

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter***Ri*** in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch Mag. Peter Löschl, Peuerbachstraße 2, Top 102, 4040 Linz, über die Beschwerde vom 25. November 2025 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 29. Oktober 2025 betreffend Einkommensteuer 2024 zu Steuernummer ***BF1StNr1*** zu Recht erkannt:

I. Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

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

1. Mit **Einkommensteuerbescheid 2024 vom 29.10.2025** wurde von der belangten Behörde betreffend die vom Beschwerdeführer (in der Folge: „Bf.“) betriebene Vermietung (Lageadresse: ***2***; ***Anteile Bf***/**Anteile insgesamt*** Wohnungseigentums-Anteile am Grundstück ***8***; betriebliche Widmung „Beherbergungsgroßbetrieb“) die AfA gemäß § 2 Abs. 2 GrundanteilV 2016 mit EUR 2.095,96 (im Sinne von 70% Gebäudeanteil an den Anschaffungskosten) festgesetzt. Die Bescheidbegründung lautete:

„Für das erste Jahr der Vermietung wird der dreifache Afa-Satz (6.287,89 €) berücksichtigt. Das übermittelte Liegenschaftsgutachten konnte für die Grundanteilermittlung nicht herangezogen werden, da sich die Baulandpreise der berücksichtigten Vergleichsgrundstücke im Zeitraum bis zum Erwerb Ihrer Immobilie deutlich erhöht haben.“

2. Dagegen brachte der Bf. durch seine ausgewiesene steuerliche Vertretung die **Beschwerde vom 25.11.2025** ein. Der tatsächlich auf das Gebäude entfallende Anteil an den

Anschaffungskosten betrage **83%** (somit Anteil des Grund und Bodens von 17%). Die Begründung zur Beschwerde lautete:

*„Bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung wurde von Seiten des Finanzamtes gern. § 8 (1a) EStG die beschleunigte, 3-fache Gebäudeabschreibung für die vermietete Immobilie, ***2***, in Höhe von EUR 6.287,89 (3 x 2.095,96) berücksichtigt, die auf einem pauschalen Ausscheiden eines 30-%igen Grundanteils basiert. In der Bescheidbegründung wird ausgeführt, dass die Abschreibung gem. der GrundanteilV 2016 nach Ausscheiden eines 30 %-igen Grundanteils vom Gebäudewert (70 %) berechnet wird, da die unserer Berechnung des Grundanteils zu Grunde liegenden Baulandpreise als zu niedrig angesehen werden. Legt man diesen 30 %-igen Wertansatz auf die Gesamtanschaffungskosten inkl. der Nebenkosten für die Wohnung iHv EUR 199.615,42 um, so ergibt sich ein Grundanteilswert iHv EUR 59.884,63. Umgerechnet auf die erworbenen Miteigentumsanteile im Ausmaß von ***Anteile Bf***/**Anteile insgesamt*** ergibt sich somit ein m²-Preis von EUR 731,00, ein Wert, der völlig an den tatsächlichen Gegebenheiten vorbeigeht. Laut Immobilienpreisspiegel der WKO liegt der Wert für Baugrundstücke in ***4*** und Umgebung (***1***) im Jahr 2024 durchschnittlich bei ca. EUR 400,00 pro m². Da es sich hier um eine nicht nur geringfügige Abweichung handelt (mehr als 80 %), ist die GrundanteilV 2016 nicht anwendbar.*

Die dem Finanzamt vorgelegte Statistik der Kaufverträge der Jahre 2020 und 2021 weist einen Preis/m² im Bereich von EUR 291,07 bis EUR 367,52 aus. Eine aktuelle Abfrage fördert einen Preis vom EUR 414,06 pro m² für eine Transaktion im Jahr 2024 zu Tage, für ein Grundstück, welches nur 172 m vom zu bewertenden Grundstück entfernt liegt. Auf Grund der vorgelegten Unterlagen und übermittelten Daten ist der Nachweis über die Aufteilung in Grund- und Gebäudeanteil iSd. § 16 (1) Z 8 lit. d EStG erbracht, weshalb eine pauschale Aufteilung nicht zu erfolgen hat.

Ich beantrage daher die Änderung der Abschreibung für das Gebäude auf einen Betrag von EUR 7.507,23, was der 3-fachen Jahresabschreibung von der Basis des Gebäudewerts iHv EUR 166.827,27 mit einem Grundwert von 32.788,15 (16,43%) und einem Preis/m² von EUR 400,24 entspricht und eine entsprechende Korrektur des Einkommensteuerbescheides 2024. “

Der Beschwerde beigelegt war eine Übersicht betreffend diverse Bezirks-Baulandpreise (wohl Immobilienpreisspiegel der WKO), welche betreffend den Bezirk ***4*** im Jahr 2024 einen durchschnittlichen Wert von 400,24 EUR/m² ausweist.

Weiters übermittelte der Bf. im Zuge der Beschwerde eine **Vergleichswertberechnung** von Immonet ZT mit angegebenem **Bewertungstichtag 25.11.2025** betreffend eine

Baulandfläche von 64m² zu einem Quadratmeterpreis von EUR 414,06 mit Vertragsdatum im Oktober 2024, welche sich in der Nähe des beschwerdegegenständlichen Vermietungsobjekts befindet.

[...]

Aufstellung über Übersicht Vergleichswerte:

[...]

Weiters vorgelegt wurde eine Vergleichswertberechnung im Immonet ZT mit angegebenem Bewertungsstichtag 25.11.2025 (Ergebnis: 342,04 EUR/m²) betreffend zwei Baulandflächen im Umfang von 2.993 m² und 1.546 m² mit einem Quadratmeterpreis von EUR 367,52 bzw. 291,07 mit Kaufvertragsdatum 24.03.2021 bzw. 16.10.2020, welche sich in der Nähe des beschwerdegegenständlichen Vermietungsobjekts befindet. Eine weitere Fläche wurde als dritte Vergleichsfläche angeführt, diese weist jedoch bei fehlender näherer Konkretisierung/Unterscheidung dieselben Daten auf wie die erstgenannte der beiden zuvor genannten Vergleichsgrundstücke.

[...]

3. Mit Beschwerde vorentscheidung vom 04.12.2025 wies dies belangte Behörde die Beschwerde als unbegründet ab und führte dazu in der gesonderten Bescheidbegründung an:

„Sachverhalt

*Am 27.06.2025 reichte der Abgabepflichte die Einkommensteuererklärung 2024 beim Finanzamt Österreich ein. In dieser wurde erstmals die Vermietung und Verpachtung der Immobilie ***2*** erklärt. Als Gesamtanschaffungskosten wurden 199.615,42 € erklärt, für den Gebäudeanteil wurden 166.827,27 € angesetzt. Dies entspricht einem Grundanteil iHv 16,43 %. Die Wohnung befindet sich im Resort „***3***“.*

Am 29.08.2025 wurde an den Abgabepflichtigen ein Vorhalt versendet, in dem zu einer Stellungnahme zur geplanten Vermietung und Verpachtung sowie zum berechneten Grundanteil aufgefordert wurde. Die Vorhaltsbeantwortung erfolgte am 03.09.2025, in dem einerseits die gesamten Anschaffungskosten aufgelistet wurden, andererseits auch der berechnete Grundanteil erläutert wurde. Für die Summe der Quadratmeter wurde der Wohnungseigentumsanteil des gesamten Grundstückes herangezogen, für den

*Quadratmeterpreis der Immobilienpreisspiegel der WKO für 2024, wobei sich auf eine normale Wohnlage für freistehende Einfamilienhäuser in ***4*** bezogen wurde. Für diese betrage der Quadratmeterpreis 400,24 € und die anteiligen Quadratmeter am Grundstück betragen 81,92 m², wodurch sich ein Grundstückswert von 32.788,15 € ergäbe.*

Am 17.09.2025 wurde vom steuerlichen Vertreter außerdem eine Übersicht von Transaktionen gleichwertiger Grundstücke übermittelt. Hierbei wurde sich auf drei naheliegende Grundstücke gestützt:

Transaktion 1: Vertragsdatum 24.03.2021, Grundstücksfläche 2.993,00 m², Quadratmeterpreis 367,52 €

Transaktion 2: Vertragsdatum 16.10.2020, Grundstücksfläche 1.546,00 m², Quadratmeterpreis 291,07 €

Transaktion 3: Vertragsdatum 24.03.2021, Grundstücksfläche 2.993,00 m², Quadratmeterpreis 367,52 €

Bei Transaktion 1 und Transaktion 3 handelt es sich zwar um unterschiedliche Grundstücke, jedoch um dieselben Käufer und Verkäufer.

*Da die Vergleichstransaktion aufgrund der zeitlichen Differenz zur strittigen Immobilientransaktion und aufgrund des starken Anstieges der Baugrundstückspreise im Bezirk ***4*** vom Finanzamt Österreich als Berechnungsgrundlage nicht anerkannt wurden, wurde am 29.10.2025 der Erstbescheid mit 30 % Grundanteil gem. § 2 Abs 2 GrundanteilV 2016 festgesetzt. (Das Gebäude umfasst mehr als 10 Wohneinheiten.) Dies ergibt einen Grundanteil von 59.884,63 € und entspricht auf Basis des Wohnungseigentumsanteils einem m²-Preis von 731,00 €.*

Am 25.11.2025 wurde eine Beschwerde gegen den Erstbescheid eingereicht. Beantragt wurde abermals ein Grundanteil von 16,43 % bzw. 32.788,15 €. Gestützt wird sich auf § 16 Abs 1 Z 8 lit d EStG, wonach das pauschale Aufteilungsverhältnis von 40 % für Grund und Boden nicht herangezogen werden muss, wenn die tatsächlichen Verhältnisse offenkundig erheblich von diesem Aufteilungsverhältnis abweichen bzw. wenn ein anderes Aufteilungsverhältnis nachgewiesen werden kann.

Neben der bereits im Zuge der Vorhaltsbeantwortung eingebrachten Argumente und Unterlagen wurde außerdem noch mit einer Grundstückstransaktion vom 02.10.2024, bei

welcher der Kaufpreis pro m² 414,06 € (veräußerte Grundstücksfläche 64 m²) betragen habe, argumentiert.

Rechtliche Beurteilung

§ 16 Abs 1 Z 8 lit d EStG lautet:

„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 in obigen zitierten Paragraphen festgelegten abweichende Aufteilungsverhältnisse im Verordnungswege sind in der GrundanteilV 2016 geregelt. Diese lautet auszugsweise:

§ 2 Abs 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 Abs 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.“

§ 3 Abs 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.“

Da kein Sachverständigengutachten vorgelegt wurde, war auf Grundlage des Gesetzeswortlautes in § 16 Abs 1 Z 8 lit d EStG bzw. in der GrundanteilV 2016 zu überprüfen, ob eine offenkundige und erhebliche Abweichung der tatsächlichen Verhältnisse vorliegt.

*Sowohl im Rahmen der Vorhaltsbeantwortung als auch im Zuge der Beschwerde wurde der Immobilienpreisspiegel der WKO für die Gemeinde ***4*** vorgelegt. Für das Jahr 2024 weist dieser folgende Werte auf:*

Mäßige Wohnlage: 288,65 €

Normale Wohnlage: 400,24 €

Gute Wohnlage: 586,61 €

Sehr gute Wohnlage: 969,28 €

*Da eine gute oder sehr gute Wohnlage der Immobilie nicht ausgeschlossen werden kann (Nahe ***Bundesstraße***, Bushaltestelle in Gehdistanz, Freizeitmöglichkeiten, Naherholungsgebiete), liegt auf Basis des WKO-Preisspiegels keine offenkundige und erhebliche Abweichung vor. Auch die in der Judikatur oft herangezogenen Werte der Zeitschrift Gewinn weisen für ***1*** für das Jahr 2024 Grundstückspreise zwischen 500 und 900 Euro aus.*

Die in der ersten Vorhaltsbeantwortung übermittelten Transaktionen von Vergleichsgrundstücken fanden in den Jahren 2020 und 2021 statt. Aufgrund des langen dazwischenliegenden Zeitraumes, der von einem starken Anstieg der Immobilienpreise geprägt war, können auch diese Grundstückstransaktionen nicht als Offenkundigkeit kategorisiert werden.

*So wurden in der Zeitschrift „Gewinn“ für ***1*** Grundstückswerte für das Jahr 2021 zwischen 400 - 600 € ausgewiesen. Im Jahr 2024 fanden sich in der Zeitschrift „Gewinn“ für ***1*** Grundstückswerte von 500 - 900 €. Hinzu kommt, dass die Grundstückspreise in der Zeitschrift „Gewinn“ noch um ca. 30% zu erhöhen sind, da die Zeitschrift „Gewinn“*

Rohbauland ausweist (vgl. BFG 21.2.2018, RV/1100449/2017; BFG 21.11.2018, RV/1100161/2018; Renner in SWK 11/2018, 514).

*Im Rahmen der Beschwerde wurde noch eine Grundstückstransaktion des Jahres 2024 angeführt, bei der ein Quadratmeterpreis von 414,06 € erzielt wurde. Diese Transaktion weist aber nur eine Quadratmeterfläche von 64 m² aus und ist somit aus Sicht des Finanzamt Österreichs für einen Preisvergleich ungeeignet. (Die Wohneinheit des Abgabepflichtigen befindet sich auf einem Grundstück mit ***Fläche Gesamtobjekt*** m² mit einem Ferienresort.) Somit kann auch diese Grundstückstransaktion keine offenkundige Abweichung belegen.*

*Auch das BFG stellte in einem Erkenntnis fest, dass die Anwendungen des pauschalen Ansatzes als Regelfall nur in besonders gelagerten Fällen, in denen die erhebliche Abweichung klar zu Tage tritt, ausgeschlossen sein soll (vgl. BFG 23.10.2019, RV/7105055/2019). Dies ist aus Sicht des Finanzamtes für die strittige Immobilie ***2*** eben gerade nicht der Fall.*

Zusammengefasst wird seitens des Finanzamt Österreich festgestellt, dass keine offenkundige und erhebliche Abweichung des pauschal errechneten Quadratmeterpreis zu den tatsächlichen Verhältnissen vorliegt. Die Beschwerde war deshalb abzuweisen.“

4. Dagegen brachte der Bf. rechtzeitig den folgenden Vorlageantrag vom 30.12.2025 via FinanzOnline ein:

*„Betreffend die Beschwerdegründe wird auf die Ausführungen in der Beschwerde verwiesen. Zusätzlich wird angeführt, dass die von Seiten des Finanzamtes angenommene gute bis sehr gute Wohnlage, die als Begründung für diesen hohen pauschalen Wertanteil vorgebracht wird, nicht stimmig ist. Nicht berücksichtigt wird in der Argumentation, dass es sich bei dem betreffenden Grundstück um eines handelt, dass sich in einem Gebiet für Beherbergungsgroßbetriebe befindet und die Immobilie strikten Nutzungsbeschränkungen unterliegt (kein Zweitwohnsitz, Vermietungszwang zu touristischen Zwecken), was jedenfalls eine Entwertung darstellt, da über die Immobilie nicht frei verfügt werden kann. Betrachtet man die Preisentwicklung für Baugrundstücke in ***4***/***1***, so ergibt sich über die Jahre 2021 bis 2024 eine Preissteigerung im Ausmaß von 10% bis maximal 34%, wobei die 34%-ige Steigerung jedoch genau auf Grundstücke in mäßiger (Baugrundstücke) bzw. einfacher (Betriebsbaugelände) Lage entfällt. Grundstücke in normaler bis sehr guter Lage haben lediglich eine Wertsteigerung von 10% bis maximal 26% erfahren. Gegen die Annahme eines Grundwertes in mäßiger bzw. einfacher Lage spricht der Kaufpreis von EUR 367,52 pro m² vom 24.03.2021 für ein genau gegenüberliegendes Grundstück, welches*

*ebenfalls von der ***5*** zur Erweiterung des Ferienparks erworben wurde. Vielmehr liegt der Kaufpreis nahe dem Wert von EUR 327,85 pro m² für Baugrundstücke in normaler Lage bzw. ob der Nutzung in einem Betriebsbaugebiet in sehr guter Lage nahe dem Wert von EUR 292 pro m². Die Preise haben sich dann entsprechend auf EUR 358,53 pro m² im Betriebsbaugebiet sowie auf die von uns ursprünglich angesetzten EUR 400,24 pro m² entwickelt, jedenfalls weit entfernt von den EUR 731,00 pro m², die sich unter Anwendung der GrundanteilV 2016 ergeben würde. Da die tatsächlichen Verhältnisse offenkundig erheblich (mehr als 50%) davon abweichen, ist gem. § 3 Abs 2 der GrundanteilV 2016 der Grundanteil nicht pauschal zu ermitteln. Der Nachweis über die Preisfindung des Grundanteils ist von uns anhand mehrerer Transaktionen plausibel nachgewiesen worden, die Transaktion aus dem Jahr 2024, die einen Preis von EUR 414,06 pro m² ausweist, ist jedenfalls, auch unabhängig von der Größe des Grundstücks auf Grund der Wertentwicklung, ein passender Wertansatz, weshalb wir die Anerkennung unseres ursprünglichen Grundstückwertes beantragen.“*

Dem Vorlageantrag beigelegt waren folgende Baugrundpreis-Aufstellungen betreffend freistehende Einfamilienhäuser (600-800 m²) sowie betreffend Betriebsansiedelung:

[...]

Weiters wurde der Antrag auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung gestellt.

5. Die belangte Behörde legte die Beschwerde mit **Vorlagebericht vom 09.01.2026** dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vor. Die **Stellungnahme** dazu lautete:

„Sachverhalt:

Am 27.6.2025 hat der Beschwerdeführer die Einkommensteuererklärung 2024 eingereicht, in der erstmals Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung geltend gemacht werden. Der Beschwerdeführer vermietet eine Ferienwohnung im ***3*** in ***PLZ*** ***1***. In der Einkommensteuererklärung wurde für die Wohnung ein Grundanteil von 16,43 % ausgeschieden. (siehe Beilage Erklärung Einkommensteuer 2024 – Beilage E1b)

Im Rahmen eines nachgehenden Vorhalteverfahrens bzgl. dem Grundanteil, wurden vom Beschwerdeführer, neben der Berechnung des Grundanteils iHv 16,43 %, auch drei Auszüge von seinem Erachten gleichwertigen Grundstückstransaktionen vorgebracht, welche in vorangegangenen Jahren stattgefunden haben: Transaktion 1 (2021, 367,52 €/m²), Transaktion 2 (2020, 291,07 €), Transaktion 3 (2021, 367,52 €/m²).

Inflationsbereinigt – insbesondere aufgrund der starken Immobilienpreissteigerungen in ***1*** - ergibt sich für die Grundstücke im Jahr 2024 jedoch ein wesentlich höherer Quadratmeterpreis. Vom Finanzamt Österreich wurde daher ein Grundanteil in Höhe von 30 % gem. § 2 Abs 2 GrundanteilV angesetzt. Dies ergibt für die Immobilie einen Quadratmeterpreis des Grundstückes iHv 731,00 €. Der Erstbescheid zur Einkommensteuer erging am 29.10.2025.

Gegen diesen Einkommensteuerbescheid legte der Beschwerdeführer am 25.11.2025 Beschwerde ein. Im Wesentlichen wurde in der Beschwerde mit einer offenkundig erheblichen Abweichung gem. § 3 Abs 2 GrundanteilV argumentiert, da der tatsächliche Grundstückspreis laut dem steuerlichen Vertreter über 50 % unter dem vom Finanzamt Österreich festgesetzten m²-Preis liegt. Unterlegt wurde dies mit einer Grundstückstransaktion aus dem Jahr 2024 mit einem Quadratmeterpreis iHv 414,06 €. Dieses Grundstück weist eine Fläche in Höhe von 64 m² aus. Für die weitere Argumentation wird auf die Beschwerde vom 25.11.2025 verwiesen.

Die Beschwerde wurde am 04.12.2025 als unbegründet abgewiesen und der Beschwerdeführer wurde mit einer umfangreichen Bescheidbegründung über die dem Antrag abweichende Festsetzung aufgeklärt. Im Wesentlichen wurde aufgezeigt, dass gem. § 3 Abs 2 GrundanteilV keine offenkundig erhebliche Abweichung vorliegt, die gegen die Anwendung des pauschalen Grundanteils gem. § 2 Abs 2 GrundanteilV spricht. Vielmehr wurde dem Beschwerdeführer vermittelt, dass der infrage kommende Bereich der Grundstückspreise in ***1*** zwischen 500 und 900 € lt. der Zeitschrift Gewinn bzw. zwischen 288,65 und 969,28 € lt. dem vom Beschwerdeführer vorgebrachten Immobilienpreisspiegel der WKO liegt. Aufgrund der ausgezeichneten Lage des Ferienressorts mit unmittelbarer Nähe zu Skipisten, Naherholungsgebieten, Haupt- bzw. Landesstraße und weiterer Infrastruktur schließt das Finanzamt Österreich eine gute oder sehr gute Grundstückslage, die im mittleren bzw. oberen Bereich der Immobilienpreise liegt, nicht aus. Die vorgebrachte Grundstückstransaktion aus dem Jahr 2024 wurde aufgrund der Grundstücksfläche von nur 64 m² als nicht vergleichbar eingestuft, da auf diesem Grundstück keine vergleichbaren Bauprojekte durchgeführt werden können (siehe gesonderte Bescheidbegründung zur BVE).

Gegen diese Beschwerdevorentscheidung wurde am 30.12.2025 ein Antrag auf Vorlage vor dem Bundesfinanzgericht gestellt. Neben den bereits vorgebrachten Argumenten aus der Beschwerde wird behauptet, dass keine gute Wohnlage vorliegt, weil das Vermietungsobjekt Nutzungsbeschränkungen unterliegt. Aufgrund der Nutzungsbeschränkungen ergäbe sich eine normale Lage, für die laut dem

Immobilienpreisspiegel der WKO die Preissteigerung nur 10 % betrage (siehe Vorlageantrag).

Beweismittel: - Erklärung Einkommensteuer 2024 – Beilage E1b - Vorhalteverfahren - Einkommensteuerbescheid - Beschwerde inkl. Beilagen - Grundstückspreise ***1*** Auszug Gewinn - Beschwerdeverentscheidung - gesonderte Begründung Beschwerdeverentscheidung - Vorlageantrag

Stellungnahme:

Wie bereits im Sachverhalt erläutert, war aus Sicht des Finanzamtes Österreichs bis zur Beschwerdeverentscheidung keine offenkundig erhebliche Abweichung der tatsächlichen Verhältnisse gem. § 3 Abs 2 GrundanteilIV festzustellen. Für die im Vorlageantrag eingebrachte Behauptung, dass keine gute oder sehr gute Wohnlage vorliegt, wurden keine Gutachten oder andere Nachweise (im Sinne von Beweismittel) vorgebracht, die diese ausschließt. Lediglich weil das Objekt einer Nutzungsbeschränkung unterliegt, kann nicht gesagt werden, dass die Lage von vornherein nicht gut oder sehr gut sein kann. Dieses Argument kann auch deshalb nicht nachvollzogen werden, da ansonsten bei jedem Beherbergungsbetrieb von vornherein eine gute oder sehr gute Lage ausgeschlossen wäre. Aus Sicht des Finanzamtes Österreichs liegt hier vielmehr mit hinreichender Wahrscheinlichkeit eine gute Lage der Immobilie vor, da es sich, wie in der BVE dargestellt, um ein Ferienressort in beliebter Lage (gleichzeitig mit guter Verkehrsanbindung) handelt.

Ergänzend wird ausgeführt:

Würde man der Argumentation des Beschwerdeführers im Vorlageantrag konsequent folgen, dass auf Grund der Nutzungsbeschränkung für touristische Zwecke von vornherein ein geringerer Grundstückswert angenommen werden muss, so ist der bereits der ursprüngliche Ansatz des steuerlichen Vertreters (EUR 400,24 auf Basis für Baugrundstücke von freistehenden Einfamilienhäusern) als verfehlt anzusehen, da ein Einfamilienhaus in der Regel keinen Nutzungsbeschränkungen unterliegt. Wie jedoch bereits ausgeführt, kann selbstverständlich auch ein Ferienressort sich in guter bzw. sehr guter Lage befinden. Alleine aus der Nutzungsbeschränkung kann aus Sicht des Finanzamtes nichts für den Grundstückswert gewonnen werden.

Zur Vollständigkeit wird noch Folgendes ausgeführt:

Eine erhebliche Abweichung muss generell "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*, BAO⁸, § 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. Ein "Extremfall" liegt jedoch im gegenständlichen Falle nicht vor, da selbst die Zeitschrift Gewinn von Grundstückspreisen im Jahr 2024 von 500 bis 900 Euro ausgeht. (Wie bereits in der BVE dargestellt, müssten sogar diese Grundstückspreise aus der Zeitschrift "Gewinn" noch um ca. 30% erhöht werden).

Antrag des Finanzamtes:

Da die eingebrachten Argumente aus der Beschwerde sowie aus dem Vorlageantrag aus Sicht des Finanzamtes Österreich KEINE offenkundig erhebliche Abweichung der tatsächlichen Verhältnisse gem. § 3 Abs 2 GrundanteilV belegen, wird beantragt, die Beschwerde abzuweisen und somit den Grundanteil gem. § 2 Abs 2 GrundanteilV beizubehalten.“

Dazu legte das Finanzamt folgende Aktenteile vor:

- **Erklärung zur Einkommensteuer 2024 – Beilage E1b**
- **Vorhalt vom 29.08.2025** betreffend Aus- und Fortbildungskosten sowie die beschwerdegegenständliche Vermietung („Sie geben erstmalig Vermietungseinkünfte bekannt. Bitte um Vorlage der Überschußrechnung samt Afa-Verzeichnis und des Kaufvertrages. Nachweis, warum ein Grundanteil in Höhe von 16,43 % angewendet wird. Erläutern Sie weiters, wie die Vermietung/Buchung der Wohnung/des Appartments abläuft.“)
- **Bezugnehmende Vorhaltsbeantwortung** mit Vorlage von Rechnungen, Jahresabschluss 2024, Anschaffungskostenübersicht (mit Angabe vom 16,426% Grundanteil), Baulandpreisübersicht für freistehende Einfamilienhäuser (600-800m²) im Bezirk ***4*** (400,24 EUR/m² bei normaler Wohnlage), Buchhaltung Kontoblätterauszüge, Kaufvertrag
- **Vorhaltsbeantwortung vom 17.09.2025:**
„...anbei darf ich Ihnen, wie soeben besprochen, die Unterlagen zur Grundstückswertermittlung auf Basis von Käufen umliegender Grundstücke übermitteln. Die Käufe erfolgten zeitnah zur Transaktion von Herr ***6***, wobei hier

der m² Preis sogar noch unter den von uns angesetzten EUR 400,24 liegt. Die Pauschalwertmethode mit der Annahme von 30 % würde zu einem m² Grundstückspreis von rd. EUR 700,00 führen, was fast dem doppelten Wert der tatsächlichen Kaufpreise entspricht. Der von uns verwendete Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer wird jährlich vom Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder Österreichs auf Grund von tatsächlichen Transaktionen in den jeweiligen Bezirken erstellt. Das in den Richtlinien zitierte Erkenntnis des BFG RV/5100286/2023 (Anhang wg. Größe leider nicht möglich) erwähnt zwar explizit die Grundstückspreisübersicht in der Zeitschrift Gewinn, weist jedoch auch auf die Tauglichkeit von anderen Immobilien-Preisspiegeln hin. Somit ist auch die Wertfindung über den Immobilien-Preisspiegel der WKO als tauglich einzustufen, insbesondere wenn der Wert durch die Abfrage von Transaktion der umliegenden Grundstücke untermauert wird. Weitere wertmindernde Faktoren findet sich auf den Seiten 4 und 5 des übermittelten Kaufvertrages, der das Grundstück als im Gebiet von Beherbergungsgroßbetrieben gelegen ausweist und auf diverse Nutzungseinschränkungen durch die Salzburger Landesgesetze verweist. Derartige Tatbestände tragen auch nicht unbedingt zu einer Erhöhung des Kaufpreises bei.“

- Vergleichswertberechnung von Immonet ZT zum angegebenen Bewertungsstichtag 30.11.2024 (analog siehe Beilage zur Beschwerde, Werte abgesehen vom Stichtag sind ident; Ergebnis: 342,04 EUR/m²)
- Berechnung AfA-Satz:

m ² -Preise lt. Gewinn		
	von	bis
2020	300	500
2021	400	600
2024	500	900

%Steigerung bis 2024		
	von	bis
2020	66,7%	80,0%
2021	25,0%	50,0%
2024		

	lt. Finanzamt	lt. STB
AK	199.615,42	199.615,42
GA 30%	59.884,63	32.788,15
AK Gebäude	139.730,79	166.827,27
AFA 1,5%	2.095,96	2.502,41
3fache Afa	6.287,89	7.507,23

- Auszug Grundstückspreis-Übersicht aus Zeitschrift Gewinn 05/2020 (300-500 €/m²), 05/2021 (400-600 EUR/m²), 05/2022 (400-600 EUR/m²), 05/2024 (500-900 EUR/m²)

und 05/2025 (EUR 500-900 EUR/m²), jeweils betreffend das Vorjahr und den Ort

1

6. Mit Beschluss vom 15.04.2026, zugestellt am 16.04.2026, wurde der Bf. darauf hingewiesen, dass der von diesem vorgebrachte Anteil von Grund und Boden von 16,43 % nicht um mehr als 50% vom Grundanteil laut Grundanteilverordnung (30 % gem. § 2 Abs 2 GrundanteilV 2016) abweicht und damit nach der derzeitigen Aktenlage keine offenkundig erhebliche Abweichung der tatsächlichen Verhältnisse gem. § 3 Abs 2 GrundanteilV vorliegen würde. Dazu und zur Frage, ob ein Gutachten der Bf. betreffend den tatsächlichen Grundanteil vorliegt, welches bereits vorgelegt werden kann, wurde um Stellungnahme binnen vier Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses ersucht. Weiters wurde die belangte Behörde ersucht, einen entsprechenden aussagekräftigen Auszug aus der Kaufpreissammlung bzw. eine Zusammenstellung von relevanten Informationen daraus, die vergleichbare Grundstücke betreffen, soweit zulässig, binnen vier Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses zu übermitteln.

7. Mit Stellungnahme der belangten Behörde vom 22.04.2026 teilte die belangte Behörde unter anderem mit:

„Die Abfrage in der Kaufpreissammlung durch den Fachbereich KMU ergab nur zwei weitere Vergleichsgrundstücke für den Zeitraum 2024 - 2025:

****Grundbuchnr*** ***1***, ***EZ GrStNr***, 2.000 m² zu EUR 900,00/m² - (Veräußerung Mai 2025), Widmung als Erweitertes Wohngebiet*

****Grundbuchnr*** ***1***, ***EZ GrStNr***, 1.500 m² zu EUR 700,00/m² — (Veräußerung Dezember 2024) Widmung als Erweitertes Wohngebiet*

*Das dritte — vom Beschwerdeführer bereits vorgelegte - Vergleichsgrundstück ***Grundbuchnr*** ***1***, ***EZ GrStNr***, 2985 m² zu rd. EUR 369,00/m² wurde bereits Anfang des Jahres 2021 veräußert (Widmung als Beherbergungsgroßbetrieb). Auf Grund des starken Preisanstieges zwischen Anfang 2021 und Ende 2024 kann dieses Grundstück nicht mehr als Vergleichsgrundstücks angesehen werden (vgl. Begründung zur Beschwerdeentscheidung).“*

Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass der Bf. anstatt der (näher beschriebenen) Verhältnismethode für sein Vorbringen lediglich die Differenzmethode gewählt habe, wofür – unter Verweis auf VwGH 23.04.1998, ZI. 96/15/0063 – die Voraussetzungen (der Wert von Grund und Boden muss unter Berücksichtigung des wertbeeinflussenden Umstandes der Bebauung unbedenklich festgestellt werden können und überdies müsse der gesamte tatsächliche Kaufpreis für die bebaute Liegenschaft weitestgehend ihren Verkehrswert entsprechen) fehlen würden. Eine Beweisführung für einen abweichenden 30% könne hiermit

nur durch ein schlüssiges Sachverständigengutachten (mit genauer Befundung der Ferienwohnung wie Größe, genaue Lage, Widmung, wertsteigernde Umstände wie Mitbenutzungsrecht an Swimmingpool, Fitnesscenter usw) erbracht werden. Hierbei liege die Beweislast beim Beschwerdeführer.

Der vom Beschwerdeführer ins Treffen geführte Immobilienpreisspiegel für den Bezirk ***4*** könne dieses Sachverständigengutachten zudem von vornherein nicht ersetzen. Nach BFG 26.09.2025, RV/7101985/2024 könne ein Immobilienpreisspiegel für den gesamten Bezirk kein Nachweis für eine abweichende Aufteilung für ein konkretes Grundstück sein.

In der Stellungnahme des **Fachbereiches KMU** der belangten Behörde wurde unter anderem ausgeführt, dass es so aussehe, als ob der Bf. die tatsächlichen Anschaffungskosten 2021 des Bauträgers übernommen habe. Da die Aufteilung in Grund und Boden sowie in Gebäude jedoch nach der Verhältnismethode zum Bewertungsstichtag zu erfolgen habe, sei natürlich auf diesen Stichtag auch abzustellen. Laut ImmoNetZT werde eine Wertsteigerung pro Jahr iHv 5,6 % ausgewiesen. Es sei klar, dass es sich bei ***1*** um eine Gemeinde mit einem Baulandpreis von über 400 EUR/m² handle. Der Nachweis werde als erbracht angesehen, wenn die Kaufpreisaufteilung mittels Verhältnismethode (Sachwertverfahren) erfolgt. Dazu müsse man jedoch genauere Daten zur Wohnanlage (Ferienpark) haben und zusätzlich müsse man sich bei der Ableitung des Bodenwertes noch ausführlich mit den Vergleichstransaktionen auseinandersetzen.

Mit den nun vorliegenden drei Vergleichstransaktionen decke sich das Ergebnis mit der Zeitschrift Gewinn. Eine erhebliche Abweichung vom Wert laut Grundanteilverordnung 2016 könne nicht erkannt werden.

8. Mit Beschluss vom 23.04.2026, zugestellt am 23.04.2026 (Finanzamt) bzw. am 11.05.2026 (Bf.), wurden dem Bf. der Beschluss vom 15.04.2026 sowie die darauf bezugnehmende Stellungnahme der belangten Behörde vom 22.04.2026 samt Beilagen (3 Kaufverträge, Vergleichswertberechnung ImmoNetZT vom 30.11.2024 sowie Antwortschreiben Fachbereich KMU) übermittelt und Gelegenheit zur Stellungnahme binnen vier Wochen ab Zustellung des Beschlusses eingeräumt.

9. Mit E-Mail vom 12.05.2026 übermittelte der Bf. dem Gericht noch ergänzende Unterlagen (statistische Werte zu Wohnbauland aus 52 Transaktionen im Jahr 2024 im Bezirk mit einem Durchschnittswert von 353 EUR/m², laut Regressionsanalyse zum 31.12.2024 ein Wert von 365 EUR/m²) sowie abermals eine Vergleichswertberechnung zum Grundstück mit 64m² wie bisher (allerdings zum Stichtag 25.11.2025). Weiters brachte der Bf. vor:

„Wie soeben telefonisch besprochen, darf ich Ihnen zu ihrem Beschluss hinsichtlich der Wertfindung des Grundstückspreises in ***1*** noch ergänzende Unterlagen übermitteln, wobei auf ein Gutachten aus Kostengründen verzichtet wird. Sie finden im Anhang eine

weitere Transaktion, die einen Wert von EUR 414,06 pro m² ausweist sowie eine ImmoMarkt Analyse für ***1*** betreffend das Jahr 2024. Auf Seite 2 dieser Analyse finden Sie die Daten zum Wohnbauland. Im Sinne der raschen Abwicklung des Verfahrens könnten wir einen Wert von EUR 600,00 pro m² (durchschnittlicher Transaktionspreis in sehr guter Lage) akzeptieren, dies würde einem Anteil von 24,62 % und einem Wert von EUR 49.152,73 der Gesamtanschaffungskosten entsprechen. Es darf hier nochmals angemerkt werden, dass auf Grund des Zwangs zur touristischen Nutzung und der nur sehr eingeschränkten Privatnutzung jedenfalls eine deutliche Wertminderung im Verhältnis zum Höchstkaufpreis besteht. Da auch der bundesweite Fachbereich einen Durchschnitt von EUR 673,00 pro m² erhoben hat, wären die EUR 600,00 ein Kompromiss, der auch für das Finanzamt akzeptabel sein sollte. Bei einer Zustimmung würden wir, im Sinne einer verwaltungsökonomischen Lösung, die Beschwerde zurückziehen.“

10. Mit Beschluss vom 12.05.2026 wurden der belangten Behörde die Stellungnahme des Bf. vom 12.05.2026 samt „Abfrage Vergleichsobjekt 25.11.25“ und einer dazu übermittelten ImmoMarkt Analyse ***1*** zur Stellungnahme binnen zwei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses weitergeleitet.

11. Mit Stellungnahme der belangten Behörde vom 18.05.2026 brachte diese nach Zitierung der GrundanteilV 2016 (mit Hervorhebungen) vor:

„Streitfrage der gegenständlichen Vorlage an das BFG war, ob die tatsächlichen Verhältnisse des anteiligen Grund und Bodens offenkundig erheblich vom pauschal angesetzten Anteil des Grund und Bodens gern. § 2 GrundanteilV 2016 abweichen. Bei einer solchen Abweichung wäre die pauschale Ermittlung des Grund und Bodens nicht vorzunehmen (vgl. § 3 Abs 2 GrundAnteilV 2016).

Das Finanzamt Österreich hat im Erstbescheid für die Einkommensteuer 2024 mittels einer pauschalen Berechnung einen Grundanteil im Wert von 59.884,63 € angesetzt, dies entspricht einem Grundanteil im Verhältnis von 30 % zu den Anschaffungskosten der Immobilie. Auf Basis der Grundstücksanteile ergibt dies umgelegt auf die anteiligen Grundstücksquadratmeter einen Wert von 731,00 € pro m². Das Finanzamt Österreich weist darauf hin, dass sich dieser Wert bloß aus den umgelegten Grundstücksanteilen für den Grund und Boden ergibt. Vom Beschwerdeführer wurden bis jetzt keine Informationen zur Größe des beschwerdegegenständlichen Objektes (Eigentumswohnung) vorgelegt, weshalb der tatsächliche m²-Preis der Wohnung nach wie vor unbekannt ist. (Auch aus dem vorliegenden Kaufvertrag ist die Größe der Eigentumswohnung nicht ersichtlich.)

In der E-Mail vom 12.05.2026 schlägt nunmehr der steuerliche Vertreter des Beschwerdeführers einen Ansatz des m²-Preises des Grundstückes in Höhe von 600,00 € vor. Es wird betont, dass es sich dabei um einen Einigungsvorschlag handelt; tatsächlich begehrt der Bf., wie in der Beschwerde ersichtlich, einen m²-Preis in Höhe von 400,24 €.

Dazu wurden im Rahmen des Veranlagungs- und erstinstanzlichen Beschwerdeverfahrens diverse Unterlagen und Argumente vorgebracht. Diese waren für die Abgabenbehörde nicht nachvollziehbar oder haben zumindest, wie in der gesonderten Begründung zur Beschwerdevorentscheidung ersichtlich, keine offenkundig erhebliche Abweichung ergeben.

Allein schon der in der Beschwerde begehrte Wert des Bf. von EUR 400,24 stellt jedenfalls keine offenkundig erhebliche Abweichung des vom Finanzamt Österreich pauschal angesetzten Grundstückspreises — auf Basis der Grundstücksanteile — in Höhe von EUR 731,00 dar. Für eine offenkundig erhebliche Abweichung müsste der tatsächliche Grundstückspreis mehr als 50 % unter dem pauschal errechneten Wert liegen und somit EUR 365,00 € oder weniger betragen.

Auch allgemein zugängliche Informationsquellen wie die Zeitschrift „Gewinn“ geben keinen Anhaltspunkt dafür, dass ein offenkundig erhebliches Abweichen vorliegt. Vielmehr geht die Zeitschrift „Gewinn“ für 2024 von Grundstückspreisen für ***1*** von EUR 500,00 - EUR 900,00 aus. Angemerkt wird, dass diese Grundstückspreise aus der Zeitschrift „Gewinn“ noch um ca. 30% zu erhöhen wären, da die Zeitschrift „Gewinn“ Rohbauland ausweist (zB BFG 21.11.2018, RV/1100161/2018). Damit in Einklang steht auch das Schreiben des bundesweiten Fachbereiches vom 20.04.2026, welches einen durchschnittlichen Grundstückspreis von ca. EUR 673,00 für ***1*** ermittelt hat.

Wiederholend zur Beschwerdevorentscheidung wird ausgeführt, dass nur bei einer offenkundigen erheblichen Abweichung ein Abgehen von der GrundanteilV 2016 von vornherein zulässig ist. Liegt - wie im gegenständlichen Fall - keine offenkundig erhebliche Abweichung vor, so ist die Anwendung des § 2 Abs. 2 GrundanteilV 2016 eine grundsätzlich zwingende Rechtsfolge für die Aufteilung von Grund und Boden und Gebäude. Gemäß § 3 Abs. 1 GrundanteilV 2016 ist der auszuscheidende Anteil des Grund und Bodens nur dann 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.

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.

Aufgrund des normativen Charakters der GrundanteilV 2016 liegt 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. Soll, so wie auch im gegenständlichen 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 also dem Beschwerdeführer das Vorliegen dieser 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 hierzu 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 — Aufteilung nach der Sachwertmethode).

§ 16 Abs. 1 Z 8 lit. d EStG 1988 und die GrundanteilV 2016 stellen ebenfalls auf ein bestimmtes Verhältnis der Verkehrswerte ab, dieses Verhältnis wird lediglich, abhängig von Parametern wie Einwohnerzahl der betreffenden Gemeinde und Anzahl der Wohneinheiten, gesetzlich bzw. lt. Verordnung vermutet. Zur Widerlegung dieser Vermutung kann im Sinne der zitierten Rechtsprechung nur ein auf dem jeweiligen Verkehrswert beruhender Nachweis geeignet sein (so auch BFG 23.10.2019, RV/7105055/2019). Der Beschwerdeführer hat zwar — wie schon in der Beschwerdevorentscheidung ausgeführt —, verschiedene Unterlagen (lt. Beschwerdeführer auch Vergleichsgrundstücke) als Beweis vorgelegt. Diese Vergleichsgrundstücke bzw. die nachfolgenden Berechnungen des steuerlichen Vertreters sind aber nicht geeignet, das Verhältnis der tatsächlichen Verkehrswerte von Grund und Boden und Gebäude zum maßgeblichen Stichtag darzulegen. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes muss aber eine solche Aufteilung nach der Verhältnismethode erfolgen, wobei der Sachwert des Bodens zum Sachwert des Gebäudes in Verhältnis zu setzen ist; vgl. etwa VwGH 21.9.2006, 2002/15/0113). Es obliegt daher dem Beschwerdeführer, wie in § 3 Abs. 1 GrundanteilV 2016 angeführt, ein Sachverständigengutachten zum Sachwert des Grund und Bodens und Gebäudes vorzulegen.

Die vom steuerlichen Vertreter vorgelegten Berechnungen basieren lediglich auf einer „Art der Differenzmethode“. Diese Berechnungsmethode kann aber nicht als Nachweis für eine abweichende Aufteilung des Grund und Bodens und Gebäudes anerkannt werden. Dem Einigungsvorschlag des steuerlichen Vertreters kann daher von Seiten des Finanzamtes Österreich nicht zugestimmt werden, da es sich hierbei um eine Vorgehensweise handelt, die nicht in Einklang mit dem Einkommensteuergesetz bzw. der GrundanteilV 2016 steht.

Zu den am 12.05.2026 dem BFG vorgelegten Unterlagen wird noch ergänzend wie folgt Stellung genommen:

Das vom steuerlichen Vertreters vorgelegte Vergleichsgrundstück ist aus Sicht des Finanzamtes Österreich nicht geeignet, einen geeigneten Quadratmeterpreis der Gemeinde ***1*** bzw. einen geeigneten Quadratmeterpreis für das beschwerdegegenständliche Grundstück abzuleiten. Das vom Beschwerdeführer vorgelegte Grundstück hat bloß eine Größe von 64 m². Auf diesem Grundstück kann somit kein vergleichbares Wohngebäude errichtet werden; dieses Grundstück von 64 m² ist daher bereits dem Grunde nach als Vergleichstransaktion bzw. Vergleichsgrundstück ungeeignet.

Am 12.05.2026 wurde weiters im Rahmen des Verfahrensverlaufes eine Immobilienmarkt-Analyse für die Gemeinde ***1*** übermittelt. Eine Kommentierung dieser Immobilienmarkt-Analyse ist durch den Beschwerdeführer nicht erfolgt. Dass diese Analyse einen Einfluss auf die rechtliche Würdigung des Sachverhaltes haben kann, ist aus Sicht des Finanzamt Österreichs aufgrund folgender Umstände fraglich:

- Einleitend wird festgehalten, dass im Jahr 2024 36 Immobilientransaktionen in der Gemeinde ***1*** stattgefunden haben.
- Auf den Seiten 2 und 3 werden die Immobilientransaktionen in Kategorien aufgeteilt. Rechnet man alle diese Transaktionen zusammen, ergeben sich 87 Transaktionen. Es ergibt sich somit eine nicht unerhebliche Abweichung zu den einleitend erwähnten 36 Immobilientransaktionen.
- Auf Seite 2 wird bei Wohnbauland ausgeführt, dass 52 Transaktionen im Bezirk stattfanden. ***1*** ist Teil des politischen Bezirkes ***4***. Dass im ganzen Bezirk nur 52 Transaktionen stattfinden, ist für die Abgabenbehörde nicht plausibel.
- Ein Grundstückspreis, welcher für das beschwerdegegenständliche Grundstück abgeleitet werden könnte, lässt sich aus der Analyse nicht erkennen. Es handelt sich vielmehr um eine sehr allgemein gehaltene Immobilienmarktanalyse, laut der die Grundstückspreise in ***1*** im Jahr 2024 zwischen 75,00 € und 891,00 € lagen.

Aus Sicht der Abgabenbehörde ist die vorgebrachte Immobilienmarktanalyse der Gemeinde ***1*** einerseits nicht nachvollziehbar, andererseits nicht geeignet, um einen offenkundig erheblich abweichenden Grundanteil zur pauschalen Methode im Sinne des § 3 Abs. 2 GrundanteilV 2016 nachzuweisen. Diese Immobilienanalyse ist auch nicht geeignet, ein abweichendes Aufteilungsverhältnis gem. § 3 Abs. 1 GrundanteilV 2016 nachzuweisen bzw. ein Sachverständigengutachten zu ersetzen.

Unter Subsumierung der bisher vorgelegten Unterlagen und durchgeführten Recherchen lässt sich für die Abgabenbehörde keine offenkundig erhebliche Abweichung des Grundanteils feststellen. Damit wäre für den Ansatz eines abweichenden Grundanteils die Beweisführung grundsätzlich mit einem schlüssigen Sachverständigengutachten zum

Sachwert des Grund und Bodens und Gebäudes (mit genauer Befundung der Ferienwohnung wie Größe, genaue Lage der Wohnung, Ausstattung wie Lift o.ä., Widmung, sonstige wertsteigernde Umstände wie Mitbenutzungsrecht an Swimmingpool, Fitnesscenter usw) notwendig. Ein solches Sachverständigengutachten wurde vom Beschwerdeführer nicht vorgelegt; vielmehr wird in der Stellungnahme vom 12.05.2026 darauf hingewiesen, dass auf die Erstellung eines solchen Gutachtens aus Kostengründen verzichtet wurde.

Das Finanzamt Österreich vertritt daher weiterhin die Ansicht, dass aufgrund des vorliegenden Sachverhaltes § 2 Abs. 2 der GrundanteilV 2016 anzuwenden ist. Es liegt kein offenkundig erhebliches Abweichen vor. Zudem wurde ein abweichendes Aufteilungsverhältnis nicht nachgewiesen.

Es wird daher weiterhin beantragt, die Beschwerde abzuweisen.“

12. Mit Beschluss vom 18.05.2026, dem Bf. zugestellt am 22.05.2026, wurde dem Bf. die Stellungnahme der belangten Behörde vom 18.05.2026 zur Kenntnis weitergeleitet und gleichzeitig gemäß § 274 Abs. 1a BAO von der mündlichen Verhandlung in der angeführten Rechtssache mit näherer Begründung abgesehen. Den Parteien wurde das Recht eingeräumt, binnen zwei Wochen ab Kenntnis dieses Beschlusses ihr bisheriges Vorbringen zu ergänzen.

Zum Beschluss vom 18.05.2026 langten bis zum Fristablauf und auch bis dato keine Stellungnahmen der Parteien bei Gericht ein.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Betreffend die vom Beschwerdeführer (in der Folge: „Bf.“) betriebene Vermietung (Lageadresse: ***2***; ***Anteile Bf***/**Anteile insgesamt*** Wohnungseigentums-Anteile am Grundstück ***8*** mit ***Fläche Gesamtobjekt*** m² Grundstücksgesamtfläche; betriebliche Widmung „Beherbergungsgroßbetrieb“) wurde von der belangten Behörde mit Einkommensteuerbescheid 2024 die AfA gemäß § 2 Abs. 2 GrundanteilV 2016 mit EUR 2.095,96 (im Sinne von 70% Gebäudeanteil an den Anschaffungskosten; 1,5% Jahres-AfA) festgesetzt. Das Vermietungsobjekt liegt unstrittig in einer Gemeinde, in der die durchschnittlichen Bauland-Quadratmeterpreise bei über 400 EUR im Sinne der Grundanteilverordnung 2016 liegen. Das beschwerdegegenständliche Objekt umfasst mehr als 10 Wohneinheiten.

Für das erste Jahr der Vermietung wurde der dreifache AfA-Satz (6.287,89 €) berücksichtigt.

Der Beschwerdeführer konnte kein (erhebliches im Sinne von mehr als 50%) Abweichen des tatsächlichen Grundanteils an den Anschaffungskosten von dem von der belangten Behörde angenommenen Wert von 30% im Sinne der Grundanteilverordnung 2016 nachweisen.

2. Beweiswürdigung

Der festgestellte Sachverhalt ist – soweit entscheidungsrelevant und soweit im Folgenden nicht eigens darauf eingegangen wird – unstrittig und ergibt sich aus dem Akteninhalt sowie dem Parteienvorbringen.

Strittig war auf Sachverhaltsebene (vgl. dazu BFG 29.04.2025, RV/5100758/2024), ob der tatsächliche Wertanteil des Grund und Bodens des Vermietungsobjektes erheblich von den laut Grundanteilverordnung 2016 angenommenen 30% abweicht.

Eine erhebliche Abweichung ist gemäß § 3 Abs. 2 2. Satz GrundanteilV 2016 dann gegeben, wenn der tatsächliche Anteil des Grund und Bodens um zumindest 50% vom gemäß § 2 GrundanteilV 2016 angenommenen Anteil abweicht.

Dazu legte der Bf. im Zuge der Beschwerde Daten zu mehreren Grundstückstransaktionen vor. Diese betreffen zwar Grundstücke in unmittelbarer Nähe zum beschwerdegegenständlichen Grundstück, ereigneten sich aber bereits im Jahr 2021 und somit einige Jahre vor dem relevanten anzusetzenden Stichtag 28.11.2024 (Vertragsdatum des Erwerbs durch den Bf.). Die vom Bf. ins Treffen geführte „Vergleichswertberechnung“ geht teils von einem anderen Stichtag (25.11.2025) aus, ohne erhebliche (immobilienbezogene) inflationsbedingte und Wertveränderungen betreffend die angeführten Transaktionen aus dem Jahr 2021 zu berücksichtigen und ist insoweit methodisch verfehlt. Auch wird eine Transaktion über eine Grundstücksfläche von 64m² erwähnt, welche allerdings aufgrund der Lage und der minimalen Größe nicht als taugliches Vergleichsobjekt in Frage kommt, zumal bei solchen Flächen regelmäßig besondere Erwerbsgründe (beabsichtigter Lückenschluss, Ermöglichung eines sonst nicht oder anders vorhandenen Zugangs, schlechte Rendite) die Preise verfälschen können. Eine solche Transaktion weist daher nur eine minimale Aussagekraft auf und ist in aller Regel nicht als belastbarer Nachweis für den konkreten Wert einer benachbarten Liegenschaft geeignet. Zudem ist die konkrete Liegenschaft mit 64m² aufgrund ihrer Lage am Ende einer Straße im Hang nicht zu einer Bebauung wie beim beschwerdegegenständlichen Grundstück erfolgt, geeignet.

Ein als drittes Vergleichsgrundstück vom Bf. ins Treffen geführtes Grundstück (gerichtliche Transaktions-Tagebuchzahl ***9***) ist ident mit einem anderen bereits angeführten Grundstück (Transaktions-Tz ***10***), da dieselben Grundstücksnummern bei unveränderter Fläche betroffen sind und die als zwei Transaktionen dargestellten „Käufe“ ein identes Flächenausmaß von 2.993,00 m² bei einem Preis von jeweils 367,52 EUR/m² betreffen, was Anlass zur näheren Betrachtung ergab und woraus sich nach einer entsprechenden

Einsichtnahme in das Grundbuch infolgedessen die Identität beider Vergleichsobjekte ergab, sodass daraus keine weiteren Erkenntnisse gewonnen werden können.

Der Bf. brachte einen tatsächlichen Anteil des Grund und Bodens in der Höhe von 16,43% (EUR 32.788,15 Grundwert) an den Gesamtanschaffungskosten vor, erklärte allerdings mit Eingabe vom 12.05.2026, aus Kostengründen auf die Vorlage eines Sachverständigengutachtens zum Nachweis eines tatsächlich niedrigeren Grund-und-Boden-Anteils zu verzichten.

Mit E-Mail vom 12.05.2026 erklärte der Bf. weiters, dass er „im Sinne der raschen Abwicklung des Verfahrens“ einen „Wert von EUR 600,00 pro m² (durchschnittlicher Transaktionspreis in sehr guter Lage) akzeptieren“ würde, dies würde „einem Anteil von 24,62 % und einem Wert von EUR 49.152,73 der Gesamtanschaffungskosten“ entsprechen.

Mit einem vom Bf. zuerst in der Höhe von 16,43% und zuletzt in der Höhe von 24,62% vorgebrachten tatsächlichen Anteil des Grund und Bodens liegt allerdings jedenfalls jeweils keine erhebliche Abweichung von den im angefochtenen Bescheid zugrunde gelegten 30% vor, da eine solche gemäß § 3 Abs. 2 2. Satz der Grundanteilverordnung 2016 erst dann gegeben ist, wenn der tatsächliche Anteil des Grund und Bodens um zumindest 50% abweicht. Dies ist bei den angeführten Prozentsätzen nicht der Fall: Die obere Grenze der noch nicht „erheblichen“ Abweichung läge bei 45%, die untere Grenze bei 15% Grundanteil, da die Abweichung nach § 3 Abs. 2 1. Satz Grundanteilverordnung 2016 ausgehend von den mit der Grundanteilverordnung 2016 angesetzten Sätzen zu berechnen ist.

Anhand der Nutzwertanteile - gemäß § 2 Abs. 9 WEG bestimmt den Miteigentumsanteil an der Liegenschaft der Mindestanteil, der wiederum dem Nutzwertanteil entspricht - des gegenständlichen Objekts (***Anteile insgesamt*** Anteile insgesamt, ***Anteile Bf*** Anteile betreffen die Wohnung des Bf.) kann aus dem pauschalen 30%igen Wert ein - auf die zweite Nachkommastelle gerundeter - Quadratmeterpreis von 731,00 EUR errechnet werden ($199.615,42 : \frac{***Anteile Bf***}{***Anteile insgesamt***} : \frac{***Fläche Gesamtobjekt***}{m^2} \times 0,3 = 731,0026039472$). Dies ergibt sich aus Gesamtanschaffungskosten inkl. Nebenkosten von EUR 199.615,42 für $\frac{***Anteile Bf***}{***Anteile insgesamt***}$ Anteile an $***Fläche Gesamtobjekt***$ m² Grundstücksfläche des Gesamtobjekts bei Ausscheiden eines Gebäudeanteils von 70% einen von der belangten Behörde auf Basis der Grundanteilverordnung 2016 festgesetzten Anteil des Grund und Bodens von 30% (vgl. BFG 23.10.2019, RV/7105055/2019).

Im Wirtschaftsmagazin „Gewinn“ wird in der Ausgabe Mai 2019 explizit darauf hingewiesen, dass in den angeführten Preisen An- und Aufschließungskosten nicht enthalten sind. Auf Basis der Werte laut der Zeitschrift Gewinn für das Jahr 2024 (500-900 €/m²), welche zudem zur Herstellung einer Vergleichbarkeit noch um ca. 30% zu erhöhen wären (BFG 21.02.2018, RV/1100449/2017), ist auch auf dieser Ebene insgesamt keine offenkundige Abweichung vom

mit pauschal mit 30% laut Grundanteilverordnung von der belangten Behörde angesetzten Wert von 731 EUR/m² erkennbar. Ein Abgehen davon ohne Nachweis durch ein ordnungsgemäßes Sachverständigengutachten ist daher nicht zulässig (anders als im entschiedenen Fall von BFG 11.06.2024, RV/5100286/2023).

Gemäß Punkt II. des Kaufvertrages betreffend die beschwerdegegenständliche Liegenschaft ist der Bf. als der nunmehrige Käufer verpflichtet, den Kaufgegenstand nach den gesetzlichen Bestimmungen touristisch zu nutzen. Es wird im Vertrag festgehalten, dass dieser als künftiger Miteigentümer der Liegenschaft auf Seiten der Verkäuferseite in den mit der ***11*** bestehenden Betreibervertrag eintritt bzw. mit diesen einen neuen Vertrag abzuschließen habe und bestehende Buchungen zu übernehmen habe. Das Vorbringen, dass auf Grund des Zwangs zur touristischen Nutzung und der nur sehr eingeschränkten Privatnutzung jedenfalls eine deutliche Wertminderung im Verhältnis zum Höchstkaufpreis besteht, wurde nicht näher begründet und ist angesichts der von Anfang an beabsichtigten und aufgrund des Kaufvertrages verpflichtenden Weitervermietung des Beschwerdeobjekts an eine Betreibergesellschaft, somit der vorgesehenen und auch tatsächlich durchgeführten Erzielung von Einkünften aus dem Objekt (in einer zu diesem Zweck günstigen Lage, wie die belangte Behörde zutreffend bemerkte), nicht schlüssig nachvollziehbar.

Es ist somit nicht erkennbar, warum der (im konkreten Fall vielmehr guten) Lage des beschwerdegegenständlichen Grundstücks die Verpflichtung zu einer bestimmten Nutzung, die offenkundig anhand der vorliegenden Umgebung und Infrastruktur eine für dort durchaus geeignete (gewerbliche/unternehmerische) Nutzung darstellt, eine wesentliche Wertminderung im Vergleich zu anderen, vergleichbaren Grundstücken bewirken würde, zumal diese behauptete Wertminderung nach dem bisherigen Vorbringen der beschwerdeführenden Partei noch nicht nachvollziehbar beziffert wurde. Wäre diese Auflage unsachlich oder würde zu einer unverhältnismäßigen Wertminderung führen, würde diese in aller Regel nicht erteilt werden bzw. wäre diese bekämpft worden (auch diesbezüglich wurde bislang nichts vorgebracht). Auch sind die vom Bf. angeführten, nahe gelegenen Vergleichsgrundstücke (zum Bewertungsstichtag 30.11.2024; siehe Anhang zur Beschwerde) womöglich schon deshalb nicht hinreichend vergleichbar, da aufgrund der offenbar stark hängigen Lage der teilweise unbebauten Vergleichsgrundstücke wertmindernde Umstände, die in allenfalls noch vorzunehmenden Niveauequalsarbeiten bzw. niedrigerer für Bebauung nutzbaren Fläche begründet sein können, auftreten können, welche beim Erwerb des bereits fertig bebauten Grundstücks (Gebäudebaujahr 2003 laut Kaufvertrag), wie beschwerdegegenständlich gegeben, naturgemäß nicht mehr anfallen und schon damit einen höheren Wert des beschwerdegegenständlichen Grundstücks im Vergleich zu (teilweise) unbebauten begründen können.

Angesichts der aus Luftbildern und dem Kaufvertrag ersichtlichen Bauweise der beschwerdegegenständlichen Liegenschaft ist auch kein („offenkundiger“) „Extremfall“ des

Verhältnisses zwischen Grund und Boden einerseits und dem Gebäude andererseits anzunehmen, der ein Abgehen von den Werten der GrundanteilV 2016 rechtfertigen würde (BFG 23.10.2019, RV/7105055/2019; 25.03.2021, RV/7100416/2021). Das Vorliegen eines solchen „Extremfalles“, in dem die erhebliche Abweichung klar zu Tage tritt (vgl. Herzog, Einkommensteuerliche Änderungen bei den Grundstücken ab 2016, SWK 2016, 1035; beispielsweise laut Jakom/Lenneis EStG, 2019, § 16 Rz 40 „bei vielstöckigen Eigentumswohnhäusern, bei denen auf die einzelne Wohnung ein relativ geringer Grundanteil entfällt“), wurde zudem bislang auch vom Bf. nicht vorgebracht. Auch wenn davon auszugehen ist, dass mit zunehmender Anzahl der Wohneinheiten der Anteil der einzelnen Wohnung am Grund sinkt, müsste aber auch in solchen Fällen gerade ein erhebliches Abweichen offenkundig sein. Dies ist gegenständlich nicht zu erkennen und auch nicht der Fall.

Eine Nachweisführung auf Basis der dazu insoweit ohnehin untauglichen Grundstückswertverordnung (vgl. BFG 15.07.2020, RV/3100425/2019) ist nicht erfolgt.

Auf Grund der vom Bf. vorgelegten Unterlagen und übermittelten Daten wurde somit der Nachweis über eine von den verordnungsmäßigen (GrundanteilV 2016 in Verbindung mit § 16 Abs. 1 Z 8 lit. d EStG 1988) Annahmen (erheblich) abweichende Aufteilung in Grund- und Gebäudeanteil betreffend die konkrete beschwerdegegenständliche Liegenschaft nicht erbracht. Ergänzend wird auf diesbezüglich zutreffende Vorbringen der belangten Behörde verwiesen.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

Nach § 16 Abs. 1 Z 8 lit d. EStG 1988 können bei Gebäuden, die der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dienen, 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.

Dieser Ermächtigung folgend, ist mit BGBl II 2016/99 die Verordnung des Bundesministers für Finanzen über die Festlegung des Grundanteils bei vermieteten Gebäuden im Sine des § 16 Abs. 1 Z 8 lit d. EStG 1988 (GrundanteilV 2016) ergangen.

Aus dem Zusammenhang mit dem Gesetzestext ergibt sich, dass grundsätzlich ein Anteil an Grund und Boden in der Höhe von 40% auszuscheiden ist, ausgenommen a) die GrundanteilV

2016 sieht eine anderslautende Aufteilung vor, oder b) es gelingt der Nachweis einer anderslautenden Aufteilung oder c) die tatsächlichen Verhältnisse weichen offenkundig erheblich ab.

Das pauschale Aufteilungsverhältnis kommt allerdings nicht zur Anwendung, wenn das tatsächliche Aufteilungsverhältnis nachgewiesen wird (§ 3 Abs 1 GrundanteilV); der Nachweis wird durch ein Gutachten zu erbringen sein (so auch Prodingen, SWK 2016, 737, 738, derselbe SWK 2017, 1111); das Gutachten muss auf die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Anschaffung abstellen (BFG 24.06.2025, RV/4100484/2020) und unterliegt der freien Beweiswürdigung.

Die pauschale Aufteilung nach § 2 GrundanteilV kommt auch dann nicht zur Anwendung, wenn die tatsächlichen Verhältnisse offenkundig erheblich vom pauschalen Aufteilungsverhältnis abweichen (§ 16 Abs. 1 Z. 8. lit d dritter Satz EStG 1988 sowie § 3 Abs 2 der GrundanteilV 2016): die VO geht von einem erheblichen Abweichen aus, wenn der tatsächliche Bodenanteil um mindestens 50 % **vom Wert nach der GrundanteilV** (30%) abweicht (*Herzog*, SWK 2016, 1035, 1044).

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 (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, im Sinne des § 167 Abs. 1 BAO vermutet. Zur Widerlegung dieser Vermutung kann daher im Sinne der zitierten Rechtsprechung ebenfalls nur ein auf dem jeweiligen Verkehrswert beruhender Nachweis geeignet sein (BFG 25.03.2021, RV/7100416/2021 mit Verweis auf BFG 23.10.2019, RV/7105055/2019). Die Beweislast für die Widerlegung dieser Vermutung trifft den Steuerpflichtigen (VwGH 30.06.2015, 2013/15/0169, betreffend Widerlegung der gesetzlich vermuteten Nutzungsdauer; BFG 23.10.2019, RV/7105055/2019). Von einer Schätzung kann nämlich nur dann abgesehen werden, wenn die Stichhaltigkeit der angeführten Kaufpreisanteile durch geeignete Unterlagen (etwa durch Gutachten eines Sachverständigen) nachgewiesen werden kann (VwGH 16.09.2015, Ro 2014/13/0008).

Der vom Beschwerdeführer im Ergebnis als zutreffend vorgebrachte wertmäßige Anteil von Grund und Boden in der Höhe von zunächst 16,43% und später 24,62% weicht nicht um mehr als 50% von einem Wert von 30% (laut GrundanteilV 2016) ab. Wird, wie in der Beschwerde angeführt, ein Bodenwert von ca. 400 EUR/m² zugrundegelegt, erhöht sich dieser Wert ausgehend von 16,43% zudem weiter.

Wie im Rahmen der Beweiswürdigung ausgeführt, wurde kein (erheblich) abweichender Anteil des Grund und Bodens vom Beschwerdeführer, der dafür als ihn begünstigende Tatsache die Beweislast trägt, nachgewiesen.

Liegt - wie im gegenständlichen Fall - keine offenkundig erhebliche Abweichung vor, so ist, wie die belangte Behörde zutreffend ausgeführt hat, die Anwendung des § 2 Abs. 2 GrundanteilV 2016 eine grundsätzlich zwingende Rechtsfolge für die Aufteilung von Grund und Boden und Gebäude. Gemäß § 3 Abs. 1 GrundanteilV 2016 ist der auszuscheidende Anteil des Grund und Bodens nur dann nicht nach § 2 pauschal zu ermitteln, wenn er nachgewiesen wird. Ein solcher Nachweis wurde trotz mehrmaliger Gelegenheit nicht erbracht.

Die beschwerdeführende Partei hat im Zuge des Vorlageantrages die Abhaltung einer mündlichen Verhandlung beantragt. Die belangte Behörde hat auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung im Sinne des § 274 Abs. 1 letzter Satz BAO mit Eingabe vom 22.04.2026 verzichtet. Mit Beschluss vom 18.05.2026, zugestellt am 22.05.2026, wurde von der Abhaltung einer mündlichen Verhandlung abgesehen und abermals Parteiengehör sowie die Möglichkeit zur Stellungnahme mit Frist bis zum 05.06.2026 eingeräumt. Bis zum Ablauf dieser Frist und auch bis dato wurde keine entsprechende Stellungnahme seitens des Bf. mehr erstattet. Auch die belangte Behörde gab bislang keine weitere Stellungnahme ab. Es wurde daher auch aus verfahrensökonomischen Gründen mangels weiteren (substantiierten) Vorbringens, das die Abhaltung einer mündlichen Verhandlung allenfalls noch erforderlich machen hätte können, von der Abhaltung einer mündlichen Verhandlung abgesehen.

Im Übrigen wird auf das zutreffende Vorbringen der belangten Behörde verwiesen.

Die Beschwerde hat im Ergebnis keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufgezeigt und war daher als unbegründet abzuweisen.

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.

Da es sich bei der Frage, ob dem Beschwerdeführer der Nachweis eines von der GrundanteilV 2016 abweichenden Aufteilungsverhältnisses der Anschaffungskosten der von ihm vermieteten Liegenschaftsanteile gelungen ist, um eine Frage der Beweiswürdigung handelt, wurde im gegenständlichen Fall über keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung entschieden.

Im gegenständlichen Beschwerdefall lag auch abgesehen davon keine Rechtsfrage vor, der grundsätzliche Bedeutung zukam: Die im Beschwerdefall zu lösenden Rechtsfragen beschränkten sich einerseits auf Rechtsfragen, welche bereits in der bisherigen (oben zitierten) Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes beantwortet wurden. Im Übrigen hing der Beschwerdefall von der Lösung von nicht über den Einzelfall hinausgehenden Sachverhaltsfragen ab. Eine ordentliche Revision ist daher nicht zulässig.

Linz, am 17. Juni 2026