk X führen diverse Gemeinden ausdrücklich an, nicht jedoch die Gemeinde Z, sodass von den Preisen für "andere Gemeinden" mit 198,10 € pro Quadratmeter auszugehen ist (siehe Ausführungen und Beilagen in dem beim Bundesfinanzgericht, Außenstelle Feldkirch, zu RV/1100353/2017 nach wie vor anhängigen Verfahren).*

*Die Ausführungen des Finanzamtes X zur Grundanteilverordnung mögen zwar grundsätzlich richtig sein. Gemäß § 3 GrundanteilV 2016 ist der auszuscheidende Anteil des Grund und Bodens nicht nach § 2 pauschal zu ermitteln, wenn er nachgewiesen wird. Der Nachweis kann beispielsweise durch ein Gutachten eines Sachverständigen erbracht werden.*

*Durch die gesetzliche Formulierung "beispielsweise" steht fest, dass auch ein anderweitiger Nachweis möglich ist.*

*Laut Schlussrechnung für die gegenständliche Wohnung vom 17.10.2012 (siehe obgenanntes Beschwerdeverfahren) wurden die Wohnungskosten wie folgt auf Grundkosten und Baukosten aufgeteilt:*

| <i>Grundkostenanteil</i> | <i>Baukostenanteil</i> |
|--------------------------|------------------------|
| <i>14,89%</i>            | <i>85,11%</i>          |

*Es steht somit fest und ist durch die Abrechnung vom 17.10.2012 nachgewiesen, dass der Grundkostenanteil lediglich 14,89% beträgt.*

*Der Ansatz durch Steuerberater StVert im Ausmaß von 20% Grundkostenanteil ist daher ohnedies hoch angesetzt. Der von der Behörde angesetzte Grundkostenanteil von 30% ist jedenfalls weit überhöht.*

*Im Hinblick auf den Nachweis eines anderen Aufteilungsverhältnisses im Sinne des oben angeführten Grundkostenanteiles stelle ich daher den **Antrag**, den Einkommensteuerbescheid 2017 dahingehend abzuändern, dass von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 3.137,94 € auszugehen ist, somit den Einkommensteuerbescheid 2017 entsprechend zu berichtigen und eine höhere bzw. zusätzliche Abgabengutschrift auszustellen."*

Mit Vorlagebericht vom 18. März 2020 legte das Finanzamt - wie dem Bf. mitgeteilt wurde - die in Rede stehende Beschwerde dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vor; nach einer entsprechenden Sachverhaltsdarstellung beantragte es, die Beschwerde unter Verweis auf das zum Veranlagungsjahr 2016 ergangene Erkenntnis des Bundesfinanzgerichts vom 14. November 2019, RV/1100353/2017, als unbegründet abzuweisen.

### ***Das Bundesfinanzgericht (BFG) hat über die Beschwerde erwogen:***

Wie im Verfahrensgang dargestellt, hat die Abgabenbehörde mit Beschwerdevorentscheidung vom 9. April 2019 der Beschwerde insofern Folge gegeben, als es die mit Beschwerdeschriftsatz vom 28. Jänner 2019 geltend gemachten Zahlungen an Versorgungsrenten iHv 1.292,22 € gemäß § 18 Abs. 1 Z 1 EStG 1988 unter dem Titel "*Renten oder dauernde Lasten*" als Sonderausgaben berücksichtigt hat. Das Bundesfinanzgericht schließt sich der diesbezüglichen (unstrittigen) Beurteilung bzw.

Vorgangsweise der Abgabenbehörde an.

Wie oben dargestellt, hat das Finanzamt mit Beschwerdevorentscheidung vom 9. April 2019 den angefochtenen Einkommensteuerbescheid 2017 auch zu Ungunsten des Bf. abgeändert, in dem es die aus der Vermietung seiner Zer Wohnung (Top AB - "SH") resultierenden Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung mit 2.360,48 € (somit erhöht um 235,44 €) ansetzte; der Gesamtsaldo der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erhöhte sich daher gleichsam von 3.137,94 € auf 3.373,38 €.

Streit besteht im konkreten Beschwerdefall damit allein (noch) darüber, ob die Abgabenbehörde im Hinblick auf das genannte Vermietungsobjekt in Z bei Ermittlung der AfA den auf Grund und Boden entfallenden (nicht abnutzbaren) Anteil zu Recht mit 30% (statt wie vom Bf. beantragt mit 20%) ausgeschieden und damit die auf den Gebäudeanteil entfallende AfA mit 1.655,15 € angesetzt hat.

Mit (unangefochten gebliebenem) Erkenntnis vom 14. November 2019, RV/1100353/2017, betreffend Einkommensteuer für das Jahr 2016 hat das Bundesfinanzgericht über die hier strittige Frage bereits für das Vorjahr (abschlägig) entschieden; dabei ging es davon aus, dass der maßgebliche durchschnittliche Quadratmeterpreis für baureife Grundstücke in Z zum 1. Jänner 2016 mehr als 400,00 € betrage und damit nach der Pauschalregelung des § 2 Abs. 2 Teilstich 1 GrundanteilV 2016, BGBl. II Nr. 99/2016, der auf den Grund und Boden entfallende Anteil grundsätzlich mit 30% anzusetzen sei; weiters sei auch ein vom Pauschalsatz abweichender niedriger Grundanteil weder entsprechend nachgewiesen noch sei eine offenkundig erhebliche Abweichung der tatsächlichen Wertverhältnisse vom pauschalen Aufteilungsschlüssel nach der Aktenlage erkennbar, behauptet bzw. anhand nachvollziehbarer Umstände aufgezeigt worden (vgl. § 3 Abs. 1 und 2 GrundanteilV 2016). Resümierend stellte das Finanzgericht schließlich fest, dass weder die Voraussetzungen des Pauschalsatzes gemäß § 2 Abs. 1 GrundanteilV 2016 (20%) noch eines von den pauschalen Aufteilungsschlüsseln abweichenden tatsächlichen Wertverhältnisses vorlägen und daher das Finanzamt bei der Ermittlung der AfA zu Recht einen auf Grund und Boden entfallenden Anteil von 30% ausgeschieden habe.

Der erkennende Richter schließt sich diesen Überlegungen bzw. Einschätzungen an und kann vor diesem Hintergrund dem im konkreten Fall noch strittigen Beschwerdebegehren kein Erfolg beschieden sein, zumal sich auch in sachverhaltsbezogener Hinsicht gegenüber dem vom Bundesfinanzgericht beurteilten, das Jahr 2016 betreffenden Sachverhalt nichts Ausschlaggebendes geändert hat.

An dieser Stelle wird auf die umfangreichen begründenden Ausführungen in der oben bezeichneten Beschwerdeentscheidung des Bundesfinanzgerichtes vom 14. November 2019 verwiesen, welche insoweit auch einen integrierenden Bestandteil dieser Entscheidung bilden.

### ***Zulässigkeit der Revision:***

Gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichts 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 uneinheitlich beantwortet wird.

Zur Frage, wie der nach der GrundanteilV 2016 maßgebliche *"durchschnittliche Quadratmeterpreis für als Bauland gewidmete und voll aufgeschlossene unbebaute Grundstücke (baureifes Land)"* zu bestimmen ist, existiert ebenso wie zur Frage, auf welche Weise der Nachweis eines abweichenden Wertverhältnisses im Sinne des § 3 GrundanteilV 2016 zu erbringen ist, bis dato keine höchstgerichtliche Rechtsprechung und ist eine ordentliche Revision daher zulässig (vgl. BFG 14.11.2019, RV/1100353/2017).

Gesamthaft war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Feldkirch, am 1. April 2020