

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter *Ri* in der Beschwerdesache *Bf*, *Bf-Adr*, *Bf-StNr*, vertreten durch die *Ges3* Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung GmbH & Co KG, *Bf-Adr*, über die Beschwerde vom 10. Juni 2021 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 27. Mai 2021 betreffend Feststellung der Einkünfte 2019 gemäß § 188 BAO zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO Folge gegeben.

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung 2019 werden festgestellt mit -5.826,49 Euro.

Von diesen Einkünften entfallen auf

1.	*Ges1*, *Ges1-Adr* *Ges1-StNr*	Einkünfte von.....	- 2.738,45 €
2.	*Ges2** *Ges2-Adr* *Ges2-StNr*	Einkünfte von.....	- 2.738,45 €
3.	*Ges3* *Ges3-Adr* *Ges3-StNr*	Einkünfte von.....	- 349,59 €

Gemäß § 101 Abs. 3 BAO sind schriftliche Ausfertigungen, die in einem Feststellungsverfahren an eine Personenvereinigung (Personengemeinschaft) ohne eigene Rechtspersönlichkeit gerichtet sind (§ 191 Abs. 1 lit. a und c BAO), einer nach § 81 BAO vertretungsbefugten Person zuzustellen. Mit der Zustellung einer einzigen Ausfertigung an diese Person gilt die Zustellung an alle Mitglieder der Personenvereinigung oder Personengemeinschaft als vollzogen.

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

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang und Sachverhalt

1. Zwischen den Parteien ist die Aufteilung der Anschaffungskosten auf Grund und Boden und Gebäude an der vermieteten Wohnung in *Grst-Adr*, strittig.
2. Die Beschwerdeführerin legte in der Erklärung über die Einkünfte von Personengesellschaften 2019 den Grundanteil mit 9,92% fest und ermittelte daraus abgeleitet die Anschaffungskosten für das Gebäude mit 278.931,22 Euro und die Absetzung für Abnutzung inklusive Einrichtung mit 3.451,98 Euro, was bei Einnahmen von 5.345,00 Euro und übrigen Werbungskosten von 8.044,41 Euro zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von -6.151,39 Euro führte.
3. Demgegenüber setzte das Finanzamt im angefochtenen Bescheid unter Berufung auf § 2 Abs. 2 Teilstich 1 der Grundanteilverordnung (GrundanteilV 2016) den Grundanteil mit 30% an und ermittelte die AfA so mit 2.985,65 Euro, was zu festgestellten Einkünften 2019 in Höhe von -5.685,06 Euro führte.
4. In der gegen diesen Bescheid erhobenen Beschwerde wandte die Bf. gegen den vom Finanzamt festgesetzten Grundanteil von 30% ein, nach § 3 Abs. 2 GrundanteilV sei der Grundanteil dann nicht nach § 2 leg. cit. zu ermitteln, wenn die tatsächlichen Verhältnisse offenkundig erheblich davon abweichen. Bei der in Rede stehenden Liegenschaft handle es sich um ein 12-stöckiges Hochhaus, das auf einer relativ kleinen Fläche errichtet worden sei. Die Berechnung des Grundanteils mit 9,92% sei aus ihrer Sicht schlüssig und bedürfe keines Nachweises durch ein Gutachten. Die Abweichung vom Ansatz nach der GrundanteilV sei offenkundig und wesentlich.
5. Das Finanzamt wies die Beschwerde mit Beschwerdevorentscheidung als unbegründet ab. Zur Begründung führte es aus, die Anteile des Grund und Bodens und des Gebäudes könnten 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 sei weder plausibel noch sei eine Glaubhaftmachung oder ein Nachweis über diesen geringen Anteil erbracht worden. Somit sei der auszuschheidende Anteil an Grund und Boden pauschal nach der GrundanteilV 2016 zu ermitteln.
6. Mit dem Vorlageantrag legte die Bf. ein Gutachten eines Sachverständigen vor, mit dem der Grundanteil an der in Rede stehenden Liegenschaft mit 23,91% ermittelt wurde, sowie eine

abgeänderte Überschussermittlung 2019 mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von -5.826,49 Euro.

7. Am 2.2.2023 legte das Finanzamt die Beschwerde dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vor. In einer Stellungnahme vom 9.10.2023 stimmte es der Übernahme des Grundanteils laut Sachverständigengutachten zu.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Rechtliche Beurteilung

[...]

1. Gemäß § 16 Abs. 1 EStG 1988 sind Werbungskosten die Aufwendungen und Ausgaben zur Erzielung, Sicherung oder Erhaltung der Einnahmen. Werbungskosten sind gemäß § 16 Abs. 1 Z 8 EStG 1988 die Absetzungen für Abnutzungen und Substanzverringerungen.

2. Gemäß § 16 Abs. 1 Z 8 lit. d EStG 1988 können bei Gebäuden, die der Erzielung von Einkünften dienen, ohne Nachweis der Nutzungsdauer 1,5% der Bemessungsgrundlage 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 von geeigneten Kriterien (z.B. Lage, Bebauung) abweichende Aufteilungsverhältnisse von Grund und Boden und Gebäude im Verordnungswege festzulegen.

3. Der Bundesminister für Finanzen hat von dieser Verordnungsermächtigung durch Erlassung der Verordnung über die Festlegung des Grundanteils bei vermieteten Gebäuden im Sinne des § 16 Abs. 1 Z 8 lit. d EStG 1998, BGBl II 2016/99 (GrundanteilV 2016), Gebrauch gemacht.

Die GrundanteilV 2016 sieht in deren § 2 eine pauschale Ermittlung des Grundanteils vor, wenn der auszuscheidende Anteil an Grund und Boden nicht nachgewiesen wird.

Gemäß § 2 Abs. 1 GrundanteilV 2016 sind in Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern als Anteil des Grund und Bodens 20% auszuscheiden, wenn der durchschnittliche Quadratmeterpreis für als Bauland gewidmete und voll aufgeschlossene unbebaute Grundstücke (baureifes Land) weniger als 400 Euro beträgt.

Gemäß § 2 Abs. 2 GrundanteilV 2016 sind in Gemeinden mit mindestens 100.000 Einwohnern und in Gemeinden, in denen der durchschnittliche Quadratmeterpreis für als Bauland gewidmete und voll aufgeschlossene unbebaute Grundstücke (baureifes Land) mindestens 400 Euro beträgt, 30% als Anteil von Grund und Boden auszuscheiden, wenn das Gebäude mehr als

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

Gemäß § 3 Abs. 1 GrundanteilV 2016 ist der 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. Ein vorgelegtes Gutachten unterliegt der freien Beweiswürdigung.

4. Im Beschwerdefall wurde der Grundanteil durch das Gutachten eines Sachverständigen mit 23,91% ermittelt. Gründe, diese Ermittlung des Grundanteils im Rahmen einer freien Beweiswürdigung in Kritik zu ziehen und nicht anzuerkennen, sind nicht erkennbar. Daher liegt im Beschwerdefall einer von der pauschalen Ermittlung nach § 2 abweichender und nachgewiesener Grundanteil von 23,91% vor, der der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Absetzung für Abnutzung des Gebäudes zu Grunde zu legen ist.

5. Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung 2019 sind daher nach der abgeänderten Überschussrechnung 2019 mit -5.826,40 Euro festzustellen. Der Beschwerde war somit stattzugeben.

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.

Mit diesem Erkenntnis ist keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung angesprochen. Die Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist daher unzulässig.

Feldkirch, am 25. Oktober 2023