

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Dr. Roman Galehr in der Beschwerdesache \*\*\*Bf1\*\*\*, \*\*\*Bf1-Adr\*\*\*, vertreten durch Grant Thornton Pfeiffer GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Domplatz 16, 2700 Wiener Neustadt, über die Beschwerde vom 7. September 2023 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 6. Juli 2023 betreffend Einkommensteuer 2020 Steuernummer \*\*\*BF1StNr1\*\*\* zu Recht erkannt:

I. Der Einkommensteuerbescheid 2020 vom 06. Juli 2023 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. Gegen dieses Erkenntnis ist eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

## Entscheidungsgründe

### I. Verfahrensgang

Die belangte Behörde hat die Bescheidbeschwerde des Beschwerdeführers gegen den Einkommensteuerbescheid 2020 dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vorgelegt.

Aufgrund des in diesem Zuge übermittelten Beschwerdeaktes der belangten Behörde, stellt sich der Verfahrensgang für das Bundesfinanzgericht wie folgt dar:

Der Beschwerdeführer veräußerte mit Kaufvertrag vom 17. Oktober 2019 die in seinem Eigentum befindliche bebaute Liegenschaft \*\*\*1\*\*\* \*\*2\*\*\*, \*\*\*3\*\*\*, \*\*\*4\*\*\* um € 270.000,00 an die Gemeinde \*\*\*5\*\*\*.

Auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft wurde ein Café betrieben, welches vom Beschwerdeführer bis zum 31. Dezember 2019 verpachtet wurde. Die Frist zur Zahlung des Kaufpreises wurde vertraglich bis zum 15. Jänner 2020 gewährt. Die Übergabe der Liegenschaft an den Käufer sollte bis zum 31. Jänner 2020 erfolgen.

Die Immobilienwertsteuer wurde unter der Erfassungsnummer \*\*\*6\*\*\* selbst berechnet und in der Folge auf das bei der belangten Behörde geführte Abgabenkonto des Beschwerdeführers zur Einzahlung gebracht.

Im Zuge der Übermittlung der Selbstberechnung für die Immobilienwertsteuer des Objektes \*\*\*3\*\*\*, \*\*\*4\*\*\* fand zwischen der steuerlichen Vertretung des Beschwerdeführers und der belangten Behörde ein ausführlicher elektronischer Schriftverkehr statt. Dieser lautete im Wesentlichen wie folgt:

**E-Mail der steuerlichen Vertretung an die belangte Behörde datierend mit 10. Jänner 2023:**

„Sehr geehrte Frau \*\*\*7\*\*\*!

Ihre Anfrage zu den Steuererklärungen 2020 von \*\*\*8\*\*\* beantworte ich wie folgt:

Für den gesamten Kaufpreis der Liegenschaft wurde Immobilienwertsteuer bezahlt. Die Aufteilung in Grund & Boden einerseits und Gebäude andererseits ergibt 66% bzw. 34%.

*Berechnung Immobilienwertsteuer:*

| <b>Bezeichnung</b>                                       | <b>Betrag</b>   |
|----------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Grund und Boden</b>                                   |                 |
| Kaufpreis 66% von 270.000,00                             | 178.237,33      |
| abzüglich pauschale AK in der Höhe von 86% v. 178.237,33 | (-) 153.284,10  |
| Veräußerungsgewinn                                       | 24.953,23       |
| ImmoEST 4,2% vom Veräußerungserlös                       | <b>7.485,97</b> |
|                                                          |                 |
| <b>Gebäude</b>                                           |                 |
| Kaufpreis 34% von 270.000,00                             | 91.762,67       |
| abzüglich steuerlicher Restbuchwert                      | (-) 5.376,41    |

|                                           |                         |
|-------------------------------------------|-------------------------|
| <i>Veräußerungsgewinn</i>                 | <i>86.386,25</i>        |
| <i>ImmoESt 30% vom Veräußerungsgewinn</i> | <b><i>25.915,87</i></b> |
|                                           |                         |
| <b><i>ImmoESt gesamt</i></b>              | <b><i>33.401,84</i></b> |

**E-Mail der belangten Behörde an die steuerliche Vertretung datierend mit 16. Jänner 2023:**

*Sehr geehrte Frau \*\*\*9\*\*\**

*Zu Ihrer Berechnung Immobilienwertsteuer hätte ich noch die Bitte mir das detaillierte AVZ vorzulegen—Prozentaufteilung Grund / Gebäude.*

**E-Mail der steuerlichen Vertretung an die belangte Behörde datierend mit 28. März 2023:**

*Sehr geehrte Fr. \*\*\*7\*\*\*,*

*Wie telefonisch mitgeteilt, ist die damals zuständige Sachbearbeiterin in Karenz.*

*Aus den Unterlagen habe ich folgendes gefunden (und auch zur Sicherheit noch mit MMag. \*\*\*10\*\*\* besprochen). Anbei das Anlagenverzeichnis.*

*Die Aufteilung Grund und Gebäude wurde aufgrund der m2-Verhältnisse berechnet.*

*Folgende Berechnung habe ich aus dem Akt.*

| <b><i>Bezeichnung</i></b>      | <b><i>Fläche in m<sup>2</sup></i></b> | <b><i>Preis</i></b> |
|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------|
| <i>Gesamtgrundstücksfläche</i> | <i>868</i>                            | <i>270.000,00</i>   |
| <i>Baufläche</i>               | <i>295</i>                            |                     |
| <i>Gärten</i>                  | <i>573</i>                            |                     |

*Anteil Grund und Boden: 66% € 178.237,33*

*Anteil Gebäude 34% € 91.762,67“*

Datierend mit 20. April 2023 richtete die belangte Behörde das folgende Ersuchen um Ergänzung an den steuerlichen Vertreter des Beschwerdeführers, im welchem sie im Wesentlichen ausführte wie folgt:

*„Laut E-Mail vom 28. März 2023 wurde die wertmäßige Aufteilung des Verkaufspreises von Grund und Boden und Gebäude im Verhältnis 66% (Grund und Boden) und 34% (Gebäude) anhand der Flächenangaben des Grundbuchs vorgenommen. Die flächenmäßige Aufteilung des Grundbuchs sagt allerdings nichts über die Wertverhältnisse aus.*

*Bei dieser Art der Aufteilung würde bebauten Flächen schließlich stets derselbe Wert beigemessen werden, wie unbebauten Flächen. Üblicherweise ist der größte Teil des Wertes allerdings im Gebäude zu sehen. Nicht zuletzt deswegen würde die Grundanteilsverordnung 2016 für eine Gemeinde wie \*\*\*5\*\*\* den wertmäßigen Anteil von Grund und Boden pauschal mit 20% bemessen. Würde die flächenmäßige Aufteilung von Grund und Boden und Gebäude im Grundbuch etwas über das Wertverhältnis aussagen, wäre die Grundanteilsverordnung obsolet.*

*Dementsprechend wird um Untermauerung des angegebenen Aufteilungsverhältnisses durch Vorlage eines Gutachtens eines gerichtlich beeideten und zertifizierten Sachverständigen ersucht, anderenfalls wird das Wertverhältnis durch die Abgabenbehörde von Amts wegen geschätzt. Eine solche Schätzung könnte sich zum Beispiel an den oben angegebenen Bestimmungen der Grundanteilsverordnung orientieren.“*

Für die Beantwortung des Ersuchens um Ergänzung wurde seitens der belangten Behörde eine Frist bis zum 30. Mai 2023 gewährt.

Der Beschwerdeführer ließ die ihm eingeräumte Frist ungenutzt verstreichen.

Datierend mit 06. Juli 2023 erließ die belangte Behörde den Einkommensteuerbescheid 2020. Darin setzte sie die Steuer für Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen mit € 61.547,09 fest.

In der Bescheidbegründung führte die belangte Behörde im Wesentlichen aus wie folgt:

*„Der Vorhalt vom 20.4.2023 wurde bis dato nicht beantwortet. Der Kaufpreis für den Grundstücksverkauf \*\*\*1\*\*\*, \*\*\*2\*\*\* wird daher wie folgt aufgeteilt:*

*20% für Grund und Boden*

*80% für das Gebäude“*

Der Einkommensteuerbescheid 2020 wurde dem Zustellbevollmächtigten nachweislich am 11. Juli 2023 zugestellt.

Datierend mit 03. August 2023 übermittelte der steuerliche Vertreter des Beschwerdeführers ein Ansuchen zwecks Verlängerung der Beschwerdefrist via FON an die belangte Behörde. Darin führte er im Wesentlichen aus wie folgt:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,  
wir bitten die Rechtsmittelfrist des oben erwähnten Bescheides bis 31.08.2023 zu verlängern.*

*Durch Urlaube war es nicht möglich den Sachverhalt mit dem Klienten abzustimmen. Wir werden das erst im Laufe der 2. Augushälfte erledigen können.“*

Datierend mit 31. August 2023 übermittelte der steuerliche Vertreter des Beschwerdeführers ein weiteres Ersuchen um Verlängerung der Beschwerdefrist via FON an die belangte Behörde. Darin führte er im Wesentlichen aus wie folgt:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,  
wir bitten die Rechtsmittelfrist des oben angeführten Bescheides nochmals um eine Woche bis 07.09.2023 zu verlängern. Wir sind gerade dabei, eine Bestätigung der Gemeinde, die Käuferin des Grundstückes war, einzuholen.“*

Datierend mit 07. September 2023 übermittelte der steuerliche Vertreter des Beschwerdeführers die Bescheidbeschwerde gegen den Einkommensteuerbescheid 2020 via FON an die belangte Behörde.

Darin brachte er zum Ausdruck, dass die Aufteilung des Kaufpreises zwischen Grund und Boden und Gebäude in erster Linie deshalb in einem solchen Rahmen gewählt worden sei, da das Gebäude für den Käufer kaum einen Wert gehabt habe und er Kauf primär aufgrund des Interesses an dem Grund und Boden erfolgt sei.

Der Beschwerde beigelegt wurde ein Schreiben der Gemeinde \*\*\*5\*\*\* vom 22. August 2023. Aus diesem geht hervor, dass der Kauf insbesondere wegen der verkehrsgünstigen Lage des Grundstücks erfolgt sei (Parkplätze). Das Gebäude habe eine untergeordnete Rolle gespielt und sei als abbruchreif eingestuft worden.

Die Gemeinde habe an diesem Standort den Bau einer Arztpraxis geplant und sei dieser auch schon umgesetzt worden. Von dem ursprünglichen Gebäude seien im Wesentlichen nur die Grundmauern und tragenden Elemente erhalten geblieben.

Datierend mit 06. Oktober 2023 erließ die belangte Behörde die Beschwerdeentscheidung betreffend Einkommensteuerbescheid 2020. Darin wies sie die Beschwerde als unbegründet ab. In der Begründung führte sie im Wesentlichen aus wie folgt:

*„Die Erledigung weicht von Ihrem Begehren aus folgenden Gründen ab:*

*Bei Veräußerung eines bebauten Grundstücks ist der Veräußerungspreis auf Grund und Boden sowie das Gebäude "nach streng objektiven Maßstäben" aufzuteilen; die subjektive Einschätzung der Vertragspartner ist nicht bindend (VwGH vom 15.9.94, 93/15/0175). Ebenso wenig ist eine allfällige im Kaufvertrag vorgenommene Aufteilung des Entgelts verbindlich.*

*Die nach streng objektiven Maßstäben vorzunehmende Aufteilung hat entweder nach der Verhältnis- oder der Differenzmethode zu erfolgen. Bei der Verhältnismethode wird jeweils der*

*Verkehrswert des bloßen Grund und Bodens einerseits und des Gebäudes andererseits ermittelt und der Kaufpreis für die gesamte Liegenschaft im Verhältnis der Verkehrswerte aufgeteilt (VwGH 23.4.1998, 96/15/0063; VwGH 15.3.1995, 92/13/0271; VwGH 15.2.1994, 93/14/0175; VwGH 30.6.1987, 86/14/0195; VwGH 15.4.1980, 3259/79).*

*Mangels Vorlage eines Gutachtens, sind die Werte des Grund und Bodens und des Gebäudes zu schätzen: Laut Immobilienpreisspiegel der WKO betrug der durchschnittliche Quadratmeterpreis 2019 für Grund und Boden Betriebsansiedlung mit sehr gutem Nutzwert 63,25 € pro Quadratmeter.*

*Somit ergibt sich ein objektiver Wert für den Grundanteil iHv 54.901 €. Laut den durchschnittlichen Preisen für Häuser der Kategorie C (große Grundstücke mit mehr als 850 m<sup>2</sup>) der Statistik Austria beträgt der objektive Wert des Gebäudes unter Zugrundelegung einer angenommenen Nutzfläche von 265 m<sup>2</sup> für \*\*\*11\*\*\* 370.695,50 € (Quadratmeterpreis iHv 1.603 € x 265 m<sup>2</sup> abzgl. Grundwert iHv 54.901 €). Somit würde der Anteil des Verkaufspreises für Grund und Boden knapp 15 % betragen.*

*Aufgrund der Unsicherheit dieser groben Schätzung orientiert sich die Abgabenbehörde zu Gunsten des Beschwerdeführers an der Aufteilung laut GrundanteilV 2016. Der Anteil für Grund und Boden beträgt daher 20 %.*

*Dementsprechend ist der Verkaufspreis aufzuteilen wie folgt:*

| <b>Bezeichnung</b> | <b>Betrag</b> |
|--------------------|---------------|
| Grund und Boden    | 54.000,00     |
| Gebäude            | 216.000,00“   |

Die Zustellung der Beschwerdeentscheidung erfolgte nachweislich am 13. November 2023.

Datierend mit 07. November 2023 übermittelte der steuerliche Vertreter des Beschwerdeführers einen Antrag auf Fristverlängerung zur Einreichung eines Vorlageantrages via FON an die belangte Behörde. Darin führte er im Wesentlichen aus wie folgt:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,  
wir bitten zur Sicherheit um Rechtsmittelfristverlängerung betreffend Bescheid  
Beschwerdeentscheidung gem Par 262 BAO, Datum 06.10.2023, eingelangt per Post am  
10.10.2023, da bis jetzt die im Bescheid angeführte Begründung nicht bei uns eingegangen ist.“*

Datierend mit 13. Dezember 2023 übermittelte der steuerliche Vertreter des Beschwerdeführers ein weiteres Ansuchen um Fristverlängerung via FON an die belangte Behörde. Darin führte er im Wesentlichen aus wie folgt:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,  
wir bitten um Rechtsmittelfristverlängerung des obgenannten Bescheides bis 31.01.2024 (mit späterer Bescheidbegründung), da unser Klient durch persönliche Gründe (eigene Krankheit und Tod seiner Schwester, um den sich er alleine kümmern musste) bis jetzt nicht in der Lage war über weitere Schritte zu entscheiden.“*

Datierend mit 31. Jänner 2024 übermittelte der steuerliche Vertreter des Beschwerdeführers den Vorlageantrag via FON an die belangte Behörde. Darin führte er im Wesentlichen aus wie folgt:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,  
mit Bescheid Beschwerdeentscheidung vom 06.10.2023, Bescheidbegründung vom 03.10.2023, eingelangt am 13.11.2023, wurde unserer Beschwerde nicht stattgegeben. Als Berechnungsbasis für den Grundwert laut Immobilienpreisspiegel der WKO wurde der durchschnittliche Quadratmeterpreis 2019 für Grund und Boden Betriebsansiedlung mit sehr gutem Nutzwert von EURO 63,25 angesetzt.*

*Laut beiliegendem Schreiben der Gemeinde \*\*\*5\*\*\* ist für diese Parzelle laut Flächenwidmungsplan Bauland-Wohngebiet-BW mit Bauklasse I und II anzuwenden. Der entsprechende Grundwert ist laut Gemeinde \*\*\*5\*\*\* der Tabelle Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser laut Immobilienpreisspiegel der WKO zu entnehmen und mit EURO 138,67 zu berücksichtigen. In der Beilage die entsprechenden Unterlagen. Bezugnehmend auf die oben genannten Ausführungen bitten wir um Änderung des Bescheides.“*

Dem Vorlageantrag beigelegt wurden die folgenden Unterlagen:

- Bestätigung Flächenwidmung datierend mit 02. Jänner 2024
- Immobilienpreisspiegel WKO
- Lageplan der Liegenschaft

Im Vorlagebericht vom 02. Jänner 2025 führt die belangte Behörde aus, dass es sich bei der streitverfangenen Liegenschaft um eine gute Wohnlage nach Immobilienpreisspiegel handelt. Der entsprechende Quadratmeterpreis sei mit € 116,64 anzusetzen.

Der so errechnete Grundanteil käme bei 37,5% des Veräußerungserlöses zu liegen. In diesem Ausmaß werde eine teilweise Stattgabe der Beschwerde beantragt.

Datierend mit 12. Mai 2026 richtete das Bundesfinanzgericht einen Vorhalt an den Beschwerdeführer. Darin informierte es über den bisherigen Gang des Beschwerdeverfahrens

und über den Antrag der belangten Behörde im Vorlagebericht. Darin wird von der belangten Behörde beantragt, den Anteil des Grund und Bodens am Veräußerungserlös mit 37,5% und jenen des Gebäudes mit 62,5% zu bestimmen.

Der steuerliche Vertreter des Beschwerdeführers richtete datierend mit 11. Juni 2026 einen Schriftsatz an das Bundesfinanzgericht. Darin stimmte er der von der belangten Behörde beantragten Aufteilung des Veräußerungserlöses – wie im Vorlagebericht vom 02. Jänner 2025 ausgeführt - zu.

Datierend mit 17. Juni 2026 richtete das Bundesfinanzgericht einen Vorhalt an die belangte Behörde. Darin übermittelte der erkennende Richter den Schriftsatz des steuerlichen Vertreters des Beschwerdeführers, in welchem dieser die Zustimmung zum Antrag der belangten Behörde erteilt, den Veräußerungserlös im Verhältnis 37,5% (Grund und Boden) und 62,5% (Gebäude) aufzuteilen.

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

### **1. Sachverhalt**

Das Bundesfinanzgericht hat folgenden Sachverhalt festgestellt.

Der Beschwerdeführer ist grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft \*\*\*3\*\*\*, \*\*\*4\*\*\*.

Das Grundstück hat eine Fläche von 868 m<sup>2</sup>. Es gliedert sich in 295 m<sup>2</sup> bebaute Fläche auf welchem sich ein vom Beschwerdeführer bis zum 31. Dezember 2019 verpachtetes Café befindet und 573 m<sup>2</sup> unbebaute Fläche (Garten). Die Flächenwidmung lautet auf Bauland-Wohngebiet.

Mit Kaufvertrag vom 17. Oktober 2019 veräußerte der Beschwerdeführer die Liegenschaft an die Gemeinde \*\*\*5\*\*\*. Der Kaufpreis wurde mit € 270.000,00 vereinbart.

Im Zuge der Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer wurde der erzielte Veräußerungserlös im Verhältnis 66 : 34 auf Grund und Boden und Gebäude aufgeteilt.

Ein gerichtlich beeideter und zertifizierter Sachverständiger wurde seitens des Beschwerdeführers nicht beigezogen. Der Beschwerdeführer hat die Aufteilung des Verkaufserlöses anhand des Grundbuchstandes vorgenommen.

Der im Zuge der Vorlage der Beschwerde übermittelte Immobilienpreisspiegel der WKO orientiert sich an freistehenden Einfamilienhäusern in sehr guter Wohnlage mit einer Fläche

des Grundstückes zwischen 600 m<sup>2</sup> bis 800 m<sup>2</sup>. Anhand dieser Liste hat der Beschwerdeführer die jeweiligen Werte angesetzt.

Die belangte Behörde anerkannte die rein auf dem Verhältnis der Grundstücksgrößen (bebaut/unbebaut) beruhende Aufteilung des Veräußerungserlöses nicht an.

Die belangte Behörde orientierte sich folglich an den Vorgaben der Grundanteilsverordnung 2016 und teilte den Verkaufspreis von € 270.000,00 wie folgt auf.

| Bezeichnung     | Betrag     |
|-----------------|------------|
| Grund und Boden | 54.000,00  |
| Gebäude         | 216.000,00 |

Im Zuge der Vorlage der Beschwerde an das Bundesfinanzgericht beantragte die belangte Behörde, den Veräußerungserlös wie folgt aufzuteilen:

- Anteil Grund und Boden (37,5%)
- Anteil Gebäude (62,5%)

Dieser Aufteilungsschlüssel des Veräußerungserlöses stimmt auch der Beschwerdeführer zu.

## 2. Beweiswürdigung

Der festgestellte Sachverhalt eröffnet sich dem Bundesfinanzgericht aufgrund des von der belangten Behörde vorgelegten Beschwerdeaktes.

Darin inne liegend und abgebildet ist das gänzliche Ermittlungsverfahren der belangten Behörde, als auch sämtliche vom steuerlichen Vertreter des Beschwerdeführers übermittelten Unterlagen.

Der festgestellte Sachverhalt ist zwischen den Parteien unstrittig. Er kann somit seitens des erkennenden Bundesfinanzgerichtes seiner Entscheidung zu Grunde gelegt werden.

### 3. Rechtliche Beurteilung

#### 3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abänderung)

§ 4 EStG in der im Beschwerdezeitraum geltenden Fassung lautet auszugsweise wie folgt:

*(1) Gewinn ist der durch doppelte Buchführung zu ermittelnde Unterschiedsbetrag zwischen dem Betriebsvermögen am Schluß des Wirtschaftsjahres und dem Betriebsvermögen am Schluß des vorangegangenen Wirtschaftsjahres. Der Gewinn wird durch Entnahmen nicht gekürzt und durch Einlagen nicht erhöht. Entnahmen sind alle nicht betrieblich veranlaßten Abgänge von Werten (zB von Bargeld, Waren, Erzeugnissen und anderen Wirtschaftsgütern des Umlaufvermögens, von Leistungen, von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens oder von Nutzungen solcher Wirtschaftsgüter). Einlagen sind alle Zuführungen von Wirtschaftsgütern aus dem außerbetrieblichen Bereich. Für unkörperliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens darf ein Aktivposten nur angesetzt werden, wenn sie entgeltlich erworben worden sind.  
(...)*

*(3a) Für Grundstücke im Sinne des § 30 Abs. 1, die einem Betriebsvermögen zugehören, gilt Folgendes:*

- 1. Die Befreiungsbestimmungen für Abgeltungen von Wertminderungen gemäß § 3 Abs. 1 Z 33, für einen (drohenden) behördlichen Eingriff sowie für Zusammenlegungen, Flurbereinigungen und Baulandumlegungen gemäß § 30 Abs. 2 Z 3 und 4 sind anzuwenden.*
- 2. Die für die Mitteilung oder Selbstberechnung gemäß § 30c anfallenden Kosten dürfen als Betriebsausgaben abgezogen werden, außer es kommt Z 3 lit. a zur Anwendung. Abziehbar sind auch anlässlich der Veräußerung entstehende Minderbeträge aus Vorsteuerberichtigungen gemäß § 6 Z 12.*
- 3. Bei der Veräußerung von Grund und Boden des Anlagevermögens gilt Folgendes:*
  - a) Der Veräußerungsgewinn kann pauschal nach § 30 Abs. 4 ermittelt werden, wenn der Grund und Boden am 31. März 2012 nicht steuerverfangen war. (Anm.: lit. b aufgehoben durch BGBl. I Nr. 118/2015)*
  - c) Ein Auf- oder Abwertungsbetrag nach § 4 Abs. 10 Z 3 lit. a in der Fassung vor dem 1. Stabilitätsgesetz, BGBl. I Nr. 22/2012, ist gewinnwirksam anzusetzen. Dabei kann § 30 Abs. 4 für Grund und Boden, der ohne Wechsel zur Gewinnermittlung nach § 5 zum 31. März 2012 nicht steuerverfangen gewesen wäre, sinngemäß angewendet werden, wobei an die Stelle des Veräußerungserlöses der Teilwert im Zeitpunkt des Wechsels der Gewinnermittlung tritt.*
- 4. Bei der Veräußerung von mit dem Teilwert eingelegten Grundstücken des Betriebsvermögens gilt der Unterschiedsbetrag zwischen dem Teilwert im Einlagezeitpunkt und den Anschaffungs- oder Herstellungskosten als Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen. Als Veräußerungserlös gilt der Teilwert im Einlagezeitpunkt. Soweit das Grundstück zum 31. März 2012 nicht steuerverfangen war oder es ohne Einlage nicht mehr steuerverfangen gewesen wäre, kann § 30 Abs. 4 angewendet werden.*

*5. Müssen Grundstücksteile im Zuge einer Änderung der Widmung auf Grund gesetzlicher Vorgaben an die Gemeinde übertragen werden, sind die Anschaffungskosten der verbleibenden Grundstücksteile um die Anschaffungskosten der übertragenen Grundstücksteile zu erhöhen.*

Die Grundanteilsverordnung 2016 lautet wie folgt:

*§ 1. Für die Bemessung der Absetzung für Abnutzung von den Anschaffungskosten eines bebauten Grundstückes ist der Anteil des Grund und Bodens auszuscheiden. Ohne Nachweis ist der auszuscheidende Anteil des Grund und Bodens nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen zu ermitteln.*

*§ 2. (1) In Gemeinden mit weniger als 100 000 Einwohnern sind als Anteil des Grund und Bodens 20% auszuscheiden, wenn der durchschnittliche Quadratmeterpreis für als Bauland gewidmete und voll aufgeschlossene unbebaute Grundstücke (baureifes Land) weniger als 400 Euro beträgt.*

*(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 m<sup>2</sup> Nutzfläche vor.*

*(3) Für die Bestimmung der Anzahl der Einwohner ist das jeweils letzte Ergebnis einer Volkszählung heranzuziehen, das vor dem Beginn des Kalenderjahres veröffentlicht worden ist, in dem erstmalig eine Absetzung für Abnutzung angesetzt wird.*

*(4) Für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung bereits vermietete Grundstücke ist auf die gemäß Abs. 1 bis 3 relevanten Verhältnisse zum 1. Jänner 2016 abzustellen.*

*§ 3. (1) Der auszuscheidende Anteil des Grund und Bodens ist nicht nach § 2 pauschal zu ermitteln, wenn er nachgewiesen wird. Der Nachweis kann beispielsweise durch ein Gutachten eines Sachverständigen erbracht werden. Ein vorgelegtes Gutachten unterliegt der freien Beweiswürdigung der Behörde.*

*(2) Der Anteil des Grund und Bodens ist gemäß § 16 Abs. 1 Z 8 lit. d dritter Satz EStG 1988 dann nicht nach § 2 pauschal auszuscheiden, wenn die tatsächlichen Verhältnisse offenkundig erheblich davon abweichen. Eine erhebliche Abweichung ist dann gegeben, wenn der tatsächliche Anteil des Grund und Bodens um zumindest 50% abweicht.*

*§ 4. Die Verordnung tritt mit 1. Jänner 2016 in Kraft und ist erstmalig bei der Veranlagung für das Jahr 2016 unter Beachtung des § 124b Z 284 EStG anzuwenden.*

Die Besteuerung der Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften wurde durch das 1. Stabilitätsgesetz 2012, BGBl I 22/2012, ab 1.4.2012 einer grundlegenden Umgestaltung unterzogen. Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen sind nunmehr in § 30 geregelt; §§ 30a-c enthalten Bestimmungen bezüglich des besonderen Steuersatzes, der ImmoESt und deren Selbstberechnung. Grund und Boden und Gebäude stellen nunmehr zwei voneinander getrennte WG dar und unterliegen daher auch einer getrennten Bewertung.

Das in den §§ 30 ff normierte Steuerregime wurde in den wesentlichen Grundzügen auch auf Grundstücke im Betriebsvermögen ausgedehnt. Ab 1.4.2012 werden daher auch bei Gewinnermittlung nach § 4 Abs 1 und Abs 3 Wertveränderungen des Grund und Bodens berücksichtigt und somit auch die Veräußerung von Grund und Boden des Betriebsvermögens immer steuerlich erfasst. Deshalb muss der EA-Rechner den nach dem 31.3.2012 angeschafften Grund und Boden zur Dokumentierung der Anschaffungskosten in das Anlageverzeichnis aufnehmen. Die Ergebnisse betrieblicher Grundstücksgeschäfte sind stets in der ESt(KöSt)-Erklärung (bzw in der Erklärung für die Feststellung nach § 188 BAO) anzugeben; sie werden im Rahmen der Veranlagung berücksichtigt. Die Festsetzung von ImmoESt (als ESt) gegenüber einer Personengesellschaft ist rechtswidrig (VwGH 3.9.19, Ro 2019/15/0016) (vgl hierzu Jakom EStG 2025, RZ 266 zu § 4).

Der Veräußerungsgewinn für Grundstücke des Betriebsvermögens ist grundsätzlich nach den allgemeinen Gewinnermittlungsvorschriften zu ermitteln. Gemäß der einschlägigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist bei der Veräußerung eines bebauten Grundstückes der erzielte Veräußerungserlös nach streng objektiven Maßstäben aufzuteilen. Die subjektive Einschätzung der Vertragsparteien ist diesbezüglich nicht maßgeblich (vgl hierzu VwGH 15.09.1994, 93/15/0175).

Die nach streng objektiven Maßstäben vorzunehmende Aufteilung hat entweder nach der Verhältnis- oder der Differenzmethode zu erfolgen. Bei der Verhältnismethode wird jeweils der Verkehrswert des bloßen Grund und Bodens einerseits und des Gebäudes andererseits ermittelt und der Kaufpreis für die gesamte Liegenschaft im Verhältnis der Verkehrswerte aufgeteilt (VwGH 23.4.1998, 96/15/0063; VwGH 15.3.1995, 92/13/0271; VwGH 15.2.1994, 93/14/0175; VwGH 30.6.1987, 86/14/0195; VwGH 15.4.1980, 3259/79).

Die seitens des Beschwerdeführers vorgenommene Aufteilung des Veräußerungserlöses auf Grund und Boden und Gebäude einzig aufgrund des Verhältnisses der bebauten Fläche und der unbebauten Fläche laut Grundbuchsbestand, wird den Anforderungen der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes nicht gerecht.

Auch das entsprechende Schreiben des Bürgermeisters von \*\*\*5\*\*\* datierend mit 22. August 2023 vermag an dieser Einschätzung nichts zu ändern. Auch wenn darin seitens der Gemeinde angeführt wird, dass hauptsächliche Kaufmotiv die zentrale und verkehrsgünstige Lage des Grundstückes war und der Wert des darauf befindlichen Gebäudes untergeordnet war, so wird

im selben Schreiben seitens der Gemeinde angemerkt, dass Teile des abgerissenen Gebäudes (nämlich Grund- und Stützmauern) weitere Verwendung gefunden haben.

Daraus schließt das erkennende Gericht, dass für den Käufer der Liegenschaft nicht nur der reine Grund und Boden, sondern auch das darauf befindliche Gebäude einen bestimmten Wert gehabt hat.

Auch die Kategorisierung seitens des steuerlichen Vertreters des Beschwerdeführers kann seitens des Bundesfinanzgerichtes nicht gefolgt werden. In unmittelbarer Nähe der streitverfangenen Liegenschaft befindet sich ein Lebensmittelmarkt. Dies hat ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und einen erhöhten Grad der Lärmbelästigung zur Folge. Einerseits durch den Kundenverkehr, andererseits aber auch durch die Zulieferung der Lebensmittel durch Lastkraftwagen.

In diesem Punkte folgt das erkennende Gericht der Einschätzung der belangten Behörde im Vorlagebericht vom 02. Jänner 2025.

Es geht von einer guten Wohnlage aus und folgt diesbezüglich dem Antrag der belangten Behörde in dem es den Quadratmeterpreis laut Immobilienspiegel mit € 116,64 annimmt und den Anteil des Grund und Bodens mit 37,50% annimmt. Korrespondierend dazu beträgt der Anteil des Gebäudes am Veräußerungspreis 62,50%. Der Einschätzung und dem Antrag der belangten Behörde hat sich in weiterer Folge auch der steuerlich vertretene Beschwerdeführer angeschlossen.

Der gegenständliche Bescheid wird somit abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen für die Einkommensteuer 2020 stellen sich wie folgt dar:

|                                                                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Bemessungsgrundlagen Einkommensteuer 2020                                                                 |                  |
| Einkünfte aus selbständiger Arbeit                                                                        | 0,00             |
| Einkünfte aus Gewerbebetrieb                                                                              | 2.919,93         |
| Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit                                                                   | 26.549,64        |
| Sonstige Einkünfte (Funktionsgebühren)                                                                    | 622,50           |
| <b>Gesamtbetrag der Einkünfte</b>                                                                         | <b>30.092,07</b> |
| <b>Sonderausgaben (§ 18 EStG)</b>                                                                         |                  |
| Viertel der Aufwendungen für Personenversicherungen, Wohnraumschaffung und Sanierung (Topfsonderausgaben) | (-) 209,23       |

|                                                                                      |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Kirchenbeitrag                                                                       | 0,00             |
| <b>Einkommen</b>                                                                     | <b>29.882,84</b> |
| Die Einkommensteuer gemäß § 33 Abs 1 EStG beträgt:                                   |                  |
| 0% für die ersten 11.000,00                                                          | 0,00             |
| 20% für die weiteren 7.000,00                                                        | 1.400,00         |
| 35% für die weiteren 11.882,84                                                       | 4.158,99         |
| <b>Steuer vor Abzug der Absetzbeträge</b>                                            | <b>5.558,99</b>  |
| Pensionistenabsetzbetrag                                                             | 0,00             |
| <b>Steuer nach Abzug der Absetzbeträge</b>                                           | <b>5.558,99</b>  |
| Die Steuer für die sonstigen Bezüge beträgt:                                         |                  |
| 0% für die ersten 620,00                                                             | 0,00             |
| 6% für die restlichen 3.804,94                                                       | 228,30           |
| Steuer für Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen<br>(besonderer Steuersatz von 30%) | 49.356,59        |
| <b>Einkommensteuer</b>                                                               | <b>55.143,88</b> |
| Anrechenbare Lohnsteuer (260)                                                        | (-) 4.599,66     |
| Immobilienwertsteuer                                                                 | (-) 33.401,00    |
| Rundung gemäß § 39 Abs 3 EStG                                                        | (-) 0,22         |
| <b>Festgesetzte Einkommensteuer</b>                                                  | <b>17.143,00</b> |

### 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.

Feldkirch, am 28. Juli 2026