

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Senatsvorsitzenden ***R1***, den Richter ***R2*** sowie die fachkundigen Laienrichter ***Laienrichter1*** und ***Laienrichter2*** in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr*** über die Beschwerde vom 19. Dezember 2017 gegen den Bescheid des Finanzamtes Baden Mödling vom 28. September 2017 betreffend Einkommensteuer 2015, Steuernummer ***BF1StNr1***, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 16. Februar 2026 in Anwesenheit der Schriftführerin ***Schriftführerin1*** zu Recht erkannt:

- I. Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen. Der Einkommensteuerbescheid 2015 wird abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der festgesetzten Abgabe sind dem Ende der Entscheidungsgründe dem als Beilage angeschlossenen Berechnungsblatt zu entnehmen und bilden einen Bestandteil des Spruches dieses Erkenntnisses.

- II. Die Festsetzung der Einkommensteuer 2015 erfolgt endgültig.
- III. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art 133 Abs 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Mittels Schreiben vom 15.1.2016 legte Herr ***Bf1*** (in der Folge „Beschwerdeführer“) gegenüber dem zuständigen Finanzamt die Ermittlung der besonderen Vorauszahlungen für eine private Grundstücksveräußerung offen. Darin erläuterte der Beschwerdeführer, dass er im Jahr 2015 einen Teil eines im Jahr 2006 erworbenen Grundstücks veräußert habe. Es seien

daher aus den gesamten Anschaffungskosten des Grundstücks die anteiligen Anschaffungskosten des verkaufsgegenständlichen Grundstücksteils zu ermitteln. Die Ermittlung der anteiligen Anschaffungskosten des verkaufsgegenständlichen Teils erfolgte gemäß den Ausführungen des Beschwerdeführers wie folgt:

Kaufpreis des Grundstücks mit Fläche von 1.919 m²

<i>lt. Kaufvertrag vom ***Datum***.2006</i>	<i>1.200.000,00</i>
---	---------------------

<i>Kaufpreis pro m² (1.200.000/1.919)</i>	<i>625</i>
--	------------

Zur Ermittlung des Kaufpreises des verkaufsgegenständlichen Teils

des Grundstücks: 5 % Zuschlag zum Kaufpreis pro m² wegen besserem

<i>Verhältnis bebaubarer Fläche zu Gesamtfläche</i>	<i>31</i>
---	-----------

<i>Kaufpreis pro m² des verkaufsgegenständlichen Teils des Grundstücks</i>	<i>656</i>
--	-------------------

Kaufpreis des verkaufsgegenständlichen Grundstücks

<i>mit Fläche von 1.605m² (656 * 1.605)</i>	<i>1.052.880,00</i>
--	---------------------

Anschaffungsnebenkosten:

<i>Grunderwerbsteuer (2 %)</i>	<i>21.057,60</i>
--------------------------------	------------------

<i>Eintragungsgebühr (1 %)</i>	<i>10.528,80</i>
--------------------------------	------------------

<i>Anwaltskosten</i>	<i>3.232,44</i>
----------------------	-----------------

<i>Summe Anschaffungsnebenkosten</i>	<i>34.818,84</i>
--------------------------------------	------------------

<i>Anschaffungskosten gesamt</i>	<i>1.087.698,84</i>
---	----------------------------

Unter Berücksichtigung des Veräußerungserlöses unter der Verminderung von Absetzungen für Abnutzungen betrage die Bemessungsgrundlage für die besondere Vorauszahlung EUR 337.901,16.

Am 19.12.2016 reichte der Beschwerdeführer seine Einkommensteuererklärung 2015 ein und erklärte darin Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen in Höhe von EUR 337.901,16 sowie die entrichtete besondere Vorauszahlung in Höhe von EUR 84.475,00.

Mittels Ersuchen um Ergänzung vom 2.6.2017 teilte die belangte Behörde dem Beschwerdeführer mit, dass ihrer Ansicht nach die tatsächlichen Anschaffungskosten des veräußerten Grundstücksanteils dem Verkaufspreis gegenüberzustellen seien und diese anteiligen Anschaffungskosten EUR 1.036.460,69 betragen würden.

Auf dieses Ersuchen um Ergänzung antwortete der Beschwerdeführer mittels Schreiben vom 16.7.2017. Er führte aus, dass bei der Ermittlung der Anschaffungskosten des veräußerten Grundstücksteils nicht davon ausgegangen werden könne, dass jeder Quadratmeter des im Jahr 2006 erworbenen Grundstücks den gleichen Wert habe. Diese Annahme der belangten Behörde sei deshalb unzutreffend, weil das Grundstück unbebaut sei und zum Wert des als Bauland gewidmeten Grundstücks maßgeblich der auf dem Grundstück gelegene Bauplatz beitrage. Der Bauplatz liege zur Gänze auf dem verkaufsgegenständlichen Teil des Grundstücks und die Abtrennung des restlichen Teils des Grundstücks von dem verkaufsgegenständlichen Teil des Grundstücks führe zu keiner Veränderung der Größe des Bauplatzes.

Die belangte Behörde erließ am 28.9.2017 den Einkommensteuerbescheid 2015 und ermittelte darin die Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen sowie die darauf entfallende Steuer. Sie brachte dabei für die veräußerte Grundstücksfläche Anschaffungskosten nach Maßgabe des Flächenschlüssels zum Ansatz. Der Einkommensteuerbescheid 2015 erging gemäß § 200 Abs 1 BAO vorläufig, weil aus der Vermietung einer Eigentumswohnung bis auf das Jahr 2014 nur Verluste erzielt worden seien und nicht absehbar sei, ob die prognostizierten Einkünfte erzielt werden, zumal erst im Jahr 2025 ein Gesamtüberschuss erwartet werde.

Die am 19.12.2017 innerhalb verlängerter Frist eingebrachte Beschwerde richtet sich gegen die Festsetzung der Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen. In der Beschwerde wird begründend ausgeführt, dass im Jahr 2014 von dem im Jahr 2006 erworbenen Grundstück auf Basis eines Teilungsplanes ein Streifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze mit einer Fläche von 314 m² abgeteilt und im Rahmen einer Schenkung dem angrenzenden Grundstück zugeschrieben worden sei. Da die verbliebene Fläche nach der Teilung weiterhin größer war, als die vom Markt als optimal angesehene Grundstücksgröße und das verbliebene Grundstück sich weiterhin uneingeschränkt zur Errichtung eines Einfamilienhauses eigne, handle es sich bei dem abgetrennten Streifen um einen Teil einer im Jahr 2006 erworbenen Zusatzfläche. Der Beschwerdeführer bei Anschaffung im Jahr 2006 mit einer Gesamtfläche zwischen 800 m² und 1000 m² und einer bebaubaren Fläche von ca 200 m² seine Bedürfnisse decken können, sodass der darüberhinausgehende Teil des Grundstücks, somit auch die im Jahr 2014 abgetrennten 314 m², nur ein Teil einer „Zusatzfläche“ seien. Im Zuge des Kaufes des Grundstücks im Jahr 2006 habe er sich mit der Verkäuferseite daher auf eine Mischkalkulation geeinigt, welche das Grundstück in eine „Kernfläche“ (960 m² à 781,25 m²) und eine „Zusatzfläche“ (959 m² à 469,24 m²) aufteile. Daraus ergebe sich der Kaufpreis von damals EUR 1.200.000,00. Nach Ansicht des Beschwerdeführers liege im beschwerdegegenständlichen Sachverhalt eine objektive Mischpreisbildung vor und sei ein Ansatz aliquoter Anschaffungskosten nach Maßgabe des Flächenschlüssels unzulässig.

Die Beschwerde wurde mittels Beschwerdevorentscheidung vom 27.2.2018 von der belangten Behörde als unbegründet abgewiesen. Nach Ansicht der belangten Behörde liege kein Fall einer objektiv nachvollziehbaren Mischpreisbildung vor. Aus dem Kaufvertrag im Jahr 2006

ergebe sich nach Ansicht der belangten Behörde kein Hinweis darauf, dass der Kaufpreis aufgrund unterschiedlich wertvoller Grundstücksanteile ermittelt worden wäre. Auch die Begründung, dass das abgetrennte Teilstück nur eine Zusatzfläche wäre und der für die Preisbildung maßgebliche Bauplatz zu Gänze auf dem nunmehr veräußerten Grundstück gelegen sei, vermag gemäß den Ausführungen der belangten Behörde nicht zu überzeugen. Auch das abgetrennte Grundstück befinde sich im Baulandgebiet und aus den vorliegenden Unterlagen sei nicht ersichtlich, dass gerade dieses Teilstück weniger wertvoll sei.

Der Beschwerdeführer beantragte mittels Vorlageantrag vom 28.3.2018 innerhalb offener Frist die Entscheidung durch das Bundesfinanzgericht. Unter Verweis auf sein bisheriges Beschwerdebegehren führte er aus, dass bei gegenständlichem Grundstück objektiv nachvollziehbar sei, dass dessen Wert nicht aliquot zur Fläche höher sei als der Wert kleinerer Grundstücke mit vergleichbaren Bebauungsmöglichkeiten. Vielmehr sei objektiv nachvollziehbar der Wert des gegenständlichen Grundstücks unterproportional zur Flächenzunahme höher als der Wert kleinerer Grundstücke mit vergleichbaren Bebauungsmöglichkeiten. Dieser Umstand ergebe sich auch aus einem der belangten Behörde vorgelegten Sachverständigengutachten aus dem Jahr 2015.

Die Beschwerde wurde am 27.4.2018 dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vorgelegt.

Aufgrund der Verfügung des Geschäftsverteilungsausschusses vom 26.11.2025 wurde die gegenständliche Beschwerde mit Stichtag 1.12.2025 der GA 1024 zur Entscheidung vorgelegt.

Am 16.2.2026 wurde die mündliche Verhandlung durchgeführt.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Mit Kaufvertrag vom ***Datum***.2006 erwarb der Beschwerdeführer das Grundstück ***Grundstück1****. Das erworbene Grundstück hatte eine Fläche von 1.919 m² und befindet sich im 13. Wiener Gemeindebezirk. Die Benutzungsart für das gesamte Grundstück war im Zeitpunkt der Anschaffung „Baufl. (begrünt)“. Der Kaufpreis für das Grundstück betrug EUR 1.200.000,00. Die Grunderwerbsteuer betrug EUR 24.000,00, die Eintragungsgebühr EUR 12.000,00 und die Rechtsanwaltskosten in Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb EUR 3.684,11. Für das gesamte Grundstück wurden für die Jahre 2006 bis 2014 Absetzungen für Abnutzungen in Höhe von EUR 1.600,00 in Zusammenhang mit einer Einfriedung (rd 90 Laufmeter) geltend gemacht.

Von dem im Jahr 2006 erworbenen Grundstück ***Grundstück1**** wurde mittels Bescheides der Magistratsabteilung 64 vom ***Datum***.2014, auf Basis eines Teilungsplanes vom ***Datum***.2014, eine Fläche von 314 m² abgeteilt und dem angrenzenden Grundstück

Grundstück2 zugeschrieben. Gemäß dem Teilungsplan befindet sich auf der vom Grundstück ***Grundstück1**** abgetrennten Fläche und der dem Grundstück ***Grundstück2*** zugeschriebenen Fläche ein Teil der Baufluchtlinien. Der abgeteilte Grundstücksteil ist ebenso wie das übrige Grundstück nicht hanglagig.

Nach der erfolgten Abtrennung wies das Grundstück ***Grundstück1**** eine Fläche von 1.605 m² auf. Dieses Grundstück wurde mittels Kaufvertrags vom ***Datum***.2015 um EUR 1.424.000,00 vom Beschwerdeführer veräußert.

Die auf den im Jahr 2015 veräußerten Grundstücksteil entfallenden Anschaffungskosten betragen unter Berücksichtigung der Absetzungen für Abnutzungen EUR 1.035.500,26.

Der Beschwerdeführer vermietete im Veranlagungsjahr 2015 auch die Eigentumswohnung ***Wohnung1*** und erzielte aus der Vermietung insgesamt einen Gesamtüberschuss.

2. Beweiswürdigung

Zu den Anschaffungskosten und der Widmung des im Jahr 2006 erworbenen Grundstücks:

Die Sachverhaltsfeststellungen zur Größe des im Jahr 2006 erworbenen Grundstücks, sowie zum Kaufpreis, der Höhe der Grunderwerbsteuer und der Eintragungsgebühr ergeben sich aus dem vorliegenden Kaufvertrag vom ***Datum***.2006. Die Feststellungen zur Höhe der Rechtsanwaltskosten in Höhe von EUR 3.684,11 ergeben sich aus dem Veranlagungsakt und sind zwischen den Parteien unstrittig. Dass eine Abschreibung für Abnutzung in festgestellter Höhe für das gesamte Grundstück geltend gemacht wurde, ergibt sich aus dem vorgelegten Verwaltungsakt und wurde im Rahmen der mündlichen Verhandlung thematisiert.

Aus den dem Bundesfinanzgericht vorliegenden Kaufvertrag vom ***Datum***.2006 ergibt sich, dass die Benützungsart des Grundstücks im Zeitpunkt der Anschaffung „Baufl. (begrünt)“ war. Der Kaufvertrag enthält keine Regelungen dahingehend, dass Verkäufer- und Käuferseite dem Kaufpreis eine Mischkalkulation zu Grunde gelegt haben, die eine Unterscheidung zwischen „Kernfläche“ und „Zusatzfläche“ vornimmt. Der Kaufpreis für die gesamte Liegenschaft beträgt daher nach den Feststellungen des Bundesfinanzgerichts pro Quadratmeter gerundet durchschnittlich EUR 625,00.

Zur Abtrennung einer Fläche von 314 m² im Jahr 2014:

Die Feststellungen zur Abteilung einer Fläche im Ausmaß von 314 m² von dem im Jahr 2006 erworbenen Grundstück und der Zuschreibung dieser Fläche zum angrenzenden Grundstück im Jahr 2014 ergeben sich aus dem übermittelten Bescheid der Magistratsabteilung 64 inkl Teilungsplan. Dass die abgetrennte Fläche, im Vergleich zur übrigen Fläche, eine Hanglage aufweisen würde, ergibt sich weder aus dem Teilungsplan noch dem zugänglichen Kartenmaterial (GoogleMaps).

Zum Vorbringen des Beschwerdeführers, dass der im Jahr 2014 abgetrennten Fläche aufgrund deren Größe (ca 55 m lang, ca 5,7 m breit) kein eigenständiger Wert beizumessen sei, weil eine wirtschaftlich vernünftige Verwendung dieses Grundstücksteils bei dieser Größe und Form nicht möglich sei, ist festzuhalten, dass der Beschwerdeführer in der mündlichen Verhandlung vor dem Bundesfinanzgericht dargelegt hat, dass es der Wunsch des Eigentümers des Nachbargrundstückes war, dass exakt diese Fläche vom Grundstück des Beschwerdeführers abgetrennt und dem Grundstück des Nachbarn zugeschrieben wird. Beim Eigentümer des Nachbargrundstückes handelt es sich um den Bruder des Beschwerdeführers.

Schon weil der Bruder des Beschwerdeführers um Abtrennung ebendieser Grundstücksfläche gebeten hat, kommt das Bundesfinanzgericht zu dem Schluss, dass dies Grundstücksfläche wirtschaftlich vernünftig verwendet werden kann. Für das Bundesfinanzgericht erscheint es nämlich nicht glaubhaft, dass sich jemand die Abtrennung einer Grundstücksfläche und die Zuschreibung dieser Fläche zu seinem Grundstück wünscht, wenn die betroffene Grundstücksfläche wirtschaftlich nicht vernünftig verwendet werden kann.

Selbst wenn man jedoch davon ausgehen würde, dass die betroffene Grundstücksfläche aufgrund von Größe und Form wirtschaftlich nicht sinnvoll genutzt werden könnte, ist festzuhalten, dass Größe und Form dieses Grundstücksteils ihre Grundlage erst in der im Jahr 2014 vorgenommenen Abtrennung ebendieser Grundstücksfläche haben. Ob die abgetrennte Fläche daher tatsächlich wirtschaftlich vernünftig verwendet werden kann, hängt allein von der Entscheidung über die vorzunehmende Aufteilung des Grundstücks im Jahr 2014 durch den Beschwerdeführer ab. Diese Entscheidung aus dem Jahr 2014 vermag jedoch nichts an den Wertverhältnissen des gesamten Grundstücks im Zeitpunkt der Anschaffung im Jahr 2006 zu ändern.

Zu den anteiligen Anschaffungskosten:

Der Beschwerdeführer legt für die Ermittlung Anschaffungskosten ein Gutachten eines Sachverständigen mit Stichtag 15.1.2015 vor. Gemäß dem Vorbringen des Beschwerdeführers ergebe sich aus diesem Gutachten, dass es bei gegenständlichem Grundstück objektiv nachvollziehbar sei, dass dessen Wert nicht aliquot zur Fläche höher sei als der Wert kleinerer Grundstücke mit vergleichbaren Bebauungsmöglichkeiten. Der Wert des gegenständlichen Grundstücks sei vielmehr unterproportional zur Flächenzunahme höher als der Wert kleinerer Grundstücke mit vergleichbaren Grundstücken.

Zum vorgelegten Gutachten ist festzuhalten, dass Stichtag dieses Gutachtens der 15.1.2015 ist. Maßgeblich für die Ermittlung der Anschaffungskosten sind aber die tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der Anschaffung des Grundstücks, somit die tatsächlichen Verhältnisse im Jahr 2006. Über diese Verhältnisse vermag das vorgelegte Gutachten aufgrund des Stichtages 15.1.2015 aber keine Auskunft zu geben und ist daher nicht geeignet darzulegen, dass das

gesamte Grundstück im Zeitpunkt der Anschaffung im Jahr 2006 aus objektiv wertvolleren und objektiv weniger wertvolleren Teilen bestanden hat.

Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass sich weder aufgrund des Kaufvertrages, noch des Teilungsplanes oder dem zugänglichen Kartenmaterial noch aus dem vom Beschwerdeführer vorgelegten Gutachten ergibt, dass das im Jahr 2006 erworbene Grundstück im Zeitpunkt der Anschaffung aus unterschiedlich wertvollen Grundstücksteilen bestanden hat und ein Fall einer objektiven Mischpreisbildung vorliegt.

Beim Vorbringen des Beschwerdeführers, dass er im Jahr 2006 mit einer Gesamtfläche zwischen 800 m² und 1000 m² und einer bebaubaren Fläche von ca 200 m² seine Bedürfnisse hätte decken können, und er daher das Grundstück im Zeitpunkt der Anschaffung in eine wertvollere „Kernfläche“ (rd 960 m²) und eine weniger wertvolle „Zusatzfläche“ (rd 959 m²) unterteilt habe und der im Jahr 2014 abgetrennte Grundstücksteil ein Teil dieser „Zusatzfläche“ sei, handelt es sich um eine subjektive Wertzumessung durch den Beschwerdeführer und nicht um objektiv feststellbare Tatsachen.

Im Rahmen der mündlichen Verhandlung vor dem Bundesfinanzgericht ergab sich vielmehr, dass die Abtrennung des Grundstücksteils im Jahr 2014 und dessen Zuschreibung an das Nachbargrundstück notwendig war, damit der Eigentümer des Nachbargrundstück das darauf intendierte Gebäude tatsächlich so errichten konnte.

Auf dem den Bundesfinanzgericht vorliegenden Plänen vor und nach Abtrennung des Grundstücksteils ist ersichtlich, dass das intendierte Gebäude am Nachbargrundstück in Richtung ***Gasse*** verschoben wurde und ohne die zusätzliche Fläche der Abstand zum angrenzenden Grundstück nicht hätte eingehalten werden können. Dadurch ist für das Bundesfinanzgericht auch belegt, dass eine wirtschaftlich vernünftige Nutzung des betroffenen Grundstücksteils, entgegen dem Vorbringen des Beschwerdeführers, sehr wohl gegeben ist.

Entsprechend ist dem erkennenden Senat nicht ersichtlich, warum der vom Grundstück des Beschwerdeführers abgetrennte Teil einen geringeren Wert aufweisen soll als die übrige Grundstücksfläche. Der erkennende Senat sieht daher eine Ermittlung der anteiligen Anschaffungskosten anhand eines Flächenschlüssels, wie sie auch die belangte Behörde vornimmt, als erwiesen an.

Sofern der Beschwerdeführer im Rahmen der Verhandlung zu Protokoll gibt, dass es zu einer Verschiebung der Bemessungsgrundlage von ihm zu seinem Bruder käme, ist dies für den gegenständlichen Beschwerdefall irrelevant. Von Seiten des erkennenden Senats genügt es darauf hinzuweisen, dass sich schon anhand der vom Beschwerdeführer zur Ermittlung der anteiligen Anschaffungskosten selbst gewählten zwei unterschiedlichen Rechenwege zeigt, dass sich diese Rechtsansicht nicht in jedem Fall bestätigen lässt.

Zu den anteiligen Absetzungen für Abnutzungen:

Sowohl der Beschwerdeführer als auch die belangte Behörde berücksichtigten im Erstbescheid bei der Ermittlung der Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen Absetzungen für Abnutzungen im Ausmaß von EUR 1.600,00. Die Absetzungen für Abnutzungen wurden in Zusammenhang mit einer Einfriedung des Grundstücks geltend gemacht, die eine Länge von ca 90 m hatte. Da die exakte Länge der Einfriedung für die nach der Abtrennung beim Beschwerdeführer verbliebende Grundstücksfläche nicht bekannt ist, wird für die Ermittlung der Länge der Einfriedung und somit den Anteil der darauf entfallenden Absetzungen für Abnutzungen auf eine Schätzung zurück gegriffen.

Das Ziel der Schätzung muss stets darauf gerichtet sein, diejenigen Besteuerungsgrundlagen zu ermitteln, welche die größte Wahrscheinlichkeit ihrer Richtigkeit für sich haben. Es genügt dabei allerdings von mehreren Möglichkeiten jene als erwiesen anzunehmen, die gegenüber allen anderen Möglichkeiten eine überragende Wahrscheinlichkeit oder gar Gewissheit für sich hat und alle anderen Möglichkeiten absolut oder mit Wahrscheinlichkeit ausschließt oder zumindest weniger wahrscheinlich erscheinen lässt (VwGH 21.10.2015, 2012/13/0097).

Die im Jahr 2014 nach der erfolgten Abtrennung beim verbliebene Grundstücksfläche macht 83,64 % der Gesamtfläche des im Jahr 2006 erworbenen Grundstücks aus. Das Bundesfinanzgericht geht daher im Schätzungswege davon aus, dass von der Einfriedung und somit von den gesamten Absetzungen für Abnutzungen ebenso 83,64 % auf diese Grundstücksfläche entfallen.

Die Anschaffungskosten für das im Jahr 2015 veräußerte Grundstück mit einer Fläche von 1.605 m² berechnen sich daher unter der Verminderung von Absetzungen für Abnutzungen wie folgt:

Anschaffungskosten für 1.919 m²

Kaufpreis	EUR	1.200.000,00
Grunderwerbsteuer	EUR	24.000,00
Eintragungsgebühr	EUR	12.000,00
Anwaltskosten	EUR	3.684,11
- Absetzungen für Abnutzungen	EUR	- 1.600,00
Gesamt	EUR	1.238.084,11

Anteil veräußerte Fläche (1.605 m²) an angeschaffter Fläche (1.919 m²): 83,64 %

Anschaffungskosten für 1.605 m²: EUR 1.035.500,26

Veräußerung des Grundstücksteils im Jahr 2015:

Der Verkaufspreis in Höhe von EUR 1.424.000,00 für das im Jahr 2015 veräußerte Grundstück ergibt sich aus dem Kaufvertrag vom ***Datum***.2015.

Vermietung *Wohnung1*****

Dass aus der Vermietung der Liegenschaft ***Wohnung1*** ein Gesamtüberschuss erzielt wird, wurde im Rahmen der mündlichen Verhandlung erörtert.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung und Abänderung)

Gemäß § 30 Abs 3 EStG 1988 in der für das Veranlagungsjahr 2015 geltenden Fassung sind für Grundstücke des Neuvermögens als Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den Anschaffungskosten anzusetzen. Die Anschaffungskosten sind um Absetzungen für Abnutzungen vermindern. Anschaffungsnebenkosten (zB Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühren, Vertragsserrichtungskosten, Aufschließungskosten), die der nunmehrige Verkäufer anlässlich des entgeltlichen Erwerbs der Liegenschaft entrichtet hat, erhöhen die Anschaffungskosten und sind bei Ermittlung der Einkünfte abzugsfähig (Jakom/*Kanduth-Kristen* EStG, 2025, § 30 Rz 66).

Bei sukzessiver Veräußerung eines Grundstücks hat die Ermittlung der Einkünfte für jeden Veräußerungsvorgang gesondert zu erfolgen. Dem erzielten Veräußerungserlös sind die anteiligen Anschaffungskosten gegenüberzustellen. Bei einem Grundstück, das objektiv aus wertvolleren und weniger wertvollen Teilen besteht, sohin bei nachvollziehbarer Mischpreisbildung für die Anschaffungskosten, ist der Ansatz aliquoter Anschaffungskosten nach Maßgabe eines Flächenschlüssels bei der anteiligen Veräußerung des Grundstücks unzulässig. Es hat eine Aufteilung der gesamten Anschaffungskosten des Grundstücks im Verhältnis der Verkehrswerte der unterschiedlich wertvollen Grundstücksteile zu erfolgen (VwGH 31.5.2000, 97/13/0223; UFS 3.8.2006, RV/0030-G/03). Für die Zuordnung der Anschaffungskosten zu einzelnen Grundstücksteilen sind die objektiven Wertverhältnisse im Zeitpunkt der Anschaffung des Grundstücks maßgeblich und nicht die objektiven Wertverhältnisse im Zeitpunkt der anteiligen Veräußerung des Grundstücks (BFG 16.5.2023, RV/7100319/2015).

Maßgeblich für Ermittlung der Anschaffungskosten unterschiedlicher Grundstücksteile sind daher im beschwerdegegenständlichen Fall die tatsächlichen Wertverhältnisse im Zeitpunkt der Anschaffung des gesamten Grundstücks, somit die Wertverhältnisse im Jahr 2006. Dass das im Jahr 2006 angeschaffte Grundstück aus objektiv unterschiedlich wertvollen

Grundstücksteilen bestanden hat, ist für das Bundesfinanzgericht aus den dargelegten Gründen nicht erkennbar.

Der Fall einer nachvollziehbaren Mischpreisbildung liegt im beschwerdegegenständlichen Sachverhalt somit nicht vor. Die Ermittlung aliquoter Anschaffungskosten hat daher, wie auch schon von der belangten Behörde vorgenommen, nach Maßgabe des Flächenschlüssels zu erfolgen. Die Beschwerde war daher als unbegründet abzuweisen.

Das Bundesfinanzgericht hat anlässlich einer Bescheidbeschwerde die Sache aber nach allen tatsächlichen und rechtlichen Gesichtspunkten neu zu überprüfen. Darin eingeschlossen ist die gesamthafte Änderungsbefugnis des angefochtenen Bescheides, ohne durch die in der Bescheidbeschwerde vorgebrachten Gesichtspunkte beschränkt zu sein. Dabei ist es zulässig einen gemäß § 293 BAO berichtigen Fehler zu berücksichtigen (VwGH 26.1.1995, 94/16/0058). Der belangten Behörde ist bei der Ermittlung der Anschaffungskosten ein Rechenfehler unterlaufen und hat sie die Anschaffungskosten für das im Jahr 2006 erworbene Grundstück (ohne Berücksichtigung von Absetzungen für Abnutzungen) aufgrund eines offensichtlichen Rechenfehlers mit EUR 1.242.916,55 anstatt mit EUR 1.239.684,11 (Kaufpreis Grundstück iHv EUR 1.2000.000,00 + Grunderwerbsteuer iHv EUR 24.000,00 + Eintragungsgebühr iHv EUR 12.000,00 + Anwaltskosten iHv 3.684,11) ermittelt.

Die vom Beschwerdeführer und der belangten Behörde bei der Verminderung der Anschaffungskosten zum Ansatz gebrachten Absetzungen für Abnutzungen in Höhe von EUR 1.600,00 umfassen das gesamte Grundstück (1.919 m²). Entgegen der Ansicht der belangten Behörde und des Beschwerdeführers sind die Absetzungen für Abnutzungen aber ebenfalls nur anteilig im Ausmaß der im Jahr 2015 veräußerten Restfläche, das sind 83,64 % der ursprünglichen Fläche des Grundstücks (1.605 m²/1.919 m²), und somit in Höhe von EUR 1.338,20 zu berücksichtigen.

Der angefochtene Bescheid ist daher abzuändern.

Beilage: 1 Berechnungsblatt

3.2. Zu Spruchpunkt II. (Endgültigkeit der Einkommensteuer 2015)

Gemäß § 200 Abs 1 BAO kann die Abgabenbehörde eine Abgabe vorläufig festsetzen, wenn nach den Ergebnissen des Ermittlungsverfahrens die Abgabepflicht zwar noch ungewiss, aber wahrscheinlich ist oder wenn der Umfang der Abgabepflicht noch ungewiss ist.

Liegt im Zeitpunkt der Entscheidung über eine Beschwerde gegen einen vorläufigen Bescheid im Sinne des § 200 BAO eine die Vorläufigkeit rechtfertigende Ungewissheit nicht mehr vor, so ist mit dem Erkenntnis die Endgültigkeitserklärung auch dann auszusprechen, wenn die Frage der Vorläufigkeit nicht Beschwerdepunkt war (*Ellinger/Sutter/Urtz*, BAO³ § 279 Rz 8; siehe auch

VwGH 6.7.2011, 2007/13/0118 wonach es ein vorläufiger Bescheid durch ein endgültiges Erkenntnis ersetzt werden kann).

Der angefochtene Einkommensteuerbescheid 2015 erging gemäß § 200 Abs 1 BAO vorläufig, weil im Zeitpunkt der Bescheidausstellung noch nicht absehbar war, ob aus der Vermietung der Eigentumswohnung ***Wohnung1***, ein Gesamtüberschuss erzielt wird.

Da nunmehr aber feststeht, dass aus dieser Vermietung ein Gesamtüberschuss erzielt wird und somit eine Einkunftsquelle vorliegt, ist die Festsetzung der Einkommensteuer 2015 gemäß § 200 Abs 2 BAO für endgültig zu erklären.

3.3. Zu Spruchpunkt III. (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.

Da im vorliegenden Fall die in freier Beweiswürdigung vorgenommene Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes entscheidungswesentlich war, liegen die Voraussetzungen für eine Revisionszulassung nach Art 133 Abs 4 B-VG nicht vor (vgl VwGH 25.2.2016, Ra 2016/16/0006).

Wien, am 19. Februar 2026