

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Dr. Astrid Binder in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, über die Beschwerde vom 16. Mai 2019 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 16. April 2019 betreffend Einkommensteuer 2017 Steuernummer ***BF1StNr1*** zu Recht erkannt:

- I. Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.
- II. 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. Bei Erlassung des Einkommensteuerbescheides für das Streitjahr folgte das Finanzamt nicht der Aufteilung Grund/Boden und Gebäude wie vom Bf beantragt sondern führte aus:

„Die vorgelegte Aufteilung der Anschaffungskosten nach der Differenzmethode für die Wohnung in Graz, X GASSE ist nicht zulässig. Die Afa wurde mit 1,5% von 102.898,60 (70/30) berücksichtigt.“

Dagegen wandte sich der Bf mit dem Rechtsmittel der **Beschwerde** und führte aus, dass in der Steuererklärung 2017 die Abschreibung der Mietwohnung Xgasse aufgrund der Grundanteilsverordnung 2016 angepasst worden sei. Dazu sei eine Vergleichsberechnung des Grundwertes auf Basis des Immobilienpreisspiegels - Gewinn Heft Mai 2016 - erfolgt. Der anteilig 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 (siehe Beilage). Gemäß § 3 Abs. 2 GrundanteilV 2016 werde geregelt, dass der Grundanteil auch dann nicht pauschal

nach § 2 GrundanteilV zu ermitteln sei, wenn die tatsächlichen Verhältnisse davon offenkundig um zumindest 50% abwichen.

Aufgrund der oben angeführten Vergleichsberechnung sei der Grundanteil mit € 17.880,29 angesetzt und die Abschreibung ermittelt worden. Im Einkommensteuerbescheid 2017 sei dieser Ansatz mit dem Verweis nicht anerkannt worden, dass die gewählte Aufteilungsmethode aus Sicht der Finanzverwaltung nicht anzuerkennen sei, und als Nachweis des tatsächlichen Aufteilungsverhältnisses ein Gutachten vorgelegt werden könne.

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

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

In der Beilage ging der Bf von nachstehender Berechnung aus:

Die Anschaffungskosten (AK) incl. Anschaffungsnebenkosten betragen 146.998 €. Der Grundanteil betrage 730 m² und der Anteil des Bf 6,45% (70 von 1086 Anteilen) somit 47,05 m². Pauschal 30% der AK ergeben 44.099,40 €.

Folgende Vergleichsrechnung wurde vom Bf angestellt:
m² laut Gewinn 5/2016 in Graz/Leonhard 200-380 m²

Unter der Annahme vom 380 € pro m² ergebe dies einen Preis für den Grundanteil von 17.880,29 €. Die Abweichung zum pauschal ermittelten Grundanteil in Höhe von 30% betrage somit mehr als 50%.

Daraus zog der Bf folgenden Schluss::

„Da die Anschaffungskosten für den Grund und Boden bewertet mit dem Preis lt. Gewinn (Ausgabe 5/2016) gem. der Grundanteilsverordnung um mehr als 50% von den pauschalen Anschaffungskosten für den Grund und Boden in der Höhe von 30% abweichen, wurden die Anschaffungskosten für den Grund und Boden mit dem Grundstückspreis lt. Gewinn (Ausgabe 5/2016) angesetzt.“

In der in der Folge ergangenen **Beschwerdevorentscheidung** setzte sich das Finanzamt mit der vom Bf vorgenommenen Aufteilung auseinander und führte dazu aus, dass diese Aufteilung nicht anerkannt werden könne, 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 denen 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.

Treffen diese beiden Voraussetzungen nicht zu (bei Immobiliengeschäften unter bzw über dem Verkehrswert), so sei der Methode des Sachwertverhältnisses der Vorzug zu geben. Der Verkehrswert der gesamten Liegenschaft müsse festgestellt, in seine beiden Komponenten Gebäudewert und Wert von Grund und Boden aufgeteilt und in diesem Verhältnis mit dem tatsächlichen Kaufpreis verglichen bzw zu diesem in Relation gesetzt werden. Bei dieser Methode werde vermieden, dass das Wertverhältnis zwischen Gebäudewert und Wert von Grund und Boden in jenen Fällen unrealistisch verzerrt werde, in denen ein besonderes Interesse von Käufer oder Verkäufer, ein Naheverhältnis zwischen diesen oder das Verhandlungsgeschick eines der Vertragspartner zu einem vom Verkehrswert mehr oder weniger stark abweichenden tatsächlichen Kaufpreis führe.

Für die Ermittlung des Grundanteiles würden folgende 4 Möglichkeiten zur Verfügung stehen:

1. 40% nach der gesetzlichen Regelung des § 16 Abs 1 Z 8 d EStG 1988
 2. 20%, 30% oder 40% nach der Grundanteilsverordnung
 3. Nachweis eines abweichenden Anteiles mittels SV-Gutachten
 4. Ermittlung gem § 2 Abs 2 und 3 Grundstückswertverordnung (GrWV 2016)
- (liege hier der Grundanteil unter 20% gelte diese Berechnung nicht als taugliches Wertermittlungsverfahren und es gelte wieder die Grundanteilsverordnung).

Die vorgelegte Aufteilung sei nicht anzuerkennen. 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 Grund und Boden von weniger als 20% des Gesamtkaufpreises erscheine jedenfalls nicht plausibel. In diesem Fall sei weder eine Glaubhaftmachung noch ein Nachweis erbracht worden. 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.

Der Anteil Grund und Boden betrage nach Ansicht des Finanzamtes € 44.099,40, der des Gebäudes € 102.898,60.

In seinem dagegen gerichteten **Vorlageantrag** führte der Bf die ergänzend aus, dass die Abschreibung der Wohnung aufgrund der Grundanteilsverordnung 2016 festgelegt worden sei. Dazu erfolgte eine Vergleichsberechnung des Grundwertes auf Basis des Immobilienpreisspiegels („Gewinn“, Heft Mai 2016).

Dabei sei ein Preis von € 380,00 pro m² für die Bewertung des anteiligen Grundes herangezogen worden. Dieser m²-Preis stellt den Höchstpreis der im „Gewinn“ ausgewiesenen Grundstückswerte für Graz St. Leonhard dar. Es sei ein Grundanteil von € 17.880,29 ermittelt worden.

Der Ansatz des pauschalen Grundanteils in Höhe von 30% hätte einen Grundanteil von € 44.099,40 ergeben. Da der Grundwert laut Immobilienpreisspiegel um mehr als 50% vom pauschalen Wert abweiche, sei in der Steuererklärung der Grundanteil von € 17.880,29 angesetzt worden.

Unter Hinweis auf die Entscheidung des Bundesfinanzgerichtes vom 21.2.2018, RV/1100449/2017 führte der Bf weiter aus, dass die Werte des Wirtschaftsmagazins „Gewinn“ als geeignet gelten, um den Grundanteil zu ermitteln. Das Bundesfinanzgericht sehe die im „Gewinn“ veröffentlichten Werte basierend auf Preisangaben durch Gemeinden, Kaufpreisdaten aus Grundbüchern, Maklerangaben und statistischen Berechnungen der TU Wien als taugliches Mittel, um eine Bewertung des Bodenpreises durchzuführen.

Bei den Grundstückswerten lt. „Gewinn“ handle es sich aus Sicht des Bundesfinanzgerichtes um Rohbauland, da die An- und Aufschließungskosten bei der Bewertung noch nicht berücksichtigt seien. Als ungefähren Richtwert gebe das Bundesfinanzgericht an, dass die Preise für Rohbauland ca. 50% bis 70% der Preise für baureifes Land erreichen.

Die veröffentlichten Preise lt. „Gewinn“ beginnen bei 200 € pro m² für den Stadtteil Graz St. Leonhard. Gehe man bei diesem Wert von Rohbauland mit einem Wert von 70% im Vergleich zu baureifem Land aus, erhöhe sich der Wert für baureifes Land auf € 285 pro m². Der Ansatz mit € 380 pro m² für die Wohnung in Graz St. Leonhard, liege somit deutlich über der möglichen Untergrenze lt. Entscheidung des Bundesfinanzgerichtes.

Der Ansicht der Finanzverwaltung, dass die angewandte Differenzmethode zu unrealistisch sei und zu verzerrten Ergebnissen bei der Bestimmung des Grund- und Bodenwertes führe, könne auf Grund der angeführten Entscheidung nicht nachvollzogen werden. Darüber hinaus spreche beispielsweise Sektionschef Univ.-Prof. DDr. Gunter Mayr in RdW 6/2016, S. 419 ff, von den im „Gewinn“ veröffentlichten Grundstückswerten als tauglichen Bewertungsmaßstab für Grund und Boden.

Ebenso sei die Annahme eines vom Kaufpreis wesentlich abweichenden Verkehrswertes nicht erkennbar. Es sei keine im persönlichen Bereich liegende Veranlassung der Kauf- und

Verkaufspartei ersichtlich, die die Annahme eines wesentlichen Abweichens vom Verkehrswert rechtfertigen würde. Aus den bereits dargelegten Gründen sei davon auszugehen, dass der Wert des Grund und Bodens korrekt festgestellt wurde. Im § 3 Abs. 2 GrundanteilV 2016 werde weder der gutachterliche Nachweis noch die Anwendung der Methode des Sachwertverhältnisses - wie in der Begründung zur Beschwerdeentscheidung angeführt - zwingend gefordert, daher sei die Bewertung des auf den jeweiligen Wohnungseigentümer entfallenden Grundanteils mittels eines geeigneten Immobilienpreisspiegels als Nachweis jedenfalls anzuerkennen.

Es werde daher beantragt, den Grundanteil mit € 17.880.29 anzusetzen.

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

I. Das Bundesfinanzgericht hat 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 (GrundanteilV, 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) mindestens 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 GrundanteilV 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 GrundanteilV 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 GrundanteilV 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).

Im Beschwerdefall wurde ein anderes Aufteilungsverhältnis - etwa durch ein Schätzungsgutachten - nicht nachgewiesen; auch wurde nicht behauptet, dass ein diesbezüglicher Nachweis überhaupt besteht. Damit war gegenständlich zu prüfen, ob auf Grund der GrundanteilV 2016 eine vom gesetzlichen 30/70-Aufteilungsverhältnis abweichende pauschale Aufteilung vorgenommen werden konnte.

Gegenständlich steht unstrittig fest, dass zum maßgeblichen Zeitpunkt (§ 2 Abs. 4 GrundanteilV 2016), dem 1. Jänner 2016, in Graz mehr als 100.000 Einwohner lebten und das in Rede stehende Gebäude mehr als 10 Wohn- oder Geschäftseinheiten umfasst.

Die GrundanteilV 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 GrundanteilV 2016 anhand eines geeigneten Immobilienpreisspiegels glaubhaft zu machen (siehe dazu auch Jakom/Lenneis EStG, 2021, § 16 Rz 40).

Die Beweislast eines niedrigeren Grundanteiles wie auch die Pflicht zur Glaubhaftmachung eines durchschnittlichen Baulandpreises iSd GrundanteilV 2016 trifft jedenfalls denjenigen, der einen vom gesetzlich vorgegeben Aufteilungsverhältnis abweichenden niedrigeren Grund- und Boden-Anteil behauptet bzw. begehrt; im konkreten Fall sohin den Bf (vgl. dazu auch BFG 21.2.2018, RV/1100449/2017; BFG 21.11.2018, RV/1100161/2018; BFG 12.8.2019, RV/1100398/2017; siehe auch Jakom/Lenneis EStG, 2021, § 16 Rz 40).

Der Bf bringt vor, dass im vorliegenden Fall die Preise laut Zeitschrift Gewinn zwischen 200 € und 380 € liegen.

Geht man nun im zu beurteilenden Fall für das Grundstück, das sich in einer der besten städtischen (Innen-)Lagen befindet, von dem vom Bf in seiner Beschwerde seiner Berechnung zugrunde gelegten Grundstückswert von 380 € aus und berücksichtigt eine Erhöhung für baureifes Land zwischen 50% und 70%, so ergibt dies einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis zwischen 570 € und 646 € für das als Bauland gewidmete und voll aufgeschlossene Grundstück (baureifes Land).

Somit einen Wert, der selbst bei einer Erhöhung um nur 50% (!) schon weit über den 400 € gem. § 2 Abs. 1 GrundanteilV liegt.

Umgelegt auf die Größe des strittigen Grundstücks ergibt dies einen Wert von zumindest 26.818,50 € (bei angenommener 50%iger Erhöhung) und sogar 30.394,30 € (bei angenommener 70%iger Erhöhung), jedenfalls einen Wert, der bei weitem nicht um 50% vom Pauschalwert (d.s. 44.099,40 lt. FA) abweicht, wie die Berechnungen in der Beschwerde aufzeigen sollen. Dabei wird – wie oben dargelegt - zwar von einem Höchstwert laut Wirtschafts magazin Gewinn ausgegangen, von einer Erhöhung für baureifes Land jedoch abgesehen.

Abgesehen von dieser rechnerischen Widerlegung der Beschwerdeausführungen wird im Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes vom 30.11.2018, RV/2101083/2018, nachstehende Rechtsauffassung vertreten:

„Zugleich legt § 16 Abs. 1 Z 8 lit. d EStG 1988 in der Neufassung des StRefG 2015/2016 mit dem Verweis auf ein von den tatsächlichen Verhältnissen offensichtlich erheblich abweichendes Ergebnis auch die Grenzen einer pauschalen Ermittlung des anteiligen Grundwertes fest. Liegen offensichtlich erheblich abweichende Verhältnisse vor, ist sowohl die gesetzliche Pauschalvermutung als auch, gemäß § 3 Abs. 2 GrundanteilV 2016, die Anwendbarkeit der Verordnung insgesamt ausgeschlossen. Unter diesen Umständen ist auf die konkreten Wertverhältnisse des Einzelfalles abzustellen.

Für jenen Bereich, in dem eine pauschale Verhältniswertermittlung zulässig ist, berücksichtigt die GrundanteilV 2016 örtliche und bauliche Verhältnisse, aus welchen ein Abweichen der Wertverhältnisse von der gesetzlich vermuteten 40/60-Regel resultiert. Aufgrund des normativen Charakters der GrundanteilV 2016 liegt auch darin eine für den Rechtsanwender verbindliche Vermutung, die gemäß § 167 Abs. 1 BAO keines Beweises bedarf und deren Widerlegung dem Abgabepflichtigen obliegt. § 3 Abs. 1 GrundanteilV 2016 legt fest, dass dies ausschließlich durch eine Nachweisführung erfolgen kann. Auch in diesem Fall genügt eine Glaubhaftmachung daher grundsätzlich nicht.

§ 3 Abs. 2 GrundanteilV 2016 präzisiert mit dem Verweis auf § 16 Abs. 1 Z 8 lit. d EStG 1988 idF StRefG 2015/2016 die gesetzlich vorgegebenen Grenzen einer pauschalen Verhältniswertermittlung in Bezug auf das Moment der „Erheblichkeit“ einer Wertabweichung. Weicht der tatsächliche Wert des Grund und Bodens offenkundig um mehr als 50% vom gesetzlich vermuteten Wertanteil ab, bleibt demnach kein Raum für die Anwendung einer pauschalen Ermittlungsmethode. Da die Abweichungen offenkundig sein müssen, bedarf es insoweit keines Beweises (§ 167 Abs. 1 BAO).

Im Beschwerdefall wurden die tatsächlichen Verhältnisse weder durch ein SV-Gutachten noch auf andere Weise nachgewiesen.

Damit war zu prüfen, ob auf Grund der GrundanteilV 2016 eine pauschale Aufteilung der AK vorgenommen werden konnte. Dies wäre zufolge § 3 Abs. 2, 2. Satz der Verordnung nur

auszuschließen, wenn der anteilige Grundstückswert der zu beurteilenden Mietobjekte offenkundig 20% der Anschaffungskosten nicht erreichte oder offenkundig über 60% der Anschaffungskosten lag.

Derart erhebliche Wertabweichungen setzen entsprechend eindeutige wertmindernde oder werterhöhende Umstände voraus, die zudem offenkundig, d.h. für „jedermann ohne jede Schwierigkeit und ohne besondere Fachkenntnisse ersichtlich“ sein müssen.

Da es dem Bf im Verfahren oblag, die Anwendbarkeit der gesetzlich bzw. durch Verordnung festgelegten Pauschalmethoden zu widerlegen, waren geeignete Umstände von ihm vorzubringen.“

Auch im Beschwerdefall ist eine offenkundig erhebliche Abweichung der tatsächlichen Wertverhältnisse im Sinne des § 3 Abs. 2 GrundanteilV vom pauschalen Aufteilungsschlüssel nach der Aktenlage nicht erkennbar und wurde eine solche vom Beschwerdeführer auch nicht konkret behauptet, geschweige denn anhand nachvollziehbarer Umstände aufgezeigt.

Nachdem im Beschwerdefall somit die Voraussetzungen für den Ansatz des Pauschalsatzes gemäß § 2 Abs. 1 GrundanteilV 2016 gegeben sind und keine von den pauschalen Aufteilungsschlüsseln abweichenden tatsächlichen Wertverhältnisse vorliegen, hat das Finanzamt bei der Ermittlung der AfA zu Recht einen auf Grund und Boden entfallenden Anteil von 30% ausgeschieden.

Es war somit wie im Spruch ersichtlich zu entscheiden.

1.1. Zu Spruchpunkt II. (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 GrundanteilsV vorliegt.

Graz, am 21. Februar 2022