

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter***Ri*** in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch Pachinger Mayr Rechtsanwälte GesbR, Grieskirchner Straße 10/2, 4701 Bad Schallerbach, über die Beschwerde vom 24. Februar 2022 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 8. Februar 2022 betreffend Bodenwertabgabe zu Steuernummer ***BF1StNr1*** für die Jahre 2019, 2020, 2021 und 2022 für den zu ***EWAZ*** erfassten Grundbesitz zu Recht erkannt:

I. Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO 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

1. Mit **Einheitswertbescheid vom 13.11.2021** zum **Stichtag 01.01.2019** (Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG 1955) zu ***EWAZ***, versendet am 16.11.2021, wurden die Grundstücke ***1*** und ***2*** der ***EZ*** ***KG*** als unbebautes Grundstück bewertet. Als Begründung wurde angeführt: „Die Nachfeststellung war erforderlich, weil eine wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) gegründet wurde.“ Gegen diesen Bescheid wurde keine Beschwerde erhoben.

2. Mit **Bescheid vom 08.02.2022** wurde gemäß § 4 Abs.3 des Bodenwertabgabegesetzes (BWAG 1960) von dem unter dem Einheitswert-Aktenzeichen ***EWAZ*** erfassten Grundbesitz die **Bodenwertabgabe** für die Jahre 2019 bis 2022 festgesetzt. Zur Begründung wurde angeführt: „Die Vorschreibung ist infolge Entstehung der Abgabepflicht erforderlich.“

3. Am 24.02.2022 langte bei der belangten Behörde folgende an die Bewertungsstelle der belangten Behörde gerichtete **Eingabe vom 22.02.2022** ein:

[...]

Unter dem Betreff „Einspruch zur Einheitswertvorschriftung ***EWAZ*** ***KG***, ***EZ***“ brachte der Beschwerdeführer (in der Folge: „Bf.“) vor:

*„Wie bereits mit Herrn ***Bf.*** tel. besprochen, handelt es sich bei der Grundstücksfläche ***2*** um eine gewerbliche Nutzung, die teilweise bebaut und bodenbefestigt ist.*

Auf dieser Parzelle werden Neufahrzeuge gelagert, (wurde auch ordnungsgemäß bauverhandelt)

Es ist für uns nicht nachvollziehbar dafür eine Bodenabgabe vorzuschreiben.

Anbei senden wir Ihnen entsprechende Unterlagen mit der Bitte um Aufhebung des Bescheides.“

Die erwähnten „Unterlagen“ sind dem dem Bundesfinanzgericht vorgelegten Akt allerdings nicht zu entnehmen (siehe dazu später im Beschluss vom 23.01.2026).

4. Mit Beschwerde vorentscheidung vom 06.04.2022 wurde die Beschwerde vom 22.02.2022 als unbegründet abgewiesen und dies wie folgt begründet:

„Gegenstand der Bodenwertabgabe sind die unbebauten Grundstücke gemäß § 55 des Bewertungsgesetzes 1955. Ein Grundstück gilt als bebaut, wenn darauf ein Gebäude im Sinne des Bewertungsgesetzes errichtet wird.

Durch die Befestigung des Grundstücks zur gewerblichen Nutzung als Abstellfläche für Neufahrzeuge bzw. durch die „Bebauung“ mit Betonfundamenten für die Montage von Hagelschutznetzen gilt das Grundstück noch nicht als bebaut.

Es kann somit keine Befreiung im Sinne des Bodenwertabgabegesetzes 1960 gewährt werden.“

5. Dagegen brachte der Bf. rechtzeitig unter Einschaltung der anwaltlichen Vertretung den **Vorlageantrag vom 02.05.2022** ein, welcher am 06.05.2022 bei der belangten Behörde einlangte. Darin wurde das Beschwerdebegehren aufrecht erhalten, „die Anberaumung einer mündlichen Verhandlung gem. § 273 BAO in eventu zur Durchführung eines Ortsaugenscheines“ beantragt sowie näher ausgeführt, warum ein bebautes Grundstück vorliege.

6. Die belangte Behörde legte die Beschwerdesache dem Bundesfinanzgericht mit **Vorlagebericht vom 19.08.2022** zur Entscheidung vor und führte betreffend den Sachverhalt aus:

*„Dem Beschwerdeführer wurde mit Bescheid vom 07.02.2022, zugestellt am 08.02.2022, der Einheitswert zu ***EZ*** ***KG*** Einheitswert-Aktenzeichen ***EWAZ*** festgesetzt und das Grundstück als unbebautes Grundstück ausgewiesen. Dagegen wurde vom Beschwerdeführer am 22.02.2022 Beschwerde erhoben, da es sich nach Angaben des Beschwerdeführers bei der Grundstücksfläche ***2*** um eine gewerbliche Nutzung handelt, die bebaut und bodenbefestigt ist. Auf dieser Parzelle werden Neufahrzeuge gelagert. Mit Beschwerdeverentscheidung vom 06.04.2022 wurde die Beschwerde als unbegründet abgewiesen. Begründet wurde dies folgendermaßen: Gegenstand der Bodenwertabgabe sind die unbebauten Grundstücke gemäß § 55 des Bewertungsgesetzes 1955. Ein Grundstück gilt als bebaut, wenn darauf ein Gebäude im Sinne des Bewertungsgesetzes errichtet wird.*

Durch die Befestigung des Grundstücks zur gewerblichen Nutzung als Abstellfläche für Neufahrzeuge bzw. durch die „Bebauung“ mit Betonfundamenten für die Montage von Hagelschutznetzen gilt das Grundstück noch nicht als bebaut. Es kann somit keine Befreiung im Sinne des Bodenwertabgabegesetzes 1960 gewährt werden.“

Die belangte Behörde beantragte die Abweisung der Beschwerde und führte zusammengefasst näher aus, dass keine der in § 3 BWAG genannten Befreiungen auf den vorliegenden Sachverhalt zutreffen würde und dass es sich bei einem „Hagelschutznetz“ um kein Gebäude gemäß dem Bewertungsgesetz handeln könne.

7. Mit Eingabe vom 07.11.2022 erstattete die Pachinger Mayr Rechtsanwälte GesbR, Grieskirchner Straße 10/2, 4701 Bad Schallerbach, Vollmachtbekanntgabe.

8. Mit Eingabe vom 19.01.2026, via E-Mail am 23.01.2026 und via Post am 26.01.2026 eingelangt, erstattete der Beschwerdeführer durch seine anwaltliche Vertretung ein ergänzendes (inhaltliches) Vorbringen.

9. Mit Beschluss vom 23.01.2026 wurde der Beschwerdeführer ersucht, weitere in der Beschwerde angeführte Unterlagen nachzureichen. Weiters wurde beiden Verfahrensparteien Parteiengehör gewährt sowie wurden die Einordnung der beschwerdegegenständlichen Liegenschaft als bebautes oder unbebautes Grundstück betreffende Fragen an die Parteien gerichtet.

10. Mit Stellungnahme vom 09.02.2026 gab die belangte Behörde unter anderem an:

„Darüber hinaus gibt die Behörde bekannt, dass im gegenständlichen Verfahren eine unzutreffende Darstellung erfolgt ist. Im Sachverhalt zum Vorlageantrag führte die Behörde aus:

*„Dem Beschwerdeführer wurde mit Bescheid vom 07.02.2022, zugestellt am 08.02.2022, der Einheitswert zu ***EZ*** ***KG*** Einheitswert-Aktenzeichen ***EWAZ*** festgesetzt*

und das Grundstück als unbebautes Grundstück ausgewiesen. Dagegen wurde vom Beschwerdeführer am 22.02.2022 Beschwerde erhoben..." Tatsächlich wurde dem Beschwerdeführer am 08.02.2022 der Bodenwertabgabe-Bescheid (abgeleiteter Bescheid) zugestellt. Mit der Beschwerde vom 22.2.2022 (eingelangt am 24.2.2022) richtet sich der Beschwerdeführer im Betreff „Einspruch zu Einheitswertvorschrift" eindeutig gegen den Grundlagenbescheid (Einheitswertbescheid) vom 13.11.2021 (versendet am 16.11.2021). Der Einheitswertbescheid wurde mit einmonatiger Beschwerdefrist erlassen. Die Beschwerde wurde somit nicht fristgerecht eingebracht und hätte ursprünglich schon als verspätet zurückgewiesen werden müssen.

Das Finanzamt Österreich, Dienststelle Grieskirchen Wels, beantragt daher, die Beschwerde gem. § 260 BAO als nicht fristgerecht eingebracht zurückzuweisen."

11. Mit Beschluss vom 12.02.2026 wurde der Bf. durch Übermittlung der Stellungnahme der belangten Behörde vom 09.02.2026 Parteiengehör gewährt. Weiters wurde auf folgenden Umstand hingewiesen und diesbezüglich Parteiengehör gewährt, da diese Frage bislang nicht aufgeworfen worden war:

„Nach den § 80 und 80a Abs 1 BewG (idF BGBl I 2019/104) ist das Finanzamt Österreich für die Feststellung der Einheitswerte für wirtschaftliche Einheiten und Untereinheiten zuständig. (...) Nach § 30a GrStG (idF BGBl I 2019/104) ist das Finanzamt Österreich für die Zerlegung der Einheitswerte und für die Festsetzung und Zerlegung der Steuermessbeträge zuständig. Vom Grundsteuermessbetrag abgeleitete Abgaben sind die in § 61 Abs 2 Z 6 genannte Abgabe von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben sowie die in § 61 Abs 2 Z 7 genannte Bodenwertabgabe (Ritz/Koran, BAO⁸ § 60 BAO Rz 2).

Einheitswert(feststellungs)bescheide sind somit Grundlagenbescheide für Grundsteuermessbescheide (Ritz, BAO⁷ § 252 Rz 9 mit Verweis auf VwGH 21.06.1977, 2183/75). Gemäß § 252 BAO kann ein abgeleiteter Bescheid nicht mit der Begründung angefochten werden, dass der Grundlagenbescheid inhaltlich falsch wäre.

In Beschwerden gegen abgeleitete Bescheide können daher keine Rechtswidrigkeiten der Grundlagenbescheide bekämpft werden."

12. Mit Stellungnahme vom 03.03.2026 erstattete der Bf. ein ergänzendes Vorbringen.

Neben Ausführungen zur Frage, ob das beschwerdegegenständliche Grundstück als bebaut anzusehen ist, wurde in verfahrensrechtlicher Hinsicht Folgendes vorgebracht:

„3. Der Beschwerdeführer hat - zu diesem Zeitpunkt noch unvertreten - in seiner ursprünglichen Beschwerde vom 22.02.2022 zwar im Betreff "Einspruch zu Einheitswertvorschrift" angeführt, im Text der Beschwerde jedoch ausgeführt: "Es ist für uns nicht nachvollziehbar dafür eine Bodenabgabe vorzuschreiben." und um "Aufhebung des

Bescheides" ersucht. Das Begehren, als wesentlicher Bestandteil einer Beschwerde, richtet sich somit eindeutig gegen die Vorschreibung der Bodenwertabgabe. Nach ständiger Rechtsprechung schadet die unrichtige Bezeichnung im Betreff nicht, wenn aus dem Inhalt des Schriftsatzes das tatsächliche Anliegen klar hervorgeht.

Selbst die belangte Behörde hat in ihrer Stellungnahme zur Beschwerdevorlage (Vorlagebericht) vom 19.08.2022 festgehalten (auf Seite 4), dass sich die Beschwerde im Wesentlichen gegen die vorgeschriebenen Bodenwertabgabe für die Jahre 2019, 2020 und 2021 richtet.

Die Beschwerde vom 22.02.2022 ist daher als Anfechtung des Bescheides vom 08.02.2022 über die Bodenwertabgabe zu werten und daher jedenfalls fristgerecht eingebracht worden.

Beweis: PV des Beschwerdeführers; weitere Beweise vorbehalten

4. Die belangte Behörde hat die Eingabe des unvertretenen Beschwerdeführers von Beginn an falsch behandelt. Die belangte Behörde hätte die Eingabe des damals unvertretenen Beschwerdeführers vom 22.02.2022 auch als Antrag auf Fortschreibung des Einheitswertes werten müssen. Die Eingabe enthielt die für eine Fortschreibung wesentlichen Angaben, nämlich dass das Grundstück bebaut ist.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgabe hätte die belangte Behörde den Fortschreibungsbescheid auch von Amts wegen erlassen müssen. § 193 Abs 2 BAO normiert, dass ein Fortschreibungsbescheid auf Antrag, erforderlichenfalls auch von Amts wegen erlassen wird. Ob eine Fortschreibung erforderlich ist, richtet sich danach, ob sich durch sie steuerliche Auswirkungen ergeben, somit insbesondere, wenn sie für die Geltendmachung von Abgabenansprüchen von Bedeutung ist (vgl § 186 Abs 1) (Ellinger/Sutter/Urtz, BAO3 § 193 (Stand 15.4.2018, rdb.at))

Da das Grundstück seit 2020 bebaut ist, hat eine Neufeststellung des Einheitswertes als bebautes Grundstück mit Wirkung ab dem 01.01.2021 zu erfolgen, sodass ab dem Jahr 2021 keine Bodenwertabgabe mehr vorzuschreiben ist“

13. Mit Beschluss vom 05.03.2026 wurden der belangten Behörde der Beschluss vom 12.02.2026 sowie die darauf bezugnehmende Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 03.03.2026 zur Stellungnahme übermittelt.

14. Mit Stellungnahme vom 23.03.2026 gab die belangte Behörde an, inhaltlich auf das bisherige Vorbringen zu verweisen, dass allerdings aus verfahrensrechtlicher Sicht festzuhalten sei, dass gem. § 252 BAO ein abgeleiteter Bescheid mit der Begründung, der Grundlagenbescheid sei unrichtig, nicht mit Erfolg angefochten werden könne. Das Finanzamt beantragte, die Beschwerde — sofern sie als gegen den Bescheid über die Vorschreibung der Bodenwertabgabe gerichtet zu werten ist — als unbegründet abzuweisen. Für den Fall, dass

sich das Bundesfinanzgericht dieser Ansicht anschließen sollte, sei ein Ortsaugenschein entbehrlich, weshalb das Finanzamt gem. § 274 Abs. 1 letzter Satz BAO auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung verzichte.

15. Im Zuge eines **Telefonats vom 24.03.2026** ersuchte der Vertreter des Bf. um die Gewährung einer Frist von 2 Wochen zur Abgabe einer weiteren Stellungnahme, um mit dem Finanzamt und dem Klienten eine Klärung herbeiführen zu können und bis dahin auch eine Erklärung betreffend der allfälligen Zurücknahme der Beschwerde oder des Antrages auf Abhaltung einer mündlichen Verhandlung abzugeben. Die Frist von 2 Wochen (bis 07.04.2026) zur Abgabe der genannten Stellungnahme wurde gewährt. Der Vertretung des Bf. wurde noch im Rahmen des Telefonats auch die Stellungnahme der belangten Behörde vom 23.03.2026 vorgelesen und angeboten, diese via E-Mail zu übermitteln. Diese Übermittlung erfolgte mit Zustimmung des Vertreters noch am selben Tag via E-Mail.

16. Der Beschwerdeführer brachte mit **Eingabe vom 09.04.2026** zusammengefasst vor, dass „durch die meritorische Behandlung“ der Beschwerde aufgrund des Grundsatzes von Treu und Glauben nunmehr vor dem Bundesfinanzgericht eine inhaltliche Überprüfung des zugrundeliegenden Einheitswertbescheides zu erfolgen hätte, da die belangte Behörde durch die Erlassung einer Sachentscheidung auf die Geltendmachung eines Verfahrensmangels (Verspätung der Beschwerde gegen den Einheitswertfeststellungsbescheid) verzichtet hätte. Ein späteres Berufen auf diesen Mangel durch das Bundesfinanzgericht würde das schutzwürdige Vertrauen des Bf. in das behördliche Handeln verletzen, weshalb die – inhaltlich gegen den Einheitswertfeststellungsbescheid gerichtete - Beschwerde vom 22.02.2022 so zu behandeln wäre, als wäre sie rechtzeitig und zulässig eingebracht worden. Der Verfahrensmangel der Verspätung sei durch das Vorgehen der Behörde geheilt, zumindest sei dessen Geltendmachung im weiteren Verfahren unzulässig, weshalb das Bundesfinanzgericht verpflichtet sei, eine Entscheidung in der Sache zu treffen und zu prüfen habe, ob die Liegenschaft als bebaut oder unbebaut nach BewG 1955 zu bewerten sei.

Weiters erklärte der Bf., auf die Durchführung eines Ortsaugenscheines zu verzichten.

17. Mit **Beschluss vom 16.04.2026**, der beschwerdeführenden Partei zugestellt am 21.04.2026, gab das Bundesfinanzgericht bekannt, gemäß § 274 Abs. 1a BAO von der beantragten mündlichen Verhandlung abzusehen, da die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt. Den Parteien wurde die Gelegenheit eingeräumt, binnen einer Frist von zwei Wochen ab Kenntnis des Beschlusses ihr bisheriges Vorbringen zu ergänzen. Dazu langten keine Stellungnahmen binnen offener Frist ein.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Mit Einheitswertbescheid vom 13.11.2021 zum Stichtag 01.01.2019 (Nachfeststellung gemäß § 22 Abs. 1 BewG 1955) zu ***EWAZ***, wurden die Grundstücke ***1*** und ***2*** der ***EZ*** ***KG*** als unbebautes Grundstück bewertet. Gegen diesen Bescheid wurde keine (rechtzeitige) Beschwerde erhoben.

Mit Bescheid vom 08.02.2022 wurde gemäß § 4 Abs. 3 des Bodenwertabgabegesetzes (BWAG 1960) von dem unter dem Einheitswert-Aktenzeichen ***EWAZ*** erfassten Grundbesitz die Bodenwertabgabe für die Jahre 2019 bis 2022 festgesetzt. In der gegen den Bescheid vom 08.02.2022 gerichteten Beschwerde vom 22.02.2022 wird ausgeführt, dass es sich beim Grundstück ***2*** um ein bebautes und nicht um ein unbebautes Grundstück handle, weshalb die Vorschreibung der Bodenwertabgabe nicht zulässig sei. Gegen die abweisende Beschwerdeentscheidung vom 06.04.2022 wurde rechtzeitig der Vorlageantrag vom 02.05.2022 eingebracht. Die Beschwerdesache wurde dem Bundesfinanzgericht am 19.08.2022 von der belangten Behörde zur Entscheidung vorgelegt.

2. Beweiswürdigung

Der festgestellte Sachverhalt ist, soweit entscheidungsrelevant, nunmehr unstrittig, ergibt sich aus dem Akteninhalt und stützt sich auf die Angaben des Bf., auf die dem Gericht vorgelegten Unterlagen der belangten Behörde sowie auf Einsichtnahmen des Gerichts in das Grundbuch und in das Grundbesitzinformationssystem des Bundes.

Beide Parteien gingen zunächst übereinstimmend davon aus, dass mit der Beschwerde vom 22.02.2022 der Grundsteuermessbescheid vom 08.02.2022 bekämpft werden sollte und auch bekämpft wurde. Mit Eingabe vom 09.04.2026 brachte der Bf. allerdings zuletzt vor, dass damit allerdings (auch) der zugrundeliegende Einheitswertbescheid bekämpft wurde.

Aus der Aktenlage ergibt sich, dass innerhalb der Beschwerdefrist gegen den Einheitswert-Feststellungsbescheid vom 13.11.2021 keine Beschwerde eingebracht wurde und auch keine Fristverlängerungsansuchen aktenkundig sind. Diese beiden Umstände wurden bislang von keiner Partei bestritten, sondern offenbar vorausgesetzt und implizit auch zugestanden (von der belangten Behörde in der Eingabe vom 09.02.2026 und vom Bf. mit Eingabe vom 09.04.2026).

Das Bundesfinanzgericht sieht angesichts der insoweit klaren Fassung der Beschwerde („nicht nachvollziehbar, dafür eine Bodenwertabgabe vorzuschreiben“) und den darin gestellten Aufhebungsantrag hinsichtlich des Bodenwertabgabebescheides trotz der Formulierung „Einspruch zur Einheitswertvorschreibung“ auch angesichts der Klarstellung durch den

Beschwerdeführer mit Eingabe vom 03.03.2026 (auf Seite 4, Punkt 3.; mit ausführlicher Begründung) keinen Anlass, von dieser Beurteilung abzugehen, wonach die gegenständliche Beschwerde eindeutig gegen den (abgeleiteten) Bodenwertabgabebescheid gerichtet war und nicht (auch) gegen den Einheitswert-Feststellungsbescheid.

Es ist auch nicht anzunehmen, dass stattdessen mit der Eingabe vom 22.02.2022 eine offenkundig bei Weitem verspätete und damit von vornherein aussichtslose Beschwerde gegen den Einheitswertbescheid vom 13.11.2021 eingebracht hätte werden sollen.

Seitens des Bf. wurde auch nicht thematisiert oder vorgebracht, dass der Einheitswertbescheid vom 13.11.2021 nicht zugestellt worden wäre (VwGH 22.03.1983, 82/14/0210). Damit liegt kein Grund vor, an einer Zustellung und damit an der Wirksamkeit dieses (Grundlagen-)Bescheides zu zweifeln.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Rechtslage

Gemäß **§ 186 Abs. 3 BAO** (Bundesabgabenordnung) idF BGBl. I Nr. 20/2009 sind mit der Feststellung des Einheitswertes Feststellungen über die Art des Gegenstandes der Feststellung und darüber zu verbinden, wem dieser zuzurechnen ist (§ 24).

§ 192 BAO idF BGBl. Nr. 194/1961 lautet:

„In einem Feststellungsbescheid enthaltene Feststellungen, die für andere Feststellungsbescheide, für Meßbescheide oder für Abgabenbescheide von Bedeutung sind, werden diesen Bescheiden zugrunde gelegt, auch wenn der Feststellungsbescheid noch nicht rechtskräftig geworden ist.“

§ 252 Abs. 1 BAO idF BGBl. I Nr. 14/2013 lautet:

„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.“

§ 20 GrStG 1955 (Grundsteuergesetz) idF BGBl. Nr. 320/1977 lautet samt Überschrift:

„Hauptveranlagung.“

(1) Die Steuermeßbeträge sind im Anschluß an die Hauptfeststellung der Einheitswerte (§ 20 des Bewertungsgesetzes 1955) allgemein festzusetzen (Hauptveranlagung).

(2) Der Hauptveranlagung ist der Einheitswert zugrunde zu legen, der auf den Hauptfeststellungszeitpunkt (§ 20 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes 1955) festgestellt worden ist. Entsprechendes gilt für die anderen im Einheitswertbescheid getroffenen Feststellungen.

(3) Die im Anschluß an die Hauptfeststellung der Einheitswerte festzusetzenden Grundsteuermeßbeträge werden erst mit den im § 20 Abs. 3 erster Satz des Bewertungsgesetzes 1955 genannten Zeitpunkten wirksam. Bis zu diesen Zeitpunkten gilt die bisherige Veranlagung, soweit nicht die Voraussetzungen für die Durchführung von Fortschreibungsveranlagungen oder Nachveranlagungen gemäß §§ 21 und 22 des Grundsteuergesetzes 1955 gegeben sind; beim Vorliegen der erwähnten Voraussetzungen sind Fortschreibungsveranlagungen und Nachveranlagungen der Grundsteuermeßbeträge auch zu den Hauptfeststellungszeitpunkten gemäß Abs. 1 Z 1 durchzuführen.“

Mit BGBl. I Nr. 45/2022 wurde **§ 20 Abs. 4 GrStG 1955** eingefügt:

„(4) Bei der im Anschluss an die Hauptfeststellung gemäß § 20d des Bewertungsgesetzes 1955 durchzuführenden Hauptveranlagung werden die Grundsteuermessbeträge zum Hauptfeststellungszeitpunkt wirksam.“

§ 80a Abs 1 und 2 BewG 1955 idF BGBl. I Nr. 104/2019 lauten auszugsweise:

„§ 80a.

(1) Für die Feststellung der Einheitswerte für wirtschaftliche Einheiten oder Untereinheiten ist das Finanzamt Österreich zuständig.

(2) Unbeschadet der Zuständigkeit des Finanzamtes Österreich zur Feststellung der Einheitswerte des Grundvermögens einschließlich der Betriebsgrundstücke gemäß § 60 Abs. 1 Z 1 sowie der davon abgeleiteten Grundsteuermessbetragsbescheide kann der Bundesminister für Finanzen, soweit es im Interesse einer zweckmäßigen, sparsamen und wirtschaftlichen Vollziehung liegt, mit Zustimmung der jeweiligen Gemeinde durch Verordnung festlegen, dass (...)“

§ 30a GrStG 1955 idF BGBl. I Nr. 104/2019 lautet:

„Für die Zerlegung der Einheitswerte und für die Festsetzung und Zerlegung der Steuermessbeträge ist das Finanzamt Österreich zuständig.“

3.2. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

Der Verwaltungsgerichtshof hat mit Erkenntnis vom 30.08.1995, 95/16/0159, ausgesprochen:

„Nach mehreren Abschnitten der Bundesabgabenordnung kennt dieses Gesetz ein System einer Stufenordnung von Bescheiden. So werden im § 295 BAO Vorschriften über das

Verhältnis von Grundlagenbescheiden und davon abgeleiteten Bescheiden getroffen. Die Bindungswirkung für abgeleitete Bescheide wird im § 192 BAO normiert. Liegen in diesem Sinne einem Bescheid Entscheidungen zugrunde, die in einem Feststellungsbescheid getroffen worden sind, so kann der Bescheid gemäß § 252 Abs 1 BAO nicht mit der Begründung angefochten werden, daß die im Feststellungsbescheid getroffenen Entscheidungen unzutreffend sind“ (VwGH 30.08.1995, 95/16/0159).

Nach den § 80 und 80a Abs 1 BewG 1955 (idF BGBl I 2019/104) ist das Finanzamt Österreich für die Feststellung der Einheitswerte für wirtschaftliche Einheiten und Untereinheiten zuständig. (...) Nach § 30a GrStG (idF BGBl I 2019/104) ist das Finanzamt Österreich für die Zerlegung der Einheitswerte und für die Festsetzung und Zerlegung der Steuermessbeträge zuständig. Vom Grundsteuermessbetrag abgeleitete Abgaben sind die in § 61 Abs 2 Z 6 BAO genannte Abgabe von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben sowie die in § 61 Abs 2 Z 7 BAO genannte Bodenwertabgabe (Ritz/Koran, BAO⁸ § 60 BAO Rz 2).

Einheitswert(feststellungs)bescheide sind somit Grundlagenbescheide für Grundsteuermessbescheide (Ritz/Koran, BAO⁸ § 252 Rz 9 mit Verweis auf VwGH 21.06.1977, 2183/75; BFG 03.11.2022, RV/7101548/2021).

Gemäß § 20 Abs. 1 GrStG 1955 sind die Steuermessbeträge im Anschluss an die Hauptfeststellung der Einheitswerte (§ 20 des Bewertungsgesetzes 1955) allgemein festzusetzen (Hauptveranlagung). Nach § 20 Abs. 2 GrStG 1955 ist der Hauptveranlagung der Einheitswert zugrunde zu legen, der auf den Hauptfeststellungszeitpunkt (§ 20 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes 1955) festgestellt worden ist. Entsprechendes gilt für die anderen im Einheitswertbescheid getroffenen Feststellungen. Gemäß § 192 BAO werden in einem Feststellungsbescheid enthaltene Feststellungen, die für Messbescheide von Bedeutung sind, diesen Bescheiden zugrunde gelegt, auch wenn der Feststellungsbescheid noch nicht rechtskräftig geworden ist. Gleiches gilt im Verhältnis zwischen Einheitswert-Feststellungsbescheid und dem beschwerdegegenständlichen Bodenwertabgabebescheid.

Seitens des Bf. wurde nicht vorgebracht, dass der Einheitswertbescheid vom 13.11.2021 nicht zugestellt worden wäre (VwGH 22.03.1983, 82/14/0210). Damit liegt kein Grund vor, an einer Zustellung und damit an der Wirksamkeit dieses (Grundlagen-)Bescheides zu zweifeln. Es wurde auch nicht vorgebracht, dass der belangten Behörde bei der konkreten Berechnung der Bodenwertabgabe ein (Rechen-)Fehler unterlaufen wäre. Ein solcher Fehler liegt im konkreten Fall nicht vor.

Gemäß § 252 BAO kann ein abgeleiteter Bescheid nicht mit der Begründung angefochten werden, dass der Grundlagenbescheid inhaltlich falsch wäre (BFG 06.07.2022, RV/5101233/2019; VwGH 04.12.2025, Ra 2022/16/0075). In Beschwerden gegen abgeleitete Bescheide können daher keine (allfälligen) Rechtswidrigkeiten der Grundlagenbescheide bekämpft werden.

Im gegenständlichen Fall wurde mit dem Einheitswert-Feststellungsbescheid neben einer konkreten Höhe des Einheitswertes auch festgestellt, dass es sich bei der Art des Bewertungsgegenstandes um ein unbebautes Grundstück handle. Damit waren die Voraussetzungen für die Erlassung eines Bodenwertabgabe-Festsetzungsbescheides gegenüber dem Bf. in der konkret festgesetzten Höhe erfüllt.

Der Bf. brachte nun in einer Beschwerde gegen den abgeleiteten und in diesem Beschwerdeverfahren bekämpften Bescheid (Bodenwertabgabe-Festsetzungsbescheid) vor, dass das betreffende Grundstück tatsächlich bebaut (und nicht unbebaut) sei.

Der Beschwerdeführer bringt damit (lediglich) vor, dass die im in einem dem angefochtenen Bescheid zugrundeliegenden Feststellungsbescheid (Einheitswertbescheid) getroffenen Feststellungen unzutreffend sind (es läge ein bebautes und nicht ein unbebautes Grundstück vor).

Aus der Eingabe des Bf. vom 09.04.2026 geht im Ergebnis hervor, dass der Beschwerdeführer eine Entscheidung des Bundesfinanzgerichts darüber wünscht, ob es sich beim beschwerdegegenständlichen Grundstück um ein bebautes oder unbebautes Grundstück im Sinne des Bewertungsgesetzes 1955 handelt. Eine Entscheidung darüber ist dem Bundesfinanzgericht in dem hier lediglich den abgeleiteten Bescheid betreffenden Beschwerdeverfahren allerdings entgegen der in der Eingabe vom 09.04.2026 erstmals vertretenen Ansicht des Bf. verwehrt. Es wird auf das Vorbringen der belangten Behörde verwiesen, wonach der zugrundeliegende Einheitswertfeststellungsbescheid mangels (allenfalls rechtzeitiger) Einbringung eines Rechtsmittels dagegen in Rechtskraft erwachsen sei, wobei der Eintritt der Rechtskraft im gegenständlichen Verfahren aufgrund von § 192 BAO nicht zu prüfen war. Es trifft auch nicht zu, dass – wie in der Eingabe des Bf. vom 09.04.2026 behauptet – das Bundesfinanzgericht mit Beschluss vom 23.01.2026 die Frage der möglichen Verspätung einer Beschwerde aufgeworfen hätte. Tatsächlich wurde diese (in diesem Verfahren nicht zu behandelnde) Frage von der belangten Behörde mit Eingabe vom 09.02.2026 aufgeworfen und wurde diese Eingabe dem Bf. unter Hinweis auf den tatsächlich einschlägigen § 252 BAO lediglich im Rahmen des Parteiengenhörs zur Kenntnis gebracht, erkennbar ohne diese Fragestellung weiter zu verfolgen (mangels Relevanz). Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass dem Abgabenvfahrensrecht der BAO ein vom Bf. unterstellter „konkludenter Verzicht“ einer Behörde auf die „Geltendmachung von Verfahrensmängeln“ grundsätzlich ebenso fremd ist wie eine „Heilung“ durch „Nicht-Geltendmachung“ und gegenständlich eine Bindung an die Verfahrensregeln der BAO herrscht, von der nicht abgewichen werden kann und wird. Vielmehr ist beispielsweise eine allenfalls erkannte Verspätung einer Beschwerde in jeder Lage des Verfahrens von Amts wegen (und nicht auf Basis einer Einrede oder einer sonstigen Geltendmachung) zu berücksichtigen. Insbesondere hätte eine verspätete Beschwerde nicht als rechtzeitig und zulässig behandelt zu werden, wenn sie dies tatsächlich nicht ist, auch wenn sich dies erst im Laufe des Verfahrens

herausstellen mag. Eine Berufung auf den Grundsatz von Treu und Glauben wie hier offenbar gewünscht ist in solchen Fällen daher nicht zielführend und diesem Vorbringen nachzukommen, würde seinerseits einen wesentlichen Verfahrensmangel begründen. Zudem hat der Bf. ohnedies selbst in der Eingabe vom 03.03.2026 (auf Seite 4, Punkt 3.) mit ausführlicher Begründung zugestanden, dass die gegenständliche Beschwerde eindeutig gegen den (abgeleiteten) Bodenwertabgabebescheid gerichtet ist und nicht gegen den Einheitswert-Feststellungsbescheid.

Da dem angefochtenen und vom Feststellungsbescheid abgeleiteten Bodenwertabgabebescheid, wie bereits ausgeführt, Entscheidungen zu Grunde liegen, die bereits in einem Feststellungsbescheid getroffen wurden (wie die Feststellung, dass es sich um ein unbebautes Grundstück handle), kann dieser gemäß § 252 BAO nicht mit der in der Beschwerde vorgebrachten Begründung, es läge ein bebautes Grundstück vor, angefochten werden. Im Hinblick auf die §§ 192 und 252 Abs. 1 BAO können die Ergebnisse des Feststellungsverfahrens gemäß §§ 186 bzw. 193 BAO nur durch Beschwerde gegen den Feststellungsbescheid und nicht durch Beschwerde gegen den abgeleiteten Bescheid bekämpft werden (UFS 05.07.2011, RV/0903-W/11). Werden diese Einwände gegen die im Grundlagenbescheid getroffenen Feststellungen im Rechtsmittel gegen den abgeleiteten Bescheid vorgebracht, so ist die Bescheidbeschwerde diesbezüglich als unbegründet abzuweisen (VwGH 28.05.1997, 94/13/0273; 23.03.2000, 2000/15/0001; 19.03.2002, 2002/14/0005; 07.07.2004, 2004/13/0069; *Ritz*, BAO⁸, § 252 Rz 3).

Die Beschwerde gegen den Bodenwertabgabe-Festsetzungsbescheid vom 08.02.2022 konnte daher entsprechend den obigen Ausführungen keine Rechtswidrigkeit des Bescheides aufzeigen und war daher als unbegründet abzuweisen.

Der Vollständigkeit halber sei angemerkt, dass gemäß § 295 Abs. 1 BAO abgeleitete Bescheide im Falle einer nachträglichen Abänderung, Aufhebung oder Erlassung des Feststellungsbescheides von Amts wegen und ohne Rücksicht darauf, ob die Rechtskraft eingetreten ist, durch einen neuen Bescheid zu ersetzen sind (solange keine Verjährung eingetreten ist) oder, wenn die Voraussetzungen für die Erlassung des abgeleiteten Bescheides nicht mehr vorliegen, aufzuheben sind.

3.3. 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.

Im gegenständlichen Fall sind die zu klärenden Rechtsfragen durch die zitierte ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes entschieden, sodass eine Revision nicht zulässig ist. Die gezogene Rechtsfolge, dass, wenn einem Bescheid Entscheidungen zugrundeliegen, die in einem Feststellungsbescheid getroffen worden sind, dieser Bescheid nicht mit der Begründung angefochten werden kann, dass die im Feststellungsbescheid getroffenen Entscheidungen unzutreffend sind, ergibt sich aus dem klaren und eindeutigen Gesetzeswortlaut des § 252 BAO und wäre selbst bei fehlender Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht revisibel, da die Rechtslage eindeutig ist (VwGH 01.09.2015, Ra 2015/08/0093; 29.04.2019, Ra 2019/16/0085; 07.10.2020, Ra 2020/16/0145).

Zu § 252 BAO existiert zudem klare Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, wonach die Anfechtung eines Steuerbescheides, die lediglich mit Einwendungen gegen die Rechtmäßigkeit eines dem Steuerbescheid zugrunde liegenden Feststellungsbescheides begründet ist, in der Sache abzuweisen ist, was gegenständlich auch geschehen ist (VwGH 30.08.1995, 95/16/0159; 25.02.1997, 96/14/0027; 28.05.1997, 94/13/0273; 28.05.1998, 96/15/0083; 19.10.1999, 98/14/0118; 23.03.2000, 2000/15/0001; 07.07.2004, 2004/13/0069; 01.12.2025, Ra 2025/15/0006). Eine Revision ist daher nicht zulässig.

Linz, am 5. Mai 2026