

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Senatsvorsitzenden Mag. Armin Treichl, die Richterinnen Mag.a Natascha Gassner sowie die fachkundigen Laienrichter Mag. Wolfgang Bahl und Mag. Tino Ricker in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, über die Beschwerde vom 3. August 2015 gegen die Bescheide des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 1. April 2015 betreffend Grunderwerbsteuer Steuernummer ***BF1StNr1*** nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 20. November 2015 in Anwesenheit der Schriftführerin Claudia Zengin zu Recht erkannt:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Mit **Schenkungsvertrag vom 13.03.2015** schenkte Frau ***1*** ***7*** ihre bebaute Liegenschaft inEZ ***3*** KG ***4*** ***5*** ihrem Sohn, Herrn Mag. ***6*** ***7***, welcher die Schenkung dankend annahm und in sein grundbücherliches Eigentum übernahm.

Mit **Bescheid vom 01.04.2015** wurde dem Beschwerdeführer die Grunderwerbsteuer in Höhe von € 3.021,74 vorgeschrieben (Bemessungsgrundlage: dreifacher Einheitswert in Höhe von 151.086,81 €).

Mit Schreiben vom **19.04.2015** wurde ein **Antrag auf ergänzende Bescheidebegründung** gestellt.

Diese (ergänzende) **Begründung vom 16.07.2015** hat im Wesentlichen folgenden Wortlaut:

„Aufgrund ihres Antrages vom 19.04.2015 eingebracht am 20.04.2015 - wird folgende Begründung nachgereicht:

nach § 4 Abs 2 Z 1 lit. a GrEStG ist bei der Übertragung eines Grundstückes an den in § 7 Abs 1 Z 1 und 2 angeführten Personenkreis, im vorliegenden Fall Übertragung eines Grundstückes an den Sohn, die Steuer vom Dreifachen des Einheitswertes (§ 6), maximal jedoch von 30% des gemeinen Wertes, wenn dieser nachgewiesen wird, zu berechnen.

Der gemeine Wert ist dem Finanzamt oder dem selbstberechnenden Parteienvertreter nachzuweisen oder zumindest glaubhaft zu machen. Da durch die Widmungsbestätigung der Gemeinde ein gemeiner Wert iHv. 0,00 € weder nachgewiesen noch glaubhaft gemacht ist, wurde im gegenständlichen Fall der dreifache Einheitswert gemäß § 4 Abs. 2 Z 1 lit. a GrEStG als Bemessungsgrundlage herangezogen.

Um gemäß § 6 Abs. 3 GrEStG einen „besonderen Einheitswert“ festzusetzen, bedarf es einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse des Grundstückes seit dem letzten Feststellungszeitpunkt des Einheitswertes. Ein bei gleichbleibenden tatsächlichen Verhältnissen steigender oder abfallender Wert des Grundstückes führt nicht zu einer Stichtagsbewertung gem. § 6 Abs. 3 GrEStG.

Gemäß § 7 Zustellgesetz gilt, wenn im Verfahren der Zustellung Mängel unterlaufen, die Zustellung als in dem Zeitpunkt dennoch bewirkt, in dem das Dokument dem Empfänger tatsächlich zugekommen ist (Anmerkung: eine Zustellvollmacht kann nur dann angemerkt werden, wenn es sich um eine allumfassende Vollmacht für sämtliche Abgaben aus dem Bereich der Gebühren, Verkehrssteuern und des Glücksspiels handelt und nicht nur um die Zustellung eines Bescheides für ein bestimmtes Rechtsgeschäft, ausgenommen der Parteienvertreter beruft sich ausdrücklich auf eine solche Vollmacht, was im konkreten Fall allerdings nicht gegeben ist.“

Am **03.08.2015** wurde eine **Beschwerde** gegen den Grunderwerbsteuerbescheid vom 01.04.2015 eingebracht. Begründend wurde ausgeführt, dass sich das erworbene Grundstück laut Bestätigung der Marktgemeinde *****5***** in der „Roten Zone“ befinde und somit, nach Ansicht des Beschwerdeführers mit 0,00 € zu bewerten sei.

Mit **Beschwerdevorentscheidung vom 13.08.2015** wurde die Beschwerde als unbegründet abgewiesen. In der Begründung führte das Finanzamt im Wesentlichen aus:

„Nach § 4 Abs. 2 Z 1 lit a GrEStG ist bei Übertragung eines Grundstückes an den in § 7 Abs. 1 Z. 1 und 2 angeführten Personenkreis, im vorliegenden Fall Übertragung einer Liegenschaft an den Sohn, die Steuer vom Dreifachen des Einheitswertes, maximal jedoch von 30% des gemeinen Wertes, wenn dieser nachgewiesen wird, zu berechnen.

Der gemeine Wert ist dem Finanzamt oder dem selbstberechnenden Parteienvertreter nachzuweisen oder zumindest glaubhaft zu machen. Nachzuweisen wäre der gemeine Wert mit Hilfe eines Schätzungsgutachtens, des Kaufpreises, bei nicht lang zurückliegendem Ankauf oder

auch des Kaufpreises von vergleichbaren Liegenschaften, Immobilienpreisspiegel, Versicherungspolizzen etc. Auch wenn der Beschwerdeführer aufgrund der Widmung in der roten Zone sein Grundstück mit Verkehrswert gleich Null ansieht, ist durch die Vorlage der Widmungsbestätigung weder nachgewiesen noch glaubhaft gemacht, dass dieser Verkehrswert zutrifft. Die Beschwerde ist daher abzuweisen.“

Im **Vorlageantrag vom 14.09.2015** brachte der Beschwerdeführer im Wesentlichen vor:

„Es wurde bereits nachgewiesen, dass sich das übertragene Gebäude in der roten Zone befindet, daher keinen Wert besitzt. Siehe bereits vorgelegten Urkundenbeweis. Die Vorgangsweise des Finanzamtes hier sich auf einen Immobilienpreisspiegel zu stützen, ist hier nicht nachvollziehbar, zumal es hier auf die rote Zone gar nicht eingegangen ist. Eine Liegenschaft in der roten Zone besitzt keinen Wert. Ich behalte hier mir hier jedoch noch das Recht vor, weitere Beweise und Begründungen während des Beschwerdeverfahrens nachzureichen. Zwischenzeitlich stelle ich folgende ANTRÄGE:

Antrag meiner Beschwerde statt zu geben und aufgrund der erwiesenen Tatsachen die Grunderwerbsteuer mit Null fest zu setzen.

Antrag auf mündliche Verhandlung

Antrag auf Senatsentscheidung

Antrag auf Abhaltung eines Erörterungsgesprächs

Antrag auf Aussetzung der Einhebung des bestrittenen, jedoch vorgeschriebenen Betrages in Höhe von 3.021,74 € bis zu Erledigung des Berufungsverfahrens.“

Der **Vorhalt des Bundesfinanzgerichts vom 24. Februar 2016** hat im Wesentlichen folgenden Wortlaut:

*„Sachverhaltsmäßig liegt dem Beschwerdefall zugrunde, dass die Übertragung des in Frage stehenden bebauten Grundstückes EZ ***3*** GSt-Nr. 1952/2 KG ***4*** ***5***, zwischen Mutter und Sohn erfolgte und damit nach § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG 1987 idF BGBl I Nr. 26/2014 die Steuer vom Dreifachen des Einheitswertes (§ 6), maximal jedoch von 30% des gemeinen Wertes, wenn dieser nachgewiesen wird, zu berechnen ist. Aufgrund einer diesbezüglich ausgestellten Bestätigung der Gemeinde steht an Tatumstand fest, dass sich dieses Grundstück laut "Gipsgebietskarte ***5*** und ***10***" in der für dieses Gebiet ausgewiesenen roten Zone befindet. Der Beschwerdeführer sieht durch die von der Gemeinde bestätigte Lage des Grundstückes in der roten Zone den Nachweis erbracht, dass der gemeine Wert dieser Liegenschaft Null € betrage.*

Im vorliegenden Beschwerdefall besteht allein Streit darüber und entscheidet diesen, ob das Finanzamt im Ergebnis zu Recht davon ausgehen durfte, der gemeine Wert der übergebenen Liegenschaft sei nicht nachgewiesen worden, weshalb gemäß § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG die Bemessungsgrundlage nicht maximal 30% des gemeinen Wertes (im Beschwerdefall somit Null)

betrage, sondern vielmehr die Steuer vom Dreifachen des Einheitswertes zu berechnen sei. Hingegen blieb die betragsmäßige Höhe des (dreifachen) Einheitswertes unstrittig.

Der gemeine Wert wird gemäß § 10 Abs. 2 BewG durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Verkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei dessen Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen. Beim gemeinen Wert handelt es sich um eine fiktive Größe, die mit Hilfe einer Preisschätzung zu ermitteln ist, und zwar ausgehend von einem objektiven Maßstab. Der gemeine Wert einer Liegenschaft ergibt sich im Wesentlichen aus Angebot und Nachfrage im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Nach dem klaren und zu keinem Zweifel Anlass gebenden Gesetzeswortlaut obliegt es dem Beschwerdeführer den gemeinen Wert nachzuweisen (oder laut Erläuterungen zu 101 der Beilagen XXV. GP- Regierungsvorlage) zumindest glaubhaft zu machen. In den Erläuterungen zu Z 2 (§ 4 GrEStG 1987) werden als geeignete Möglichkeiten der Nachweisführung bzw. Glaubhaftmachung "etwa" ein Schätzungsgutachten, der Kaufpreis, falls das Grundstück kurz vor der Übertragung gekauft wurde, oder die Wertableitung aus den tatsächlich erzielten Kaufpreisen bei vergleichbaren Käufen in der näheren Umgebung genannt. Tatsächlich erzielte, den Erfordernissen des § 10 BewG entsprechende Veräußerungspreise für Vergleichsgrundstücke ergeben für die Ermittlung des gemeinen Wertes der zu bewertenden Liegenschaft geeignete Anhaltspunkte.

Im Beschwerdefall besteht letztlich Streit darüber, ob vom Bf. durch den Nachweis des Umstandes, dass die in Frage stehende Liegenschaft in der roten Zone liegt, der von ihm mit Null € angegebene gemeine Wert nachgewiesen bzw. zumindest glaubhaft gemacht wurde. Solange nichts Gegenteiliges vorgebracht geschweige denn durch geeignete Unterlagen belegt wird, geht das Bundesfinanzgericht sachverhaltsmäßig davon aus, dass im vorliegenden Fall, in dem bereits bebautes Gebiet zur roten Zone erklärt wird, dies auf bestehende Rechte keine Auswirkungen hat. Der Eigentümer muss weder das Haus abreißen, noch dieses verlassen und unterliegt auch keinen Verfügungs- bzw. Veräußerungsbeschränkungen. In der vorgelegten Bestätigung der Gemeinde werden nämlich zum einen keine derartigen Maßnahmen und rechtlichen Einschränkungen angeführt, zum anderen nicht dargelegt, dass sich durch die nunmehrige Lage in der roten Zone an der Widmung als Mischgebiet etwas geändert hat bzw. infolge eines bestehenden absolutes Bauverbotes oder einer Bausperre keine Umbauten am bestehenden Objekt mehr möglich sind. Der Tatumstand, dass das gegenständliche Grundstück in der roten Zone liegt, bildet zwar unzweifelhaft einen wertmindernden Faktor, allein mit diesem Vorbringen wird aber ohne Beweisführung der konkret damit verbundenen Einschränkungen und Wertminderungen keineswegs der dem Bf. obliegende Nachweis erbracht, dass für diese bebaute Liegenschaft schlichtweg der gemeiner Wert Null beträgt.

Zwecks Sachverhaltsklärung wird der Beschwerdeführer im Hinblick auf den gemäß § 4 Abs. 2 Z 1 GrEStG von ihm zu erbringenden Nachweis nunmehr ausdrücklich gebeten/aufgefordert, bis längstens sechs Wochen nach Erhalt dieses Schreibens den gemeinen Wert der beschwerdegegenständlichen bebauten Liegenschaft "etwa" durch ein Schätzungsgutachten oder durch die konkrete Anführung bezahlter Kaufpreise (unter Angabe der EZ, GSt-Nr und KG und der sonstigen Grundstücksdaten) für tatsächlich erfolgte Veräußerungen von geeigneten Vergleichsgrundstücken, die zum Verkaufszeitpunkt ebenfalls in der roten Zone lagen und damit Rückschlüsse auf den erzielbaren Preis (gemeinen Wert) der geschenkten Liegenschaft zulassen, nachzuweisen oder zumindest glaubhaft zu machen."

Die **erste email vom 26. Februar 2016** des Bundesfinanzgerichts an das Finanzamt ***5*** hat im Wesentlichen folgenden Wortlaut:

„Weiters wird um folgende Informationen gebeten:

*Die unter diesem EZ- AZ bewertete Liegenschaft (Adresse: ***8*** ***5*** , ***9***) befindet sich laut Bestätigung der Gemeinde unter Verweis auf die am 4. September 2013 übermittelte „Gipsgebietskarte ***5*** und ***10***“ im Gipsgebiet Bereich 1 „***5***“ („rote Zone“).*

1.) Führte im konkreten Fall oder in ähnlich gelagerten Fällen diese Zuordnung zur „roten Zone“ über Antrag oder von Amts wegen zu einer Wertfortschreibung (bei Erreichen der Grenzen des § 21 Abs. 1 Z 1 lit. b BewG)?

2.) Haben Sie Erfahrung, in welchem Ausmaß sich die Zuordnung zur roten Zone auf den gemeinen Wert (Verkaufspreis) von bebauten Grundstücken auswirkt? (Relation Einheitswert — Verkaufspreis sollte angeführt werden)

3.) Gemäß § 193 Abs. 2 BAO wird ein Fortschreibungsbescheid auf Antrag, erforderlichenfalls auch von Amts wegen erlassen (vgl. Ritz BAO, Bundesabgabenordnung, 5. Auflage, Rz 2 zu § 193 BAO, siehe auch VwGH 22.03.2010, 2010/15/004).

Liegen nach do. Ansicht die Voraussetzungen für eine Wertfortschreibung als Folge der Lage in der roten Zone vor und nimmt deshalb das Finanzamt eine solche Wertfortschreibung zum 1. Jänner 2014 von Amts wegen vor? (diesfalls sollte der Bew- Akt erst nach erfolgter Vornahme der Wertfortschreibung unter Beischluss des diesbezüglichen Bescheides anher übermittelt werden).“

Die **zweite email vom 26. Februar 2016** des Bundesfinanzgerichts an das Finanzamt ***5*** hat im Wesentlichen folgenden Wortlaut:

*„Sehr geehrter Herr P. Amann, nach unserem heutigen Gespräch kann sich die Antwort darauf beschränken, welche Auswirkungen auf die Verkaufspreise (Vergleich der Verkaufspreise für Grundstücke in und außerhalb der roten Zone) und welche konkreten Einschränkungen / Auflagen betreffend Baumaßnahmen für bebaute bzw. unbebaute Grundstücke in ***5*** mit der roten Zone zusammenhängen und von der Gemeinde (Baubehörde) diesbezüglich angeordnet / verhängt werden.*

Auf die Frage einer etwaigen Wertfortschreibung braucht nicht mehr eingegangen werden.“

Die **email vom 01. März 2016** des Finanzamtes ***5*** an das Bundesfinanzgericht hat im Wesentlichen folgenden Wortlaut:

*„In Beantwortung Ihrer Anfrage vom 26. Februar werden im Anhang die Gipsgebietskarte ***5*** sowie Kopien aus der Kaufpreissammlung für ***5*** übermittelt.*

Die auf der Gipsgebietskarte beschriebenen erforderlichen Maßnahmen für die rote bzw gelbe Zone betrifft nur unbebaute Grundstücke. Für bebaute Grundstücke ist es so, dass etwaige Bauansuchen für Um- oder Zubauten immer dem Landesgeologen zur Stellungnahme

vorzulegen sind und dieser dann im Einzelfall entscheidet, ob bzw welche Maßnahmen einzuhalten sind. Dabei kommt es bei reinen Umbauten in der Regel zu keinen besonderen Vorschriften. Es wird lediglich ein Warnhinweis auf mögliche Senkungen oder Rissbildungen usw. im Bescheid ausgesprochen. Beim Zubau von Nebengebäuden, wie Garagen oder Carports oder Abstellräumen werden ebenfalls keine aufwändigen Maßnahmen vorgeschrieben. Die Regenwässer können noch bis zum Jahre 2027 auf dem eigenen Grund flächig versickert werden. Der Warnhinweis wird auch hier in den Bescheid aufgenommen. Sollen Wohnräume zugebaut werden, dann wird die geologische Untersuchung in Form einer Bohrung vorgeschrieben, von dessen Ergebnis dann die evt. einzuhaltenden Maßnahmen abgeleitet werden. Es fallen die Kosten für die geologische Untersuchung (Bohrung) an.

Zur Kaufpreisentwicklung seit Bekanntwerden der Gipskarstproblematik ist zu sagen, dass sich die Kaufpreise in den Problemgebieten nicht nach unten entwickelt haben, wie sie den Kopien der Kaufpreissammlung entnehmen können. Grundstücke mit einem gelben Punkt liegen in der gelben Zone und Grundstücke mit einem rosaroten Punkt liegen in der roten Zone.

Bei Grundstücksveräußerungen in roter Zone ist es in der Regel so, dass der Veräußerer sein Grundstück vor dem Verkauf geologisch untersuchen lässt und erst dann veräußert. Ist das geologische Untersuchungsergebnis ok, d.h. kein Gipskarst oder Hohlräume vorhanden, dann kann auch für ein Grundstück in der roten Zone der übliche Kaufpreis verlangt werden. Einzig der Veräußerer hat halt vorher den Aufwand für die Untersuchung zu tragen und damit einen etwas geringeren Ertrag. Wenn man von einem Grundstück mit 500 qm und einem qm-Preis von 200 Euro ausgeht und die Kosten für die geologische Untersuchung mit 10.000 Euro ansetzt, dann bleiben dem Veräußerer 10% weniger in der Tasche. Wenn bereits eine Bohrung am Nachbargrundstück gemacht wurde und diese Bohrung auch für das zu veräußernde Grundstück anerkannt wird oder sich mehrere Eigentümer zusammentun und sich die Kosten für die Untersuchungen teilen, dann ist es für den Veräußerer natürlich umso besser.“

Mit Vorhalt vom **09. März 2016** übermittelte das Bundesfinanzgericht dem Beschwerdeführer die email des Finanzamtes vom 01. März 2016, die Gipsgebietskarte ***5*** und einen vierseitigen Auszug aus der Kaufpreissammlung zur Kenntnis- und allfälligen Stellungnahme.

Der Vorhalt vom **09.Mai 2016** des Bundesfinanzgerichts hat im Wesentlichen folgenden Wortlaut:

„Mit Schreiben des Bundesfinanzgerichtes vom 24. Februar 2016, GZ RV/3101007/2015, nachweislich zugestellt am 26. Februar 2016 zu Händen Rechtsanwalt Dr. Nikolaus Friedrich Mair, mit dazu ergangener "Ergänzung" vom 9. März 2016 (zugestellt am 11. März 2016) wurden Sie gebeten, innerhalb einer sechswöchigen Frist durch Vorlage eines Schätzungsgutachten bzw. durch entsprechende Angaben unter Beischluss zweckdienlicher Unterlagen den gemeinen Wert der geschenkten Liegenschaft nachzuweisen oder zumindest glaubhaft zu machen. Eine fristgerechte Beantwortung dieses Schreibens (samt Ergänzung) ist allerdings bisher unterblieben.

Mit Beschluss des Bundesfinanzgerichtes vom 18. April 2016, GZ. RV/3101007/2015, wurde der Antrag vom 8. April 2016 auf Ablehnung des Richters Dr. Ferdinand Triendl wegen Befangenheit als unbegründet abgelehnt.

Demzufolge wird Ihnen die Gelegenheit eingeräumt, die bislang unterlassene Beantwortung des Schreibens vom 24. Februar 2016 samt Ergänzung vom 9. März 2016 nunmehr

bis längstens Freitag, den 10. Juni 2016

durch entsprechende Angaben unter Beischluss der geforderten Nachweise (Unterlagen) nachzuholen.“

Am 10. Juni 2016 beantragte der Beschwerdeführer die Aussetzung der Beschwerdeentscheidung gemäß § 271 BAO, da er beim zuständigen Finanzamt den Antrag auf Neufestsetzung des Einheitswertes mit Stichtag 01. Jänner 2015 beantragt habe und sich daher das angeforderte Gutachten erledigen würde.

Mit Beschluss vom 08. März 2023 hat das Bundesfinanzgericht die Entscheidung über die Beschwerde gemäß § 271 BAO ausgesetzt bis über den Antrag auf Neufestsetzung des Einheitswertes zum 01.01.2015 letztinstanzlich entschieden ist.

Mit Erkenntnis vom 31. März 2025 hat das Bundesfinanzgericht den Antrag auf Wertfortschreibung zum 01. Jänner 2015 als verspätet zurückgewiesen.

Gegen dieses Erkenntnis wurde keine Revision erhoben.

Die **Ladung** zur mündlichen Senatsverhandlung wurde vom Beschwerdeführer **am 02. Oktober 2025 übernommen**.

In der **Eingabe vom 31. Oktober 2025** brachte der Beschwerdeführer im Wesentlichen vor:

„Auf das seit 2015 (vor 10 ½ Jahren!) anhängige Rechtsmittel/Beschwerdevorlagen und auf die diesbezüglich ergangenen Ladung v. 30. September 2025, wird verwiesen. Um mich mit diesen Fall wieder befassen zu können werden folgende Anträge gestellt:

- *Antrag auf vollumfängliche Akteneinsicht beim Standort/Außenstelle in Innsbruck und schriftliche Bekanntgabe von zwei möglichen Terminvorschlägen dazu.*
- *Antrag auf Fristverlängerung der ergangenen Ladung, auf vier Wochen nach Durchführung der oben beantragten vollumfänglichen Akteneinsichtnahme.*

Begründung:

Was die Akteneinsichtnahme und die Fristverlängerung betrifft, wird auf die Verfahrensdauer von 10 Jahren (!), verwiesen. Es steht somit das Recht zu, sich mit dem Akt wieder betraut zu machen und darauf entsprechend, in angemessener Zeit zu reagieren. Auf eine mir nicht ersichtliche Zuständigkeit in Feldkirch und die damit verbundene finanzielle und klimaschädliche Reise, wird ebenfalls verwiesen und daher Innsbruck als zuständig erachtet.“

Das **Schreiben des Bundesfinanzgerichtes vom 04. November 2025** an den Beschwerdeführer hat im Wesentlichen folgenden Wortlaut:

„Sie können Montag bis Donnerstag in der Zeit von 9:00 bis 13:00 Uhr in den Räumen der Geschäftsstelle des Bundesfinanzgerichtes Innsbruck Akteneinsicht nehmen.

Eine Vertagung kommt nicht in Betracht, da der Aktenumfang so gering ist, dass der Akteninhalt in wenigen Stunden gut zu erfassen ist.

Feldkirch wurde zuständig, da alle zum Zeitpunkt der Verteilung der Akten des Dr. Ferdinand Triendl in der Zuteilungsgruppe 1123 tätigen Richterinnen der Außenstelle Innsbruck befangen waren, ist die Zuständigkeit gemäß Punkt 3.3.7. der Geschäftsverteilung des Bundesfinanzgerichtes zum 01. März 2018 auf die Außenstelle Feldkirch übergegangen. Dort wurde der Fall von DIVA mir zugeteilt.“

In der **Eingabe vom 14. November 2025** brachte der Beschwerdeführer im Wesentlichen vor:

„Auf das seit 2015 (vor 10 ½ Jahren!) anhängige Rechtsmittel/Beschwerdevorlagen und auf das diesbezüglich ergangene Anschreiben vom 04.11.2025, wird verwiesen. Um mich mit diesen Fall wieder befassen zu können und die verfahrensmäßige Zuständigkeit und Rechtmäßigkeit, wieder herzustellen, werden folgende Anträge gestellt:

- *Antrag auf Befangenheit von Richter Mag. Armin Treichl*
- *Antrag auf Verlegung des zu Unrecht in Feldkirch abgehandelten Falles*
- *Antrag auf vollumfängliche Akteneinsicht beim Standort/Außenstelle in Innsbruck und schriftliche Bekanntgabe von zwei möglichen Terminvorschlägen dazu.*
- *Antrag auf Fristverlängerung bzw. Ungültigkeitserklärung, der ergangenen Ladung, auf vier Wochen nach Durchführung der oben beantragten vollumfänglichen Akteneinsichtnahme.*

Begründung:

Was die Akteneinsichtnahme und die Fristverlängerung betrifft, wird auf die Verfahrensdauer von 10 ½ Jahren (!), verwiesen. Es steht somit das Recht zu, sich mit dem Akt wieder betraut zu machen und darauf entsprechend, in angemessener Zeit zu reagieren. Die Befangenheit ergibt sich aufgrund der bisherigen Vorgehensweise von Richter Mag. Armin Treichl. Mit sein oben erwähnten Anschreiben, versuchte ich in der dort genannten Zeit, beim BFG Innsbruck eine Akteneinsicht zu erwirken. Der Sicherheitsdienst beim Haupteingang, hat mich aufgrund dieses Schreiben nicht hineingelassen und darauf hingewiesen, dass wir hier nicht in Feldkirch sind! Es muss hier unterstellt werden, dass ein vermutlich langjährig tätiger Richter des BFG, wissen hätte müssen, dass man aufgrund dieses Anschreibens, keinen Einlass bekommt. Es ist auch von ihm anmaßend, mir vorzuschreiben, wie lange ich mit der Akteneinsicht zu benötigen und darauf Stellung zu beziehen habe. Richter Mag. Armin Treichl, hat ohne Beschlussfassung (!), in seinem betr. Anschreiben auch auf die Zuständigkeit des BFG Feldkirch verwiesen, die nicht den Tatsachen entspricht! Dr. Ferdinand Triendl ist schon Jahre lang nicht mehr Richter beim BFG Innsbruck. Es muss unterstellt werden, dass dies auch Richter Mag. Armin Treichl, bekannt sein muss! Nach einer Verfahrensdauer von über 10 ½ Jahren (!), will er mir plötzlich einen Druck machen. Da Dr. Ferdinand Triendl schon Jahre nicht mehr im BFG Innsbruck ist, besteht kein Grund mehr, dass ich nach Feldkirch fahren soll. Das Ganze, sehe ich als reine Schikane an. Da mir hier offensichtlich das Recht der Akteneinsicht und das mir zuständige Gericht/BFG in Innsbruck, nach dieser langen Verfahrensdauer, verwehrt wird, besteht hier die Befangenheit

von Richter Armin Treichl, mir gegenüber. Es besteht auch der Verdacht, durch die Verwehrung der mir zustehenden Rechte und seine Vorgehensweise, dass der Richter Mag. Armin Treichl, einer sog. „Reichsbürgerbewegung“ angehörig ist.“

Dem für die **Sicherheit des Finanzamtes Innsbruck zuständigen Unternehmen** wurde das Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach er nicht ins BFG zur Akteneinsicht vorgelassen worden sei, telefonisch vorgehalten. Das Unternehmen übermittelte dem BFG mittels **email** folgende Auskunft:

„Wie bereits telefonisch besprochen, haben wir alle Diensthabenden von letzter Woche im Finanzamt Innsbruck gefragt, ob es einen Zwischenfall mit einer Person gab, die zum BFG Innsbruck hochgehen wollte.

Alle Diensthabenden haben gemeint, dass sie sich an keinen derartigen Vorfall letzte Woche erinnern können. Alle Personen, die angeben, zum BFG zu müssen, werden prinzipiell hochgeschickt zur BFG-Schleuse und dem Kollegen vor Ort.

Letzte Woche gab es nur einen Vorfall mit einem Herren, der zu einer Mitarbeiterin des Finanzamts wollte, diese aber nicht erreichen konnte. Er wurde von einer anderen Finanzamtmitarbeiterin, die ihn kennt, reingelassen.“

Der Ablehnungsantrag wurde vom Bundesfinanzgericht mit **Beschluss vom 19. November 2025** als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer ist der Verhandlung am 20. November 2025 unentschuldigt ferngeblieben.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Akteneinsicht

Der Behauptung des Beschwerdeführers, dass er bei seinem Versuch beim BFG in Innsbruck Akteneinsicht zu erlangen vom Sicherheitsdienst im Eingangsbereich des Finanzzentrums Innsbruck, gehindert worden sei, schenkt das Bundesfinanzgericht aus folgenden Gründen keinen Glauben:

Das zuständige Sicherheitsunternehmen hat glaubhaft versichert, dass die Bediensteten angewiesen sind Besucher des Bundesfinanzgerichts ungehindert passieren zu lassen, da beim Bundesfinanzgericht eine eigene Sicherheitsschleuse eingerichtet ist.

Zudem hat die zuständige Sicherheitsfirma alle während der in Frage kommenden Tage, Dienst gehabt haben gefragt, ob Sie jemanden daran gehindert haben zum BFG zu gelangen. Diese haben die Frage verneint.

Dem BFG erscheint es gänzlich lebensfremd anzunehmen, dass der Beschwerdeführer – als Akademiker – sich an der Wahrnehmung seines Rechts, Akteneinsicht zu nehmen, durch einen Wachmann hätte hindern lassen, zumal er ja nach seinen eigenen Angaben das Schreiben des BFG vom 04. November 2025 dabei hatte, in dem ausdrücklich steht, dass er Montag bis Donnerstag in der Zeit von 9:00 bis 13:00 Uhr **in den Räumen der Geschäftsstelle des Bundesfinanzgerichtes Innsbruck** Akteneinsicht nehmen kann. Auf diesem Schreiben ist die Telefonnummer des zuständigen Richters ersichtlich. Falls es ihm wider Erwarten nicht gelungen wäre den Sicherheitsmitarbeiter vom Inhalt des Schreibens zu überzeugen, hätte er ja den Richter anrufen können, damit dieser Ihm zu seinem Recht verhilft. Das hat der Beschwerdeführer nachweislich nicht getan. Zudem wäre es ihm auch freigestanden in der Geschäftsstelle des Bundesfinanzgerichts in Innsbruck anzurufen. Die dortigen Mitarbeiter hätten Ihn zweifellos vorgelassen, da sie ja davon informiert waren, dass sie dem Beschwerdeführer auf Verlangen Akteneinsicht zu gewähren haben und dies auch zugesagt haben.

Wenn der Beschwerdeführer vorbringt, dass er vier Wochen gebraucht hätte um sich mit dem Akt wieder vertraut zu machen, so wird er darauf hingewiesen, dass wenn er sich zeitnah nach Erhalt der Ladung (02. Oktober 2025) um Akteneinsicht bemüht hätte, er diese vier Wochen Vorbereitungszeit zu Verfügung gehabt hätte.

2. Zuständigkeit

Die gegenständliche Beschwerde wurde Herrn Dr. Ferdinand Triendl, Richter am Bundesfinanzgericht, Außenstelle Innsbruck, zugeteilt. Als Herr Dr. Triendl im Jahr 2017 den Ruhestand angetreten hat, war diese Beschwerde noch nicht erledigt.

Der Geschäftsverteilungsausschuss hat diesen Fall der Gerichtsabteilung 4011 (Mag.a Klaudia Obmascher) zugeteilt. Frau Mag.a Klaudia Obmascher hat sich am 08. März 2018 für befangen erklärt.

Der Fall wurde daher an Frau Dr. Irmgard Richter zugeteilt. Frau Dr. Irmgard Richter hat sich am 15. März 2018 für befangen erklärt.

In der Folge wurde der Fall an Frau Dr. Gabriele Welle zugeteilt. Frau Dr. Gabriele Welle hat sich mit am 16. März 2018 für befangen erklärt.

Zu diesem Zeitpunkt waren sohin alle Richterinnen der Außenstelle Innsbruck die für die Bearbeitung von Grunderwerbsteuerfällen zuständig waren, befangen.

Punkt 3.3.7. der Geschäftsverteilung zum 01. März 2018 lautete:

„3.3.7. Vertretung / Befangenheit

Im Falle der Befangenheit erfolgt die Vertretung der Gerichtsabteilungen durch die in der Nummerierung jeweils nächstgereichte Gerichtsabteilung, die nicht von einer oder einem Angehörigen im Sinne von § 25 BAO geleitet wird, am Sitz oder an der jeweiligen Außenstelle, die für die Rechtsangelegenheit ebenfalls sachlich und örtlich zuständig wäre, wobei nach der letztgereichten Gerichtsabteilung am Sitz oder an der jeweiligen Außenstelle wiederum mit der nach der Nummerierung erstgereichten Gerichtsabteilung am Sitz oder an der jeweiligen Außenstelle zu beginnen ist.

Kommt keine Gerichtsabteilung am Sitz oder an der jeweiligen Außenstelle zur Vertretung in Betracht, ist die Rechtssache wie folgt zur Zuteilung als Neuzugang weiterzuleiten:

<i>Ausgangsdienststelle</i>	<i>Erstempfangende Dienststelle</i>	<i>Zweitempfangende Dienststelle</i>	<i>Drittempfangende Dienststelle</i>
<i>Innsbruck</i>	<i>Feldkirch</i>	<i>Salzburg</i>	<i>Sitz (Wien)</i>

Da sämtliche an der Außenstelle Innsbruck für die Bearbeitung von Grunderwerbsteuerfällen zuständigen Richterinnen befangen waren, ist die Zuständigkeit auf die Außenstelle Feldkirch übergegangen. In der Außenstelle Feldkirch wurde dieser Fall von DIVA Mag. Armin Treichl zugeteilt. Eine Abgabe des Falles an die Außenstelle Innsbruck würde das Recht des Beschwerdeführers auf den gesetzlichen Richter verletzen.

Wenn der Beschwerdeführer die „klimaschädliche Reise“ vermeiden hätte wollen, wäre es ihm freigestanden, gemäß § 48j BAO die Durchführung der mündlichen Verhandlung unter Verwendung geeigneter technischer Einrichtungen zur Wort- und Bildübertragung anzuregen. Dieser Anregung wäre entsprochen worden.

3. Sachverhalt

Mit Schenkungsvertrag vom 13.03.2015 schenkte Frau ***1*** ***7*** ihre bebaute Liegenschaft in EZ ***3*** KG ***4*** ***5*** ihrem Sohn, Herrn Mag. ***6*** ***7***, welcher die Schenkung dankend annahm und in sein grundbücherliches Eigentum übernahm.

Der dreifache Einheitswert hat 151.086,81 € betragen.

Das Grundstück liegt in der roten Zone.

Der Beschwerdeführer erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung der beschwerdegegenständlichen Liegenschaft.

Die auf der Gipsgebietskarte beschriebenen erforderlichen Maßnahmen für die rote bzw gelbe Zone betrifft nur unbebaute Grundstücke. Für bebaute Grundstücke ist es so, dass etwaige Bauansuchen für Um- oder Zubauten immer dem Landesgeologen zur Stellungnahme vorzulegen sind und dieser dann im Einzelfall entscheidet, ob bzw welche Maßnahmen einzuhalten sind. Dabei kommt es bei reinen Umbauten in der Regel zu keinen besonderen

Vorschriften. Es wird lediglich ein Warnhinweis auf mögliche Senkungen oder Rissbildungen usw. im Bescheid ausgesprochen. Beim Zubau von Nebengebäuden, wie Garagen oder Carports oder Abstellräumen werden ebenfalls keine aufwändigen Maßnahmen vorgeschrieben. Die Regenwässer können noch bis zum Jahre 2027 auf dem eigenen Grund flächig versickert werden. Der Warnhinweis wird auch hier in den Bescheid aufgenommen. Sollen Wohnräume zugebaut werden, dann wird die geologische Untersuchung in Form einer Bohrung vorgeschrieben, von deren Ergebnis dann die evtl. einzuhaltenden Maßnahmen abgeleitet werden. Es fallen die Kosten für die geologische Untersuchung (Bohrung) an.

Zur Kaufpreisentwicklung seit Bekanntwerden der Gipskarstproblematik ist zu sagen, dass sich die Kaufpreise in den Problemgebieten nicht nach unten entwickelt haben, wie den Kopien der Kaufpreissammlung entnommen werden kann.

Bei Grundstücksveräußerungen in roter Zone ist es in der Regel so, dass der Veräußerer sein Grundstück vor dem Verkauf geologisch untersuchen lässt und erst dann veräußert. Ist das geologische Untersuchungsergebnis ok, d.h. kein Gipskarst oder Hohlräume vorhanden, dann kann auch für ein Grundstück in der roten Zone der übliche Kaufpreis verlangt werden. Einzig der Veräußerer hat halt vorher den Aufwand für die Untersuchung zu tragen und damit einen etwas geringeren Ertrag. Wenn bereits eine Bohrung am Nachbargrundstück gemacht wurde und diese Bohrung auch für das zu veräußernde Grundstück anerkannt wird oder sich mehrere Eigentümer zusammentun können sie sich die Kosten für die Untersuchungen teilen.

Der Beschwerdeführer hat trotz Aufforderung durch das BFG kein Verkehrswertgutachten vorgelegt. Der Antrag auf Wertfortschreibung wurde als verspätet zurückgewiesen. Es wurde daher ein Nachweis eines geringeren gemeinen Wertes nicht erbracht.

4. Beweiswürdigung

Die Ausführungen zu den in der gelben und roten Zone liegenden Grundstücken ergeben sich aus der email des Finanzamtes ***5*** vom 01. März 2016, denen vom Beschwerdeführer nicht entgegengetreten wurde.

Der übrige Sachverhalt ergibt sich aus den dem Bundesfinanzgericht vorliegenden Steuerakten.

5. Rechtliche Beurteilung

5.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung/Abänderung/Stattgabe)

§ 4 Abs 1 und Abs 2 Z 1 lit a GrEStG idF BGBl I 36/2014 lautet:

„(1) Die Steuer ist vom Wert der Gegenleistung (§ 5) zu berechnen.

(2) Abweichend von Abs. 1 gilt Folgendes:

*1. Bei den nachstehend angeführten begünstigten Erwerbsvorgängen ist die Steuer vom Dreifachen des Einheitswertes (§ 6), maximal jedoch von 30% des gemeinen Wertes, **wenn dieser nachgewiesen wird**, zu berechnen:*

a) bei Übertragung eines Grundstückes an den in § 7 Abs. 1 Z 1 und 2 angeführten Personenkreis;“

§ 7 Abs 1 Z 1 GrEStG idF BGBl I 36/2014 lautet:

„(1) Die Steuer beträgt beim Erwerb von Grundstücken:

1.durch den Ehegatten, den eingetragenen Partner, den Lebensgefährten, sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten, einen Elternteil, ein Kind, ein Enkelkind, ein Stiefkind, ein Wahlkind oder ein Schwiegerkind des Übergebers 2 v.H.,“

Beim Geschenknnehmer handelt es sich um ein Kind der Geschenkgeberin.

Der gemeine Wert wird gemäß § 10 Abs. 2 BewG durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Verkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei dessen Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen. Beim gemeinen Wert handelt es sich um eine fiktive Größe, die mit Hilfe einer Preisschätzung zu ermitteln ist, und zwar ausgehend von einem objektiven Maßstab. Der gemeine Wert einer Liegenschaft ergibt sich im Wesentlichen aus Angebot und Nachfrage im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Nach dem klaren und zu keinem Zweifel Anlass gebenden Gesetzeswortlaut obliegt es dem Beschwerdeführer den gemeinen Wert nachzuweisen (oder laut Erläuterungen zu 101 der Beilagen XXV. GP- Regierungsvorlage) zumindest glaubhaft zu machen. In den Erläuterungen zu Z 2 (§ 4 GrEStG 1987) werden als geeignete Möglichkeiten der Nachweisführung bzw. Glaubhaftmachung "etwa" ein Schätzungsgutachten, der Kaufpreis, falls das Grundstück kurz vor der Übertragung gekauft wurde, oder die Wertableitung aus den tatsächlich erzielten Kaufpreisen bei vergleichbaren Käufen in der näheren Umgebung genannt. Tatsächlich erzielte, den Erfordernissen des § 10 BewG entsprechende Veräußerungspreise für Vergleichsgrundstücke ergeben für die Ermittlung des gemeinen Wertes der zu bewertenden Liegenschaft geeignete Anhaltspunkte

Der Eigentümer muss weder das Haus abreißen noch dieses verlassen und unterliegt auch keinen Verfügungs- bzw. Veräußerungsbeschränkungen. In der vorgelegten Bestätigung der Gemeinde werden nämlich zum einen keine derartigen Maßnahmen und rechtlichen Einschränkungen angeführt, zum anderen nicht dargelegt, dass sich durch die nunmehrige Lage in der roten Zone an der Widmung als Mischgebiet etwas geändert hat bzw. infolge eines bestehenden absoluten Bauverbotes oder einer Bausperre keine Umbauten am bestehenden Objekt mehr möglich sind. Der Tatumstand, dass das gegenständliche Grundstück in der roten Zone liegt, bildet zwar unzweifelhaft einen wertmindernden Faktor, allein mit diesem

Vorbringen wird aber ohne Beweisführung der konkret damit verbundenen Einschränkungen und Wertminderungen keineswegs der Nachweis dafür erbracht, dass – wie vom Beschwerdeführer behauptet – für diese bebaute Liegenschaft schlichtweg der gemeine Wert Null beträgt. Auch wird kein konkreter gemeiner Wert nachgewiesen, der zu einer geringeren Steuerbelastung führen würde.

Zudem hat der Beschwerdeführer das beschwerdegegenständliche Haus in den Folgejahren fremdüblich vermietet. Auch dies spricht klar gegen einen vom Beschwerdeführer behaupteten gemeinen Wert von 0,00 €.

Bei einem allfälligen Verkauf, verringert sich der Kaufpreis lediglich um die Kosten der Bohrung.

Auch die Wertfortschreibung auf 0,00 € ist gescheitert.

Auf Grund der klaren Vorschrift des § 4 Abs 2 Z 1 GrEStG idF BGBl I 36/2014 wäre es an dem Beschwerdeführer gelegen den gemeinen Wert mit einem Gutachten oder auf andere geeignete Weise nachzuweisen. Dazu wurde er vom Bundesfinanzgericht mit Vorhalt vom 24. Februar 2016 und mit Vorhalt vom 09. Mai 2016 aufgefordert.

Diesen Aufforderungen ist der Beschwerdeführer nicht nachgekommen.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen in der Beschwerdeentscheidung verwiesen.

Die Beschwerde war daher als unbegründet abzuweisen.

5.2. 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.

Auf Grund des klaren und eindeutigen Gesetzeswortlautes liegt keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung vor. Eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist daher nicht zulässig.

Feldkirch, am 25. November 2025