IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin***Ri*** in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch Dr. Herbert Huber, Kerschbaumergasse 3, 3430 Tulln/Donau, über die Beschwerde vom 30. August 2021 gegen die Bescheide des Finanzamtes Österreich vom 5. August 2021 betreffend Körperschaftsteuer 2015 bis 2019, Steuernummer ***St.-Nr.***, zu Recht erkannt:

I. Der Beschwerde wird gemäß § 279 Bundesabgabenordnung (BAO) teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der festgesetzten Abgaben sind den als Beilage angeschlossenen Berechnungsblättern 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

Im Zeitraum 2020 bis 2021 fand bei der Beschwerdeführerin eine Außenprüfung gemäß § 147 Abs 1 BAO betreffend Umsatzsteuer, Körperschaftsteuer und Kapitalertragsteuer für die Jahre 2015 bis 2019 sowie eine Umsatzsteuer-Nachschau für die Jahre 2020 und 2021 statt.

Am 30. April 2020 erstattete der bundesweite Fachbereich Bewertung und Bodenschätzung der Abgabenbehörde eine erste Stellungnahme zur Ermittlung der Grundanteile für fünf in den Jahren 2015 bis 2018 erworbene Liegenschaften (BFG-Akt OZ 8).

Im Rahmen des Parteiengehörs nahm die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 25. Juni 2020 zu diesen Ermittlungsergebnissen Stellung und brachte vor, dass die behördlichen Vergleichswerte ungeeignet seien. Für die Wiener Immobilien (***Immobilie 3***,

Immobilie 2 und ***Immobilie 1***) wurden Bewertungen nach dem Residualwertverfahren vorgelegt (BFG-Akt OZ 9 bis 21).

Mit Vorhalt vom 16. Oktober 2020 ersuchte die Abgabenbehörde um Konkretisierung und Plausibilisierung der von der Beschwerdeführerin gewählten Berechnungsparameter (BFG-Akt OZ 23 bis 27).

Hierauf replizierte die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 30. November 2020 unter Vorlage ergänzender Daten zu eigenen Bauprojekten sowie eines privaten Sachverständigengutachtens zum Substanzwert für die ***Immobilie 3*** (BFG-Akt OZ 33, OZ 11 und OZ 29).

Am 15. März 2021 erging eine abschließende Stellungnahme des bundesweiten Fachbereichs, in welcher die von der Beschwerdeführerin angewandte Methodik als unzulässig verworfen und die Wertermittlung auf weitere zwei im Jahr 2019 erworbene Liegenschaften (***Immobilie 6*** und ***Immobilie 7***) ausgedehnt wurde (BFG-Akt OZ 31 und OZ 37).

Das Prüfungsverfahren schloss am 2. Juli 2021 mit der Schlussbesprechung ab, im Rahmen derer die Beschwerdeführerin weitere umfangreiche Schriftsätze einreichte (BFG-Akt OZ 35).

Mit Bescheiden vom 5. August 2021 setzte die Abgabenbehörde die Körperschaftsteuer für die Jahre 2015 bis 2019 fest.

Dagegen richtete sich die unter Vorlage weiterer Sachverständigengutachten erstattete Beschwerde der Beschwerdeführerin vom 30. August 2021 (BFG-Akt OZ 1). In dieser beantragte die Beschwerdeführerin gemäß § 262 Abs 2 BAO die Unterlassung einer Beschwerdevorentscheidung sowie die direkte Vorlage der Beschwerde an das Bundesfinanzgericht.

Mit Vorlagebericht vom 30. September 2021 legte die Abgabenbehörde die Beschwerde dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vor.

Am 8. Juli 2026 fand ein Erörterungstermin statt. In der Folge erstatteten die Beschwerdeführerin am 20. August 2026 und die belangte Behörde am 21. September 2026 weitere Eingaben.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Die Beschwerdeführerin, die Firma ***Bf1***, mit Sitz in Tulln an der Donau, wurde am 19. Mai 2015 gegründet. Geschäftsführer ist Herr Mag. Dr. ***Ges-GF***. Dieser ist zu 92 % an der Gesellschaft beteiligt. Zu je 4 % sind Herr Mag. (FH) ***Ges 1*** und Herr Ing. ***Ges 2*** beteiligt.

Unternehmensgegenstand ist der Besitz und die Bewirtschaftung von Gebäuden.

In den Jahren 2015 bis 2019 erwarb die Beschwerdeführerin folgende sieben Liegenschaften:

- ***Immobilie 1***, 1200 Wien
  (Kaufvertrag vom 22. Juni 2015; steuerliche Anschaffungskosten: € 872.200,00; im Jahr 2002 abgeschlossene Kernsanierung)
- ***Immobilie 2***, 1170 Wien
  (Kaufvertrag vom 7. September 2015; steuerliche Anschaffungskosten: € 605.947,80)
- ***Immobilie 3***, 1180 Wien
  (Kaufvertrag vom 5. Dezember 2018; steuerliche Anschaffungskosten: € 4.117.200,00; im Jahr 2006 abgeschlossene Kernsanierung)
- ***Immobilie 4***, 2500 Baden
  (Kaufvertrag vom 7. September 2015; steuerliche Anschaffungskosten: € 348.318,00)
- ***Immobilie 5***, 3500 Krems
  (Kaufvertrag vom 25. September 2015; steuerliche Anschaffungskosten: € 442.458,00)
- ***Immobilie 6***, 1090 Wien
  (Kaufvertrag vom 27. Februar 2019; steuerliche Anschaffungskosten: € 2.719.600,00; im Jahr 2003 abgeschlossene Kernsanierung)
- ***Immobilie 7***, 1120 Wien
  (Kaufvertrag vom 27. Februar 2019; steuerliche Anschaffungskosten: € 2.928.800,00; im Jahr 2004 abgeschlossene Kernsanierung)

Bei den streitgegenständlichen Immobilien handelt es sich um Stilaltbauten, die vor 1915 erbaut wurden. Die Immobilien ***Immobilie 1***, ***Immobilie 4***, ***Immobilie 3*** sowie ***Immobilie 7*** wurden ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet. Bei den übrigen Immobilien erfolgte eine teilweise Vermietung zu Geschäftszwecken, wie folgt:

- ***Immobilie 2***: 10,37 % der Nutzfläche
- ***Immobilie 5***: 12,09 % der Nutzfläche
- ***Immobilie 6***: 11,36 % der Nutzfläche zzgl Tiefgaragen-Abstellplätze zu € 252.000,00

Für die gegenständlichen Immobilien ergeben sich die folgenden Bewertungskriterien und Grundanteile:

Immobilie	Aus-stattung	Alterswert-minderung in %	Zu-/ Abschläge Bodenwert in %	Bodenwert in €	Gebäudewert in €	Grund-anteil in %
Immobilie 1	normal/ gehoben	50	+ 32,80	774.722,00	1.690.801,93	31,42
Immobilie 2	gehoben	26	- 10	583.343,04	2.078.793,21	21,91
Immobilie 3	gehoben	25	-	2.330.603,98	5.153.443,94	31,14
Immobilie 4	normal/ gehoben	50	-	258.030,00	626.467,30	29,17
Immobilie 5	normal/ gehoben	50	-	294.930,00	1.014.431,37	22,52
Immobilie 6	gehoben	30	-	2.346.993,91	2.907.709,29	44,66
Immobilie 7	gehoben	29	-	1.316.096,17	3.521.450,17	27,21

2. Beweiswürdigung

Gemäß § 167 Abs 2 BAO hat die Abgabenbehörde – und sohin auch das Bundesfinanzgericht – unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Abgabeverfahrens nach freier Überzeugung zu entscheiden, welche Tatsachen als erwiesen anzunehmen sind.

Die Feststellungen zur Beschwerdeführerin und den Kaufzeitpunkten der gegenständlichen Liegenschaften ergeben sich aus Einsicht des Bundesfinanzgerichts in das Firmenbuch bzw Grundbuch.

Die Feststellung, dass es sich bei den verfahrensgegenständlichen Zinshäusern um vor 1915 errichtete Stilaltbauten handelt, gründet sich auf das insoweit übereinstimmende Vorbringen der Parteien (vgl Niederschrift über die Schlussbesprechung, BFG-Akt OZ 36). Dieses erweist sich auch im Hinblick auf das aktenkundige Bildmaterial als glaubhaft und nachvollziehbar. Hinsichtlich der ***Immobilie 3*** wird diese Annahme zudem durch das Gutachten des Sachverständigen Ing. ***Sachverständiger 1*** vom 26. November 2020 (BFG-Akt OZ 11) gestützt.

Strittig ist die Ermittlung des Anteils des Grund und Bodens am Gesamtkaufpreis.

2.1. Zur Beweiskraft der vorgelegten Residualwertgutachten

Die Beschwerdeführerin legte zunächst für die streitgegenständlichen Immobilien eigene Berechnungen nach dem Residualwertverfahren vor. Im weiteren Verfahren wurden für die

Immobilie 3 und die ***Immobilie 6*** Gutachten des Sachverständigen Mag. (FH) ***Sachverständiger 2***, MAS, MRICS nach dem Residualwertverfahren vorgelegt (BFG-Akt OZ 1, 33ff und 69ff).

In freier Beweiswürdigung erweisen sich diese Gutachten aus bewertungstechnischer Sicht als nicht hinreichend verlässlich und unbedenklich, um der Entscheidung zugrunde gelegt zu werden.

Bei den vorgelegten Bewertungen nach dem Residualwertverfahren handelt es sich um eine Form der Differenzmethode, bei welcher der Bodenwert als mathematische Restgröße (Residuum) ermittelt wird, indem von einem fiktiven Veräußerungserlös eines neu zu errichtenden Gebäudes die voraussichtlichen Herstellkosten sowie eine angemessene Gewinnspanne in Abzug gebracht werden.

Das Residualwertverfahren reagiert konstruktionsbedingt äußerst empfindlich auf geringfügige Verschiebungen der gewählten Eingangsparameter. Da der Bodenwert lediglich als bloße Restgröße verbleibt, führen bereits minimale Abweichungen bei den fiktiven Baukosten, den unterstellten Mieterträgen oder den erwarteten Veräußerungserlösen zu einer überproportionalen Verzerrung des Bodenwertes (vgl *Reithofer/Stocker*, Residualwertverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes, ZLB 2020/39, 142; *Koch/Stocker*, Residualwertverfahren - ein sensibles Verfahren, SV 2016, 223).

Im konkreten Beschwerdefall sind die herangezogenen Eingangsparameter – wie das Ermittlungsverfahren und der Erörterungstermin deutlich gezeigt haben – zwischen den Parteien in wesentlichen Punkten (insbesondere hinsichtlich der fiktiven Herstellkosten und der Bebaubarkeit) massiv strittig und durch objektivierte Daten nicht zweifelsfrei nachgewiesen. So ist etwa nicht nachvollziehbar dargelegt, auf welche Vergleichsdaten sich der erwartete Veräußerungserlös stützt. Auch die angesetzten fiktiven Baukosten beruhen auf pauschalen Quadratmeterwerten, ohne auf die individuellen Ausstattungsmerkmale der jeweiligen Immobilie Bedacht zu nehmen. Mangels gesicherter und nachvollziehbar belegter Berechnungsgrundlagen lassen sich aus der vorgelegten Berechnung daher keine verlässlichen und wirklichkeitsnahen Ergebnisse ableiten, deren Zustandekommen auch für einen nicht sachkundigen Dritten objektiv nachvollziehbar wäre.

Da die vorgelegten Residualwertgutachten aufgrund ihrer mathematischen Parameterunsicherheit im konkreten Einzelfall keine unbedenklichen Tatsachengrundlagen bieten, wird ihnen seitens des Gerichts die Beweiskraft abgesprochen.

2.2. ***Immobilie 1***, 1200 Wien

2.2.1. Ermittlung durch die Behörde

Der bundesweite Fachbereich Bewertung und Bodenschätzung ermittelte den Bodenwert der ***Immobilie 1*** anhand von fünf Vergleichsimmobilien (BFG-Akt OZ 8):

Objekt	Gfl (m²)	Erwerbs-jahr	€/m² Gfl (inkl Abbruchk.)	Kaufpreis in € (inkl Abbruchk.)
Vergleichsobjekt 2	629	2011	762	479.000
Vergleichsobjekt 4	1.156	2012	1.600	1.850.000
Vergleichsobjekt 3	419	2013	2.918	1.222.500
Vergleichsobjekt 1	1.084	2014	1.504	1.630.000
Vergleichsobjekt 5	623	2015	2.809	1.750.000
	3.911			**6.931.500**

Der daraus resultierende durchschnittliche Quadratmeterpreis von rund € 1.770,00 (gerundet) ergebe bei einer Grundfläche von 664 m² einen Bodenwert von € 1.175.280,00.

Zur Ermittlung der Neuherstellungskosten wurden die Empfehlungen in *SV* 2019, 67 herangezogen. Ausgehend von den dort angeführten durchschnittlichen Werten ergebe sich folgende Berechnung der Herstellungskosten pro m² Nutzfläche:

Berechnungsschritt	Wert / Faktor	Ergebnis in € (gerundet)
Durchschnittliche Herstellungskosten (brutto)	gemäß *SV* 2019, 67	2.495,00
abzgl Vorsteuerabzugsmöglichkeit (unternehmerisch)	Faktor 0,83 (bzw. -17 %)	2.070,85
Indexbereinigung (Rückrechnung auf Basis 2015)	Baupreisindex 2015	220,85
Herstellungskosten (netto)		**1.850,00**

Die Berücksichtigung eines Anteils von 83 % trägt dem Umstand Rechnung, dass bei unternehmerischer Nutzung der Vorsteuerabzug zusteht. Dies entspricht einem pauschalierten Abschlag vom Bruttowert (bei einem Steuersatz von 20 % abzüglich ca 16,66 %; vgl *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung[7], 306).

Unter weiterer Berücksichtigung einer Alterswertminderung von 50 % ergebe sich ein Zeitwert von € 925,00 pro m² Nutzfläche.

Die Festlegung der Alterswertminderung auf 50 % begründet die Behörde unter Rückgriff auf ein *„verbreitetes deutsches Modell (AGVGA-NRW)“*. Dieses Modell sehe zur Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden ein Punktesystem vor. In Anwendung dieses Modells werde die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach Erreichen der

gewöhnlichen (wirtschaftlichen) Gesamtnutzungsdauer pauschal mit 50 % der ursprünglichen Gesamtnutzungsdauer begrenzt (BFG-Akt OZ 8).

Daraus resultiere nach Ansicht der Behörde ein Grundanteil von 43 %.

2.2.2. Vorbringen der Beschwerdeführerin

Die Beschwerdeführerin rügte in der Beschwerdeschrift die mangelnde Vergleichbarkeit der vom bundesweiten Fachbereich herangezogenen Immobilien. Sie führte aus, die herangezogenen Vergleichsgrundstücke würden eine deutlich höhere bauliche Ausnutzbarkeit aufweisen und legte hierzu folgende Berechnung basierend auf der von ihr anhand des Flächenwidmungsplans erhobenen erzielbaren Nutzfläche je Immobilie vor (BFG-Akt OZ 1, 26):

Objekt	Gfl (m²)	erzielbare Nutzfläche (m²)	Preis in €/m² erzielbarer Nutzfläche	Kaufpreis in € (inkl Abbruchk.)	Preis in €/ m² Gfl
Vergleichsobjekt 2	629	1.442	332,09	479.000	762
Vergleichsobjekt 4	1156	2.338	791,64	1.850.000	1.600
Vergleichsobjekt 3	419	1.744	770,61	1.222.500	2.918
Vergleichsobjekt 1	1084	4.833	331,06	1.630.000	1.504
Vergleichsobjekt 5	623	3.117	555,77	1.750.000	2.809
		13.474		**6.931.500**	

Die Beschwerdeführerin vertritt die Ansicht, dass im Falle eines fiktiven Neubaus auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft lediglich eine Nutzfläche von 1.134 m² erzielbar wäre (BFG-Akt OZ 12). Begründend führte die Beschwerdeführerin dazu aus, dass wesentliche Teile der derzeit verbauten Fläche außerhalb der geltenden Baufluchtlinien liegen würden (BFG-Akt OZ 19). Bei einer Neubebauung müssten daher nach den geltenden Bauvorschriften insbesondere der zweite Trakt sowie das bestehende Stiegenhaus entfallen, was zu der behaupteten Reduktion der Nutzfläche führe (BFG-Akt OZ 33).

Anhand der obenstehenden Berechnung leitet die Beschwerdeführerin einen Bodenwert von € 514,44 pro m² erzielbarer Nutzfläche ab. Unter Zugrundelegung der von der Beschwerdeführerin behaupteten (fiktiven) Neubaufläche von lediglich 1.134 m² ergebe dies für das gegenständliche Objekt einen Bodenwert von € 583.375,00.

Die Neuherstellkosten wurden von der Beschwerdeführerin wie folgt ermittelt (BFG-Akt OZ 1, 148):

Position	Gfl (m^2)	Höhe (m)	m^3	Preis in € /m^3	Baukosten in € (exkl USt)
Fundamente nicht unterkellert	252	0,8	202	180	36.288,00
Keller Vorderer Trakt	244	3,06	747	316	235.938,00
Erdgeschoss und Obergeschoss 1-3 Vorderer Trakt	244	14,7	3.587	532	1.908.178,00
Erdgeschoss und Obergeschoss 1-4 Hinterer Trakt	231	17,8	4.112	532	2.187.478,00
Stiegenhaus	21	17,8	374	532	198.862,00
Wohnhaus exkl Sonderausstattung (Baukosten)					**4.566.744,00**
Abschlag für fehlenden Aufzug					-110.000,00
Abschlag für vorhandene Bauaufträge					-180.000,00
Wohnhaus inkl Sonderausstattung und Abschläge (Baukosten)					**4.276.744,00**
bauliche Außenanlagen (sonstige Hofbefestigungen und Einfriedungen, zwei betonierte Höfe) (2 %)					85.000,00
Summe Gebäude und Baulichkeiten (Baukosten)					**4.361.744,00**

Nach Abzug einer Alterswertminderung im Ausmaß von 50 % errechnet die Beschwerdeführerin einen verbleibenden Gebäudewert von € 2.180.872,00.

Der Grundanteil der ***Immobilie 1*** beliefe sich auf 21,11 % (BFG-Akt OZ 1, 162).

2.2.3. Würdigung durch das Gericht

A. Zum Bodenwert und der Vergleichbarkeit

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs sind bei der Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren (Methode der Sachwertverhältnisse) nur solche Vergleichsgrundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit der zu begutachtenden Liegenschaft weitgehend übereinstimmen. Die Wertbestimmungsmerkmale sind bei unbebauten Grundstücken insbesondere die Lage, der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung, der Erschließungsgrad, die Bodenbeschaffenheit, die Grundstücksgröße und -gestaltung. Unterschiede der wertbeeinflussenden Merkmale zwischen dem Bewertungsgrundstück und den zum Vergleich herangezogenen Grundstücken sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen (vgl VwGH 20.12.2012, 2009/15/0033 unter Verweis auf *Ross-Brachmann*, Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien[30], 91 ff, *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung[6], 60 ff).

Im vorliegenden Fall hat die Beschwerdeführerin mit ihrer Berechnung nachvollziehbar aufgezeigt, dass die von der Abgabenbehörde gewählten Vergleichsimmobilien hinsichtlich der abweichenden baulichen Ausnutzbarkeit von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft abweichen. Die belangte Behörde hat zu den gewählten Vergleichsimmobilien keine Angaben hinsichtlich der wertbestimmenden Merkmale gemacht und ist den Aussagen der Beschwerdeführerin nicht substantiiert entgegengetreten.

Die einschlägige Fachliteratur führt aus, dass Marktteilnehmer ertragslose oder ertragsarme Zinshäuser mit entsprechendem Entwicklungs- und Aufwertungspotenzial nicht oder nicht ausschließlich nach Renditeüberlegungen, sondern nach der Benchmark Kaufpreis pro m² Nutzfläche erwerben. Nach Ansicht von *Edlauer/Muhr/Reinberg* könnten durch Anwendung des Vergleichswertverfahrens Zinshaustransaktionen zur Ermittlung der Relation des jeweiligen Kaufpreises pro m² Nutzfläche untersucht werden und aus diesen Vergleichspreisen der Verkehrswert abgeleitet werden (*Reithofer/Stocker*, ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung (Teil IV), immo aktuell 2020, 41 unter Verweis auf *Edlauer/Muhr/Reinberger*, Die Gewichtung von Werten in der Verkehrswertermittlung von Immobilien, immolex 2014, 345 (348); vgl auch *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung[7], 166).

Das Bundesfinanzgericht erachtet die von der Beschwerdeführerin angewendete Kennzahl „Kaufpreis je Quadratmeter erzielbarer Nutzfläche“ entsprechend den obenstehenden Ausführungen dem Grunde nach als geeignet, um die Unterschiede in der baulichen Ausnutzbarkeit bei der Vergleichswertermittlung zu berücksichtigen.

Ihrer Berechnung legte die Beschwerdeführerin eine Nutzfläche von 1.134 m² zugrunde, die bei einem fiktiven Neubau unter Berücksichtigung der geltenden Bauvorschriften erzielbar wäre. Die Beweisaufnahme hat demgegenüber ergeben, dass die Nutzfläche des Bestandsgebäudes von ursprünglich 1.606 m² durch Ausbaumaßnahmen durch die Beschwerdeführerin auf 2.064 m² erweitert wurde (BFG-Akt OZ 29).

Die belangte Behörde wendete in der Stellungnahme vom 15. März 2021 (BFG-Akt OZ 31) ein, dass eine über das Maß der zulässigen baulichen Nutzung hinausgehende tatsächliche Bebauung zu einer Mehrausnutzung und damit zu einem höheren Bodenwert gegenüber vergleichbaren Grundstücken führen würde (vgl *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung[7], 59 ff).

Für die wirtschaftliche Bedeutung der Mehrausnutzung sprechen auch die im Verwaltungsakt dokumentierten Mieteinnahmen. Bei einer ursprünglichen Nutzfläche von 1.606,65 m² wurden jährliche Mieteinnahmen von € 80.632,80 erzielt. Nach den Ausbaumaßnahmen betrug die Nutzfläche 2.069,41 m² und die jährlichen Mieteinnahmen beliefen sich auf € 142.512,72. Die Nutzfläche erhöhte sich damit um rund 28,8 %, die jährlichen Mieteinnahmen stiegen um € 61.879,92 bzw rund 76,8 % (BFG-Akt OZ 29).

Aufgrund dieser Ertragsentwicklung stellt das Gericht fest, dass das in der Immobilie vorhandene Ausbaupotenzial wirtschaftlich verwertbar war und ein werterhöhendes Merkmal darstellt.

In Anlehnung an *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung[7], 59 ermittelt das Gericht einen Zuschlag zur Abbildung des dargelegten Vorteils aus der Mehrausnutzung wie folgt:

(Mehrertrag x Restnutzungsdauer des Gebäudes) / 100

Die Differenz zwischen der bei einem fiktiven Neubau erzielbaren Nutzfläche von 1.134 m² und der tatsächlichen Bestandsnutzfläche von 2.064 m² beträgt 930 m² bzw rund 82,01 %. Unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer von 40 Jahren (50 % Alterswertminderung von 80 Jahren Nutzungsdauer) ergibt sich ein Zuschlag von 32,80 %.

Ausgehend von dem von der Beschwerdeführerin ermittelten Bodenwert von € 583.375,00 ergibt sich unter Ansatz dieses Zuschlags ein Bodenwert von € 774.722,00.

B. Zum Gebäudewert und den Neuherstellungskosten

Bei der Ermittlung der Neuherstellungskosten legt das Bundesfinanzgericht den von der Beschwerdeführerin gewählten Berechnungsansatz auf Grundlage der Gebäudekubatur zugrunde. Die Berechnung nach Kubikmetern ermöglicht eine differenzierte Berücksichtigung der konkreten baulichen Gegebenheiten. Demgegenüber sind die von der belangten Behörde herangezogenen pauschalen Quadratmetersätze weniger geeignet, die tatsächliche bauliche Ausgestaltung des Gebäudes im Einzelfall abzubilden.

Hinsichtlich der von der Beschwerdeführerin angesetzten Kubikmeterrichtwerte fehlen jedoch Angaben zu den Quellen oder Vergleichswerten, anhand derer die Richtwerte ermittelt wurden. Mangels ausreichender Nachvollziehbarkeit und Überprüfbarkeit legt das Bundesfinanzgericht seiner Berechnung daher nicht die von der Beschwerdeführerin angesetzten Kubikmeterrichtwerte unverändert zugrunde, sondern modifiziert diese im Rahmen der freien Beweiswürdigung gemäß § 167 Abs 2 BAO unter Heranziehung der einschlägigen Fachliteratur (*Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung[7], 305 ff).

Die vom Bundesfinanzgericht gewählte Berechnungsmethode wurde den Parteien im Erörterungstermin offengelegt. Die belangte Behörde anerkannte im Termin den vom Gericht gewählten Berechnungsmodus.

Für das gegenständliche Altbaugebäude ist der Richtwert für Wohnbauten mit übergroßer Raumhöhe (ca 3,20 m) heranzuziehen. Die Beschwerdeführerin hat in ihrer Eingabe vom 20. August 2026 glaubwürdig ausgeführt, dass die Ausstattungsmerkmale der gegenständlichen Immobilie zwischen einer normalen und einer gehobenen Ausstattung einzuordnen sind. Diese Einschätzung steht mit der Beurteilung des bundesweiten Fachbereichs im Einklang (BFG-Akt

OZ 8). Ausgehend von den hierfür angesetzten Richtwerten von € 450,00 für eine normale und € 575,00 für eine gehobene Ausstattung wird der Mittelwert von € 512,50 inklusive Umsatzsteuer als sachgerechter Ausgangswert herangezogen. Dies entspricht einem Nettowert von € 427,08.

Die von der Beschwerdeführerin angesetzten Werte für Fundament und Keller in Höhe von 34 % bzw 59 % des maßgeblichen Hauptrichtwerts von € 427,08 sowie der Ansatz für Außenanlagen in Höhe von 2 % der Baukosten für das Wohnhaus einschließlich Sonderausstattung bewegen sich im Rahmen der in der Bewertungspraxis herangezogenen Ansätze. Sie erweisen sich unter Bedachtnahme auf die einschlägige Fachliteratur als plausibel und werden daher der weiteren Berechnung zugrunde gelegt (vgl Wertansätze in *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung[7], 83 und 307).

Die von der Beschwerdeführerin wertmindernd berücksichtigten Abschläge vom Gebäudewert in Höhe von € 110.000,00 für das Fehlen eines Aufzugs und von € 180.000,00 für bestehende Bauaufträge wurden durch die im Erörterungstermin vorgelegten Abrechnungen der ausführenden Gewerke glaubhaft gemacht.

Daraus ergibt sich folgende Berechnung des Gebäudewertes:

Position	**Gfl (m²)**	**Höhe (m)**	**m³**	**Preis in € /m³ (2016)**	**Baukosten in € (exkl USt)**
Fundamente nicht unterkellert	252,00	0,80	201,60	145,21	29.274,34
Keller vorderer Trakt	244,00	3,06	746,64	251,98	188.138,35
Erdgeschoss und Obergeschoss 1-3 vorderer Trakt	244,00	14,70	3.586,80	427,08	1.531.850,54
Erdgeschoss und Obergeschoss 1-4 hinterer Trakt	231,00	17,80	4.111,80	427,08	1.756.067,54
Stiegenhaus	21,00	17,80	373,80	427,08	159.642,50
Wohnhaus exkl Sonderausstattung (Baukosten)					**3.664.973,27**
Abschlag für fehlenden Aufzug					-110.000,00
Abschlag für vorhandenen Bauaufträge					-180.000,00
Wohnhaus inkl Sonderausstattung und Abschläge (Baukosten)					**3.374.973,27**
bauliche Außenanlagen (sonstige Hofbefestigungen und Einfriedungen, zwei betonierte Höfe) (2 %)					67.499,47
Summe Gebäude und Baulichkeiten (Baukosten)					**3.442.472,74**
Indexierung					
Baupreisindex 2016 f. Wohnbau (Statistik Austria): 101,8					
Baupreisindex 2015 f. Wohnbau (Statistik Austria): 100					**3.381.603,87**

Hinsichtlich der Alterswertminderung anerkannte die Beschwerdeführerin den behördlichen Ansatz von 50 % zunächst im Verfahren (vgl zB BFG-Akt OZ 1, 7). Erst im Schreiben vom 20. August 2026 stellte sie diesen Ansatz infrage, weil im Zeitpunkt des Ankaufs mehr als die Hälfte der Wohnungen saniert, die Straßenfassade renoviert und mehr als zwei Drittel der Fenster erneuert gewesen seien.

Diese Umstände rechtfertigen aus Sicht des Bundesfinanzgerichts jedoch keine abweichende Beurteilung. Bei den angeführten Maßnahmen handelt es sich um Modernisierungen, nicht aber um eine Kernsanierung, die eine grundlegende Erneuerung des Gebäudes voraussetzen würde.

Nach dem von der belangten Behörde angewendeten Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) kann sich die Restnutzungsdauer durch Modernisierungsmaßnahmen bei Erreichen der maximalen Punktezahl auf bis zu 70 % der Gesamtnutzungsdauer verlängern. Liegen die Maßnahmen bereits längere Zeit zurück, ist die Punktezahl entsprechend zu reduzieren. Bei einer überwiegenden bis umfassenden Modernisierung wären zunächst 13 bis 18 Punkte anzusetzen. Da die Maßnahmen mehr als zehn Jahre zurückliegen, ist die Punktezahl zu halbieren, sodass sich eine Restnutzungsdauer von rund 30 bis 55 % der Gesamtnutzungsdauer ergäbe.

Die Beschwerdeführerin räumte ein, dass lediglich Teile der Fassade und der Wohnungen saniert sowie Teile der Fenster erneuert worden waren. Unter Berücksichtigung des dargelegten Sanierungsumfangs und des zeitlichen Abstands der Maßnahmen erachtet das Bundesfinanzgericht daher den von der belangten Behörde angesetzten Alterswertabschlag von 50 % als gerechtfertigt.

Nach Abzug der Alterswertminderung von 50 % ergibt sich ein Gebäudewert von € 1.690.801,93.

C. Festsetzung des Grundanteils

Der Grundanteil der ***Immobilie 1*** wird vom Gericht entsprechend den obenstehenden Ausführungen mit 31,42 % festgesetzt.

2.3. ***Immobilie 2***, 1170 Wien

2.3.1. Ermittlung durch die Behörde

Der bundesweite Fachbereich Bewertung und Bodenschätzung ermittelte den Bodenwert der ***Immobilie 2*** anhand von zehn Vergleichsimmobilien (BFG-Akt OZ 8):

Objekt	Gfl (m²)	Erwerbs-jahr	€/m² Gfl (inkl Abbruchk.)	Kaufpreis in € (inkl Abbruchk.)
Vergleichsobjekt 6	464	2011	1.341	622.000
Vergleichsobjekt 7	467	2013	2.861	1.336.000
Vergleichsobjekt 8	331	2013	1.139	377.000
Vergleichsobjekt 9	809	2013	1.020	825.000
Vergleichsobjekt 10	511	2013	2.368	1.210.000
Vergleichsobjekt 11	403	2013	3.387	1.365.000
Vergleichsobjekt 12	331	2014	1.121	371.035
Vergleichsobjekt 13	518	2014	2.162	1.120.000
Vergleichsobjekt 14	560	2015	2.170	1.215.000
Vergleichsobjekt 15	640	2015	1.933	1.237.000
	5.034			**9.678.035**

Der daraus resultierende durchschnittliche Quadratmeterpreis von € 1.920,00 (gerundet) ergebe bei einer Grundfläche von 323 m² einen Bodenwert von € 620.160,00.

Als Herstellungskosten (netto) pro m² Nutzfläche legte die Behörde der Berechnung € 1.850,00 zugrunde. Unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung von 50 % errechnete die Behörde einen Zeitwert von € 925,00 pro m² Nutzfläche (zur detaillierten Herleitung der Herstellungskosten wird auf die Ausführungen in Abschnitt 2.2.1. zur ***Immobilie 1*** verwiesen).

Aus dem Verhältnis zwischen dem Gebäudewert und dem Bodenwert resultiere nach Ansicht der Behörde ein Grundanteil in Höhe von 41 %.

2.3.2. Vorbringen der Beschwerdeführerin

Die Beschwerdeführerin führte aus, die ***Immobilie 2*** befinde sich in einer überdurchschnittlich schlechten Lage. Die Lärmbelästigung für die Mieter sei aufgrund eines großen Supermarktes auf der gegenüberliegenden Seite (LKW-Anlieferungen in den frühen Morgenstunden) sowie eines Fußballplatzes am Dach dieses Supermarktes unzumutbar (BFG-Akt OZ 1, 4).

Weiters würden die Immobilien ***Vergleichsobjekt 7*** und ***Vergleichsobjekt 11*** deutlich höhere Quadratmeterpreise als der Durchschnitt der Vergleichsgrundstücke erzielen. Diese zwei Immobilien wären aus der Berechnung des Fachbereichs auszuscheiden, sodass sich ein Bodenwert von € 541.206,00 ergebe. Unter weiterer Berücksichtigung eines Lageabschlags von 15 % ergebe sich ein Bodenwert von € 460.025,00.

Die Neuherstellkosten wurden von der Beschwerdeführerin wie folgt ermittelt (BFG-Akt OZ 1, 151):

Position	**Gfl (m^2)**	**Höhe (m)**	**m^3**	**Preis in €/m^3**	**Baukosten in € (exkl USt)**
Keller	126	2,95	372	314	116.714
Souterrainlokale	135	2,95	398	422	168.062
Hochparterre u. Obergeschoß 1-3 und Dachgeschoß	244	18,8	4587	530	2.431.216
Stiegenhaus und Aufzug	21	18,8	395	530	209.244
Wohnhaus exkl Sonderausstattung (Baukosten)					**2.925.236**
Zuschlag für Gaubenausführungen, Terrasse, Fassadengliederung (6 %)					175.514
Wohnhaus inkl Sonderausstattung (Baukosten)					**3.100.750**
bauliche Außenanlagen (sonstige Hofbefestigungen und Einfriedungen, betonierter Hof) (2 %)					60.000
Summe Gebäude und Baulichkeiten (Baukosten)					**3.160.750**

Abzüglich einer Alterswertminderung von 15/65 in Höhe von € 729.404 ergebe sich laut Beschwerdeführerin ein Gebäudewert von € 2.431.346,00.

Zur Alterswertminderung führte die Beschwerdeführerin aus, der von der Behörde angesetzte Abschlag von 50 % sei bei generalsanierten Häusern nicht sachgerecht. Für generalsanierte Häuser sei der Abschlag wie folgt zu berechnen (BFG-Akt OZ 1, 7):

Anzahl Jahre, vor denen die Generalsanierung erfolgte / (50 + Anzahl Jahre, vor denen die Generalsanierung erfolgte).

Liege die Generalsanierung 50 Jahre zurück, betrage der Abschlag 50 % (50/100). Im Falle der ***Immobilie 2*** erfolgte die Generalsanierung 15 Jahre vor Erwerb der Immobilie. Der Abschlag betrage folglich 15/65.

Berücksichtige man diese korrigierten Abschläge nicht, ergebe der von der Behörde errechnete Gebäudewert weniger als die Kosten der vor ca 15 Jahren erfolgten Generalsanierung (BFG-Akt OZ 1, 7).

Der Grundanteil der ***Immobilie 2*** belaufe sich laut Beschwerdeführerin auf 18,21 % (BFG-Akt OZ 1, 165).

2.3.3. Würdigung durch das Gericht

A. Zum Bodenwert und der Vergleichbarkeit

Zentrales Element der Bodenwertermittlung im Wege des Vergleichswertverfahrens ist die Auswahl geeigneter Vergleichsobjekte. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes müssen Vergleichsobjekte insbesondere hinsichtlich ihrer Lage, dem Entwicklungszustand, der Art und des Maßes der zulässigen baulichen Nutzung, des Erschließungsgrades, der Bodenbeschaffenheit und der Grundstücksgröße und -gestaltung übereinstimmen. Unterschiede der wertbeeinflussenden Merkmale zwischen dem Bewertungsgrundstück und den zum Vergleich herangezogenen Grundstücken sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen (vgl VwGH 20.12.2012, 2009/15/0033).

Die vom bundesweiten Fachbereich vorgelegte Liste der Vergleichsimmobilien beinhaltete keine Auseinandersetzung mit den wertbestimmenden Merkmalen der Objekte. Auch im weiteren Verfahren wurden keine Vorbringen dahingehend erstattet. Die Beschwerdeführerin brachte vor, die Objekte ***Vergleichsobjekt 7*** und ***Vergleichsobjekt 11*** seien nicht repräsentativ und daher auszuscheiden.

Es obliegt somit dem Bundesfinanzgericht, sich mit den Vergleichsobjekten in freier Beweiswürdigung auseinanderzusetzen.

Laut Bewertungsliteratur sind im Rahmen der Vergleichswertmethode zunächst solche Vergleichspreise auszuscheiden, die aufgrund ihrer erheblichen Abweichung vom übrigen Preisgefüge keine verlässliche Grundlage für die Ermittlung des repräsentativen Bodenwertes bilden. Die Einbeziehung von Vergleichspreisen, die signifikant über oder unter dem übrigen Preisniveau liegen, kann das Ergebnis der Wertermittlung verzerren. Die Eliminierung derartiger Ausreißer stellt ein in der Bewertungsliteratur anerkanntes Verfahren dar. Als Faustregel für die Ausreißerbehandlung wird dabei häufig ein Korridor von ± 35 % des arithmetischen Mittels herangezogen, wobei einheitliche Grenzwerte für den Ausschluss von Ausreißern nicht bestehen (*Reithofer/Stocker*, ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung (Teil IV), immo aktuell 2020, 41 unter Verweis auf Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Immobilienbewertung[5], 23). Deutlich außerhalb dieses Korridors liegende Vergleichspreise können auf ungewöhnliche Verhältnisse oder besondere persönliche Umstände zurückzuführen sein (*Reithofer/Stocker*, aaO, unter Verweis auf *Gottschalk*, Immobilienwertermittlung[3], 296).

In Übereinstimmung mit den vorstehend dargestellten Aussagen des Verwaltungsgerichtshofs und den Ausführungen in der Bewertungsliteratur sind jene Vergleichsliegenschaften, deren Quadratmeterpreise signifikant vom arithmetischen Mittel der Stichprobe abweichen, bei der Ermittlung des maßgeblichen Durchschnittspreises als „Ausreißer“ auszuscheiden.

Im Erörterungstermin wurde von der belangten Behörde anerkannt, dass Ausreißer nach oben und unten zu eliminieren seien.

Nach Ausscheiden der als Ausreißer zu qualifizierenden Immobilien (Abweichung von mehr als ± 35 % des arithmetischen Mittels) durch das Gericht verbleiben die folgenden Vergleichsimmobilien:

Objekt	Gfl (m²)	Erwerbs - jahr	€/m² Gfl (inkl Abbruchk.)	Kaufpreis in € (inkl Abbruchk.)
Vergleichsobjekt 6	464	2011	1.341	622.000,00
Vergleichsobjekt 10	511	2013	2.368	1.210.000,00
Vergleichsobjekt 13	518	2014	2.162	1.120.000,00
Vergleichsobjekt 14	560	2015	2.170	1.215.000,00
Vergleichsobjekt 15	640	2015	1.933	1.237.000,00
	2.693			**5.404.000 ,00**

Der daraus resultierende durchschnittliche Quadratmeterpreis von € 2.006,68 ergibt bei einer Grundfläche von 323 m² einen vorläufigen Bodenwert von € 648.158,93.

Unter der Annahme, dass nach Ausscheiden der „Ausreißer" ein Marktpreis für eine durchschnittliche Immobilie ermittelt wurde, sind davon unabhängig sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, die sich aus den konkreten Eigenschaften der zu bewertenden Liegenschaft ergeben (vgl *Reithofer/Stocker*, ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung (Teil IV), immo aktuell 2020, 41).

Das Gericht erachtet das Vorbringen der Beschwerdeführerin hinsichtlich der mangelnden Vergleichbarkeit der von der Behörde herangezogenen Liegenschaften als berechtigt. Die Beschwerdeführerin hat glaubhaft dargelegt, dass die ***Immobilie 2*** durch eine überdurchschnittliche Lärmbelastung (LKW-Anlieferungen in den frühen Morgenstunden, Sportbetrieb auf dem Dach des gegenüberliegenden Supermarktes) beeinträchtigt und damit geringer zu bewerten ist als die übrigen Vergleichsimmobilien.

Die vom Bundesfinanzgericht vorgenommene Einsichtnahme in Google Street View bestätigt die örtlichen Gegebenheiten, insbesondere die Lage des Anliefereingangs des Supermarktes und des Fußballplatzes gegenüber der gegenständlichen Liegenschaft. Die festgestellten örtlichen Verhältnisse stützen somit das Vorbringen der Beschwerdeführerin hinsichtlich der bestehenden Lärmquellen.

Es ist auch sachlich nachvollziehbar, dass Lärmbelästigungen durch Nachbargrundstücke in den Morgen- und Abendstunden die dauerhafte Vermietbarkeit und damit den Ertragswert bzw Verkehrswert der Liegenschaft reduzieren.

In der Beschwerde (BFG-Akt OZ 1, 4) beantragte die Beschwerdeführerin – neben dem Ausscheiden von Vergleichsimmobilien – auch einen Lageabschlag von 15 % aufgrund der deutlichen Lärmimmissionen. In der von der Beschwerdeführerin vorgelegten (eigenen) Berechnung nach dem Residualwertverfahren bewertete sie die Lärmbelästigung wertmindernd mit 5 % (BFG-Akt OZ 9).

Bei der Bemessung des Lageabschlags berücksichtigt das Bundesfinanzgericht beide von der Beschwerdeführerin genannten Ansätze im Rahmen der freien Beweiswürdigung. Unter Bedachtnahme auf die festgestellten örtlichen Verhältnisse und die daraus abzuleitende Beeinträchtigung der Liegenschaft erachtet das Gericht einen Lageabschlag von 10 % als angemessen. Dieser Wert liegt zwischen dem im Beschwerdeverfahren ausdrücklich beantragten Abschlag von 15 % und dem im Rahmen der eigenen Bewertung angesetzten Abschlag von 5 % und trägt der festgestellten Lärmbelastung in angemessener Weise Rechnung.

Nach Verminderung des zuvor ermittelten Bodenwertes von € 648.158,93 um 10 % ergibt sich ein Bodenwert von € 583.343,04.

B. Zum Gebäudewert und den Neuherstellungskosten

Entsprechend den Erwägungen zur ***Immobilie 1*** (Abschnitt 2.2.3.) folgt das Gericht auch im Falle der ***Immobilie 2*** dem detaillierten Berechnungsmodus der Beschwerdeführerin (Gliederung nach Kubatur). Die Herleitung der anwendbaren Kubikmeterrichtwerten nimmt das Bundesfinanzgericht auf Grundlage der einschlägigen Fachliteratur vor (*Kranewitter,* Liegenschaftsbewertung[7], 305 ff).

Für das gegenständliche Altbaugebäude ist der Richtwert für Wohnbauten mit übergroßer Raumhöhe (ca 3,20 m) heranzuziehen. Die Beschwerdeführerin hat in ihrer Eingabe vom 20. August 2026 glaubhaft ausgeführt, dass die Ausstattungsmerkmale der gegenständlichen Immobilie im Wesentlichen einer gehobenen Ausstattung entsprechen. Aus der Bewertungsliteratur ergibt sich bei gehobener Ausstattung ein Richtwert von € 575,00 inkl Umsatzsteuer und € 479,17 exkl Umsatzsteuer je Kubikmeter.

Die von der Beschwerdeführerin herangezogenen Werte für Fundament und Keller (59 % bzw 80 % vom Hauptrichtwert / € 479,17) sowie der Ansatz für Außenanlagen (2 % der Baukosten für Wohnhaus inkl Sonderausstattung) und Sonderausstattung (6 % der Baukosten für Wohnhaus exkl Sonderausstattung) entsprechen den Erfahrungswerten der Bewertungspraxis und werden vom Gericht als schlüssig übernommen (*Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung[7], 83, 307).

Daraus ergibt sich folgende Berechnung des Gebäudewertes:

Position	Gfl (m^2)	Höhe (m)	m^3	Preis in €/ m^3 (2016)	Baukosten in € (exkl USt)
Keller	126,00	2,95	371,70	282,71	105.083,31
Souterrainlokale	135,00	2,95	398,25	383,34	152.665,16
Hochparterre u. Obergeschoß 1-3 und Dachgeschoß	244,00	18,80	4587,20	479,17	2.198.048,62
Stiegenhaus und Aufzug	21,00	18,80	394,80	479,17	189.176,32
Wohnhaus exkl Sonderausstattung (Baukosten)					**2.644.973,41**
Zuschlag für Gaubenausführungen, Terrasse, Fassadengliederung (6 %)					158.698,40
Wohnhaus inkl Sonderausstattung (Baukosten)					**2.803.671,81**
bauliche Außenanlagen (sonstige Hofbefestigungen und Einfriedungen, betonierter Hof) (2 %)					56.073,44
Summe Gebäude und Baulichkeiten (Baukosten)					**2.859.745,25**
Indexierung					
Baupreisindex 2016 f. Wohnbau (Statistik Austria): 101,8					
Baupreisindex 2015 f. Wohnbau (Statistik Austria): 100					**2.809.180,01**

Bei der Bestimmung der Alterswertminderung stützt sich der bundesweite Fachbereich auf das Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW). Dieses Modell stellt ein standardisiertes Verfahren zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dar.

Die Beschwerdeführerin wendete dagegen im Erörterungstermin und im Schreiben vom 20. August 2026 ein, dass das Gebäude in den Jahren 2000 bis 2002 umfassend saniert worden sei und die Maßnahmen einer Kernsanierung und nicht bloß einer Modernisierung gleichkämen. Das AGVGA-NRW Modell sei daher nicht anwendbar. Die Beschwerdeführerin verweist insbesondere auf die Durchführung einer Sockelsanierung, den Ausbau des Dachgeschoßes samt Errichtung von Dachterrassen, Änderungen der Grundrisse, die Erneuerung der Fenster und Wohnungseingangstüren sowie der Haustechnik, den Einbau eines Aufzugs und die Adaptierung des Kellers.

Der Umfang der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen wird durch die Endabrechnung des Amtes der Wiener Landesregierung, Magistratsabteilung 50, vom 1. März 2002, untermauert, in der förderbare Gesamtkosten in Höhe von € 910.900,00 anerkannt wurden (BFG-Akt OZ 1, 156). Angesichts der Höhe der anerkannten Kosten und des Umfangs der dokumentierten

Maßnahmen erachtet es das Bundesfinanzgericht als glaubwürdig, dass die Liegenschaft im Jahr 2002 in einen nahezu neuwertigen Zustand versetzt wurde.

In einer Gesamtbetrachtung der festgestellten Sanierungsmaßnahmen gelangt das Bundesfinanzgericht daher zur Beurteilung, dass die Sanierung der ***Immobilie 2*** als Kernsanierung zu qualifizieren ist.

Das AGVGA-NRW-Modell unterscheidet in seinen Berechnungsmodellen zwischen einzelnen Modernisierungsmaßnahmen und einer Kernsanierung. Letztere liegt vor, wenn ein Gebäude durch weitreichende Erneuerungsmaßnahmen in einen Zustand versetzt wird, der einem Neubau nahezu entspricht. Für derart sanierte Gebäude sieht das Modell vor, dass die verbleibende wirtschaftliche Restnutzungsdauer bis zu 90 % der Gesamtnutzungsdauer betragen kann.

Eine schematische Anwendung der für gewöhnliche Modernisierungen vorgesehenen Punktebewertung des AGVGA-NRW-Modells erscheint daher nicht sachgerecht. Ebenso wenig ist die von der belangten Behörde angesetzte Alterswertminderung von 50 % angesichts der festgestellten Sanierungshistorie nachvollziehbar.

Ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer im Jahr 2002 abgeschlossenen Kernsanierung wird gemäß dem Modell der AGVGA-NRW zur Berechnung der Restnutzungsdauer bei Kernsanierungen eine verbleibende Restnutzungsdauer von 90 % der Gesamtnutzungsdauer angesetzt.

Anhand der Formel

Fiktives Baujahr = Jahr der Sanierung – 10 % der Gesamtnutzungsdauer

errechnet sich ein fiktives Baujahr 1994. Zum Wertermittlungsstichtag 1. Oktober 2015 ergibt sich daraus ein fiktives Gebäudealter von 21 Jahren und eine Restnutzungsdauer von 59 Jahren.

Die Alterswertminderung errechnet sich nach der Formel:

Alterswertminderung in % = (Gesamtnutzungsdauer – Restnutzungsdauer) / Gesamtnutzungsdauer x 100

Aus den oben dargestellten Berechnungsparametern ergibt sich eine Alterswertminderung von 26 %.

Bei Herstellkosten von € 2.809.180,01 beträgt die Alterswertminderung € 730.386,80, woraus ein Gebäudewert von € 2.078.793,21 resultiert.

C. Festsetzung des Grundanteils

Unter Berücksichtigung des vom Gericht festgelegten Bodenwertes und Gebäudewertes ergibt sich für die ***Immobilie 2*** ein Grundanteil von 21,91 %.

2.4. ***Immobilie 3***, 1180 Wien

2.4.1. Ermittlung durch die Behörde

Der bundesweite Fachbereich Bewertung und Bodenschätzung ermittelte den Bodenwert der ***Immobilie 3*** anhand von 13 Vergleichsimmobilien (BFG-Akt OZ 8):

Objekt	Gfl (m²)	Erwerbs-jahr	€/m² Gfl (inkl Abbruchk.)	Kaufpreis in € (inkl Abbruchk.)
Vergleichsobjekt 16	475	2015	3.714	1.764.000
Vergleichsobjekt 17	516	2015	5.078	2.620.000
Vergleichsobjekt 18	1712	2015	2.395	4.100.000
Vergleichsobjekt 19	392	2016	2.694	1.056.000
Vergleichsobjekt 16	475	2016	4.808	2.284.000
Vergleichsobjekt 20	528	2016	2.936	1.550.000
Vergleichsobjekt 21	495	2016	2.778	1.375.000
Vergleichsobjekt 22	277	2016	3.336	924.000
Vergleichsobjekt 23	496	2016	3.327	1.650.000
Vergleichsobjekt 24	450	2016	4.744	2.135.000
Vergleichsobjekt 25	387	2016	3.101	1.200.000
Vergleichsobjekt 26	716	2016	3.212	2.300.000
Vergleichsobjekt 27	400	2017	3.875	1.550.000
	7.319			**24.508.000**

Der daraus resultierende durchschnittliche Quadratmeterpreis von € 3.350,00 (gerundet) ergebe bei einer Grundfläche von 802 m² einen Bodenwert von € 2.686.700,00.

Zur Ermittlung der Neuherstellungskosten wurden die Empfehlungen in SV 2019, 67 herangezogen. Ausgehend von den dort angeführten durchschnittlichen Werten ergebe sich folgende Berechnung der Herstellungskosten pro m² Nutzfläche:

Berechnungsschritt	Wert / Faktor	Ergebnis in € (gerundet)
Durchschnittliche Herstellungskosten (brutto)	gemäß *SV* 2019, 67	2.495,00
abzgl Vorsteuerabzugsmöglichkeit (unternehmerisch)	Faktor 0,83 (bzw. -17 %)	2.070,85

Die Berücksichtigung eines Anteils von 83 % trage dem Umstand Rechnung, dass bei unternehmerischer Nutzung der Vorsteuerabzug zusteht (vgl *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung[7], 306, wonach der Faktor von 83 % einem pauschalierten Abschlag vom Bruttowert bei Unterstellung eines Steuersatzes von 20 % entspricht).

Unter weiterer Berücksichtigung einer Alterswertminderung von 50 % ergebe sich ein Zeitwert von € 1.035 pro m² Nutzfläche.

Daraus resultiere nach Ansicht der Behörde ein Grundanteil von 53 %.

2.4.2. Vorbringen der Beschwerdeführerin

Die Beschwerdeführerin wendete ein, dass die spezifische Hanglage (erschwerte Bebaubarkeit) sowie eine überdurchschnittliche Lärmbelastung von der Behörde unzureichend berücksichtigt worden seien. Sie legte ein auf der Residualwertmethode basierendes Gutachten des Sachverständigen Mag. (FH) ***Sachverständiger 2***, MAS, MRICS vom 25. August 2021 vor, welches einen Bodenwert von € 1.690.000,00 (Stichtag 30. November 2018) ausweist (BFG-Akt OZ 1, 33ff).

Hinsichtlich der Neuherstellungskosten stützt sich die Beschwerdeführerin auf ein Substanzwertgutachten von Ing. ***Sachverständiger 1*** vom 26. November 2020 (BFG-Akt OZ 11). Der Sachverständige ermittelte im Rahmen des Privatgutachtens einen Gebäudewert von € 7.486.000 wie folgt:

Position	**m³**	**Preis in €/m³ (2020)**	**Baukosten in € (exkl USt)**
Fundamente (n. unterkellert)	80	200	16.000,00
Kellergeschoß	835	350	292.250,00
Souterrain	1.340	470	629.800,00
Erdgeschoß, OG 1-3	8.875	590	5.236.250,00
DG inkl. Dachausstieg	1.550	590	914.500,00
Wintergarten	16	6.000	96.000,00
Wohnhaus exkl Sonderausstattung (Baukosten)			**7.184.800,00**
Zuschlag für Gaubenausführungen, Fassadengliederung, Terrassen, Balkone (8%)			574.784,00
Wohnhaus inkl Sonderausstattung (Baukosten)			**7.759.584,00**
Geräteschuppen rd 8 m²			4.000,00
bauliche Außenanlagen (Hof- und Müllbefestigung, Außenstiegenanlagen in den Hof, Einfriedung) (2%)			180.000,00

Summe Gebäude und Baulichkeiten (Baukosten)	**7.943.584,00**
VPI 3/2020: 116 - Bewertungszeitpunkt Substanzwertgutachten	7.944.000,00
VPI 4/2018: 109 - Erwerbszeitpunkt	7.485.561,00
gerundet	**7.486.000,00**

Abzüglich einer Alterswertminderung von 15/65 in Höhe von € 1.727.538 ergebe sich ein Gebäudewert von € 5.758.462.

Hinsichtlich der Bestimmung der Alterswertminderung durch die Beschwerdeführerin (Ansatz 15/65) wird auf die Ausführungen in Abschnitt 2.3.2. zur ***Immobilie 2*** verwiesen.

Daraus resultiere ein Grundanteil von 22,69 % (BFG-Akt OZ 1, 161).

2.4.3. Würdigung durch das Gericht

A. **Zum Bodenwert und der Vergleichbarkeit**

Das von der Beschwerdeführerin vorgelegte Residualwertgutachten vermag methodisch nicht zu überzeugen. Wie in Abschnitt 2.1. ausgeführt, reagiert das Residualwertverfahren besonders sensibel auf Änderungen einzelner Eingangsparameter, sodass bereits geringfügige Parameterabweichungen zu erheblichen Veränderungen des Bewertungsergebnisses führen können. Das Bundesfinanzgericht zieht – entsprechend den vorangegangenen Erwägungen - das Gutachten daher nicht als Grundlage für die Ermittlung des Bodenwertes heran.

Ungeachtet dessen vermag das Gutachten in seiner Gesamtheit glaubhaft zu machen, dass der von der belangten Behörde im Vergleichswertverfahren ermittelte Bodenwert die wertbeeinflussenden Merkmale der gegenständlichen Liegenschaft nicht hinreichend abbildet.

Hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit räumt die Beschwerdeführerin im Schreiben vom 20. August 2026 ein, dass sich aus den Straßenbreiten keine wesentlichen Unterschiede zwischen der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft und den herangezogenen Vergleichsobjekten ergeben. Insoweit bestehen daher keine Bedenken gegen deren Vergleichbarkeit. Die geltend gemachten Unterschiede betreffen vielmehr die konkrete Lagequalität, insbesondere die Hanglage und die Lärmexposition.

Zur Ermittlung eines repräsentativen Vergleichswerts bereinigt das Gericht die behördliche Vergleichsliste zunächst um jene Objekte, deren Bodenpreise als Ausreißer nach oben zu qualifizieren sind (vgl Ausführungen in Abschnitt 2.3.3. zur ***Immobilie 2***). Dies betrifft die Liegenschaft ***Vergleichsobjekt 17*** (52 % über arithmetischem Mittel), ***Vergleichsobjekt 16*** (44 % über arithmetischem Mittel) und ***Vergleichsobjekt 24*** (42 % über arithmetischem Mittel). Mangels näherer Angaben zu den wertbestimmenden Merkmalen dieser Objekte geht das Gericht davon aus, dass durch deren Ausscheiden bereits

besonders hochpreisige Lagen aus der Vergleichsgrundlage entfernt werden. Ausreißer nach unten liegen zur gegenständlichen Liegenschaft nicht vor.

Darüber hinaus bringt die Beschwerdeführerin konkret vor, dass es sich beim Vergleichsobjekt ***Vergleichsobjekt 27*** im Unterschied zur verfahrensgegenständlichen Liegenschaft um eine überdurchschnittliche Lage unmittelbar gegenüber dem Währingerpark handle. Diesem nachvollziehbaren Einwand folgt das Gericht und scheidet auch dieses Objekt aus der Vergleichsgrundlage aus.

Ein darüberhinausgehender Lageabschlag, wie ihn die Beschwerdeführerin in ihrem Schreiben vom 20. August 2026 beantragt, lässt sich hingegen nicht hinreichend konkret bemessen. Insbesondere belegt das von ihr vorgelegte Gutachten des Sachverständigen Mag. (FH) ***Sachverständiger 2***, MAS, MRICS, vom 26. August keine überdurchschnittliche Lärmbelastung, sondern stuft die Immissionsbelastung als mittelmäßig ein (BFG-Akt OZ 1, 33ff).

Das Gericht gelangt daher zum Ergebnis, dass den geltend gemachten Lageunterschieden durch die Bereinigung der Vergleichsliste um die drei preislichen Ausreißer nach oben und das Vergleichsobjekt ***Vergleichsobjekt 27*** hinreichend Rechnung getragen wird. Ein zusätzlicher Lageabschlag ist mangels konkreter Anhaltspunkte nicht anzusetzen.

Aus den verbleibenden neun Vergleichsobjekten ergibt sich ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von € 2.905,99. Bei einer Grundstücksfläche von 802 m² beträgt der daraus abgeleitete Bodenwert somit € 2.330.603,98.

B. Zum Gebäudewert und den Neuherstellungskosten

Bei der Ermittlung der Neuherstellungskosten folgt das Gericht dem Grunde nach dem detaillierten Berechnungsmodus der Beschwerdeführerin (Gliederung nach Kubatur; vgl Erwägungen zur ***Immobilie 1***, Abschnitt 2.2.3.).

Die im vorgelegten Privatgutachten des Sachverständigen Ing. ***Sachverständiger 1*** (BFG-Akt OZ 11) herangezogenen Kostenansätze erweisen sich jedoch als nicht hinreichend belegt. Die im Gutachten zugrunde gelegten Herstellungskosten von beispielsweise € 590,00 pro Kubikmeter (exkl USt) liegen signifikant über jenen Werten, die in der einschlägigen Standardliteratur (*Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung[7], 305 ff) für Gebäude mit gehobener Ausstattung ausgewiesen werden. Darüber hinaus lässt das Gutachten nachvollziehbare Erläuterungen dazu vermissen, in welcher Weise zB die spezifischen baulichen Gegebenheiten der Altbauimmobilie (übergroße Raumhöhe) bei der Wertermittlung Berücksichtigung gefunden haben. Zugrundeliegende Vergleichsimmobilien zur Bemessung der Richtwerte werden ebenfalls nicht offengelegt. Trotz Aufforderung im Erörterungstermin konnte die Beschwerdeführerin nicht darlegen, auf welcher Basis die Kubikmeterrichtwerte festgelegt wurden. Seitens der Beschwerdeführerin konnte im Schreiben vom 20. August 2026 nur auf die

Erfahrungswerte des – mittlerweile verstorbenen – Sachverständigen hingewiesen werden. Infolge dieser mangelnden Transparenz und Nachvollziehbarkeit bei der Ermittlung der Richtwerte erachtet das Gericht die Richtwerte im Privatgutachten als nicht beweiskräftig (vgl VwGH 19.3.2002, 97/14/0034).

Das Bundesfinanzgericht modifiziert die anzusetzenden Werte daher im Rahmen der freien Beweiswürdigung (§ 167 Abs 2 BAO) auf Grundlage der einschlägigen Fachliteratur (*Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung[7], 305 ff).

Für das gegenständliche Altbaugebäude ist der Richtwert für Wohnbauten mit übergroßer Raumhöhe (ca 3,20 m) heranzuziehen. Die Beschwerdeführerin hat in ihrer Eingabe vom 20. August 2026 glaubhaft ausgeführt, dass die Ausstattungsmerkmale der gegenständlichen Immobilie im Wesentlichen einer gehobenen Ausstattung entsprechen. Auch der Sachverständige Mag. (FH) ***Sachverständiger 2***, MAS, MRICS hat im Gutachten vom 25. August 2021 eine gehobene Ausstattung bei der Bemessung der Herstellkosten unterstellt (BFG-Akt OZ 1, 69). Aus der Bewertungsliteratur ergibt sich bei gehobener Ausstattung ein Richtwert von € 575,00 inkl Umsatzsteuer und € 479,17 exkl Umsatzsteuer je Kubikmeter.

Die von der Beschwerdeführerin herangezogenen Werte für Fundament und Keller (34 %, 59 % bzw 80 % vom Hauptrichtwert / € 479,17) sowie der Ansatz für Außenanlagen (2% der Baukosten für Wohnhaus inkl Sonderausstattung) und Sonderausstattung (8 % der Baukosten für Wohnhaus exkl Sonderausstattung) entsprechen den Erfahrungswerten der Bewertungspraxis und werden vom Gericht als schlüssig übernommen (*Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung[7], 83, 307).

Der Ansatz des Wintergartens mit einem Wert von € 96.000,00 wurde von der Beschwerdeführerin durch die im Erörterungstermin vorgelegten Abrechnungen der ausführenden Gewerke nachgewiesen.

Daraus ergibt sich folgende Berechnung des Gebäudewertes:

Position	**m³**	**Preis in €/m³ (2016)**	**Baukosten in € (exkl USt)**
Fundamente (nicht unterkellert)	80,00	162,92	13.033,60
Kellergeschoß	835,00	282,71	236.062,85
Souterrain	1340,00	383,34	513.675,60
Erdgeschoß, OG 1-3	8875,00	479,17	4.252.633,75
DG inkl. Dachausstieg	1550,00	479,17	742.713,50
Wintergarten	16,00	6.000,00	96.000,00
Wohnhaus exkl Sonderausstattung (Baukosten)			**5.854.119,30**

Zuschlag für Gaubenausführungen, Terrasse, Fassadengliederung, Terrassen, Balkone (8%)	468.329,54
Wohnhaus inkl Sonderausstattung (Baukosten)	**6.322.448,84**
Geräteschuppen rd. 8 m²	4.000,00
bauliche Außenanlagen (Hof- und Müllbefestigung, Außenstiegenanlagen in den Hof, Einfriedung) (2%)	126.448,98
Summe Gebäude und Baulichkeiten (Baukosten)	**6.452.897,82**
Indexierung	
Baupreisindex 2016 f. Wohnbau (Statistik Austria): 101,8	
Baupreisindex 2018 f. Wohnbau (Statistik Austria): 108,4	**6.871.258,58**

Hinsichtlich der methodischen Grundlagen zur Ermittlung der Alterswertminderung wird auf die Ausführungen zur ***Immobilie 2*** (Abschnitt 2.3.3.) verwiesen.

Die Beschwerdeführerin brachte im Erörterungstermin und im Schreiben vom 20. August 2026 vor, dass das Gebäude im Jahr 2006 umfassend saniert worden sei und die durchgeführten Maßnahmen einer Kernsanierung gleichkämen. Die vorgelegten Unterlagen weisen auf umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, darunter eine Sockelsanierung, die Erneuerung des Daches und der Haustechnik, den Einbau eines Aufzugs, die Sanierung der Fassade, des Stiegenhauses und des Kellers sowie eines überwiegenden Teils der Bestandswohnungen und den Ausbau des Dachgeschoßes hin (vgl BFG-Akt OZ 1, 154). Dieses Vorbringen wird durch die Endabrechnung der Magistratsabteilung 50 vom 14. März 2006 untermauert, in der förderbare Gesamtkosten von € 2.354.500,00 anerkannt wurden (BFG-Akt OZ 1, 155).

Auch der im Gutachten des Ing. ***Sachverständiger 1*** vom 26. November 2020 ausgewiesene Zeitwert von 85 % zum Bewertungsstichtag 18. November 2020 (BFG-Akt OZ 11) stützt die Annahme einer umfassenden Sanierung, wenngleich die zugrunde liegende Berechnung nicht näher erläutert wird.

Aufgrund des Umfangs der festgestellten Maßnahmen qualifiziert das Gericht in freier Beweiswürdigung die Sanierung als Kernsanierung. Eine schematische Anwendung der für gewöhnliche Modernisierungen vorgesehenen Punktebewertung des AGVGA-NRW-Modells ist daher nicht sachgerecht. Ebenso wenig lässt sich die von der belangten Behörde angesetzte Alterswertminderung von 50 % mit der festgestellten Sanierungshistorie hinreichend begründen.

In Anlehnung an das in Abschnitt 2.3.3. zur ***Immobilie 2*** dargestellte AGVGA-NRW-Modell wird bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Kernsanierung im Jahr 2006 eine verbleibende Restnutzungsdauer von 90 % der Gesamtnutzungsdauer angesetzt. Daraus ergibt sich ein fiktives Baujahr 1998. Zum Wertermittlungsstichtag 11. Oktober 2018

beträgt das fiktive Gebäudealter somit 20 Jahre und die Restnutzungsdauer 60 Jahre. Die daraus abgeleitete Alterswertminderung beträgt 25 %.

Bei Herstellkosten von € 6.871.258,58 ergibt sich daraus eine Alterswertminderung von € 1.717.814,65 und ein Gebäudewert von € 5.153.443,93.

C. Festsetzung des Grundanteils

Aus der Gegenüberstellung des korrigierten Bodenwertes und des unter Berücksichtigung der Kernsanierung ermittelten Gebäudewertes ergibt sich in der Gesamtschau für die ***Immobilie 3*** ein Grundanteil in Höhe von 31,14 %.

2.5. ***Immobilie 4***, 2500 Baden

2.5.1. Ermittlung durch die Behörde

Der bundesweite Fachbereich Bewertung und Bodenschätzung ermittelte den Bodenwert der ***Immobilie 4*** anhand von drei Vergleichsimmobilien (BFG-Akt OZ 27).

Der daraus resultierende durchschnittliche Quadratmeterpreis von € 423,00 m² (gerundet) ergebe bei einer Grundfläche von 610 m² einen Bodenwert von € 258.030,00.

Als Herstellungskosten (netto) pro m² Nutzfläche legte die Behörde der Berechnung € 1.850,00 zugrunde (zur detaillierten Herleitung dieser Kosten wird auf die Ausführungen unter Abschnitt 2.2.1. zur ***Immobilie 1*** verwiesen). Unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung von 50 % errechnete die Behörde einen Zeitwert von € 925,00 pro m² Nutzfläche. Dies ergebe einen Grundanteil von 37 %.

2.5.2. Vorbringen der Beschwerdeführerin

Im Schriftsatz vom 30. November 2020 (BFG-Akt OZ 30) anerkannte die Beschwerdeführerin den vom Fachbereich ermittelten Bodenwert in Höhe von € 258.030,00 für die ***Immobilie 4*** als der Realität entsprechend.

Die Neuherstellkosten wurden von der Beschwerdeführerin wie folgt ermittelt (BFG-Akt OZ 1, 150):

Position	Gfl (m^2)	Höhe (m)	m^3	Preis in €/m^3	Baukosten in € (exkl USt)
Keller	225	2,95	663,8	314	208.418
Parterre und 2 Obergeschosse	225	10,3	2318	530	1.228.275
Wohnhaus exkl Sonderausstattung (Baukosten)					**1.436.693**
Zuschlag für Fassadengliederung (4 %)					57.468
Wohnhaus inkl Sonderausstattung (Baukosten)					**1.494.161**
bauliche Außenanlagen (sonstige Hofbefestigungen und Einfriedungen, betonierter Hof, Gartenhaus) (6 %)					95.000
Summe Gebäude und Baulichkeiten (Baukosten)					**1.589.161**

Abzüglich einer (von der Beschwerdeführerin anerkannten) Alterswertminderung von 50 % ergibt sich laut Beschwerdeführerin ein Gebäudewert von € 794.580,00. Dies entspreche einem Grundanteil von 24,51 % (BFG-Akt OZ 1, 164).

2.5.3. Würdigung durch das Gericht

A. Zum Bodenwert und der Vergleichbarkeit

In der Beschwerde sowie im Schreiben vom 30. November 2020 hat die Beschwerdeführerin den von der Behörde ermittelten Bodenwert anerkannt (BFG-Akt OZ 30; siehe auch Niederschrift zum Erörterungstermin). Da für das Gericht auch keine sonstigen Umstände ersichtlich sind, die den von der Behörde ermittelten Quadratmeterpreis in Zweifel ziehen könnten, wird für die Ermittlung des Grundanteils der ***Immobilie 4*** ein Bodenwert in Höhe von € 258.030,00 festgesetzt.

B. **Zum Gebäudewert und den Neuherstellungskosten**

Entsprechend den Ausführungen zur ***Immobilie 1*** folgt das Gericht auch im Falle der ***Immobilie 4*** dem detaillierten Berechnungsmodus der Beschwerdeführerin (Gliederung nach Kubatur). Die Herleitung der anwendbaren Kubikmeterrichtwerte nimmt das Bundesfinanzgericht auf Grundlage der einschlägigen Fachliteratur vor (*Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung[7], 305 ff).

Für das gegenständliche Altbaugebäude ist der Richtwert für Wohnbauten mit übergroßer Raumhöhe (ca 3,20 m) heranzuziehen. Die Beschwerdeführerin hat in ihrer Eingabe vom 20. August 2026 ausgeführt, dass die Ausstattungsmerkmale der gegenständlichen Immobilie zwischen einer normalen und einer gehobenen Ausstattung einzuordnen sind. Diese Einschätzung steht mit der Beurteilung des bundesweiten Fachbereichs im Einklang (BFG-Akt OZ 8). Ausgehend von den hierfür angesetzten Richtwerten von € 450,00 für eine normale und

€ 575,00 für eine gehobene Ausstattung wird daher der Mittelwert von € 512,50 inklusive Umsatzsteuer als sachgerechter Ausgangswert herangezogen. Dies entspricht einem Nettowert von € 427,08.

Die von der Beschwerdeführerin herangezogenen Werte für Fundament und Keller (59% vom Hauptrichtwert / € 427,08) sowie der Ansatz für Außenanlagen (6 % der Baukosten für Wohnhaus inkl Sonderausstattung) und Zuschlag für Fassadengliederung (4 % der Baukosten exkl Sonderausstattung) entsprechen den Erfahrungswerten der Bewertungspraxis und werden vom Gericht als schlüssig übernommen (*Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung[7], 83, 307).

Der gegenüber den übrigen Immobilien höhere Ansatz von 6 % für die Außenanlagen wurde mit deren höherer Qualität, insbesondere den neuwertigen Einfriedungen des Grundstücks, begründet. Dies wurde durch die im Erörterungstermin vorgelegten Fotos glaubhaft gemacht.

Daraus ergibt sich folgende Berechnung des Gebäudewertes:

Position	**Gfl (m²)**	**Höhe (m)**	**m³**	**Preis in €/m³ (2016)**	**Baukosten in € (exkl USt)**
Keller	225	2,95	663,75	251,98	167.251,73
Parterre und 2 Obergeschosse	225	10,3	2317,50	427,08	989.757,90
Wohnhaus exkl. Sonderausstattung (Baukosten)					**1.157.009,63**
Zuschlag für Fassadengliederung (4 %)					46.280,39
Wohnhaus inkl. Sonderausstattung (Baukosten)					**1.203.290,02**
bauliche Außenanlagen (sonstige Hofbefestigungen und Einfriedungen, betonierter Hof, Gartenhaus) (6 %)					72.197,40
Summe Gebäude und Baulichkeiten (Baukosten)					**1.275.487,42**
Indexierung					
Baupreisindex 2016 f. Wohnbau (Statistik Austria): 101,8					
Baupreisindex 2015 f. Wohnbau (Statistik Austria): 100					**1.252.934,60**

Hinsichtlich der Alterswertminderung stellte die Beschwerdeführerin den behördlichen Ansatz von 50 % - obwohl zunächst anerkannt - erstmals mit Schreiben vom 20. August 2026 infrage und verwies darauf, dass im Zeitpunkt des Ankaufs mehr als die Hälfte der Wohnungen saniert, die Straßenfassade renoviert und mehr als zwei Drittel der Fenster erneuert gewesen seien. Diese Maßnahmen stellen jedoch keine Kernsanierung dar, sondern sind als Modernisierungen zu beurteilen.

Wie in Abschnitt 2.2.3. zur ***Immobilie 1*** erwogen, sind Modernisierungsmaßnahmen nach dem Sachwertmodell der AGVGA Nordrhein-Westfalen entsprechend ihrem Umfang und ihrem zeitlichen Abstand zum Bewertungsstichtag zu gewichten. Da die Beschwerdeführerin

selbst lediglich teilweise durchgeführte Sanierungsmaßnahmen beschreibt, erscheint eine Einstufung als umfassende Modernisierung nicht gerechtfertigt. Das Bundesfinanzgericht setzt den Alterswertabschlag daher entsprechend dem Vorbringen der belangten Behörde mit 50 % fest.

Nach Abzug der Alterswertminderung von 50 % ergibt sich ein Gebäudewert von € 626.467,30.

C. Festsetzung des Grundanteils

Der Grundanteil der ***Immobilie 4*** wird somit vom Gericht in freier Beweiswürdigung mit 29,17 % festgesetzt**.**

2.6. ***Immobilie 5***, 3500 Krems

2.6.1. Ermittlung durch die Behörde

Der bundesweite Fachbereich Bewertung und Bodenschätzung ermittelte den Bodenwert der ***Immobilie 5*** anhand von sieben Vergleichsimmobilien (BFG-Akt OZ 25):

Der daraus resultierende durchschnittliche Quadratmeterpreis von € 339 m² (gerundet) ergebe bei einer Grundfläche von 870 m² einen Bodenwert von € 294.930,00.

Als Herstellungskosten (netto) pro m² Nutzfläche legte die Behörde der Berechnung € 1.850,00 zugrunde (zur detaillierten Herleitung dieser Kosten wird auf die Ausführungen in Abschnitt 2.2.1. zur ***Immobilie 1*** verwiesen). Unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung von 50 % errechnete die Behörde einen Zeitwert von € 925,00 pro m² Nutzfläche (BFG-Akt OZ 8).

Daraus ergebe sich ein Bodenwertanteil in Höhe von 31 %.

2.6.2. Vorbringen der Beschwerdeführerin

Im Schriftsatz vom 30. November 2020 (BFG-Akt OZ 30) anerkannte die Beschwerdeführerin den vom Fachbereich ermittelten Bodenwert für die ***Immobilie 5***. In der Berechnung des Grundanteils in der Beschwerde (BFG-Akt OZ 1, 163) stützte sich die Beschwerdeführerin dennoch auf einen geringfügig abweichenden durchschnittlichen Quadratmeterpreis von € 337,00 (nicht indexierter Durchschnittswert) und eine Grundfläche von 883 m² und errechnet einen Bodenwert von € 297.571,00.

Die Neuherstellkosten wurden von der Beschwerdeführerin wie folgt ermittelt (OZ 1, 149):

Position	Gfl (m²)	Höhe (m)	m³	Preis in €/m³	Baukosten in € (exkl USt)
Keller vorderer Trakt	264	2,76	728,6	314	228.793
Keller hinterer Trakt	127	2,72	345,4	314	108.468
Erdgeschoß und Obergeschoß 1-2 vorderer Trakt	264	10,9	2878	530	1.525.128
Erdgeschoß und Obergeschoß hinterer Trakt	127	7,9	1003	530	531.749
Wohnhaus exkl Sonderausstattung (Baukosten)					**2.394.138**
Zuschlag für Fassadengliederung (4 %)					95.766
Wohnhaus inkl Sonderausstattung (Baukosten)					**2.489.904**
bauliche Außenanlagen (sonstige Hofbefestigungen und Einfriedungen, betonierter Hof) (3 %)					75.000
Summe Gebäude und Baulichkeiten (Baukosten)					**2.564.904**

Abzüglich einer Alterswertminderung von 50 % ergebe sich ein Gebäudewert von € 1.282.452,00. Dies entspreche einem Grundanteil von 18,83 % (BFG-Akt OZ 1, 163).

2.6.3. Würdigung durch das Gericht

A. Zum Bodenwert und der Vergleichbarkeit

In der Beschwerde und im Schreiben vom 30. November 2020 anerkannte die Beschwerdeführerin den von der Behörde ermittelten Bodenwert (BFG-Akt OZ 30). In der Berechnung in der Beschwerde verwendete die Beschwerdeführerin zwar einen geringfügig abweichenden Quadratmeterpreis, das Gericht geht jedoch mangels anderer Anhaltspunkte davon aus, dass es sich dabei um ein Schreibversehen gehandelt hat. Nachdem für das Gericht auch keine Umstände ersichtlich sind, die den von der Behörde ermittelten Quadratmeterpreis in Zweifel ziehen, setzt das Gericht für die Ermittlung des Grundanteils einen Bodenwert für die ***Immobilie 5*** in Höhe von € 294.930,00 fest.

B. Zum Gebäudewert und den Neuherstellungskosten

Entsprechend den Erwägungen zur ***Immobilie 1*** (Abschnitt 2.2.3.) folgt das Gericht auch im Falle der ***Immobilie 5*** dem detaillierten Berechnungsmodus der Beschwerdeführerin (Gliederung nach Kubatur). Die Herleitung der anwendbaren Kubikmeterrichtwerte nimmt das Bundesfinanzgericht auf Grundlage der einschlägigen Fachliteratur vor (*Kranewitter,* Liegenschaftsbewertung[7], 305 ff).

Für das gegenständliche Altbaugebäude ist der Richtwert für Wohnbauten mit übergroßer Raumhöhe (ca 3,20 m) heranzuziehen. Die Beschwerdeführerin hat in ihrer Eingabe vom 20. August 2026 ausgeführt, dass die Ausstattungsmerkmale der gegenständlichen Immobilie zwischen einer normalen und einer gehobenen Ausstattung einzuordnen sind. Diese Einschätzung steht mit der Beurteilung des bundesweiten Fachbereichs im Einklang (BFG-Akt OZ 8). Ausgehend von den hierfür angesetzten Richtwerten von € 450,00 für eine normale und € 575,00 für eine gehobene Ausstattung wird daher der Mittelwert von € 512,50 inklusive Umsatzsteuer als sachgerechter Ausgangswert herangezogen. Dies entspricht einem Nettowert von € 427,08.

Die von der Beschwerdeführerin herangezogenen Werte für den Keller (59% vom Hauptrichtwert / € 427,08) sowie der Ansatz für Außenanlagen (4 % von Baukosten inkl Sonderausstattung) und Zuschlag für Fassadengliederung (3 % der Baukosten exkl Sonderausstattung) entsprechen den Erfahrungswerten der Bewertungspraxis und werden vom Gericht als schlüssig übernommen (*Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung[7], 83, 307).

Daraus ergibt sich folgende Berechnung des Gebäudewertes:

Position	**Gfl (m²)**	**Höhe (m)**	**m³**	**Preis in €/m³**	**Baukosten in € (exkl USt)**
Keller vorderer Trakt	264,00	2,76	728,64	251,98	183.602,71
Keller hinterer Trakt	127,00	2,72	345,44	251,98	87.043,97
Erdgeschoß und Obergeschoß 1-2 vorderer Trakt	264,00	10,90	2877,60	427,08	1.228.965,41
Erdgeschoß und Obergeschoß hinterer Trakt	127,00	7,90	1003,30	427,08	428.489,36
Wohnhaus exkl Sonderausstattung (Baukosten)					**1.928.101,45**
Zuschlag für Fassadengliederung (4 %)					77.124,06
Wohnhaus inkl Sonderausstattung (Baukosten)					**2.005.225,51**
bauliche Außenanlagen (sonstige Hofbefestigungen und Einfriedungen, betonierter Hof) (3 %)					60.156,77
Summe Gebäude und Baulichkeiten (Baukosten)					**2.065.382,27**
Indexierung					
Baupreisindex 2016 f. Wohnbau (Statistik Austria): 101,8					
Baupreisindex 2015 f. Wohnbau (Statistik Austria): 100					**2.028.862,74**

Hinsichtlich der Alterswertminderung stellte die Beschwerdeführerin den behördlichen Ansatz von 50 % - obwohl zunächst anerkannt - erstmals mit Schreiben vom 20. August 2026 infrage und verwies darauf, dass im Zeitpunkt des Ankaufs mehr als die Hälfte der Wohnungen saniert, die Straßenfassade renoviert und mehr als zwei Drittel der Fenster erneuert gewesen seien.

Diese Maßnahmen stellen jedoch keine Kernsanierung dar, sondern sind als Modernisierungen zu beurteilen.

Wie in Abschnitt 2.2.3. zur ***Immobilie 1*** erwogen, sind Modernisierungsmaßnahmen nach dem Sachwertmodell der AGVGA Nordrhein-Westfalen entsprechend ihrem Umfang und ihrem zeitlichen Abstand zum Bewertungsstichtag zu gewichten. Da die Beschwerdeführerin selbst lediglich teilweise durchgeführte Sanierungsmaßnahmen beschreibt, erscheint eine Einstufung als umfassende Modernisierung nicht gerechtfertigt. Das Bundesfinanzgericht setzt den Alterswertabschlag daher entsprechend dem Vorbringen der belangten Behörde mit 50 % fest.

Nach Abzug der Alterswertminderung von 50 % ergibt sich ein Gebäudewert von € 1.014.431,37.

C. Festsetzung des Grundanteils

Der Grundanteil der ***Immobilie 5*** wird vom Gericht in freier Beweiswürdigung mit 22,52 % festgesetzt.

2.7. ***Immobilie 6***, 1090 Wien

2.7.1. Ermittlung durch die Behörde

Der bundesweite Fachbereich Bewertung und Bodenschätzung ermittelte den Bodenwert der ***Immobilie 6*** anhand von vier Vergleichsimmobilien (BFG-Akt OZ 37):

Objekt	Gfl (m²)	Erwerbs-jahr	€/m² Gfl	Kaufpreis in € (inkl Abbruchk.)
Vergleichsobjekt 28	509	2015	4.139,49	2.107.000,00
Vergleichsobjekt 29	445	2012	8.584,27	3.820.000,00
Vergleichsobjekt 30	413	2013	5.617,43	2.320.000,00
Vergleichsobjekt 31	461	2017	4.229,93	1.950.000,00
	1.828			**10.197.000,00**

Der daraus resultierende durchschnittliche Quadratmeterpreis von € 5.580 (gerundet) ergebe bei einer Grundfläche von 509 m² einen Bodenwert von € 2.840.220,00.

Als Herstellungskosten (netto) pro m² Nutzfläche legte die Behörde der Berechnung € 2.070,00 zugrunde (zur detaillierten Herleitung dieser Kosten wird auf die Ausführungen in Abschnitt 2.4.1. zur ***Immobilie 3*** verwiesen). Unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung von 50 % errechnete die Behörde einen Zeitwert von € 1.035,00 pro m² Nutzfläche.

Der Grundanteil der ***Immobilie 6*** belaufe sich laut Behörde auf 68 %.

2.7.2. Vorbringen der Beschwerdeführerin

Die Beschwerdeführerin wendet ein, die ***Immobilie 6*** liege in einer Schutzzone. Von den Vergleichsimmobilien liege nur die ***Vergleichsobjekt 31*** ebenfalls in einer Schutzzone, weshalb nur ein Residualwertgutachten die tatsächlichen Verhältnisse berücksichtigen könne (BFG-Akt OZ 1, 4). Sie legte ein auf der Residualwertmethode basierendes Gutachten des Sachverständigen Mag. (FH) ***Sachverständiger 2***, MAS, MRICS vom 26. August 2021 vor, welches einen Bodenwert von € 1.770.000,00 (Stichtag 30. November 2018) ausweist.

Die Neuherstellkosten wurden von der Beschwerdeführerin wie folgt ermittelt (dabei sind geringfügige Rechenfehler unterlaufen – die vom Gericht korrigierten Werte sind in der letzten Spalte in kursiv; BFG-Akt OZ 1, 152):

Position	**Gfl (m²)**	**Höhe (m)**	**m³**	**Preis in €/m³**	**Baukosten in € (exkl USt)**	***Korr. Werte (BFG)***
Keller	259	3,5	906,50	333	301.865	
Garage	229	4,41	1.009,89	420	424.154	
Erdgeschoß und Obergeschoss 1-3	275	15,53	4.270,75	558	2.511.201	*2.383.079*
1. Dachgeschoss	275	3	825,00	588	485.100	
2. Dachgeschoss ohne Dachterrasse	247	320	79.040,00	588	185.000	*464.755*
Dachterrasse samt Brüstungen und Geländer					48.000	
Wohnhaus exkl. Sonderausstattung (Baukosten)					**3.957.837**	***4.106.952***
Zuschlag für Balkon und gegliederte Fassade (6 %)					301.827	*246.417*
Wohnhaus inkl. Sonderausstattung (Baukosten)					**4.259.664**	***4.353.369***
bauliche Außenanlagen (sonstige Hofbefestigungen und Einfriedungen, betonierter Hof) (2%)					95.000	
Summe Gebäude und Baulichkeiten (Baukosten)					**4.354.664**	***4.448.369***

Die von der Beschwerdeführerin ermittelten Neuherstellkosten belaufen sich auf € 4.354.664.

Abzüglich einer Alterswertminderung von 17/67 in Höhe von € 1.104.915 ergebe sich laut Beschwerdeführerin ein Gebäudewert von € 3.249.749,00.

Der Grundanteil der ***Immobilie 6*** belaufe sich laut Beschwerdeführerin auf 35,26 % (OZ 1, 166).

Hinsichtlich der Bestimmung der Alterswertminderung durch die Beschwerdeführerin (Ansatz 17/67) wird vorab auf die grundsätzlichen Ausführungen in Abschnitt 2.3.2. zur ***Immobilie 2*** verwiesen.

2.7.3. Würdigung durch das Gericht

A. Zum Bodenwert und der Vergleichbarkeit

Die Beschwerdeführerin wendet gegen die Anwendung der Vergleichswertmethode ein, dass sämtliche vom Gericht herangezogenen Vergleichsgrundstücke – mit Ausnahme der ***Vergleichsobjekt 31*** - außerhalb einer Schutzzone gelegen seien. Aufgrund dieser unterschiedlichen Lagebedingungen seien die Vergleichsobjekte nicht geeignet, den Bodenwert der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft verlässlich abzubilden. Der Bodenwert könne vielmehr nur anhand des von der Beschwerdeführerin vorgelegten Residualwertgutachtens plausibel ermittelt werden.

Dieses Vorbringen vermag das Gericht nicht zu überzeugen.

Die Vergleichswertmethode ist nicht bereits deshalb ungeeignet, weil einzelne wertbeeinflussende Merkmale des Bewertungsgrundstücks von jenen der Vergleichsobjekte abweichen. Entscheidend ist vielmehr, ob eine hinreichende Vergleichbarkeit besteht und ob verbleibende Unterschiede bei der Wertermittlung sachgerecht berücksichtigt werden können.

Aus dem für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ergeben sich die Widmung als Wohngebiet, die Bauklasse IV, eine zulässige Gebäudehöhe von 18 m sowie die geschlossene Bauweise. Wesentliche Einschränkungen des baulichen Nutzungspotenzials, die eine Vergleichbarkeit mit den herangezogenen Grundstücken grundsätzlich ausschließen würden, sind daraus nicht ersichtlich.

Das Bundesfinanzgericht verkennt dabei nicht, dass die Lage innerhalb einer Schutzzone aufgrund der einschlägigen Ortsschutzbestimmungen, insbesondere bei Sanierungs- und Umbaumaßnahmen, zusätzliche Anforderungen und Einschränkungen mit sich bringen kann. Daraus folgt jedoch nicht zwingend, dass außerhalb einer Schutzzone gelegene Grundstücke als Vergleichsobjekte ungeeignet wären.

Auch das von der Beschwerdeführerin vorgelegte Residualwertgutachten bietet unter den gegebenen Umständen keine hinreichend verlässliche Grundlage, um die

Vergleichswertmethode zu ersetzen. Die Residualwertmethode reagiert in besonderem Maß auf Änderungen einzelner Bewertungsparameter. Ihre Ergebnisse hängen daher wesentlich von den getroffenen Annahmen und deren Höhe ab. Auf die diesbezüglichen Ausführungen in Abschnitt 2.1. wird verwiesen.

Zur Ermittlung eines möglichst repräsentativen Vergleichswerts hat das Gericht die herangezogenen Vergleichspreise zunächst auf auffällige Abweichungen untersucht.

Das Vergleichsobjekt ***Vergleichsobjekt 29*** weist einen Bodenpreis auf, der um rund 54 % über dem arithmetischen Mittel der Vergleichspreise liegt. Das Gericht scheidet es daher als preislichen Ausreißer nach oben aus, um eine unverhältnismäßige Beeinflussung des abgeleiteten Bodenwerts durch diesen überdurchschnittlich hohen Vergleichspreis zu vermeiden.

Die Vergleichsobjekte ***Vergleichsobjekt 28*** und ***Vergleichsobjekt 31*** weisen negative Abweichungen vom arithmetischen Mittel von rund 36 % bzw 34 % auf. Während die Abweichung bei der ***Vergleichsobjekt 31*** unter dem als Orientierung herangezogenen Grenzwert von rund 35 % liegt und dieses Objekt daher unstrittig in der Stichprobe verbleibt, liegt die Abweichung bei der ***Vergleichsobjekt 28*** geringfügig darüber. Da der Grenzwert lediglich als Richtwert zu verstehen ist, verbleibt auch dieses Objekt in der Stichprobe. Die Einbeziehung beider Objekte wirkt sich tendenziell bodenwertmindernd aus. Nach Ausscheidung des Vergleichsobjekts ***Vergleichsobjekt 29*** verbleiben somit drei Vergleichsobjekte, aus denen sich ein durchschnittlicher Bodenpreis von € 4.610,99 pro m² ergibt.

Ein zusätzlicher pauschaler Abschlag für die Lage innerhalb einer Schutzzone wäre nur dann gerechtfertigt, wenn sich aus den konkreten Umständen eine weitere, durch die herangezogenen Vergleichspreise noch nicht hinreichend abgebildete Wertminderung ableiten ließe. Eine solche zusätzliche Wertminderung ist auf Grundlage des Beschwerdevorbringens und der sonstigen Feststellungen nicht hinreichend feststellbar. Insbesondere lässt sich aus der bloßen Lage außerhalb einer Schutzzone bei den meisten Vergleichsobjekten nicht ableiten, dass deren Preise ohne Weiteres um einen bestimmten Prozentsatz zu reduzieren wären.

Gegen einen solchen Abschlag spricht zudem, dass die verbleibende Vergleichsstichprobe nach Ausscheidung der Liegenschaft ***Vergleichsobjekt 29*** weiterhin zwei Grundstücke mit Quadratmeterpreisen deutlich unter dem arithmetischen Mittel der ursprünglichen Stichprobe umfasst, wodurch der abgeleitete Durchschnittspreis bereits nach unten beeinflusst wird. Überdies liegt mit der Liegenschaft ***Vergleichsobjekt 31*** ein Vergleichsobjekt innerhalb einer Schutzzone vor, dessen zulässige Gebäudehöhe von 14 m unter jener der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft von 18 m liegt und das somit ein geringeres bauliches Nutzungspotenzial aufweist (vgl BFG-Akt OZ 37).

Die verbleibenden Vergleichsobjekte bilden daher in einer Gesamtschau aus Sicht des Gerichts eine geeignete Grundlage für die Ermittlung des Bodenwertes.

Aus den drei verbleibenden Vergleichsobjekten ergibt sich ein Bodenwert von € 4.610,99 pro m². Bei einer Grundstücksfläche von 509 m² beträgt der Bodenwert somit € 2.346.993,91.

B. Zum Gebäudewert und den Neuherstellungskosten

Entsprechend den Ausführungen zur ***Immobilie 1*** (Abschnitt 2.2.3.) folgt das Gericht auch im Falle der ***Immobilie 6*** dem detaillierten Berechnungsmodus der Beschwerdeführerin (Gliederung nach Kubatur). Das Bundesfinanzgericht modifiziert die anzusetzenden Werte daher im Rahmen der freien Beweiswürdigung (§ 167 Abs 2 BAO) auf Grundlage der einschlägigen Fachliteratur (*Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung[7], 305 ff).

Für das gegenständliche Altbaugebäude ist der Richtwert für Wohnbauten mit übergroßer Raumhöhe (ca 3,20 m) heranzuziehen. Die Beschwerdeführerin hat in ihrer Eingabe vom 20. August 2026 glaubhaft ausgeführt, dass die Ausstattungsmerkmale der gegenständlichen Immobilie im Wesentlichen einer gehobenen Ausstattung entsprechen. Auch der Sachverständige Mag. (FH) ***Sachverständiger 2***, MAS, MRICS hat in seinem Gutachten vom 28. Februar 2019 eine gehobene Ausstattung bei der Bemessung der Herstellkosten unterstellt (BFG-Akt OZ 1, 121). Aus der Bewertungsliteratur ergibt sich bei gehobener Ausstattung ein Richtwert von € 575,00 inkl Umsatzsteuer und € 479,17 exkl Umsatzsteuer je Kubikmeter.

Die von der Beschwerdeführerin herangezogenen Wertansätze für die Nichtunterkellerung bzw Kellergeschoße (60 bzw 75 % vom Hauptrichtwert / € 479,17) sowie die Zuschläge für Außenanlagen (2 % der Baukosten inkl Sonderausstattung) und Dachgestaltung (6 % der Baukosten exkl Sonderausstattung) entsprechen der gängigen Bewertungspraxis und werden als schlüssig übernommen (vgl *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung[7], 83, 307).

Daraus ergibt sich folgende Berechnung des Gebäudewertes:

Position	**Gfl (m²)**	**Höhe (m)**	**m³**	**Preis in €/m³ (2016)**	**Baukosten in € (exkl USt)**
Keller	259,00	3,50	906,50	287,50	260.618,75
Garage	229,00	4,41	1009,89	359,38	362.934,27
Erdgeschoß und Obergeschoss 1-3	275,00	15,53	4270,75	479,17	2.046.415,28
1. Dachgeschoss	275,00	3,00	825,00	479,17	395.315,25
2. Dachgeschoss ohne Dachterrasse	247,00	3,20	790,40	479,17	378.735,97
Dachterrasse samt Brüstungen und Geländer					48.000,00
Wohnhaus exkl Sonderausstattung (Baukosten)					**3.492.019,52**
Zuschlag für Balkon und gegliederter Fassade (6 %)					209.521,17
Wohnhaus inkl Sonderausstattung (Baukosten)					**3.701.540,69**

bauliche Außenanlagen (sonstige Hofbefestigungen und Einfriedungen, betonierter Hof) (2%)	74.030,81
Summe Gebäude und Baulichkeiten (Baukosten)	**3.775.571,51**

Indexierung

Baupreisindex 2016 f. Wohnbau (Statistik Austria) 101,8	
Baupreisindex 2019 f. Wohnbau (Statistik Austria) 112,0	**4.153.870,42**

Hinsichtlich der methodischen Grundlagen zur Ermittlung der Alterswertminderung wird auf die Ausführungen zur ***Immobilie 2*** (Abschnitt 2.3.3.) verwiesen.

Die Beschwerdeführerin bringt im Schreiben vom 20. August 2026 vor, dass das Gebäude im Jahr 2003 umfassend saniert worden sei und die durchgeführten Maßnahmen einer Kernsanierung gleichkämen. Dieses Vorbringen erachtet das Gericht als glaubhaft. Die vorgelegten Unterlagen weisen auf umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, darunter eine Sockelsanierung, die Erneuerung des Daches und der Haustechnik, den Einbau eines Aufzugs, die Sanierung der Fassade sowie eines überwiegenden Teils der Bestandswohnungen und den Ausbau des Dachgeschoßes hin. Das Ausmaß der Maßnahmen wird durch die Endabrechnung der Magistratsabteilung 50 vom 27. Jänner 2003 bestätigt, in der förderbare Gesamtkosten von € 1.629.900,00 anerkannt wurden (BFG-Akt OZ 1, 157).

Aufgrund des Umfangs der festgestellten Maßnahmen qualifiziert das Gericht die Sanierung als Kernsanierung. Eine schematische Anwendung der für gewöhnliche Modernisierungen vorgesehenen Punktebewertung des AGVGA-NRW-Modells ist daher nicht sachgerecht. Ebenso wenig lässt sich die von der belangten Behörde angesetzte Alterswertminderung von 50 % mit der festgestellten Sanierungshistorie hinreichend begründen.

In Anlehnung an das in Abschnitt 2.3.3. zur ***Immobilie 2*** dargestellte Modell wird bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Kernsanierung im Jahr 2003 eine verbleibende Restnutzungsdauer von 90 % der Gesamtnutzungsdauer angesetzt. Daraus ergibt sich ein fiktives Baujahr 1995. Zum Wertermittlungsstichtag Februar 2019 beträgt das fiktive Gebäudealter somit 24 Jahre und die Restnutzungsdauer 56 Jahre. Die daraus abgeleitete Alterswertminderung beträgt 30 %.

Bei Herstellkosten von € 4.153.870,42 ergibt sich daraus eine Alterswertminderung von € 1.246.161,13 und ein Gebäudewert von € 2.907.709,29.

C. Festsetzung des Grundanteils

Aus der Gegenüberstellung des korrigierten Bodenwertes und des unter Berücksichtigung der Modernisierung ermittelten Gebäudewertes setzt das Gericht den Grundanteil für die ***Immobilie 6*** mit 44,66 % fest.

2.8. ***Immobilie 7***

2.8.1. Ermittlung durch die Behörde

Der bundesweite Fachbereich Bewertung und Bodenschätzung ermittelte den Bodenwert der ***Immobilie 7*** anhand von 22 Vergleichsimmobilien (BFG-Akt OZ 37):

[...]

Der daraus resultierende durchschnittliche Quadratmeterpreis von € 3.270 (gerundet) ergebe bei einer Grundfläche von 426 m² einen Bodenwert von € 1.393.020,00.

Als Herstellungskosten (netto) pro m² Nutzfläche legte die Behörde der Berechnung € 2.070,00 zugrunde (zur detaillierten Herleitung dieser Kosten wird auf die Ausführungen in Abschnitt 2.4.1. zur ***Immobilie 3*** verwiesen). Unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung von 50 % errechnete die Behörde einen Zeitwert von € 1.035,00 pro m² Nutzfläche.

Der Grundanteil der ***Immobilie 7*** belaufe sich laut Behörde auf 44 %.

2.8.2. Vorbringen der Beschwerdeführerin

Die Beschwerdeführerin wendete ein, die Vergleichsimmobilien ***Vergleichsobjekt 32*** und ***Vergleichsobjekt 33*** würden dreimal höhere Kaufpreise als der Durchschnitt aufweisen. Bei Überprüfung der Liegenschaften sei hervorgekommen, dass beide Liegenschaften aufgrund besonderer Beweggründe (Ankauf durch Nachbarn, Bauvorhaben in Verbindung mit Nachbargrundstück) überzahlt worden wären. Die Beschwerdeführerin ersuchte daher die Ausscheidung der angeführten Liegenschaften (BFG-Akt OZ 1, 5). Bei Nichtberücksichtigung der beiden Liegenschaften ergebe sich ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von € 2.987,28. Unter Berücksichtigung der Grundfläche von 426 m² ergebe sich ein Bodenwert von € 1.272.581,00.

Die Neuherstellkosten wurden von der Beschwerdeführerin wie folgt ermittelt (dabei sind geringfügige Rechenfehler unterlaufen – die vom Gericht korrigierten Werte sind in der letzten Spalte in kursiv; BFG-Akt OZ 1, 153):

Position	**Gfl (m²)**	**Höhe (m)**	**m³**	**Preis in €/m³**	**Baukosten in € (exkl USt)**	***korrigierte Werte (BFG)***
Keller	129	3,5	452	333	150.350	
Souterrain	240	3,5	840	461	387.240	
Erdgeschoß und Obergeschoss 1-3	426	14,4	6134	588	3.607.027	
Dachgeschoss (untere Ebene)	426	3	1278	588	751.464	
Dachgeschoss (obere Ebene) ohne Dachterrasse	27	2,84	77	588	45.088	
Dachterrasse samt Brüstungen und Geländer	115,9				185.000	
Wohnhaus exkl Sonderausstattung (Baukosten)					**5.128.727**	***5.126.169***
Zuschlag für Balkon und gegliederter Fassade (6 %)					395.498	*307.570*
Wohnhaus inkl Sonderausstattung (Baukosten)					**5.524.225**	***5.536.262***
bauliche Außenanlagen (betonierter Müllplatz mit Seitenmauern) (1%)					45.000	
Summe Gebäude und Baulichkeiten (Baukosten)					**5.569.225**	***5.478.739***

Abzüglich einer Alterswertminderung von 16/66 in Höhe von € 1.350.115 ergebe sich laut Beschwerdeführerin ein Gebäudewert von € 4.219.110,00.

Hinsichtlich der Bestimmung der Alterswertminderung durch die Beschwerdeführerin (Ansatz 16/66) wird auf die grundsätzlichen Ausführungen in Abschnitt 2.3.2. zur ***Immobilie 2*** verwiesen.

Der Grundanteil der ***Immobilie 7*** belaufe sich laut Beschwerdeführerin auf 23,17 % (OZ 1, 168).

Die ***Immobilie 7*** wurde im Zeitraum 2002 bis 2004 einer umfassenden Modernisierung unterzogen. Die ordnungsgemäße Durchführung sowie das Ausmaß dieser Maßnahmen sind durch die Endabrechnung des Amtes der Wiener Landesregierung (Magistratsabteilung 50) vom 5. April 2004 dokumentiert. In diesem Dokument werden die förderbaren Gesamtbaukosten für das Objekt mit € 1.753.800,00 beziffert (BFG-Akt OZ 1, 158).

Nach den Angaben der Beschwerdeführerin (BFG-Akt OZ 1, 154) umfasste die Sanierung im Wesentlichen die Aufstockung um ein Stockwerk, den Einbau einer Tiefgarage, den Ausbau des Dachgeschosses mit Erneuerung des Daches, den Einbau eines Aufzugs, die Erneuerung der Fenster und Wohnungstüren, die Erneuerung der Versorgungsleitungen (Gas, Wasser und

Abläufe), die Komplettsanierung eines überwiegenden Anteils der Bestandswohnungen, sowie Sanierung der Fassaden, des Stiegenhauses und des Kellers.

2.8.3. Würdigung durch das Gericht

A. Zum Bodenwert und der Vergleichbarkeit

Das Gericht erachtet den Einwand der Beschwerdeführerin hinsichtlich der mangelnden Vergleichbarkeit der Liegenschaften ***Vergleichsobjekt 32***, und ***Vergleichsobjekt 33***, als berechtigt. Die Beschwerdeführerin hat nachvollziehbar dargelegt, dass bei diesen Liegenschaften besondere Umstände vorlagen, die zu deutlich höheren Kaufpreisen geführt haben. Die erheblichen Abweichungen nach oben rechtfertigen es daher, diese Vergleichsobjekte als Ausreißer auszuscheiden (vgl die Ausführungen in Abschnitt 2.3.3. zur ***Immobilie 2***; *Reithofer/Stocker*, ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung (Teil IV), immo aktuell 2020, 41, unter Verweis auf *Gottschalk*, Immobilienwertermittlung³, 296).

Im Erörterungstermin wurde auch die Bereinigung um auffallend niedrige Vergleichspreise erörtert. In Übereinstimmung mit dem diesbezüglichen Einwand der belangten Behörde scheidet das Gericht daher zusätzlich die beiden deutlich nach unten abweichenden Vergleichsobjekte ***Vergleichsobjekt 34***, und ***Vergleichsobjekt 35***, aus.

Hinsichtlich der weiteren Bereinigung legt das Gericht die im Erörterungstermin von beiden Parteien als sachgerecht anerkannten Grundlagen der Bodenwertermittlung zugrunde. Vergleichsobjekte, deren Abweichung von der 35-%-Richtgröße lediglich geringfügig ist, werden daher nicht zusätzlich ausgeschieden.

Nach Ausscheidung der beiden Ausreißer nach oben und der beiden Ausreißer nach unten ergibt sich ein Bodenwert von € 1.316.096,17. Dieser entspricht im Wesentlichen dem im Erörterungstermin von der belangten Behörde ermittelten und von der Beschwerdeführerin akzeptierten Wert von € 1.316.000,14. Das Gericht legt daher den auf Grundlage dieser Bereinigung rechnerisch ermittelten Bodenwert von € 1.316.096,17 der Entscheidung zugrunde.

B. Zum Gebäudewert und den Neuherstellungskosten

Entsprechend den Ausführungen zur ***Immobilie 1*** (Abschnitt 2.2.3.) folgt das Gericht auch im Falle der ***Immobilie 7*** dem detaillierten Berechnungsmodus der Beschwerdeführerin (Gliederung nach Kubatur). Die Herleitung der anwendbaren Kubikmeterrichtwerte nimmt das Bundesfinanzgericht auf Grundlage der einschlägigen Fachliteratur vor (*Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷, 305 ff).

Für das gegenständliche Altbaugebäude ist der Richtwert für Wohnbauten mit übergroßer Raumhöhe (ca 3,20 m) heranzuziehen. Die Beschwerdeführerin hat in ihrer Eingabe vom 20.

August 2026 glaubhaft ausgeführt, dass die Ausstattungsmerkmale der gegenständlichen Immobilie im Wesentlichen einer gehobenen Ausstattung entsprechen. Auch der Sachverständige Mag. (FH) ***Sachverständiger 2***, MAS, MRICS hat in seinem Gutachten vom 28. Februar 2019 eine gehobene Ausstattung bei der Bemessung der Herstellkosten unterstellt (BFG-Akt OZ 1). Aus der Bewertungsliteratur ergibt sich bei gehobener Ausstattung ein Richtwert von € 575,00 inkl Umsatzsteuer und € 479,17 exkl Umsatzsteuer je Kubikmeter.

Die von der Beschwerdeführerin herangezogenen Wertansätze für Keller bzw Souterrain (57 % bzw 78 % vom Hauptrichtwert / 479,17) sowie die Zuschläge für Außenanlagen (1 % der Baukosten inkl Sonderausstattung) und Balkon und gegliederte Fassade (6 % der Baukosten exkl Sonderausstattung) entsprechen der gängigen Bewertungspraxis und werden als schlüssig übernommen (*Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung[7], 83, 307).

Der Ansatz von € 185.000,00 für die Dachterrasse wurde durch die im Erörterungstermin vorgelegte Bewertung der Gebäudeversicherung glaubhaft gemacht. Auch im Übrigen bestehen für das Gericht keine Zweifel an der Angemessenheit der angesetzten Herstellungskosten von rund € 1.600,00 pro m².

Daraus ergibt sich folgende Berechnung des Gebäudewertes:

Position	**Gfl (m²)**	**Höhe (m)**	**m³**	**Preis in €/m³ (2016)**	**Baukosten in € (exkl USt)**
Keller	129,00	3,50	451,50	273,13	123.318,20
Souterrain	240,00	3,50	840,00	373,75	313.950,00
Erdgeschoß und Obergeschoss 1-3	426,00	14,40	6134,40	479,17	2.939.420,45
Dachgeschoss (untere Ebene)	426,00	3,00	1278,00	479,17	612.379,26
Dachgeschoss (obere Ebene) ohne Dachterrasse	27,00	2,84	76,68	479,17	36.742,76
Dachterrasse samt Brüstungen und Geländer	115,90				185.000,00
Wohnhaus exkl Sonderausstattung (Baukosten)					**4.210.810,67**
Zuschlag für Balkon und gegliederter Fassade (6 %)					252.648,64
Wohnhaus inkl Sonderausstattung (Baukosten)					**4.463.459,31**
bauliche Außenanlagen (betonierter Müllplatz mit Seitenmauern) (1 %)					44.634,59
Summe Gebäude und Baulichkeiten (Baukosten)					**4.508.093,90**

Indexierung
Baukostenindex 2016 f. Wohnbau (Statistik Austria) 101,8

Baukostenindex 2019 f. Wohnbau (Statistik Austria) 112,0 **4.959.788,97**

Hinsichtlich der Ermittlung der Alterswertminderung wird auf die Ausführungen zur ***Immobilie 2*** (Abschnitt 2.3.3.) verwiesen.

Die Beschwerdeführerin bringt vor, dass das Gebäude im Jahr 2004 umfassend saniert worden sei und die durchgeführten Maßnahmen einer Kernsanierung gleichkämen (BFG-Akt OZ 50, 57 und 59). Dieses Vorbringen erachtet das Gericht als glaubhaft. Die vorgelegten Unterlagen weisen auf umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, darunter eine Sockelsanierung, die Erneuerung des Daches und der Haustechnik, den Einbau eines Aufzugs, die Sanierung der Fassade sowie eines überwiegenden Teils der Bestandswohnungen und den Ausbau des Dachgeschoßes hin. Das Ausmaß der Maßnahmen wird durch die Endabrechnung der Magistratsabteilung 50 vom 5. April 2004 untermauert, in der förderbare Gesamtkosten von € 1.752.799,90 anerkannt wurden (BFG-Akt OZ 1, 158).

Aufgrund des Umfangs der festgestellten Maßnahmen qualifiziert das Gericht die Sanierung als Kernsanierung. Eine schematische Anwendung der für gewöhnliche Modernisierungen vorgesehenen Punktebewertung des AGVGA-NRW-Modells ist daher nicht sachgerecht. Ebenso wenig lässt sich die von der belangten Behörde angesetzte Alterswertminderung von 50 % mit der festgestellten Sanierungshistorie hinreichend begründen.

In Anlehnung an das in Abschnitt 2.3.3. zur ***Immobilie 2*** dargestellte Modell wird bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Kernsanierung im Jahr 2004 eine verbleibende Restnutzungsdauer von 90 % der Gesamtnutzungsdauer angesetzt. Daraus ergibt sich ein fiktives Baujahr 1996. Zum Wertermittlungsstichtag März 2019 beträgt das fiktive Gebäudealter somit 23 Jahre und die Restnutzungsdauer 57 Jahre. Die daraus abgeleitete Alterswertminderung beträgt 29 %.

Bei Herstellkosten von € 4.959.788,97 ergibt sich daraus eine Alterswertminderung von € 1.438.338,80 und ein Gebäudewert von € 3.521.450,17.

C. Festsetzung des Grundanteils

Aus der Gegenüberstellung des korrigierten Bodenwertes und des unter Berücksichtigung der Kernsanierung ermittelten Gebäudewertes ergibt sich für die ***Immobilie 7*** ein Grundanteil in Höhe von 27,21 %.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abänderung)

3.1.1. Zur Wertermittlung von Grund und Boden und Gebäude

Gemäß § 7 Abs 1 EStG 1988 sind bei Wirtschaftsgütern, deren Verwendung oder Nutzung durch den Steuerpflichtigen zur Erzielung von Einkünften sich erfahrungsgemäß auf einen Zeitraum von mehr als einem Jahr erstreckt (abnutzbares Anlagevermögen), die Anschaffungs- oder Herstellungskosten gleichmäßig verteilt auf die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abzusetzen (Absetzung für Abnutzung). Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer bemisst sich nach der Gesamtdauer der Verwendung oder Nutzung.

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist bei der Aufteilung der Anschaffungskosten eines bebauten Grundstückes jeweils der Verkehrswert des bloßen Grund und Bodens einerseits und des Gebäudes andererseits zu schätzen und der Kaufpreis im Verhältnis dieser Werte aufzuteilen (Methode des Sachwertverhältnisses). Eine Differenzrechnung, bei welcher der Wert des Bodens vom Gesamtkaufpreis in Abzug gebracht wird, führt in der Regel nicht zu einer den Wertverhältnissen entsprechenden Aufteilung (VwGH 4.6.2003, 99/13/0238, mwN).

Nur in den Fällen, in denen der Wert von Grund und Boden (unter Berücksichtigung des wertbeeinflussenden Umstandes der Bebauung) unbedenklich festgestellt werden kann und überdies der tatsächliche gesamte Kaufpreis für die bebaute Liegenschaft weitestgehend ihrem Verkehrswert entspricht, kann die Differenzmethode zur Aufteilung des Wertes einer bebauten Liegenschaft in Gebäudewert und Wert von Grund und Boden, bei der nach Feststellung des Wertes von Grund und Boden der Gebäudewert als "Restgröße" ermittelt wird, zu einem wirklichkeitsnahen Ergebnis führen. Die Voraussetzungen für die Anwendung der Differenzmethode sind nicht erfüllt, wenn - der tatsächliche Kaufpreis vom Verkehrswert mehr oder weniger stark abweicht, oder - hinsichtlich des Wertes einer der beiden Wertkomponenten - nämlich Gebäudewert und Wert von Grund und Boden - deutlich divergierende Sachverständigengutachten bzw Vergleichswerte vorliegen (VwGH 31.5.1994, 91/14/0098).

Die Beschwerdeführerin hat den Bodenwert anhand der Residualwertmethode ermittelt, die eine Ausprägung der Differenzmethode darstellt. Die für diese Berechnung maßgeblichen Parameter, insbesondere die fiktiven Herstellungskosten und das bauliche Nutzungspotenzial, lassen sich im vorliegenden Fall jedoch, wie in Abschnitt 2 dargelegt, nicht hinreichend verlässlich bestimmen. Die Voraussetzungen für eine wirklichkeitsnahe Wertermittlung nach der Differenzmethode liegen daher nicht vor. Der Aufteilung nach dem Sachwertverhältnis ist somit der Vorzug zu geben. Die der Entscheidung zugrunde gelegten Verkehrswerte von Grund

und Boden wurden anhand der in Abschnitt 2 näher begründeten Vergleichswertmethode ermittelt. Die daraus abgeleiteten Grundanteile sind im Sachverhalt (Abschnitt 1) dargestellt.

3.1.2. Zu den anwendbaren AfA-Sätzen

Streitjahr 2015

Gemäß § 8 Abs 1 EStG 1988 in der für 2015 geltenden Fassung beträgt die Absetzung für Abnutzung (AfA) ohne Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer bei Gebäuden, die anderen betrieblichen Zwecken dienen, grundsätzlich bis zu 2 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Für das Streitjahr 2015 ist daher für die entsprechend genutzten Gebäudeteile ein AfA-Satz von 2 % anzusetzen.

Streitjahre 2016 bis 2019

Mit dem Steuerreformgesetz 2015/2016 wurde § 8 Abs 1 EStG 1988 mit Wirkung ab 1. Jänner 2016 neu gefasst. In der Fassung BGBl I Nr 115/2015 beträgt die AfA ohne Nachweis der Nutzungsdauer grundsätzlich bis zu 2,5 %. Für zu Wohnzwecken überlassene Gebäude wurde ein AfA-Satz von bis zu 1,5 % vorgesehen.

Im gegenständlichen Fall hat die belangte Behörde für die Jahre 2016 ff den Steuersatz von 2 % bei Vermietung zu Wohnzwecken angewendet und sich auf die Rechtsansicht in den Einkommensteuerrichtlinien (Rz 3193) berufen, wonach bei Gebäuden, die vor 1915 erbaut wurden, ein AfA-Satz von nicht mehr als 2 % unbedenklich angesetzt werden kann (BFG-Akt OZ 7).

Obwohl das Bundesfinanzgericht nicht an Erlässe des Bundesministeriums für Finanzen wie die Einkommensteuerrichtlinien gebunden ist, schließt es sich der Rechtsansicht in den Einkommensteuerrichtlinien an, wonach bei Gebäuden, die vor 1915 erbaut wurden, ein AfA-Satz von nicht mehr als 2 % unbedenklich angesetzt werden kann. Im Ausmaß der Nutzung für Geschäftszwecke ist ein AfA-Satz von 2,5 % anzuwenden.

Im Jahr der Anschaffung ist die AfA gemäß § 7 Abs 2 EStG 1988 zeitanteilig zu berücksichtigen. Beträgt die tatsächliche Nutzung im Wirtschaftsjahr nicht mehr als sechs Monate, steht grundsätzlich nur die Hälfte des Jahresbetrages zu.

Die konkrete Berechnung der jährlichen AfA unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzungsanteile und einer allfälligen Halbjahres-AfA ist dem beiliegenden Berechnungsblatt zu entnehmen.

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.

Das Bundesfinanzgericht ist in der Entscheidung der zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes gefolgt. Im Übrigen hing die Entscheidung von der Lösung von nicht über den Einzelfall hinausgehenden Sachverhaltsfragen ab, weswegen eine Revision nicht zulässig ist.

Graz, am 28. Oktober 2026