

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Mag. Andreas Wieser in der Beschwerdesache \*\*\*Bf1\*\*\*, \*\*\*Bf1-Adr\*\*\*, über die Beschwerde vom 26. Dezember 2024 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 4. Dezember 2024 betreffend Einheitswert des Grundvermögens (einschließlich d. Betriebsgrundstücke) 01.01.2019 zu Steuernummer \*\*\*BF1StNr1\*\*\* zu Recht erkannt:

I. Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert. Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe des festgesetzten Einheitswertes sind dem als Beilage angeschlossenen Berechnungsblatt zu entnehmen und bilden einen Bestandteil des Spruches dieses Erkenntnisses.

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

## Entscheidungsgründe

### I. Verfahrensgang

Zwischen den Verfahrensparteien ist bei der Berechnung des Einheitswertes für ein bebautes Grundstück der Gebäudewert strittig.

Mit einem am 04.12.2024 erlassenen Einheitswertbescheid zum 01.01.2019, Artfortschreibung gemäß § 21 Abs 1 Z 2 Bewertungsgesetz 1955 (BewG 1955), stellte die Abgabenbehörde den Einheitswert für die Liegenschaft \*\*\*Adr-L1\*\*\*, Katastralgemeinde \*\*\*KG1\*\*\*, \*\*\*EZ1\*\*\*, neu fest. Die Fortschreibung sei erforderlich, weil die Art des Bewertungsgegenstandes zu ändern war und eine Änderung im Flächenausmaß eingetreten ist. Gemäß einem Kaufvertrag vom 23.06.2017 sei bei der gegenständlichen EZ ein Gebäude- und Flächenabfall eingetreten. Der durchgeführten Berechnung wurde ein Bodenwert von Euro 23.156,04 und eine Gebäudewert in Höhe von Euro 23.156,04 zu Grunde gelegt. Der Einheitswert wurde mit Euro 31.700,00 ermittelt, der um 35% erhöhte Einheitswert mit Euro 42.700,00 festgesetzt.

Ebenfalls am 04.12.2024 wurde der vom neuen Einheitswertbescheid abgeleitete Grundsteuermessbescheid erlassen.

In der am 26.12.2024 fristgerecht eingebrachten Beschwerde führte der Bf aus, dass der Gebäudewert für das einzige am gegenständlichen Grundstück befindliche Gebäude zu hoch angesetzt worden sei. Das Haus habe lediglich eine Geschoßfläche von 34 m<sup>2</sup>. Dem Bescheid sei jedoch eine bebaute Fläche von 92 m<sup>2</sup> zu Grunde gelegt worden. Als Beweis hierfür wurde vom Bf ein Gutachten einer Sachverständigen aus dem Jahre 2010 übermittelt, in welchem die Bruttogeschoßfläche dieses Gebäudes mit 34 m<sup>2</sup> ermittelt worden sei.

Mittels Beschwerdevoirentscheidung vom 12.03.2025 setzte die Abgabenbehörde den Einheitswert des gegenständlichen Grundbesitzes erneut verändert fest. Für die Berechnung des Gebäudewertes wurden nunmehr sämtliche Gebäudeteile, die dem im Zuge der Beschwerde übermittelten Gutachten zu entnehmen sind, miteinbezogen. Das Finanzamt ermittelte den Gebäudewert in der Beschwerdevoirentscheidung mit einer bebauten Fläche des Grundstückes von insgesamt 74 m<sup>2</sup>, auf welcher sich ein Erdgeschoss mit einer Fläche von 33,77 m<sup>2</sup> (101,30 m<sup>3</sup>), ein Kelleranbau mit 40,00 m<sup>2</sup> (120,00 m<sup>3</sup>), ein weiteres Fitnessgebäude mit einer Fläche von 105,75 m<sup>2</sup> (285,5 m<sup>3</sup>) und ein Dachgeschoss mit einer Fläche von 61,75 m<sup>2</sup> (92,6 m<sup>3</sup>) befinden. Der Gebäudewert wurde mit Euro 20.470,81 berechnet. Der Einheitswert wurde mit Euro 30.100,00, der um 35% erhöhte Einheitswert mit Euro 40.600,00 festgesetzt.

Im Zuge des Vorlageantrags führte der Bf erneut aus, dass auf der gesamten Liegenschaft der \*\*\*EZ1\*\*\* nur ein Gebäude errichtet worden sei. Für dieses sei in der Beschwerdevoirentscheidung ein Gebäudewert von Euro 3.864,91 festgesetzt worden. Der in der BVE angeführte Kelleranbau befinde sich am Grundstück \*\*\*EZ2/G1\*\*\*, welches zur \*\*\*EZ2\*\*\*, \*\*\*KG1\*\*\*, gehöre. Das bezeichnete Fitnessgebäude wiederum sei ebenso wie das in der Beschwerdevoirentscheidung angeführte Dachgeschoss auf dem Grundstück \*\*\*EZ1/G5\*\*\* der \*\*\*EZ3\*\*\*, \*\*\*KG1\*\*\*, erbaut und gehöre ebenso nicht (mehr) zum Grundbesitz des Bf. Als Beilage übermittelte der Bf einen Auszug aus der digitalen Katastralmappe aus dem Jahr 2016.

Die Abgabenbehörde legte die Beschwerde dem Verwaltungsgericht am 27.06.2025 zur Entscheidung vor. Es werde die Abweisung der Beschwerde beantragt, die Einwände des Bf können nicht nachvollzogen werden. Auf dem Grundstück \*\*\*EZ1/G1\*\*\* befinde sich ein Gebäude. Die Grundflächen seien dem vorgelegten Gutachten entnommen worden.

Mit Vorhalt vom 07.08.2025 forderte das Gericht die Gemeinde \*\*\*Gemeinde1\*\*\* auf, die Bebauung des strittigen Grundvermögens der \*\*\*EZ1\*\*\*, bestehend aus den Grundstücken \*\*\*EZ1/G1\*\*\*, \*\*\*EZ1/G3\*\*\* und \*\*\*EZ1/G4\*\*\*, bekanntzugeben. Die Gemeinde teilte dem Gericht mit, dass sich auf den Grundstücken der \*\*\*EZ1\*\*\* nur ein Gebäude befindet, welches auf dem Grundstück \*\*\*EZ1/G1\*\*\* errichtet wurde. Die zwei weiteren der gegenständlichen EZ zugeordneten Grundstücke \*\*\*EZ1/G3\*\*\* und \*\*\*EZ1/G4\*\*\* sind unbebaut. Die bei der

Gemeinde aufliegenden Einreichpläne des eingeschossigen Hauses wurden dem Gericht übermittelt.

Dem Bf wurden die von der Gemeinde vorgelegten Unterlagen zur Kenntnisnahme übermittelt. Der Bf übersendete weitere Fotoaufnahmen des Gebäudes an das Gericht und teilte mit, dass auch aus den Unterlagen der Gemeinde klar ersichtlich sei, dass sich auf seinem Grundstück nur ein Gebäude befinde, welches lediglich über ein Erdgeschoss verfüge. Dieses sei mit dem durch das Finanzamt berechneten Gebäudewert iHv Euro 3.864,91 (entsprechend 101,3 m<sup>3</sup>) anzusetzen. Zur historischen Nachvollziehbarkeit der Veränderungen der streitgegenständlichen Grundstücke und der \*\*\*EZ1\*\*\* übermittelte der Bf zudem historische Lagepläne.

Nach Durchführung von umfangreichen Grundbuchsrecherchen durch das Gericht wurden der Abgabenbehörde sämtliche Unterlagen (Dokumente aus dem Grundbuch inklusive sachverhaltsrelevante zivilrechtliche Verträge, Fotos und Einreichpläne des Gebäudes) zur Stellungnahme übermittelt und wurde dieser mitgeteilt, dass sich nach Ansicht des Gerichts seit dem Jahr 2017 auf dem streitgegenständlichen Grundvermögen der \*\*\*EZ1\*\*\* nur ein Gebäude mit einer Grundfläche von 33,7 m<sup>2</sup> (101,3 m<sup>3</sup>) befindet. Das Finanzamt gab dem Gericht bekannt, dass diesen Feststellungen nicht entgegengetreten wird.

## **II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:**

### **1. Sachverhalt**

Der Bf \*\*\*Bf1\*\*\* und seine Ehefrau \*\*\*Bf1-Ehefrau\*\*\* sind seit dem 19.04.2011 je zur Hälfte Eigentümer der unter der \*\*\*EZ1\*\*\*, Katastralgemeinde \*\*\*KG1\*\*\*, erfassten Liegenschaft, welche bis zum Jahr 2015 aus den Grundstücken \*\*\*EZ1/G2\*\*\* und \*\*\*EZ1/G1\*\*\* bestand. Auf dem Grundstück \*\*\*EZ1/G1\*\*\* befand sich zum Zeitpunkt des Kaufes durch den Bf und seiner Ehefrau ein "Sommerhaus" und ein separater Kelleranbau. Auf dem Grundstück \*\*\*EZ1/G2\*\*\* war ein „Fitnessgebäude mit Dienstwohnung“ lokalisiert.

Das Ehepaar \*\*\*Bf1\*\*\* war bis zum Jahr 2016 ebenso Eigentümer einer an das strittige Grundvermögen angrenzenden Liegenschaft, welche unter der \*\*\*EZ2\*\*\*, Katastralgemeinde \*\*\*KG1\*\*\*, erfasst ist und aus dem Grundstück \*\*\*EZ2/G1\*\*\* besteht. Auf diesem Grundstück befand bzw befindet sich eine Wohnungseigentumsanlage, wobei ein hierzu gehöriger Kelleranbau bis zum Jahr 2015 auf dem Grundstück \*\*\*EZ1/G1\*\*\*, \*\*\*EZ1\*\*\*, befindlich war.

Im Jahr 2015 kam es zu Zu- und Abschreibungen zwischen den Grundstücken \*\*\*EZ1/G1\*\*\* (\*\*\*EZ1\*\*\* und \*\*\*EZ2/G1\*\*\* (\*\*\*EZ2\*\*\*). Der bis zu diesem Zeitpunkt auf dem Grundstück \*\*\*EZ1/G1\*\*\* befindliche Kelleranbau, welcher jedoch dem Gebäude des Grundvermögens

mit der \*\*\*EZ2\*\*\* zuzurechnen ist, wurde so dem Grundstück \*\*\*EZ2/G1\*\*\* und damit der \*\*\*EZ2\*\*\* zugeführt. Im Zuge dessen wurde auch das bis dahin bestehende Grundstück \*\*\*EZ1/G2\*\*\* in mehrere Grundstücke (\*\*\*EZ1/G2\*\*\*-\*\*\*EZ1/G6\*\*\*) aufgespalten. Das auf dem Grundstück \*\*\*EZ1/G2\*\*\* bestehende Fitnessgebäude wurde dem Grundstück \*\*\*EZ1/G5\*\*\* zugewiesen.

Aufgrund dieser Zu- und Abschreibungen änderte sich der Bebauungsplan im Jahr 2015 wie folgt:

Bebauungsplan vor dem 29.04.2015:

[...]

Bebauungsplan nach dem 29.04.2015:

[...]

Das Grundstück \*\*\*EZ1/G2\*\*\* wurde im Jahr 2016 vom Bf und seiner Ehefrau an ihren Sohn verschenkt und ist seitdem nicht mehr Bestandteil des Grundvermögens der \*\*\*EZ1\*\*\*.

Mit Kaufvertrag vom 13.06.2016 verkaufte das Ehepaar \*\*\*Bf1\*\*\* das Grundvermögen der \*\*\*EZ2\*\*\* mit dem Grundstück \*\*\*EZ2/G1\*\*\* inklusive dem darauf befindlichen Gebäude und dem streitgegenständlichen Kelleranbau an die Firma \*\*\*Firma1\*\*\*.

Mit Kaufvertrag vom 23.06.2017 verkaufte der Bf und seine Ehefrau auch die Grundstücke \*\*\*EZ1/G6\*\*\* und \*\*\*EZ1/G5\*\*\* inklusive dem darauf befindlichen Gebäude („Fitnessgebäude mit Dienstwohnung“). Diese Grundstücke sind seit dem Jahr 2017 unter der \*\*\*EZ3\*\*\*, \*\*\*KG1\*\*\*, erfasst.

Seit dem Jahr 2017 besteht das streitgegenständliche Grundvermögen der \*\*\*EZ1\*\*\* somit nur mehr aus den drei Grundstücken \*\*\*EZ1/G1\*\*\* mit einer Grundfläche von 1.474 m<sup>2</sup>, \*\*\*EZ1/G3\*\*\* mit einer Grundfläche 821 m<sup>2</sup> und \*\*\*EZ1/G4\*\*\* mit einer Grundfläche von 943 m<sup>2</sup>:

[...]

Grundbuchstand der \*\*\*EZ1\*\*\* seit dem Jahr 2017:

[...]

Die Grundstücke \*\*\*EZ1/G3\*\*\* und \*\*\*EZ1/G4\*\*\* sind unbebaut. Auf dem Grundstück \*\*\*EZ1/G1\*\*\* befindet sich ein Gebäude mit einer Grundfläche von 33,77 m<sup>2</sup> und einen Rauminhalt von 101,31 m<sup>3</sup> („Sommerhaus“).

Außenansicht des Hauses auf dem Grundstück \*\*\*EZ1/G1\*\*\*:

[...]

Grundrissplan des Gebäudes:

[...]

Das Haus ist eingeschossig und verfügt über kein Dachgeschoss und keine Kellerräumlichkeiten.

## 2. Beweiswürdigung

Die Feststellungen zu den Eigentümerverhältnissen des Grundvermögens \*\*\*EZ1\*\*\*, \*\*\*KG1\*\*\*, und zu den dieser EZ zugeordneten Grundstücken sind dem Grundbuch und dem im Grundbuch befindlichen Dokumenten zu entnehmen.

Dass der Bf und seine Ehefrau seit dem Jahr 2011 je zur Hälfte Eigentümer der unter der \*\*\*EZ1\*\*\* erfassten Liegenschaft ist, ist aus im historischen Grundbuchsatzug dieser EZ ersichtlich.

Dem historischen Grundbuchsatzug zu \*\*\*EZ2\*\*\*, \*\*\*KG1\*\*\*, ist zu entnehmen, dass das Ehepaar \*\*\*Bf1\*\*\* bis zum Jahr 2016 auch Eigentümer dieses an die streitgegenständliche \*\*\*EZ1\*\*\* angrenzenden Grundvermögens war. Die Bebauung der \*\*\*EZ2\*\*\*, konkret des Grundstücks \*\*\*EZ2/G1\*\*\*, mit einer Wohnungseigentumsanlage kann Seitens des Gerichts anhand des Kaufvertrags vom 13.06.2016 festgestellt werden, mit welchem der Bf und seine Ehefrau diese Liegenschaft verkauften.

Die im Jahr 2015 durchgeführten Zu- und Abschreibungen zwischen den Grundstücken \*\*\*EZ1/G1\*\*\* (\*\*\*EZ1\*\*\*), sowie \*\*\*EZ2/G1\*\*\* (\*\*\*EZ2\*\*\*), und insbesondere die Verschiebung des bis dahin dem Grundstück \*\*\*EZ1/G1\*\*\* zuzurechnenden Kelleranbaus auf das Grundstück \*\*\*EZ2/G1\*\*\* sind anhand des Schenkungs- und Abtretungsvertrags vom 29.04.2015 und den darauf basierenden Grundbuchshandlungen nachvollziehbar. Sowohl diese Zu- und Abschreibungen als auch die im Zuge dessen durchgeführte Aufspaltung des Grundstücks \*\*\*EZ1/G2\*\*\* in mehrere Teile (\*\*\*EZ1/G2\*\*\*-\*\*\*EZ1/G6\*\*\*) sind zudem aus der Vermessungsurkunde vom 27.11.2014 ersichtlich und finden Deckung in den ab dem Jahr 2015 bestehenden Bebauungsplänen laut KAGIS-Maps.

Die Schenkung des Grundstücks \*\*\*EZ1/G2\*\*\* an den Sohn des Bf und somit das Ausscheiden dieses Grundvermögens aus der \*\*\*EZ1\*\*\* im Jahr 2016 kann dem Schenkungsvertrag vom 11.05.2016 entnommen werden.

Der Verkauf der Liegenschaft \*\*\*EZ2\*\*\*, \*\*\*KG1\*\*\*, mit dem darauf befindlichen Gebäude und dem streitgegenständlichen Kelleranbau durch den Bf und seiner Ehefrau an die Firma

\*\*\*Firma1\*\*\* ist im Kaufvertrag vom 13.06.2016 festgehalten und findet auch im Grundbuchsstand Deckung.

Der Verkauf der Grundstücke \*\*\*EZ1/G6\*\*\* und \*\*\*EZ1/G5\*\*\* inklusive dem darauf befindlichen Gebäude („Fitnessgebäude mit Dienstwohnung“) durch den Bf und seine Ehefrau im Jahr 2017 kann anhand des Kaufvertrages vom 23.07.2017 und den darauf durchgeführten Grundbuchsänderungen nachvollzogen werden. Die Bebauung des Grundstückes \*\*\*EZ1/G5\*\*\* mit dem „Fitnessgebäude“ ist bereits aus dem vorgelegten Verkehrswertgutachten aus dem Jahr 2010 ersichtlich und kann diese auch aus dem KAGIS-Bebauungsplan und Luftbilddaufnahmen nachvollzogen werden. Zudem wurde dem Gericht von Seiten der Gemeinde \*\*\*Gemeinde1\*\*\* bekanntgegeben, dass auf den strittigen Grundstücken der \*\*\*EZ1\*\*\* nur ein Gebäude steht, bei welchem es sich um das auf dem Grundstück \*\*\*EZ1/G1\*\*\* befindliche „Sommerhaus“ mit einer Fläche von 33,77 m<sup>2</sup> handelt. Schließlich wird auch vom Bf angegeben, dass sich das Fitnessgebäude auf dem Grundstück \*\*\*EZ1/G5\*\*\* befindet und nicht mehr ihm zuzurechnen ist.

Die Größe des einzigen Gebäudes auf dem Grundvermögen der \*\*\*EZ1\*\*\* lässt sich anhand der von der Gemeinde \*\*\*Gemeinde1\*\*\* übermittelten Baupläne sowie dem Einreich- und dem Grundrissplan feststellen und wird auch vom Bf übereinstimmend mit diesen Dokumenten bestätigt. Aus den Fotos des Gebäudes und den Grundrissplan lässt sich ebenso feststellen, dass das Gebäude über keinen Keller und keinen Dachboden verfügt und wird auch im Gutachten aus dem Jahr 2010 die Größe des Gebäudes mit 33,77 m<sup>2</sup> (101,31 m<sup>3</sup>) angegeben.

Sämtliche Feststellungen stehen im Einklang mit dem Grundbuchsstand und den vorliegenden Bebauungsplänen sowie Grundstücksgrenzen und Luftbilddaufnahmen laut KAGIS-Maps.

### **3. Rechtliche Beurteilung**

#### **3.1. Zu Spruchpunkt I. (Stattgabe)**

Nach § 21 Abs 1 Z 2 BewG 1955 wird der Einheitswert neu festgestellt, wenn die Art des Bewertungsgegenstandes von der zuletzt im Einheitswertbescheid festgestellten Art abweicht (Artfortschreibung). Fortschreibungszeitpunkt ist gemäß § 21 Abs 4 BewG 1955 der Beginn des Kalenderjahres, das auf die Änderung folgt.

Stellt sich im Zuge der bewertungsrechtlichen Bearbeitung eines Kaufvertrages durch das Finanzamt heraus, dass die Art des Bewertungsgegenstandes von der zuletzt in einem Einheitswertbescheid festgestellten Art abweicht, so ist die Behörde gehalten, (neben einer Zurechnungsfortschreibung iSd § 21 Abs 4 BewG 1955) auch eine Artfortschreibung vorzunehmen. Dabei ist nicht von Bedeutung, ob eine solche Artfortschreibung nicht allenfalls bereits zu einem früheren Bewertungsstichtag hätte vorgenommen werden müssen, da eine

solche Artfortschreibung auch zur Fehlerberichtigung erfolgen kann (ua VwGH vom 16.12.1998 96/13/0186).

Feststellungsbescheide können als Grundlagenbescheide ohne Bedachtnahme auf Verjährungsfristen erlassen werden (vgl VwGH vom 10.06.1991, 90/15/0021), wobei diese Aussage hinsichtlich Einheitswertbescheiden insofern zu relativieren ist, als solche gemäß § 186 Abs 1 BAO nur zu erlassen sind, wenn und soweit diese Feststellung für die Geltendmachung von Abgabenansprüchen von Bedeutung ist. Ein Einheitswertbescheid wird dann nicht zu erlassen sein, wenn das Recht zur Festsetzung aller vom Einheitswert abgeleiteten Abgaben verjährt ist und auch § 209a BAO keine solche Festsetzung ermöglicht. Die Erlassung von Einheitswertbescheiden durch das Finanzamt unter Bedachtnahme auf die grundsätzlich geltende fünfjährige Bemessungsverjährungsfrist ist somit gesetzeskonform.

Im Zeitpunkt der Erlassung des gegenständlichen Einheitswertbescheids im Jahr 2024 war die 5-jährige Verjährungsfrist für das Jahr 2019 hinsichtlich der Festsetzung abgeleiteter Abgaben (wie zB der Grundsteuer) noch nicht abgelaufen und entspricht die durch das Finanzamt zum Stichtag 1. Jänner 2019 vorgenommene Wertfortschreibung daher der Gesetzeslage.

Gemäß § 51 BewG 1955 gehört zum Grundvermögen der Grund und Boden einschließlich der Bestandteile (insbesondere Gebäude) und des Zubehörs.

Bei der Bewertung von bebauten Grundstücken ist gemäß § 53 Abs 1 BewG 1955 vom Bodenwert (Abs 2) und vom Gebäudewert (Abs 3 bis 6) auszugehen.

Gemäß § 53 Abs 2 BewG 1955 ist als Bodenwert der Wert maßgebend, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück gemäß § 55 zu bewerten wäre. Als Bodenwert ist der gemeine Wert auf Basis der Wertverhältnisse zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.1973 anzusetzen. Als Baulandpreis wurde vom Finanzamt im gegenständlichen Fall ein Wert von Euro 5,0870 pro m<sup>2</sup> angenommen. Dieser Wert wurde vom Bf nicht beanstandet und ist dem Akt auch sonst kein Hinweis zu entnehmen, dass der Wert nicht den Marktverhältnissen zum 1. Jänner 1973 entsprechen würde. Ebenso ist zwischen den Verfahrensparteien das Flächenausmaß des Grundbesitzes zum Stichtag 01.01.2019 mit 3.238 m<sup>2</sup> unstrittig und deckt sich dieses mit dem Grundbuchsbestand.

Hinsichtlich des Gebäudewertes bestimmt § 53 Abs 3 BewG 1955, dass dieser vorbehaltlich der Bestimmungen der Abs 4 und 5 aus dem Neuherstellungswert abzuleiten ist, der sich je nach der Bauweise und Ausstattung der Gebäude oder der Gebäudeteile bei Unterstellung von Durchschnittspreisen je Kubikmeter des umbauten Raumes der Gebäude oder der Gebäudeteile ergibt. Umbauter Raum ist der auf mindestens drei Seiten von Wänden umschlossene innere nutzbare Raum zuzüglich des Raumes, den die Umwandlung einnimmt. Die bei der Ermittlung des Gebäudewertes gemäß § 53 Abs 3 BewG 1955 zu unterstellenden Durchschnittspreise sind in der Anlage dieses Gesetzes festgesetzt (§53a BewG 1955).

Im gegenständlichen Fall wird durch den Bf bezüglich des Gebäudewertes ausschließlich die Größe des umbauten Raumes laut Erstbescheid bestritten. Die Einstufung des Gebäudes in die in der Anlage genannten Bauklassen und der sich daraus ergebende Durchschnittspreis je Kubikmeter umbauten Raum ist zwischen den Verfahrensparteien nicht strittig. Gegen die Berechnung des Gebäudewertes wurden keine Einwendungen erhoben. Anhand des vorgelegten Aktes sind für das Gericht in diesem Zusammenhang keine Abweichungen zu der Einstufung der Abgabenbehörde erkennbar.

Wie im Zuge des Sachverhalts durch das Gericht festgestellt, befindet sich auf dem bebauten Grundstück jedoch (nur) ein Gebäude mit einer bebauten Fläche von 33,77 m<sup>2</sup> und ein einem umbauten Raum von 101,3 m<sup>3</sup>. Dieses Haus ist anhand der anzuwendenden Bauklasse, wie vom Bf beantragt, mit einem Gebäudewert von Euro 3.864,91 zu bewerten. Die weiteren von der Behörde im Zuge der Beschwerdeentscheidung berücksichtigten Gebäude bzw. Gebäudeteile befinden sich auf benachbarten Grundstücken, welche nicht der streitgegenständlichen EZ zuzuordnen sind und auch (nicht mehr) im Eigentum des Bf stehen, sodass diese dem Einheitswert der Liegenschaft nicht zu Grunde zu legen sind.

Der Beschwerde ist somit vollinhaltlich stattzugeben, der Gebäudewert wie vom Bf beantragt zu berücksichtigen und der gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhte Einheitswert mit Euro 25.100,00 festzusetzen. Zur detaillierten Berechnung des Einheitswertes wird auf das als Beilage angeschlossene Berechnungsblatt verwiesen, welches einen Bestandteil des Spruches dieses Erkenntnisses bildet.

### **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.

Im konkreten Fall handelt es sich bei der Frage der tatsächlichen Bebauung des Grundstücks um eine auf der Ebene der Sachverhaltsermittlung und der Beweiswürdigung zu lösende und zu beurteilende Tatfrage, die der Kontrolle durch den Verwaltungsgerichtshof nur insofern zugänglich ist, als es sich um die Beurteilung handelt, ob der Sachverhalt genügend erhoben ist und ob die bei der Beweiswürdigung vorgenommenen Erwägungen schlüssig sind, sie somit den Denkgesetzen und dem allgemeinen Erfahrungsgut entsprechen. Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG stellen sich in diesem Zusammenhang in der Regel nicht (vgl. VwGH vom 27.02.2019, Ro 2017/15/0039, mwN). Die Revision ist demgemäß im gegenständlichen Fall nicht zulässig.

Klagenfurt am Wörthersee, am 8. Jänner 2026