

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Dr. Wolfgang Freilinger in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, über die Beschwerde vom 10. August 2016 gegen die Bescheide des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 27. Juli 2016 betreffend Einheitswert und Grundsteuermessbetrag des Grundbesitzes Einlagezahl *1*, Grundstücksnummer *1/1*, Katastralgemeinde G, EW-AZ ***2***, zum 1. Jänner 2014 zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

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

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Die Beschwerdeführer (im Folgenden als Bf. bezeichnet) sind je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ *1*, Katastralgemeinde G. Zu dieser Einlagezahl gehört auch das Grundstück Nr. *1/1*. Laut dem von der Abgabenbehörde vorgelegten Grundbuchsauszug hatte dieses Grundstück am 1. Jänner 2014 ein Ausmaß von 1.292 m² und war landwirtschaftlich genutzt.

Mit der am 7. Jänner 2015 ausgefertigten Vermessungsurkunde wurde aufgrund der am 21. November 2014 durchgeführten Vermessung das Grundstück Nr. *1/1* in zwei gleiche Teile von je 646 m² geteilt und das neue Grundstück Nr. *1/2* vom Grundstück Nr. *1/1* abgeschrieben. Mit Bescheid des Marktgemeindeamtes G wurde auf dem Grundstück Nr. *1/2* ein Bauplatz bewilligt.

Mit Kaufvertrag vom 10. Juli 2015 verkauften die Bf. das neu gebildete Grundstück Nr. *1/2* mit einer Fläche von 646 m² um einen Kaufpreis von € 64.600,00 an Frau Käuferin und Herrn Käufer.

Auf Anfrage der Abgabenbehörde teilte ein Mitarbeiter des Marktgemeindefamtes G am 1. Oktober 2015 mit, dass das Grundstück Nr. *1/1* seit 1. Juli 2008 rechtswirksam in Wohngebiet umgewidmet wurde.

Mit **Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2014 vom 27. Juli 2016** nahm das Finanzamt Freistadt Rohrbach Urfahr betreffend das Grundstück Nr. *1/1* eine Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG vor, bewertete es als unbebautes Grundstück und stellte den Einheitswert in Höhe von 7.500 Euro sowie den gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhten Einheitswert in Höhe von 10.100 Euro fest.

In der Bescheidbegründung wurde ausgeführt: *Da im Zuge der Hauptfeststellung Land- und Forstwirtschaft zum Stichtag 1.1.2014 festgestellt wurde, dass sich das Grundstück Nr. *1/1* der EZ *1* laut Flächenwidmungsplan im Wohngebiet befindet, war eine Übertragung ins Grundvermögen durchzuführen.*

Mit **Grundsteuermessbescheid vom 27. Juli 2016** wurde der Grundsteuermessbetrag im Wege der Nachveranlagung zum 1. Jänner 2014 in Höhe von 16,55 Euro festgesetzt.

Mit der beim Finanzamt am 10. August 2016 eingelangten Eingabe erhoben die Bf. „**Einspruch**“ gegen den Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2014 vom 27. Juli 2016.

In der Begründung führten sie aus: *„Nach grundbücherlichem Eintrag hat die Fläche der Parzelle *1/1* ein tatsächliches Ausmaß von 646 m². Der im Einheitswertbescheid angegebene Flächenwert ist 1.292 m² und entspricht nicht der Realität. Die Parzelle wurde am 10.7.2015 geteilt und die neu entstandene Parzelle hat einen neuen Besitzer. Es ist somit der Einheitswertbescheid ungültig, da die folgende Besteuerung durch die Gemeinde doppelt Steuern für ein und dasselbe Grundstück künftig einhebt. An der Nutzung des Grundstücks *1/1* hat sich nichts geändert und wird immer noch landwirtschaftlich genutzt.“*

Die Abgabenbehörde wertete diesen Einspruch als **Beschwerde** sowohl gegen den Feststellungsbescheid als auch gegen den Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2014 vom 27. Juli 2016.

Mit **Beschwerdevorentscheidung vom 19. September 2016** wies das Finanzamt Freistadt Rohrbach Urfahr die Beschwerde gegen den **Einheitswertbescheid zum 1.1.2014** vom 27. Juli 2016 als unbegründet ab.

In der Begründung wurde ausgeführt: *Der Bescheid mit Stichtag 1.1.2014 begründet sich ausschließlich auf jene Gegebenheiten, die zu diesem Stichtag vorlagen. Zum 1.1.2014 hatte das Gst.Nr. *1/1* laut Grundbuchsauszug eine Fläche von 1.292 m². Laut den Angaben in der Beschwerde wurde das Grundstück am 10.7.2015 geteilt und hat seit diesem Zeitpunkt eine Fläche von 646 m². Dies entspricht den Ausführungen im Notariatsakt „Kaufvertrag vom 10.7.2015“ und dem aktuellen Grundbuchsauszug.*

Mit weiterer **Beschwerdevorentscheidung** vom 19. September 2016 wies die Abgabenbehörde auch die Beschwerde gegen den **Grundsteuermessbescheid** zum 1. Jänner 2014 vom 27. Juli 2016 als unbegründet ab.

In der Begründung wurde ausgeführt: *Liegen einem Bescheid Entscheidungen zugrunde, die in einem Feststellungsbescheid getroffen worden sind, so kann der Bescheid nicht mit der Begründung angefochten werden, dass die im Feststellungsbescheid getroffenen Entscheidungen unzutreffend sind (§ 252 Abs. 1 BAO). Daraus folgt, dass der Grundsteuermessbescheid zum 1.1.2014 nicht mit der Begründung angefochten werden kann, dass die im zugrunde liegenden Feststellungsbescheid zum 1.1.2014 getroffene Entscheidung unzutreffend sei. Die Beschwerde war daher abzuweisen.*

Mit Schriftsatz vom 2. Oktober 2016 beantragten die Bf. die Entscheidung über die Beschwerde durch das Bundesfinanzgericht (**Vorlageantrag**) und verwiesen auf ihren „Einspruch“ vom 7. August 2016.

Ergänzend führten sie aus, dass der Einheitswertbescheid 2014 als Grundlage für die künftige Grundsteuerberechnung diene und es nicht sein könne, dass sie die Steuer für ein Grundstück bezahlen müssten, das ihnen nicht mehr gehöre.

Mit **Vorlagebericht vom 6. Dezember 2016** legte das Finanzamt Freistadt Rohrbach Urfahr die Beschwerde dem Bundesfinanzgericht vor und beantragte die Abweisung der Beschwerde.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Der Sachverhalt ist im Wesentlichen unstrittig und ergibt sich aus dem oben dargestellten Verfahrensgang.

2. Rechtliche Beurteilung

2.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

Gemäß § 21 Abs. 1 Z. 1 lit. b BewG 1955 (Bewertungsgesetz 1955) wird der Einheitswert bei den übrigen wirtschaftlichen Einheiten und Untereinheiten des Grundbesitzes neu festgestellt, wenn der gemäß § 25 abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, entweder um mehr als ein Zehntel, mindestens aber um 400 Euro oder um mehr als 7 300 Euro von dem zum letzten Feststellungszeitpunkt festgestellten Einheitswert abweicht (Wertfortschreibung).

Nach Abs. 4 dieser Gesetzesstelle sind allen Fortschreibungen einschließlich der Fortschreibungen auf Grund einer Änderung der steuerlichen Zurechnung des Bewertungsgegenstandes

(Zurechnungsfortschreibung) die Verhältnisse bei Beginn des Kalenderjahres zugrunde zu legen, das auf die Änderung folgt (Fortschreibungszeitpunkt).

Gemäß § 9 Abs. 1 GrStG 1955 (Grundsteuergesetz 1955) ist Schuldner der Grundsteuer der Eigentümer. Gehört der Steuergegenstand mehreren, so sind sie nach Abs. 2 Gesamtschuldner. Ist der Steuergegenstand bei der Feststellung des Einheitswertes einem anderen als dem Eigentümer zugerechnet worden, so ist nach Abs. 3 der andere an Stelle des Eigentümers Steuerschuldner im Sinne der Abs. 1 und 2.

In den angefochtenen Bescheiden erfolgte die Feststellung des Einheitswertes und des Grundsteuermessbetrages des beschwerdegegenständlichen Grundbesitzes (EZ *1*, GrSt. Nr. *1/1*) zum 1. Jänner 2014. Zu diesem Zeitpunkt hatte dieses Grundstück unbestritten ein Ausmaß von 1.292 m². Diese Fläche war daher für die Berechnung des Einheitswertes und des Grundsteuermessbetrages maßgeblich.

Der Einwand bzw. die Befürchtung der Bf., dass künftig doppelt Grundsteuer für ein und dasselbe Grundstück eingehoben werde, entbehrt jeder Grundlage.

Nach § 21 Abs. 4 BewG 1955 wird der Einheitswert demjenigen oder denjenigen zugerechnet, dem oder denen der Bewertungsgegenstand zu Beginn des Kalenderjahres gehört. Unterjährig sind keine Änderungen vorzunehmen. Wird also ein Grundstück verkauft, so wird dem Verkäufer oder den Verkäufern weiterhin bis zum Jahresende das Grundstück zugerechnet und sie sind nach § 9 Abs. 3 GrStG 1955 bis zu diesem Zeitpunkt Steuerschuldner. Erst mit Beginn des nächsten Jahres wird dem oder den Käufern das Grundstück zugerechnet. Ab diesem Zeitpunkt sind die neuen Eigentümer gemäß § 9 Abs. 3 GrStG auch Steuerschuldner.

Eine abweichende vertragliche Regelung dahingehend, dass sich der oder die Käufer der Liegenschaft gegenüber dem Verkäufer oder den Verkäufern verpflichten, die Bezahlung der Grundsteuer bereits ab Vertragszeitpunkt zu übernehmen, ist zulässig. Dies ändert aber nichts daran, dass bewertungsrechtlich die Verkäufer bis zum Ende des Jahres Steuerschuldner sind.

Wird eine Liegenschaft geteilt, so gelten diese Gesetzesbestimmungen ebenso. Den Verkäufern der Liegenschaft ist bis zum Ende des Jahres der Einheitswert zuzurechnen und sie sind bis zu diesem Zeitpunkt Steuerschuldner der Grundsteuer.

Ab dem 1. Jänner des folgenden Jahres ist für diejenige Fläche, die den Verkäufern verbleibt - sofern die in § 21 Abs. 1 Z. 1 lit. b BewG 1955 vorgesehenen Wertfortschreibungsgrenzen überschritten werden - eine Wertfortschreibung durchzuführen und der Einheitswert neu festzustellen. Der Grundsteuermessbetrag ist entsprechend dem abgeänderten Einheitswert im Wege der Fortschreibungsveranlagung (§ 21 GrStG 1955) neu festzusetzen.

Für die verkaufte Fläche (für das neu entstandene Grundstück) ist gemäß § 22 BewG 1955 eine Nachfeststellung durchzuführen und im Wege der Nachveranlagung (§ 22 GrStG 1955) ein Grundsteuermessbetrag für die abgetrennte Fläche festzusetzen.

Aus den angeführten Gründen war die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

2.2. Zu Spruchpunkt II. (Revision)

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Da keiner dieser Revisionsgründe vorliegt, war zu entscheiden, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nicht zulässig ist.

Linz, am 25. Februar 2021