

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Mag. Diana Sammer in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, über die Beschwerde vom 29. November 2018 gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt Österreich (vormals Finanzamtes Wien 2/20/21/22) vom 29. Oktober 2018 betreffend Einkommensteuer 2016 Steuernummer ***BF1StNr1*** zu Recht erkannt:

- I. Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen. Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.
- II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) zulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Streit besteht hinsichtlich des Ausmaßes des bei der Ermittlung der Absetzung für Abnutzung von den Anschaffungskosten auszuscheidenden Anteils am Grund und Boden:

Der Bf. nahm den Grundanteil im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung mit 7,48% an. Der ursprüngliche Einkommensteuerbescheid 2016 erging am 28.2.2018.

Aufgrund einer in der Folge beim Bf. durchgeführten Außenprüfung (ABNr. ***1***) wurden die gesamten Anschaffungskosten mit € 187.606,15 (Anschaffungskosten Wohnung in ***3*** Wien, ***12*** mit € 169.844,33, Anschaffungskosten Nutzungsrecht Garagenplatz € 17.761,82) bestimmt und festgestellt, dass ein Grundanteil von 30% auszuscheiden sei. Das Verfahren zur Einkommensteuer 2016 wurde mit Bescheid vom 29.10.2018 wiederaufgenommen.

Im Einkommensteuerbescheid 2016 vom 29.10.2018 setzte die belangte Behörde – entsprechend dem Ergebnis der Außenprüfung die Einkommensteuer neu fest. Der auf den Grund und Boden entfallende Anteil wurde gemäß § 2 Abs. 2 GrundanteilV 2016, BGBl. II Nr. 99/2016, mit 30% angesetzt, da ein Anteil des Grund und Bodens von weniger als 20% des Gesamtkaufpreises nicht plausibel erscheine und weder eine Glaubhaftmachung noch ein Nachweis erbracht worden sei. Die vorgelegte Ermittlung des Grundanteils gemäß Grundanteilverordnung (GrundanteilV 2016) vom 10.7.2017 der ***4*** mit einem Grundanteil von 7,48 % könne nicht anerkannt werden.

Mit Anbringen vom 29.11.2018 erhob der Bf. Beschwerde gegen die Nichtanerkennung seines Grundwertanteils von 7,48 % und stützte sich dabei auf das „Gutachten der ***4***“ sowie ein weiteres „Gutachten der ***5*** gem. Grundstückswertverordnung“, welches das Verhältnis von Grundwert zum Gebäudewert in ähnlicher Höhe, nämlich mit 7,79 : 92,21, ermittelt habe.

In der abweisenden Beschwerdevorentscheidung vom 30.11.2018 führte die belangte Behörde aus:

„Gemäß § 3 Abs. 1 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. Nach Ansicht der Finanzverwaltung können die Anteile des Grund und Bodens auch entsprechend dem Verhältnis 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 erscheint. Ein auf diese Weise ermittelter Anteil des Grund und Bodens von weniger als 20% des Gesamtkaufpreises erscheint nach Auffassung der Finanzverwaltung jedenfalls nicht plausibel. Im vorliegenden Fall wurde der Grundanteil nach der GrWV mit 7,48% berechnet, dies erscheint insbesondere im Gemeindegebiet Wien nicht plausibel. Die in der Beschwerde angeführten "Gutachten" sind keine Gutachten sondern lediglich Berechnungen nach der GrWV (derartige Berechnungen werden nicht für Werte unter 20% anerkannt EStR Rz6447) Ein Nachweis iSd GrundanteilV (Sachverständigengutachten) wurde nicht erbracht.“

Im als Vorlageantrag gewertetem Anbringen vom 29.12.2018 verwies der Bf. nochmals auf das Gutachten der ***4***.

Mit Vorlagebericht vom 8.1.2019 – eine Kopie davon erging an den Bf. – wurde die Beschwerde zur Entscheidung dem Bundesfinanzgericht vorgelegt. Die belangte Behörde beantragte nach einer ausführlichen Stellungnahme die Abweisung der Beschwerde.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Mit Kaufvertrag vom 21.12.2015 wurde durch den Bf. Wohnungseigentum an einer Wohnung in ***3*** Wien ***12***, EZ ***6***, KG ***7*** ***8***, GStNr. ***9***, Wohnungseigentumsanteile ***10***, sowie Ende 2016 das Nutzungsrecht am KFZ-Abstellplatz 230, ***3*** Wien ***11*** erworben.

Die Anschaffungskosten in Höhe von insgesamt € 187.606,15 sind zwischen den Parteien des anhängigen Verfahrens unstrittig. Auch das BFG sieht keine Veranlassung sie in Frage zu stellen.

Die Wohnhausanlage, in welcher sich gegenständliche Eigentumswohnung befindet, wurde 2016 errichtet und umfasst mehr als 10 Wohneinheiten.

Für Wien steht eine Einwohnerzahl von über 100.000 außer Zweifel. Ebenso unbestritten ist der durchschnittliche Grundstückspreis pro m² von über € 400,00.

In der Einkommensteuererklärung für das Jahr 2016 hat der Beschwerdeführer 7,48% der Anschaffungskosten als Grundanteil aus der AfA-Bemessungsgrundlage ausgeschieden.

Der Bf legte eine von der ***5*** erhaltene Grundstückswertberechnung vom 3.7.2017 gemäß Grundstückswertverordnung (GrWV), Pauschalwertmodell, für das gesamte Grundstück ***12***, ***3*** Wien vor, in welchem eine Berechnung des Grundwertes gem § 2 Abs 2 GrWV sowie eine Berechnung des Gebäudewertes gem § 2 Abs 3 GrWV, im Ergebnis ein Grundwert-Gebäudewert-Verhältnis von 7,79% zu 92,21% ersichtlich ist. Im Begleitschreiben (E-Mail vom 4.7.2017) weist die ***5***. darauf hin, dass es sich hierbei lediglich um ein Informationsschreiben handle, keinerlei Haftung für die Richtigkeit der Berechnung oder für eine Anerkennung des Berechnungsverfahrens durch die Finanzämter, übernommen werde.

Weiters legte der Bf. eine Berechnung des Grundanteils gemäß § 2 Grundstückswertverordnung (GrWV) der ***4*** vom 10.7.2017 vor, welche einen Grundanteil von 7,48% auswies.

Ein Sachverständigengutachten wurde nicht vorgelegt.

Im angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde 30% der Anschaffungskosten, für die Wohnung und den Tiefgaragenplatz, als Grundanteil ausgeschieden.

2. Beweiswürdigung

Der Sachverhalt ergibt sich aus den durch die belangte Behörde elektronisch vorgelegten Aktenteilen, sowie vom BFG durchgeführte Abfragen des Grundbuches sowie der Immobiliendurchschnittspreise auf der Homepage der Statistik Austria.

Der Sachverhalt kann als erwiesen angenommen werden.

Der dem Bf. gemäß § 265 Abs. 4 zur Kenntnis gebrachte Vorlagebericht hat – ebenso wie die Beschwerdeentscheidung den Charakter eines Vorhaltes (VwGH 29.1.2020, Ra 2019/13/0071; VwGH 30.6.2021, Ra 2021/15/0048). Den Feststellungen der belangten Behörde in der Beschwerdeentscheidung ist der Bf. nicht entgegengetreten. Er verwies in seinem Vorlageantrag lediglich nochmals auf das Gutachten der *****4*****, hinsichtlich dessen von der belangten Behörde bereits in der Beschwerdeentscheidung (ebenso wie im Zuge der Außenprüfung), ausgeführt wurde, dass es sich hierbei nicht um ein Gutachten handle und diese Berechnung nicht anerkannt werde.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

Gemäß **§ 16 Abs. 1 Z 8 EStG 1988** sind abzugsfähige Werbungskosten auch Absetzungen für Abnutzungen und für Substanzverringerungen (§§ 7 und 8). Gehört ein abnutzbares Wirtschaftsgut (insbesondere Gebäude) nicht zu einem Betriebsvermögen, gilt für die Bemessung der Absetzung für Abnutzung oder Substanzverringerung ua. gemäß lit. d (idF BGBl. I Nr. 118/2015) Folgendes:

§ 16 Abs. 1 Z 8 lit. d EStG 1988

"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 des Bundesministers für Finanzen über die Festlegung des Grundanteils bei vermieteten Gebäuden im Sinne des § 16 Abs. 1 Z 8 lit. d EStG 1988 (**GrundanteilV 2016**, BGBl. II Nr. 99/2016) normiert 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. (2) 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, 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.*

Eine eigene Geschäftseinheit liegt jedenfalls pro angefangenen 400 m² Nutzfläche vor.

[...]

§ 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.

[...]"

Mit dem StRefG 2015/2016, BGBl. I Nr. 118/2015, wurde in § 16 Abs. 1 Z 8 lit. d EStG 1988 eine (nur) für den außerbetrieblichen Bereich geltende gesetzliche Regelung bezüglich des auf Grund und Boden entfallenden Anteils an den Anschaffungskosten einer bebauten Liegenschaft geschaffen. Grundsätzlich ist dieser Anteil mit 40% festgelegt. Ein anderes Aufteilungsverhältnis ist nur dann zulässig, wenn ein Pauschalsatz nach der auf Grundlage des § 16 Abs. 1 Z 8 lit. d EStG 1988 ergangenen GrundanteilV 2016 zur Anwendung kommt oder wenn ein Nachweis über die tatsächlichen Verhältnisse erbracht wird bzw. die tatsächlichen Verhältnisse offenkundig von den gesetzlich bzw. im Verordnungswege festgelegten Aufteilungsverhältnissen abweichen.

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*, EStG¹⁷, § 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.

In der von der Bundesanstalt Statistik Österreich für das Jahr 2016 veröffentlichten Übersicht der Immobiliendurchschnittspreise für Wien, ***8***, ist ein Quadratmeterpreis von € 641,9 angegeben. Auch wenn in der GrundanteilV 2016 - anders als in der Grundwertverordnung - nicht auf die von der Bundesanstalt Statistik Österreich veröffentlichten Grundstückspreise abgestellt wird, kann damit aber jedenfalls davon ausgegangen werden, dass der zum 1. Jänner 2016 maßgebliche Durchschnittspreis nicht unter 400,00 € lag. Dies wurde auch von den Verfahrensparteien nicht in Zweifel gezogen.

Fest steht, dass gegenständlich sohin § 2 Abs. 2 Teilstrich 1 GrundanteilV 2016 (Gemeinde mit mehr als 100.000 Einwohnern und der durchschnittliche Quadratmeterpreis für baureifes Land beträgt mehr als 400,00 €), anzuwenden und damit der Anteil des Grund und Bodens grundsätzlich mit 30% aus den Anschaffungskosten auszuscheiden ist.

Der solcherart pauschal ermittelte Anteil kommt nach § 3 GrundanteilV 2016 nur dann nicht zur Anwendung, wenn der auszuscheidende Anteil des Grund und Bodens (zB durch ein Sachverständigengutachten) nachgewiesen wird (Abs. 1) oder wenn die tatsächlichen Verhältnisse offenkundig erheblich davon abweichen (Abs. 2).

Grundsätzlich sind als Werbungskosten geltend gemachte Aufwendungen nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes über Verlangen der Abgabenbehörde gemäß § 138 BAO nachzuweisen oder, wenn dies nicht zumutbar ist, wenigstens glaubhaft zu machen (vgl. VwGH 22.12. 2011, 2008/15/0164, und VwGH 28.5.2008, 2006/15/0125, mwN).

Sowohl § 16 Abs. 1 Z 8 lit. d EStG 1988 als auch die GrundanteilV 2016 stellen in Bezug auf den Anteil des Grund und Bodens eine Vermutung im Sinne des § 167 Abs. 1 BAO auf. Soll, so wie auch im Beschwerdefall, ein von der gesetzlichen Vermutung bzw. den im Verordnungswege festgelegten Pauschalsätzen abweichender Aufteilungsschlüssel hinsichtlich der auf Grund und Boden bzw. das Gebäude entfallenden Anschaffungskosten zur Anwendung kommen, obliegt es dem Beschwerdeführer das Vorliegen der tatsächlichen Verhältnisse nachzuweisen (vgl. VwGH 25.5.2022, Ra 2020/15/0119; VwGH 30.6.2015, 2013/15/0169, mwN, wonach die Beweislast für die Widerlegung der nach § 16 Abs. 1 Z 8 EStG 1988 geltenden Vermutung einer Nutzungsdauer von 66 2/3 Jahren und damit einem AfA-Satz von 1,5% bei nicht zu einem Betriebsvermögen gehörenden Gebäuden dem Steuerpflichtigen obliegt und ein solcher Beweis im Regelfall durch die Vorlage eines Sachverständigengutachtens zu erbringen ist).

Es ist ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, dass die Aufteilung des Kaufpreises einer bebauten Liegenschaft nach streng objektiven Maßstäben zu erfolgen hat und hiezu jeweils der Verkehrswert des bloßen Grund und Bodens einerseits und des Gebäudes andererseits zu schätzen und der Kaufpreis im Verhältnis dieser Werte aufzuteilen ist (zB VwGH 28.5.2015, 2012/15/0104).

Auch § 16 Abs. 1 Z 8 lit. d EStG 1988 und die GrundanteilV 2016 stellen auf ein bestimmtes Verhältnis der Verkehrswerte ab, dieses Verhältnis wird lediglich, abhängig von Parametern wie Einwohnerzahl der betreffenden Gemeinde und Anzahl der Wohneinheiten, vermutet. Zur Widerlegung dieser Vermutung kann daher im Sinne der zitierten Rechtsprechung ebenfalls nur ein auf dem jeweiligen Verkehrswert beruhender Nachweis geeignet sein (BFG 23.10.2019, RV/7105055/2019).

Im gegenständlichen Fall stützte sich der Bf auf zwei Grundstückswertberechnungen gemäß § 2 Grundstückswertverordnung (GrWV) der ***5*** sowie ***4***, aus denen sich ein Grundanteil von 7,79% bzw. 7,48% ergibt.

Ein vom Pauschalsatz abweichender niedrigerer Grundanteil wurde damit aber nicht nachgewiesen.

Inwieweit die Berechnungen daher dem Verhältnis der tatsächlichen Verkehrswerte zum maßgeblichen Stichtag entsprechen sollte (nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes erfolgt eine solche Aufteilung nach der Verhältnismethode, wobei der Sachwert des Bodens zum Sachwert des Gebäudes in Verhältnis zu setzen ist; vgl. etwa VwGH 21.9.2006, 2002/15/0113), ist nicht erkennbar.

Insbesondere ist mit dem Hinweis auf das Ergebnis einer Berechnung nach der Grundwertverordnung nichts zu gewinnen.

Die "*Verordnung des Bundesministers für Finanzen betreffend Festlegung der Ermittlung des Grundstückswertes (Grundstückswertverordnung - GrWV)*", BGBl II Nr. 442/2015 ist zu § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 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. Weiters ist der dreifache Bodenwert mit einem Faktor, der konkret für den 10. Bezirk in der Anlage zur GrWV mit 3,0 festgelegt wurde, hochzurechnen; zur Berechnung des Gebäudewertes wird ein für jedes Bundesland, konkret für Wien mit 1.470,00 €, festgelegter Baukostenfaktor herangezogen.

Nach der Grundwertverordnung werden somit wiederum nur pauschal ermittelte Werte herangezogen werden, aber nicht auf die im Einzelfall gegebenen tatsächlichen Verhältnisse (Verkehrswerte) abgestellt (vgl. BFG 30.11.2018, RV/2101083/2018) wird. Von einem Nachweis, der ein Abgehen von dem nach der GrundanteilV 2016 heranzuziehenden Pauschalsatz rechtfertigen könnte, kann daher schon aus diesem Grund nicht ausgegangen werden. Die Vermutung des § 16 Abs. 1 Z 8 lit. d EStG 1988 bzw. der GrundanteilV 2016 kann

durch den Bf. daher nicht widerlegt bzw. ein anderes als das vermutete Aufteilungsverhältnis nachgewiesen werden.

Auch wenn der Bf. die vorgelegten Unterlagen als „Gutachten“ bezeichnet, so sind dies tatsächlich lediglich Berechnungen nach der Grundwertverordnung.

Die darin enthaltenen Ausführungen sind sehr allgemein gehalten und geht daraus nicht hervor, inwiefern die der Berechnung zu Grunde gelegten Grundstückskosten dem tatsächlichen Verkehrswert des Grund und Bodens im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses entsprechen.

Angemerkt wird zum Erlass des BMF (eingearbeitet in Rz 6447 EStRichtlinie), wonach die Anteile des Grund und Bodens und des Gebäudes auch entsprechend dem Verhältnis von Grundwert zum Gebäudewert gemäß § 2 GrWV glaubhaft gemacht werden können auch, dass einerseits Erlässe der Finanzverwaltung keine subjektiven Rechte und Pflichten des Steuerpflichtigen begründen (z.B. VwGH 1.9.2015, Ra 2015/15/0035), andererseits eine Glaubhaftmachung anhand der Pauschalwertmethode des § 2 GrWV nur dann zulassen wäre, wenn ein auf diese Weise ermittelter Anteil des Grund und Bodens nicht weniger als 20% des Gesamtaufpreises beträgt; die vom Bf vorgelegte Berechnung ergab hingegen einen Grundanteil von 7,48 %.

Insbesondere sind erlassmäßige Regelungen der Finanzverwaltung keine Rechtsnormen und entfalten daher für das Bundesfinanzgericht keine Bindungswirkung (vgl. VwGH 11.12.2003, 2000/14/0038, mwN).

§ 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. vgl. BFG 30.11.2018, RV/2101083/2018 sowie *Ritz/Koran*, BAO⁷, § 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; vgl. auch BFG 23.10.2019, RV/7105055/2019), in denen die erhebliche Abweichung klar zu Tage tritt, ausgeschlossen sein.

Denkbar wäre dies etwa bei vielstöckigen Eigentumswohnhäusern, bei denen auf die einzelne Wohnung ein relativ geringer Grundanteil entfällt (*Jakom*/ EStG17, § 16 Rz 40). Auch wenn

davon auszugehen ist, dass mit zunehmender Anzahl der Wohneinheiten der Anteil der einzelnen Wohnung am Grund sinkt, muss aber auch in solchen Fällen gerade ein erhebliches Abweichen offenkundig sein.

Der seitens des Bf genannte Grundanteil von 7,48 % wäre zwar eine Abweichung um zumindest 50 % vom Pauschalwert, doch ist die Herleitung dieses Wertes zu unsubstantiiert, um diesen Anteil als offenkundig ansehen zu können.

Im vorliegenden Fall bietet sich kein Anhaltspunkt für ein derartiges, offenkundig erhebliches Abweichen des Grundanteils von dem pauschalen, vom Finanzamt angewendeten Ansatz von 30%, dh. es ist nicht offenkundig feststellbar, dass der tatsächliche Anteil des Grund und Bodens an den gesamten Anschaffungskosten für die Eigentumswohnung und Tiefgaragenplatz des Bf. nur 7,48 % betragen. Auch wurde ein derartiges, offenkundig erhebliches Abweichen der tatsächlichen Verhältnisse vom pauschalen Aufteilungsverhältnis weder vom Bf. konkret behauptet, geschweige denn anhand nachvollziehbarer Umstände aufgezeigt. (vgl. BFG 14.11.2019, RV/1100353/2017; BFG 25.03.2021, RV/7100416/2021).

Im Beschwerdefall hat die belangte Behörde daher zu Recht die Pauschalregelung des § 2 Abs. 2 Teilstrich 1 GrundanteilV 2016 angewendet und dementsprechend bei der Ermittlung der AfA einen auf den Grund und Boden entfallenden Anteil von 30% ausgeschieden.

Es war sohin spruchgemäß zu entscheiden.

3.2. 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.

Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu § 16 Abs. 1 Z 8 lit. d EStG 1988 in der anzuwendenden Fassung bzw. zur GrundanteilV 2016, BGBl. II Nr. 99/2016, insbesondere zur Frage, auf welche Weise der Nachweis eines anderen Aufteilungsverhältnisses zu führen ist und unter welchen Voraussetzungen von einem offenkundig erheblichen Abweichen auszugehen ist, liegt, soweit ersichtlich, noch nicht vor, weshalb die ordentliche Revision spruchgemäß zuzulassen war.

Wien, am 7. Mai 2024