

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin ***Ri*** in der Beschwerdesache ***1***, vertreten durch ***2***, über die Beschwerde vom 14. Jänner 2025 gegen den Einheitswertbescheid des Finanzamtes Österreich vom 24. November 2024 (Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG zum 01.01.2023) betreffend Einheitswert des Grundvermögens, ***3***, 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

Mit Kaufvertrag vom ***4*** erwarb die ***5***, vertreten durch deren geschäftsführende Gesellschafterin, die in Punkt I. des Vertrages näher bezeichneten, in die Konkursmasse gehörigen Liegenschaften um den vereinbarten Gesamtkaufpreis von 2,948.000,00 Euro.

Aufgrund des Eigentümerwechsels erließ das Finanzamt am 24.11.2024 gemäß § 21 Abs. 4 BewG den Zurechnungsfortschreibungsbescheid zum 01.01.2023 an die neue Eigentümerin.

Gegen diesen Bescheid wurde mit Schriftsatz vom 14.01.2025 Beschwerde erhoben. Der Feststellungsbescheid war aufgrund eines Nachsendeauftrages offensichtlich erst am 16.12.2024 zugestellt worden.

Mit Beschwerdevorentscheidung vom 13.05.2025 wies das Finanzamt die Beschwerde als unbegründet ab, da bei einer Zurechnungsfortschreibung nur die festgestellten Eigentumsverhältnisse und die damit verbundene Zurechnung angefochten werden könne, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes und die Höhe des Einheitswertes.

Dagegen wurde mit Schreiben vom 11.06.2025, beim Finanzamt eingelangt am 12.06.2025, Vorlageantrag eingebracht. Das Finanzamt legte die Beschwerde am 07.08.2025 an das BFG zur Entscheidung vor und beantragte die Abweisung der Beschwerde.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Mit Kaufvertrag vom ***4*** erwarb die ***6***, vertreten durch deren geschäftsführende Gesellschafterin ***7***, die in Punkt I. des Vertrages näher bezeichneten, in die Konkursmasse gehörigen Liegenschaften ***8*** sowie ***9*** um den vereinbarten Gesamtkaufpreis von 2,948.000,00 Euro samt allem rechtlichen und physischen Zubehör, der gesamten auf diesen Liegenschaften befindlichen Betriebs- bzw. Geschäftsausstattung und allen sonstigen im Eigentum der Schuldnerin stehenden Fahrnissen.

Aufgrund des Eigentümerwechsels erließ das Finanzamt am 24.11.2024 gemäß § 21 Abs. 4 BewG den Zurechnungsfortschreibungsbescheid zum 01.01.2023 an die neue Eigentümerin, ***Bf1***.

Gegen diesen Bescheid wurde mit Schriftsatz vom 14.01.2025 Beschwerde erhoben. Der Feststellungsbescheid war laut Angaben der Beschwerdeführerin (Bf) sowie den Ausführungen des Finanzamtes im Vorlagebericht aufgrund eines Nachsendeauftrages erst am 16.12.2024 zugestellt worden, womit die Beschwerde Rechtzeitigkeit behauptet.

Beschwerde wird erhoben „*gegen den Einheitswertbescheid zum 01.01.2023 zu Einheitswert/Aktenzeichen: ***10****“. In der Beschwerde wird ausgeführt, dass der „*vorgenannte Grundsteuerbescheid dem Grunde und der Höhe nach bestritten*“ wird.

Die Bf (vertreten durch die Geschäftsführerin) bringt vor, die gegenständliche Liegenschaft ***11*** sei im Flächenwidmungsplan als „***12***“ ausgewiesen und stelle daher kein Betriebs-/Geschäftsgrundstück dar. Diese Widmung sei gemäß „16. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes vom 17.09.2019“ mit Bescheid der ***13*** vom 10.09.2019 genehmigt worden und mit 02.10.2019 rechtskräftig. Gleichzeitig sei die Betriebsanlagen- bzw. Betriebsstätten Genehmigung bereits laut Auskunft der ***14*** mit 18.02.2021 erloschen und handle es sich demzufolge spätestens seit diesem Zeitpunkt um kein Betriebs-/Geschäftsgrundstück mehr, sondern de facto um ein privat genutztes Wohngebäude.

Zudem würden die Räumlichkeiten im Untergeschoß der gegenständlichen Liegenschaft als Betriebsgebäude ausgewiesen, wenngleich diese Räumlichkeiten als Lagerräume u.ä. dienen, jedoch kein Betriebs-/Geschäftsobjekt im herkömmlichen Sinne darstellen würden.

Weiters sei der 2. Stock des Hauses bereits seit mehreren Jahren, jedenfalls noch bevor sie Alleineigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft geworden seien, nicht mehr (gewerblich) nutzbar.

Beantragt werde daher, den Einheitswertbescheid zum 01.01.2023 zu Einheitswert/Aktenzeichen: ***15*** abzuändern, insbesondere den festgesetzten Grundsteuermessbetrag von 909,41 Euro infolge der geänderten Widmung entsprechend herabzusetzen und neu zu berechnen sowie sodann den abgeänderten Einheitswertbescheid erneut zuzustellen.

Mit Beschwerdeverentscheidung vom 13.05.2025 wies das Finanzamt die Beschwerde als unbegründet ab, da bei einer Zurechnungsfortschreibung nur die festgestellten Eigentumsverhältnisse und die damit verbundene Zurechnung angefochten werden könne, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes und die Höhe des Einheitswertes. Das Finanzamt führte jedoch ergänzend aus, dass die Beschwerde als Antrag auf Artfortschreibung zum Stichtag 1.1.2025 gewertet werde.

Dagegen wurde mit Schreiben vom 11.06.2025, beim Finanzamt eingelangt am 12.06.2025, Vorlageantrag eingebracht, wobei die auf inhaltlich auf die Ausführungen in der eingebrachten Beschwerde verwiesen wurde.

Das Finanzamt legte die Beschwerde am 07.08.2025 an das BFG zur Entscheidung vor und beantragte die Abweisung der Beschwerde.

2. Beweiswürdigung

Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in die auf elektronischem Wege übermittelten Aktenteile des Finanzamtes zu ***3***. Die obigen Sachverhaltsfeststellungen sind grundsätzlich unstrittig bzw. ergeben sich diese aus den aktenkundigen Unterlagen und können somit gemäß § 167 Abs. 2 BAO als erwiesen angenommen werden.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

1. Rechtsgrundlagen

§ 21 Abs. 4 BewG 1955 lautet:

Allen Fortschreibungen einschließlich der Fortschreibungen auf Grund einer Änderung der steuerlichen Zurechnung des Bewertungsgegenstandes (Zurechnungsfortschreibung) sind die Verhältnisse bei Beginn des Kalenderjahres zugrunde zu legen, das auf die Änderung folgt

(Fortschreibungszeitpunkt). Die Vorschriften im § 65 über die Zugrundelegung eines anderen Zeitpunktes bleiben unberührt.

§ 193 Abs. 1 BAO lautet:

Wenn die Voraussetzungen für eine Wert-, Art- oder Zurechnungsfortschreibung nach bewertungsrechtlichen Vorschriften vorliegen, so ist in den Fällen einer beantragten Fortschreibung auf den sich aus der Anwendung des Abs. 2 ergebenden Zeitpunkt, in den Fällen einer amtswegigen Fortschreibung auf den 1. Jänner des Jahres, an dem die Voraussetzungen für eine Fortschreibung erstmals vorliegen, ein Fortschreibungsbescheid zu erlassen. Dadurch tritt der dem Fortschreibungsbescheid zugrunde liegende Bescheid über den Einheitswert einer wirtschaftlichen Einheit (Untereinheit) mit Wirkung ab dem Fortschreibungszeitpunkt insoweit außer Kraft, als der Fortschreibungsbescheid von dem zugrunde liegenden Bescheid in seiner zuletzt maßgeblichen Fassung abweicht.

2. Rechtliche Beurteilung

Mit dem in gegenständlichem Verfahren in Beschwerde gezogenen Bescheid wurde auf Grund des obgenannten Kaufvertrages vom ***4*** eine Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG 1955 zum 01. Jänner 2023 an die neue Eigentümerin vorgenommen.

Gemäß § 193 Abs 1 zweiter Satz (idF BGBl 1980/151) tritt der dem Fortschreibungsbescheid zugrunde liegende Bescheid über den Einheitswert einer wirtschaftlichen Einheit (Untereinheit) mit Wirkung ab dem Fortschreibungszeitpunkt insoweit außer Kraft, als der Fortschreibungsbescheid von dem zugrunde liegenden Bescheid in seiner zuletzt maßgeblichen Fassung abweicht.

Hieraus ergibt sich etwa, dass ein Zurechnungsfortschreibungsbescheid nur hinsichtlich der Zurechnung, nicht aber auch hinsichtlich der Art der wirtschaftlichen Einheit bzw. hinsichtlich der Höhe des Einheitswertes anfechtbar ist (Ritz/Koran, BAO⁸ § 251 BAO Rz 10).

Insofern geht das Begehren nach einer Widmungsänderung sowie einer Abänderung des - vom Einheitswertbescheid abgeleiteten - Grundsteuermessbescheides ins Leere.

Wie das Finanzamt in seiner Beschwerdevorentscheidung ausgeführt hat, wird die geg. Beschwerde auch als Antrag auf Artfortschreibung gewertet.

Die Beschwerde war daher als unbegründet abzuweisen.

3.2. Zu Spruchpunkt II. (Revision)

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil

das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. Dass ein Zurechnungsfortschreibungsbescheid nur hinsichtlich der Zuordnung zu einem Steuersubjekt, nicht aber hinsichtlich der Art und des Wertes des Bewertungsgegenstandes anfechtbar ist, entspricht der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (zB VwGH 18.11.1985, 84/15/0030; 18.12.2013, 2010/13/0191)

Wien, am 21. August 2025