

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter***Ri*** in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, über die Beschwerde vom 22. Februar 2026 gegen die Bescheide des Finanzamtes Österreich vom 11. Februar 2026 betreffend

- Einheitswertbescheid zum 01.01.2022 (Artfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 2 BewG 1955; Grundbesitz Mietwohngrundstück; ***2***) sowie betreffend den
- Grundsteuermessbescheid zum 01.01.2022 (Fortschreibungsveranlagung gemäß § 21 GrStG 1955)

jeweils zu ***EWAZ***,

1. zu Recht erkannt: Die Beschwerde gegen den Einheitswertbescheid zum 01.01.2022 wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

2. beschlossen: Die Beschwerde gegen den Grundsteuermessbescheid zum 01.01.2022 wird an die belangte Behörde gemäß § 281a BAO weitergeleitet und das Verfahren vor dem Bundesfinanzgericht diesbezüglich eingestellt.

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

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Mit den im Spruch angeführten **Einheitswertbescheid vom 11.02.2026** zum 01.01.2022 wurde für den Grundbesitz des Beschwerdeführers (in der Folge: „Bf.“) in der ***2*** (1.001 m²) die Kategorie „Mietwohngrundstück“ und ein gemäß AbgÄG 1982 um 35% erhöhter Einheitswert von EUR 30.900 festgestellt (errechneter Einheitswert: EUR 22.900).

Die Begründung enthielt eine Berechnung für 2 Wohnungen und lautete wie folgt:

[...]

„Die Fortschreibung war erforderlich, weil die Art (Unterart) des Bewertungsgegenstandes zu ändern war. Die Fortschreibung war erforderlich, weil ein Zubau (Zubauten) errichtet wurde(n). Die Ermittlung des Gebäudewertes erfolgte unter Berücksichtigung der Daten aus dem Gebäude- und Wohnungsregister.“

Weiters wurde mit dem **Grundsteuermessbescheid vom 11.02.2026** zum 01.01.2022 eine Fortschreibungsveranlagung gemäß § 21 GrStG 1955 durchgeführt und ein Grundsteuermessbetrag von EUR 56,32 EUR festgesetzt und dies neben einer detaillierten Berechnung mit der Aktenlage begründet.

Mit **FinanzOnline-Eingabe vom 22.02.2026** brachte der Beschwerdeführer folgende **Beschwerde** ein, wobei als „Art des Bescheides“ „Einheitswertbescheid“ und als „Zeitraum“ „2022“ und als „Bescheiddatum“ „11.02.2026“ angeführt waren:

„Betreff: Beschwerde gegen den neuen Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 2022 vom 11. Februar 2026 zu ***EWAZ*** Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit lege ich Beschwerde gegen den neuen Einheitswertbescheid meines Einfamilienhauses ein. Das Haus wird ausschließlich privat genutzt und nicht vermietet. Im Erdgeschoss wohnen meine Eltern, und im Kellergeschoss habe ich eine Fläche von etwa 30 Quadratmetern angebaut, die von mir und meinem Partner genutzt wird. Es handelt sich um nur einen Haushalt. Die Einstufung des Steuergegenstandes von einem Einfamilienhaus auf ein Mietwohngrundstück ist somit nicht gerechtfertigt. Im Zuge dessen beeinspruche ich auch den geänderten Grundsteuermessbescheid, der sich auf Grund des veränderten Steuergegenstandes geändert hat. Ich bitte Sie daher, den Einheitswert sowie den Grundsteuermessbescheid entsprechend anzupassen.“

Mit **Beschwerdevorentscheidung vom 20.03.2026** wurde die „Beschwerde vom 22.02.2026 gegen den **Einheitswertbescheid** zum 01.01.2022, Artfortschreibung, vom 11.02.2026“ abgewiesen und zur Begründung ausgeführt:

„Wie im Telefonat vom 18.03.2026 besprochen, handelt es sich nach Ansicht des Finanzamtes bei dem Gebäude "****1****" um ein Gebäude mit zwei Wohnungen. Da auch die Einstufung des Gebäudes als "Gebäude mit zwei oder mehr Wohnungen" im Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister nicht von der Gemeinde geändert wurde, war die Beschwerde abzuweisen.“

Mit **Vorlageantrag vom 29.03.2026**, wobei als „Art des Bescheides“ „Einheitswertbescheid“, als „Zeitraum“ „2022“ und als „Bescheiddatum“ 11.02.2026 und als „Beschwerde vom“ „22.02.2026“ angeführt war, brachte der Bf. vor:

„Antrag auf Vorlage der Bescheidbeschwerde zur Entscheidung an das Bundesfinanzgericht

Mit der Beschwerdeverentscheidung vom 20.3.2026, eingelangt am 24.3.2026, wurde meine Beschwerde gegen den Einheitswertbescheid/Grundsteuermessbescheid vom 11.02.2026 als unbegründet abgewiesen. Ich beantrage nunmehr meine Beschwerde zur Entscheidung dem Bundesfinanzgericht vorzulegen. Hinsichtlich der Begründung meines Begehrens und der beantragten Änderungen verweise ich auf meine Beschwerde vom 22.2.2026, bzw. möchte diese ergänzen wie folgt:

Im gesamten Haus gibt es nur ein Wasserzähler und einen Stromzähler. Auch sind alle 4 Personen in nur einem Gemeinsamen Haushalt gemeldet. Es gibt eine gemeinsame Eingangstür und eine Nebeneingangstür. Auch sind es keine abgetrennten Wohnungen etwa durch verschließbare Wohnungstüren, und dadurch keine in sich geschlossenen Wohneinheiten. Alle Bewohner können zu jeder Zeit jeden Raum betreten.

Ich beantrage: Prüfung des Einheitswertbescheid/Grundsteuermessbescheid und Einstufung des Steuergegenstandes von einem Mietwohngrundstück zu einem Einfamilienhaus.“

Die belangte Behörde legte die Beschwerdesache betreffend den Einheitswertbescheid sowie betreffend den Grundsteuermessbescheid mit **Vorlagebericht vom 07.05.2026** dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vor (beide Bescheide wurden als angefochtene Bescheide kategorisiert). Die Stellungnahme dazu lautete:

„Sachverhalt:

Strittig ist die Bewertung des beschwerdegegenständlichen Grundbesitzes (***3***) als Mietwohngrundstück nach § 54 Abs. 1 Z 1 BewG (Ansicht der Abgabenbehörde) oder als Einfamilienhaus nach § 54 Abs. 1 Z. 4 BewG (Ansicht des Bf.).

In der Bescheidbeschwerde vom 22. Februar 2026 wendete der Bf. ein, dass das Haus ausschließlich privat genutzt und nicht vermietet werde. Im Erdgeschoss würden seine Eltern wohnen. Im Untergeschoss habe er eine Fläche von etwa 30 m² angebaut, die von ihm und seiner Partner genutzt werde. Laut GWR wurde dieser Zubau am 21. Juni 2021 fertiggestellt.

Im Vorlageantrag vom 29. März 2026 ergänzte der Bf., dass es im gesamten Haus nur ein Wasserzähler und einen Stromzähler gebe. Auch seien alle vier Personen in nur einem Gemeinsamen Haushalt gemeldet. Es gebe eine gemeinsame (Haupt-)Eingangstür und eine Nebeneingangstür. Auch würden etwa mangels verschließbare Wohnungstüren keine in sich geschlossenen Wohneinheiten vorliegen. Alle Bewohner könnten zu jeder Zeit jeden Raum betreten.

Die Gesamtfläche des Hauses verteilt sich laut GWR-Daten auf Wohnzwecke (193,20 m²), Fläche für Privatgarage (22,03 m² netto) und Kellerfläche (37,95 m² netto). Das Erdgeschoß

weist eine Raumhöhe von 2,80 m auf, das Untergeschoß von 2,70 m Geschoßhöhe. Erfasst sind zwei Nutzungseinheiten (Tür-Nr. 1 und Tür-Nr. 2):

a) Die Einheit 1 scheint mit WC, Bad, Küche, Wasser, Flächenheizung Brennwertkessel (Heizöl Extraleicht) und sieben Wohnräumen auf 113,07 m² auf.

b) Die Einheit 2 scheint mit WC, Bad, Küche, Wasser, Flächenheizung Brennwertkessel (Heizöl Extraleicht) und fünf Wohnräumen auf 80,13 m² auf.

Im Einreichplan ist ersichtlich, dass die Einheit 1 über 1 Schlafzimmer und 2 Kinderzimmer verfügt. In der Einheit 2 sind ein Schlafzimmer, eine Küche und ein Wohn-/Esszimmer eingezeichnet (jeweils neu errichtet).

Laut Einreichplan liegt ein Hanggrundstück vor, sodass die Wohnräume im Untergeschoß mit Tageslicht versorgt sind. Der Raum mit der Bezeichnung „Bestehende Dusche“ weist ein Fläche von 3,96 m² auf. Der Heizraum (samt dahinterliegenden Brennstoffraum) ist nur über den Vorraum der Einheit 2 erreichbar. Die Wohnräume der jeweiligen Einheiten sind laut Einreichplan nicht verschränkt. Die Einheit 1 im Obergeschoß ist laut Plan durch eine eigene Wohnungstüre hinter der (Haupt-)Eingangstüre komplett vom restlichen Bereich abschließbar. Die Einheit 2 ist von der Einheit 1 nur über einen kleinen Vorraum, eine Treppe und einen Gang erreichbar.

Beweismittel: Einreichplan vom 30.1.2020, GWR-Datenauszug vom 9.2.2026

Stellungnahme:

Für die Einstufung in die Grundstückshauptgruppe Einfamilienhaus ist die bauliche Gestaltung entscheidend. Dabei ist wesentlich, dass ein Einfamilienhaus nur eine Hauptwohnung enthält. Bestehen für sich abgesonderte Wohnungen, von denen jede für sich die Wohnbedürfnisse ihrer Inhaber voll erfüllt, liegt ein Mietwohngrundstück vor (BFG 19.6.2017, RV/2100931/2015; s.a. VwGH 11.5.1951, 0663/50; 8.6.1972, 1953/71). Trotz der – wie aus dem Beschwerdeschriftsatz vom 22. Februar 2026 hervorgeht – irreführenden Bezeichnung „Mietwohngrundstück“ für „Grundstücke, die zu mehr als 80% Wohnzwecken dienen, mit Ausnahme der Einfamilienhäuser“ kommt es dabei nach § 54 Abs. 1 Z 1 BewG nicht darauf an, ob eine Vermietung des Grundstückes vorliegt oder nicht.

„Während für die Unterscheidung, ob ein Mietwohngrundstück, ein Geschäftsgrundstück oder ein gemischtgenutztes Grundstück vorliegt, das Ausmaß der Benutzung für Wohnzwecke bzw der Benutzung für gewerbliche oder öffentliche Zwecke maßgebend ist, entscheidet beim Einfamilienhaus die bauliche Gestaltung. Wesentlich ist, dass ein Einfamilienhaus nur eine Hauptwohnung enthält. Das Vorhandensein kleinerer Nebenwohnungen für das Hauspersonal sowie das Vorhandensein einzelner gewerblichen Zwecken oder öffentlichen Zwecken dienender Räume muss jedoch den Charakter des

Einfamilienhauses nicht stören. Maßgebend ist hier die Anschauung des Verkehrs. In diesem Sinne ist sowohl ein Schlossgebäude als auch ein Siedlerhaus den Einfamilienhäusern zuzurechnen.

Häufig werden Einfamilienhäuser durch Teilung der Hauptwohnung zur Unterbringung von zwei Haushalten hergerichtet. Eine Artfortschreibung als Mietwohngrundstück ist jedoch nach der ständigen Rechtsprechung des VwGH, insb nach dem Erkenntnis vom 11. 5. 1951, ZI 663/1950, Nr 407 erst begründet, „wenn es sich um eine solche Teilung der bisher einheitlichen Wohnung handelt, dass für sich abgesonderte Wohnungen entstehen, von denen jede für sich die Wohnungsbedürfnisse ihrer Inhaber vollkommen zu befriedigen vermag. Von einer derartigen Wohnungsteilung kann dagegen dann nicht gesprochen werden, wenn die eine der beiden ‚selbständigen Wohnungen‘ keine Küche, die andere kein Badezimmer hat, diese Räumlichkeiten, die nur in je einer Wohnung vorhanden sind, daher von den Bewohnern der beiden ‚Wohnungen‘ gemeinsam benützt werden müssen‘.

Die Tatsache, dass zwei Haushalte in einem Gebäude untergebracht sind, ist demnach für seine Einstufung als Mietwohngrundstück unbeachtlich, wesentlich ist, dass mindestens zwei Wohnungen vorhanden sind, mit deren dauerndem Bestand zu rechnen ist. Dies wird bei Umbauten insb dann anzunehmen sein, wenn unter erheblichem Aufwand von Mitteln (Schaffung eines zweiten Einganges, Einrichtung der für eine Wohnung erforderlichen Nebenräume, Installationen, Errichtung definitiver Abmauerungen usw) mindestens eine zusätzliche dauernde Wohnung geschaffen wurde. Provisorische Umbauten reichen für eine Einstufung als Mietwohngrundstück nicht aus, besonders dann nicht, wenn weiterhin Räume gemeinsam benützt werden oder der Zugang zu der neu geschaffenen Wohnung durch die bisherige Wohnung führt.“

Nach den Ausführungen in diesem Kommentar sowie der darin zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sind folgende Kriterien für die Abgrenzung zwischen Einfamilienhaus und Mietwohngrundstück entscheidend:

1. Die bauliche Gestaltung als Einfamilienhaus, die nach den Anschauungen des Verkehrs zu beurteilen ist.
2. Es müssen mindestens zwei selbstständige (voneinander unabhängige) Wohnungen vorhanden sein, mit deren dauerndem Bestand zu rechnen ist.

Nach den Anschauungen des Verkehrs passt die Einordnung des strittigen Gebäudes aufgrund seines äußeren Erscheinungsbildes sowohl in das Bild eines Einfamilienhauses als auch in das Bild eines Zweifamilienhauses.

Es kommt daher auf die zweite Voraussetzung an, nämlich ob mindestens zwei selbstständige (voneinander unabhängige) Wohnungen vorhanden sind, mit deren

dauerndem Bestand zu rechnen ist (BFG 5.3.2021, RV/5100071/2015). Dabei sind ausschließlich objektive Kriterien entscheidend, wie das Bestehen von Bad, WC, Schlafraum, Küche (vgl. UFS 6.11.2013, RV/0596-W/13; BFG 19.6.2017, RV/2100931/2015).

Der Bf. wendet ein, dass sich alle Personen frei im Haus bewegen könnten und keine verschließbaren Wohnungstüren vorliegen würden. Die st.Rspr. fordert – wie bereits ausgeführt – bloß „für sich abgesonderte Wohnungen, von denen jede für sich die Wohnbedürfnisse ihrer Inhaber voll erfüllt“. Der Begriff „abgesondert“ lässt sich nicht auf einzeln abschließbare Einheiten reduzieren. Eine Absonderung kann auch durch eine räumliche Trennung und Entflechtung erfolgen. Im Übrigen ist die Einheit 1 laut Einreichplan durch eine separate Wohnungseingangstüre abschließbar. Einheit 2 ließe sich aufgrund der Raumgliederung ohne erheblichem Aufwand von Mitteln abtrennen (zB Einbau einer versperrbaren Türe am Gang), sodass dieser Aspekt – im Gegensatz zur Raumgliederung – nicht als definitiv angesehen werden kann.

Der Umstand, dass sowohl jede Wohneinheit für sich die Wohnungsbedürfnisse (Schlafräume, WC, Dusche/Bad, Küche, Wohn-/Esszimmer) ihrer Inhaber vollkommen zu befriedigen vermag, ist nach Aktenlage unstrittig. Der Umstand, dass die Haustechnik (Stromzähler, Heizung, Wasserzähler) gemeinsam genutzt wird, schränkt die Befriedigung der Wohnbedürfnisse in keiner Weise ein. In Mehrparteienhäusern ist es sogar üblich, dass ein zentrales Heizsystem eingebaut ist (Kostenverrechnung über m²-Schlüssel und/oder Wärmezähler), zu dem die einzelnen Hausparteien oft keinen Zugang haben. Ebenso wenig schränkt ein gemeinsamer Stromzähler die Möglichkeit der Befriedigung der Wohnungsbedürfnisse ein. Abgesehen davon wäre die Nachrüstung eines Stromzwischenzählers (Kosten je nach Modell im niedrigen bis mittleren zweistelligen Eurobereich) ohne erheblichen Mehraufwand möglich, sofern dies zwecks genauer Kostenabgrenzung nicht ohnehin schon gemacht wurde. Für den Wasserzähler gilt Sinngemäßes.

Die zweite Wohnung wurde durch Anbau geschaffen. Im Untergeschoss wurden laut Einreichplan extra ein Schlafzimmer, eine Küche und Wohn-/Esszimmer errichtet. Daran lässt besonders anschaulich und objektiv erkennen, dass der Grundriss auf zwei abgesonderte und vollwertig – also jeweils für sich – nutzbare Wohnungen auf zwei räumlich getrennten Ebenen ausgelegt ist. Selbst das Argument, dass eine gemeinsame Haupteingangstüre genutzt wird, geht ins Leere, zumal von dort aus beide Einheiten nur separat – also ohne Durchquerung der anderen Wohnbereiche – erreichbar sind.

Die Raumgliederung ist nicht auf ein Wohnkonzept mit generationsübergreifendem verschränkten Wohnen (zB Nutzung einer Gemeinschaftsküche) ausgelegt. Die bauliche Gestaltung entspricht objektiv zwei (Haupt)wohnungen mit jeweils getrennten Zugangsmöglichkeiten.

Auf die tatsächliche Nutzung (zB Betreten jeden Raumes im Haus zu jeder Zeit) kommt es nicht an, sodass auf die dahingenden Einwände des Bf. nicht näher eingegangen werden muss.

Da gegenständlich zwei abgesonderte Wohnungen vorhanden sind, von denen jede für sich die Wohnungsbedürfnisse ihrer Inhaber vollkommen zu befriedigen vermag, liegt gegenständlich kein Einfamilienhaus i.S.d. § 54 Abs. 1 Z 4 BewG vor. Folglich besteht ein Mietwohngrundstück i.S.d. § 54 Abs. 1 Z 1 BewG.

Die Bescheidbeschwerde ist daher als unbegründet abzuweisen.“

Dazu legte die belangte Behörde den **Einreichplan vom 30.01.2020** vor. Dieser stellt sich auszugsweise wie folgt dar:

Außenansichten:

[...]

Plan Kellergeschoß:

[...]

Plan Erdgeschoß:

[...]

Daraus geht unter anderem hervor, dass die Wohnung im Kellergeschoß aufgrund der Hanglage über zwei nach außen führende Eingangstüren verfügt und auch vom darüberliegenden Erdgeschoß aus über eine gemeinsame Eingangstür (welche vor einer Innentüre liegt, die in die Erdgeschoßwohnung führt und deren Haupteingang darstellt) über eine nach unten in das Kellergeschoß führende Stiege erreichbar ist.

Mit **Beschluss vom 08.05.2026**, dem Beschwerdeführer elektronisch zugestellt am 11.05.2026, wurde den Parteien Gelegenheit eingeräumt, zu folgenden Themen Stellung zu nehmen:

1. Dem Beschwerdeführer werden der Vorlagebericht der belangten Behörde vom 07.05.2026 sowie der von dieser übermittelte Einreichplan vom 30.01.2020 zur Stellungnahme binnen drei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses (einlangend) übermittelt.
2. Der Beschwerdeführer wird aufgefordert, binnen drei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses (einlangend) dem Bundesfinanzgericht mitzuteilen, ob die Bauausführung entsprechend dem Einreichplan vom 30.01.2020 erfolgte und im Falle von für das gegenständliche Verfahren wesentlichen Abweichungen (vorhandene Räume, Türen, Abtrennungen) diese Abweichungen zu benennen und entsprechende Fotos dazu zu übermitteln.
3. Die Parteien des Verfahrens werden zur Stellungnahme binnen drei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses (einlangend) zur Frage aufgefordert, ob auch der Grundsteuermessbescheid von der Beschwerde umfasst ist.

Insbesondere wurde darauf verwiesen, dass es für eine Einordnung als Mietwohngrundstück nicht erforderlich ist, dass Wohnungen tatsächlich vermietet sind. Ein Mietwohngrundstück liege auch dann vor, wenn alle Wohnungen zB von den (Mit-)Eigentümern selbst benutzt werden. Auch sogenannte Zweifamilienhäuser seien Mietwohngrundstücke (Twaroch/Wittmann/Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz (25. Lfg 2016) § 54 BewG, Seite 2). Wesentlich ist sei Verkehrsanschauung und dass ein Einfamilienhaus nur eine Hauptwohnung enthalte.

Aus den vorgelegten Akten, insbesondere aufgrund des Einreichplanes vom 30.01.2020, ergebe sich nach der derzeitigen Aktenlage, dass im beschwerdegegenständlichen Objekt aufgrund der laut Plan vorhandenen Räume und Türen in einer Gesamtbetrachtung zwei selbstständige (voneinander unabhängige) Wohnungen vorhanden sind, mit deren dauerndem Bestand zu rechnen ist (mangels entgegengesetzter aktenkundiger Anhaltspunkte). Dazu und insbesondere zum Vorlagebericht der belangten Behörde und zu

allfälligen wesentlichen Änderungen der Bauausführung im Vergleich zum mitübermittelten Einreichplan vom 30.01.2020 wurde der Beschwerdeführer um Stellungnahme binnen der im Spruch des Beschlusses angeführten Frist ersucht.

Weiters wurde der Umstand behandelt, dass nach der derzeitigen Aktenlage betreffend den Grundsteuermessbescheid mangels Beschwerdeentscheidung die Beschwerde über den Grundsteuermessbescheid gemäß § 281a BAO an die belangte Behörde zurückzuleiten sein könnte, sollten keine entgegenstehenden Sachverhaltselemente bekannt werden.

Mit **Beschwerdevorentscheidung vom 12.05.2026** wurde die Beschwerde gegen den **Grundsteuermessbescheid** als unbegründet abgewiesen und dies wie folgt begründet:

„Wie auch in der Beschwerdeentscheidung gemäß § 262 BAO vom 20.03.2026 betreffend den Einheitswertbescheid zum 01.01.2022 geschrieben, handelt es sich nach Ansicht des Finanzamtes bei dem Gebäude "****1****" nach der derzeitigen Aktenlage um ein Gebäude mit zwei Wohneinheiten, also um ein Mietwohngrundstück. Laut § 295 Abs. 1 BAO, sind abgeleitete Bescheide (wie der Grundsteuermessbescheid) im Falle einer nachträglichen Abänderung, Aufhebung oder Erlassung des Feststellungsbescheides (wie der Einheitswertbescheid) von Amts wegen durch einen neuen Bescheid zu ersetzen und müssen daher nicht gesondert bekämpft werden.

Das heißt, wenn sich infolge einer erfolgreichen Beschwerde gegen den Einheitswertbescheid die Höhe des Einheitswertes ändern sollte, wird der Grundsteuermessbescheid von Amts wegen abgeändert.“

Mit **Eingabe vom 12.05.2026** gab die belangte Behörde gegenüber dem Bundesfinanzgericht folgende Stellungnahme ab:

„Aufgrund des Wortlautes im Beschwerdeschriftsatz („Ich bitte Sie daher, den Einheitswert sowie den Grundsteuermessbescheid entsprechend anzupassen.“) geht das Finanzamt Österreich davon aus, dass jeweils ein Änderungsbegehren i.Z.m. Bescheidbeschwerden vorliegt. Die Bescheidbeschwerde gegen den Grundsteuermessbescheid wurde daher zwischenzeitlich mittels Beschwerdeentscheidung abgewiesen.

Die Beschwerdevorlage durch das Finanzamt erfordert mehr als die bloße Aktenübermittlung (zB in Zusammenhang mit einem anderen Verfahren). Im Rahmen der Vorlage der Vorlage wurde der Grundsteuermessbescheid irrtümlich unter „Beschwerde“ hochgeladen und als bekämpfter Bescheid angemerkt. Wie aus der Begründung der Bescheidbeschwerde und der erst im Nachgang ergangenen Beschwerdeentscheidung eindeutig hervorgeht, war eine Vorlage der Bescheidbeschwerde gegen den Grundsteuermessbescheid – trotz widersprüchlichen Erklärungen – zu keinem Zeitpunkt intendiert.

Im Ergebnis ist dem BFG zuzustimmen, dass keine Bescheidbeschwerde gegen den Grundsteuermessbescheid vorgelegt worden ist. Ebenso geht die Abgabenbehörde nach Aktenlage davon aus, dass die beantragte Vorlage der Beschwerde gegen den nicht ergangenen Grundsteuermessbescheid ein offensichtlicher Erklärungsirrtum war (Copy-Paste-Fehler, kein Rechtsirrtum) und somit kein Begehren der Partei begründet.“

Mit **Beschluss vom 13.05.2026**, welcher an beide Verfahrensparteien am 13.05.2026 zugestellt wurde, wurden dem Bf. die dem Bundesfinanzgericht am 12.05.2026 übermittelte Beschwerdevereinscheidung vom 12.05.2026 sowie die Eingabe der belangten Behörde vom 12.05.2026 zur Kenntnis übermittelt. Weiters wurde unter anderem auf Folgendes hingewiesen:

„Auch wenn die Vorlage einer Beschwerde gegen den Grundsteuermessbescheid, wie der Stellungnahme der belangten Behörde vom 12.05.2026 entnommen werden kann, nicht intendiert war, ist sie doch erfolgt und ist daher dieser Bescheid zunächst Gegenstand des bundesfinanzgerichtlichen Verfahrens. Aus diesem Grund kann nun zu Gunsten des Beschwerdeführers davon ausgegangen werden, dass tatsächlich eine Beschwerde gegen den Grundsteuermessbescheid eingebracht wurde, über welche nun mit der genannten Beschwerdevereinscheidung vom 12.05.2026 entschieden wurde. Da der allfällige Vorlageantrag dagegen nicht nach der Erlassung der Beschwerdevereinscheidung eingebracht worden sein kann (in diesem Verfahren RV/5100421/2026), wird die Beschwerde gemäß § 281a BAO an die belangte Behörde zurückzuleiten und das Verfahren vor dem Bundesfinanzgericht diesbezüglich einzustellen sein.“

Dazu brachte der Beschwerdeführer bis zum Ablauf der mit Beschluss vom 13.05.2026 gesetzten Äußerungsfrist keine Stellungnahme ein.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Die Gesamtfläche des auf der zu bewertenden Liegenschaft befindlichen Hauses in Hanglage verteilt sich laut GWR-Daten auf Wohnzwecke (193,20 m²), Fläche für Privatgarage (22,03 m² netto) und Kellerfläche (37,95 m² netto). Das Erdgeschoß weist eine Raumhöhe von 2,80 m auf, das Untergeschoß von 2,70 m Geschoßhöhe. Erfasst sind zwei Nutzungseinheiten (Tür-Nr. 1 und Tür-Nr. 2):

Die Einheit 1 im Obergeschoß umfasst WC, Bad, Küche, Wasser, Flächenheizung Brennwertkessel (Heizöl Extraleicht) und sieben Wohnräume auf 113,07 m². Die Einheit 2 im Untergeschoß verfügt über WC, Bad, Küche, Wasser, Flächenheizung Brennwertkessel (Heizöl Extraleicht) und fünf Wohnräume auf 80,13 m².

Die Einheit 1 im Obergeschoß verfügt weiters über 1 Schlafzimmer und 2 Kinderzimmer. In der Einheit 2 im Untergeschoß sind zudem ein Schlafzimmer, eine Küche und ein Wohn-/Esszimmer vorhanden (jeweils im Bestand umgebaut bzw. neu errichtet).

Es liegt ein Hanggrundstück vor, sodass die Wohnräume im Untergeschoß mit Tageslicht versorgt sind. Der Raum mit der Bezeichnung „Bestehende Dusche“ weist eine Fläche von 3,96 m² auf. Der Heizraum (samt dahinterliegenden Brennstoffraum) ist nur über den Vorraum der Einheit 2 erreichbar. Die Wohnräume der jeweiligen Einheiten sind laut Einreichplan nicht verschränkt. Die Einheit 1 im Obergeschoß ist laut Plan durch eine eigene Wohnungstüre hinter der (Haupt-)Eingangstüre komplett vom restlichen Bereich abschließbar. Die Einheit 2 ist von der Einheit 1 über einen kleinen Vorraum, eine Treppe und einen Gang erreichbar und verfügt aufgrund der Hanglage über zwei weitere Außentüren auf Höhe des Untergeschoßes (auf Seehöhe der Garage). Die Einheit 2 ist von der Einheit 1 derzeit nicht abschließbar, dies wäre jedoch durch einen Einbau einer Innentüre im Nahebereich der Stiege baulich einfach nachzurüsten. Das Gebäude verfügt über einen einzigen (gemeinsamen) Wasserzähler und einen (einzigen gemeinsamen) Stromzähler, jedoch über zwei der Gemeinde behördlich gemeldete Nutzungseinheiten (Tür-Nr. 1 und Tür-Nr. 2).

Betreffend den Grundsteuermessbescheid vom 11.02.2026 wurde die Beschwerdeentscheidung mit Bescheid vom 12.05.2026 erlassen. Die Beschwerdeentscheidung vom 20.03.2026 betrifft lediglich den angefochtenen Einheitswertbescheid vom 11.02.2026 und es wurde nur betreffend diesen ein Vorlageantrag eingebracht, nicht jedoch hinsichtlich den Grundsteuermessbescheid.

2. Beweiswürdigung

Der festgestellte Sachverhalt ist – soweit entscheidungsrelevant und soweit im Folgenden nicht eigens darauf eingegangen wird – unstrittig, ergibt sich aus dem Akteninhalt und stützt sich auf die Angaben der Bf. sowie auf die dem Gericht vorgelegten Unterlagen der belangten Behörde.

Einheitswertbescheid

Die Bauweise erfolgte in Massivbauweise und in Adaptierung mehrerer weiterer Räume, sodass von keiner vorübergehenden baulichen Änderung auszugehen ist. Auch wurde nichts entgegenstehendes behauptet.

Hinsichtlich der Verkehrsanschauung, ob eine einzige Hauptwohnung oder zwei eigenständige Wohnungseinheiten vorliegen, ist zu beachten, dass gegenständlich zwei vollwertige Wohnungen vorliegen, da jede über mindestens einen eigenen Zugang verfügt, der nicht durch die jeweils andere Wohnung führt und dass jeweils Räume wie WC, Bad, Küche, Schlafzimmer und Wohnzimmer gegeben sind bzw. durch den Umbau, der Anlass für die neuerliche Bewertung war, geschaffen wurden. Da eine Gesamtbetrachtung vorzunehmen war, schadet

der Umstand, dass durch den gemeinsamen Eingang im Obergeschoß auch die Untergeschoßwohnung betreten werden kann, nicht, zumal ein Versperren durch Einbau einer Innentüre jederzeit möglich, aber offenbar nicht gewünscht ist. Die Funktion der Wohnung wird dadurch jedenfalls nicht beeinträchtigt. Gäbe es eine Beeinträchtigung, wäre diese – wie ausgeführt – einfach und angesichts der gesamten Umbaukosten wohl ohne übermäßigen Kostenaufwand (Einbau einer Innentüre) zu beseitigen, zumal sich das gesamte Gebäude im Eigentum des Bf. befindet. Gegen die vom Bf. begehrte Einreihung des Grundstücks als Einfamilienhaus sprechen die vorhandenen Eingänge beider Einheiten, das jeweilige Vorhandensein von WC, Bad, Küche und Schlafzimmer sowie die faktische Nutzungsmöglichkeit als getrennte Einheiten, dem gegenüber das Fehlen einer abschließbaren Trenntüre (die leicht nachgerüstet werden kann) wesentlich weniger wiegt.

In einer Gesamtwürdigung der Umstände ergibt sich somit, dass gegenständlich nach der Verkehrsanschauung zwei selbständige Wohnungen vorliegen, die aufgrund der Bauweise und mangels entgegenstehender Anhaltspunkte Dauer angelegt sind:

Grundsteuermessbescheid

Dass hinsichtlich des Grundsteuermessbescheides eine Beschwerde eingebracht worden war und dass die Beschwerdeentscheidung vom 20.03.2026 lediglich den Einheitswertbescheid betrifft und nur betreffend diesen ein Vorlageantrag (vom 29.03.2026) eingebracht wurde, ergibt sich aus dem bisherigen Vorbringen der Parteien und ist unstrittig, weshalb dieser Umstand den Feststellungen zugrunde gelegt wird. Auch kann sich der Vorlageantrag vom 29.03.2026 nicht auf die Beschwerdeentscheidung vom 12.05.2026 beziehen.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Rechtslage

§ 54 BewG 1955 in der bis dato geltenden Stammfassung BGBl. Nr. 148/1955 lautet:

„§ 54. Grundstückshauptgruppen.

(1) Die bebauten Grundstücke werden eingeteilt in:

1. Mietwohngrundstücke. Als Mietwohngrundstücke gelten solche Grundstücke, die zu mehr als 80 vom Hundert Wohnzwecken dienen, mit Ausnahme der Einfamilienhäuser (Z 4).

2. Geschäftsgrundstücke. Als Geschäftsgrundstücke gelten solche Grundstücke, die zu mehr als 80 vom Hundert unmittelbar eigenen oder fremden gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienen.

3. Gemischtgenutzte Grundstücke. Als gemischtgenutzte Grundstücke gelten solche Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils unmittelbar eigenen oder fremden gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und weder nach Z 1 als Mietwohngrundstücke, noch nach Z 2 als Geschäftsgrundstücke, noch nach Z 4 als Einfamilienhäuser anzusehen sind.

4. Einfamilienhäuser. Als Einfamilienhäuser gelten solche Wohngrundstücke, die nach ihrer baulichen Gestaltung nicht mehr als eine Wohnung enthalten. Dabei sind Wohnungen, die für Hauspersonal bestimmt sind, nicht mitzurechnen. Die Eigenschaft als Einfamilienhaus wird auch dadurch nicht beeinträchtigt, daß durch Abtrennung von Räumen weitere Wohnungen geschaffen werden, wenn mit ihrem dauernden Bestand nicht gerechnet werden kann. Ein Grundstück gilt auch dann als Einfamilienhaus, wenn es teilweise unmittelbar eigenen oder fremden gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dient und dadurch die Eigenart als Einfamilienhaus nach der Verkehrsauffassung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

5. Sonstige bebaute Grundstücke. Die nicht unter Z 1 bis 4 fallenden bebauten Grundstücke gelten als sonstige bebaute Grundstücke.

(2) Die Frage, ob die im Abs. 1 Z 1 bis 3 bezeichneten Grenzen erreicht sind, ist nach dem Verhältnis der nutzbaren Fläche zu beurteilen.“

§ 281a BAO (Bundesabgabenordnung) lautet:

„Wenn das Verwaltungsgericht nach einer Vorlage (§ 265) zur Auffassung gelangt, dass noch eine Beschwerdeentscheidung zu erlassen ist oder ein Vorlageantrag nicht eingebracht wurde, hat es die Parteien darüber unverzüglich formlos in Kenntnis zu setzen.“

3.2. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

Strittig ist die von der belangten Behörde Einordnung des beschwerdegegenständlichen Objekts als Mietwohngrundstück, während der Beschwerdeführer von einem Einfamilienhaus ausgeht.

Für die vom Beschwerdeführer begehrte Einstufung in die Grundstückshauptgruppe „Einfamilienhaus“ ist die bauliche Gestaltung entscheidend. Dabei ist wesentlich, dass ein Einfamilienhaus nur eine Hauptwohnung enthält. Bestehen für sich abgesonderte Wohnungen, von denen jede für sich die Wohnbedürfnisse ihrer Inhaber voll erfüllt, liegt ein Mietwohngrundstück vor (BFG 19.06.2017, RV/2100931/2015; VwGH 11.05.1951, 0663/50; 08.06.1972, 1953/71).

Der Bf. wendet zunächst ein, dass keine Gebäudeteile vermietet seien. Wie bereits im Zuge des Beschlusses vom 08.05.2026 ausgeführt, ist es für eine Einordnung als Mietwohngrundstück im Sinne des § 54 Abs. 1 Z 1 des Bewertungsgesetzes 1955 nicht erforderlich, dass Wohnungen

tatsächlich vermietet sind. Ein Mietwohngrundstück liegt auch dann vor, wenn alle Wohnungen zB von den (Mit-)Eigentümern selbst benutzt werden. Auch sogenannte Zweifamilienhäuser sind Mietwohngrundstücke (Twaroch/Wittmann/Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz (25. Lfg 2016) § 54 BewG, Seite 2). Wesentlich sind die Verkehrsanschauung und die Tatsache, dass ein Einfamilienhaus nur eine Hauptwohnung enthält (VwGH 27.01.1956, 2811/53; 11.06.1974, 1429/73).

Die Frage, ob die melderechtlichen Vorschriften eingehalten werden, ist nach Ansicht des Bundesfinanzgerichts für die bewertungsrechtliche Einordnung eines Gebäudes bzw. einer Liegenschaft nicht relevant, vielmehr kommt es auf die bauliche Gestaltung an (vgl. dazu auch VwGH 08.06.1972, 1953/71).

Der Verwaltungsgerichtshof hat mit VwGH 11.06.1974, 1429/73, ausgesprochen:

„Während für die Entscheidung der Frage, ob ein Mietwohngrundstück vorliegt, das Ausmaß der Benutzung für Wohnzwecke maßgebend ist, ist für die Einreihung eines Grundstückes in die Grundstückshauptgruppe der Z 4 (Einfamilienhaus) die bauliche Gestaltung entscheidend. Wesentlich dafür ist, daß das Gebäude nur eine Hauptwohnung enthält. Das Vorhandensein kleinerer Nebenwohnungen für das Hauspersonal sowie das Vorhandensein einzelner gewerblichen Zwecken oder öffentl Zwecken dienender Raum stört den Charakter als Einfamilienhaus nicht. Maßgebend dafür ist die Verkehrsanschauung. Die Wünsche des Eigentümers, Erwägungen von Organen der Finanzverwaltung und Auswirkung auf die Ertragsteuern sind für die Frage, ob ein Gebäude als Mietwohngrundstück oder als Einfamilienhaus zu bewerten ist, rechtlich ohne Bedeutung.“

Bereits mit VwGH 11.05.1951, 0663/50; 08.06.1972, 1953/71, wurde ausgesprochen:

„Die Eigenschaft eines Gebäudes als Einfamilienhaus geht durch Aufteilung der Wohnung auf zwei Wohnungen nur dann verloren, wenn durch die Teilung zwei abgesonderte Wohnungen entstehen, deren jede für sich die Wohnungsbedürfnisse ihrer Inhaber vollkommen zu befriedigen vermag.“

Nach den Anschauungen des Verkehrs passt die Einordnung des strittigen Gebäudes aufgrund seines äußeren Erscheinungsbildes sowohl in das Bild eines Einfamilienhauses als auch in das Bild eines Zweifamilienhauses. Es kommt daher darauf an, ob mindestens zwei selbstständige (voneinander unabhängige) Wohnungen vorhanden sind, mit deren dauerndem Bestand zu rechnen ist (BFG 5.3.2021, RV/5100071/2015). Dabei sind ausschließlich objektive Kriterien entscheidend, wie das Bestehen von Bad, WC, Schlafräum, Küche (UFS 06.11.2013, RV/0596-W/13; BFG 19.06.2017, RV/2100931/2015).

Aus dem Akteninhalt, insbesondere auf Basis des im Wesentlichen unverändert umgesetzten Einreichplanes vom 30.01.2020, ergibt sich, dass im beschwerdegegenständlichen Objekt

aufgrund der laut Plan vorhandenen Räume und Türen in einer Gesamtbetrachtung zwei selbstständige (voneinander unabhängige) Wohnungen vorhanden sind, mit deren dauerndem Bestand zu rechnen ist.

Der Bf. wendet zwar ein, dass sich alle Personen frei im Haus bewegen könnten und keine verschließbaren Wohnungstüren vorliegen würden. Die Rechtsprechung fordert allerdings, wie die belangte Behörde im Vorlagebericht bereits ausführt, bloß „für sich abgesonderte

Wohnungen, von denen jede für sich die Wohnbedürfnisse ihrer Inhaber voll erfüllt“. Der Begriff „abgesondert“ lässt sich nicht auf einzeln abschließbare Einheiten reduzieren. Eine Absonderung kann auch durch eine räumliche Trennung und Entflechtung erfolgen, beispielsweise durch ein Stiegenhaus. Zudem ließe sich die Wohnung im Untergeschoß, wie bereits im Rahmen der Beweiswürdigung ausgeführt, aufgrund der Raumgliederung ohne erheblichem Aufwand von Mitteln jederzeit abtrennen, sollte das gewünscht sein.

Der Umstand, dass sowohl jede Wohneinheit für sich die Wohnungsbedürfnisse (Schlafräume, WC, Dusche/Bad, Küche, Wohn-/Esszimmer) ihrer Inhaber vollkommen zu befriedigen vermag, ist offenkundig und unstrittig. Der vom Beschwerdeführer ins Treffen geführte Umstand, dass die Haustechnik (Stromzähler, Heizung, Wasserzähler) gemeinsam genutzt werden bzw. dass keine separaten Zähler pro Wohneinheit vorliegen, schränkt diese Befriedigung der Wohnbedürfnisse in keiner Weise ein und ist gegebenenfalls auch eine Verrechnung nach Quadratmetern/Kubatur/Personen (vor allem betreffend Wasser/Wärme) oder einfach durch den kostengünstigen Einbau eines Subzählers (vor allem betreffend Strom) möglich, wie die belangte Behörde zutreffend ausführt.

Die zweite Wohnung wurde durch den Anbau geschaffen, dem der übermittelte Bauplan zugrundeliegt. Im Untergeschoss wurden laut Einreichplan eigens ein Schlafzimmer, eine Küche und Wohn-/Esszimmer errichtet. Daran lässt sich, wie die belangte Behörde treffend bemerkte, besonders anschaulich und objektiv erkennen, dass der nunmehr erreichte Grundriss auf zwei abgesonderte und vollwertig – also jeweils für sich – nutzbare Wohnungen auf zwei räumlich getrennten Ebenen tatsächlich ausgelegt ist. Auf die tatsächliche Nutzung (zB Betreten jeden Raumes im Haus zu jeder Zeit) kommt es aufgrund der bewertungsrechtlichen Grundsätze, wonach individuelle Absichten der Eigentümer im Gegensatz zu den Nutzungsmöglichkeiten und der tatsächlichen Nutzung (objektiver Charakter) unbeachtlich sind, nicht an (VwGH 14.05.1963, 1788/61; 17.09.1963, 1676/62; 10.09.1970, 0842/69; *Twaroch/Wittmann/Frühwald*²⁹, BewG § 52; VwGH 05.10.1987, 86/15/0040; *Twaroch/Wittmann/Frühwald*²⁹, BewG § 2 Rz 3 und Rz 20 sowie Rz 5 mit Hinweis auf *Gürsching/Stenger*, BewG, Vermögenssteuergesetz⁸ § 2 BewG Anm 51.3, § 33 BewG Anm 6; *Rößler/Troll*, BewG und Vermögenssteuergesetz¹⁵ § 2 BewG Anm 6; VwGH 25.02.1991, 89/15/0064; 18.02.1999, 96/15/0054).

Auf diese vom Bf. angeführten Merkmale allein kann es daher in einer Gesamtbetrachtung angesichts der vorhandenen nutzbaren Räume und der weiteren baulichen Gestaltung als wesentlich relevantere Gesichtspunkte nicht entscheidend ankommen.

Es liegen daher in einer Gesamtbetrachtung zwei selbständige Wohnungen in dem beschwerdegegenständlichen Gebäude vor, sodass eine Einreihung als Mietwohngrundstück vorzunehmen war, was mit dem angefochtenen Bescheid auch korrekt so erfolgt ist. Im Übrigen wird auf das zutreffende Vorbringen der belangten Behörde im Vorlagebericht verwiesen.

Die Beschwerde konnte keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Einheitswertbescheides aufzeigen und war daher als unbegründet abzuweisen.

3.3. Zu Spruchpunkt II. (Vorgehen nach § 281a BAO)

Gemäß § 281a BAO hat das Verwaltungsgericht, wenn es nach einer Vorlage (§ 265 BAO) zur Auffassung gelangt, dass noch eine Beschwerdeverentscheidung zu erlassen ist oder ein Vorlageantrag nicht eingebracht wurde, die Parteien darüber unverzüglich formlos in Kenntnis zu setzen.

In den Erläuterungen zur Regierungsvorlage (190 BlgNR 26. GP 56) wurde zu dieser Bestimmung auszugsweise wie folgt ausgeführt:

„Wenn wegen einer fehlenden Beschwerdeverentscheidung oder wegen eines fehlenden Vorlageantrages eine Zuständigkeit zur Erledigung der Bescheidbeschwerde oder des Vorlageantrages trotz erfolgter Vorlage (§ 265) nicht auf das Verwaltungsgericht übergehen konnte, besteht kein Erfordernis, dass das Verwaltungsgericht darüber einen Unzuständigkeitsbeschluss fasst (vgl. VwGH 29.1.2015, Ro 2015/15/0001). Auch aus Gründen des Rechtsschutzes ist es nicht erforderlich, über eine Unzuständigkeit durch das Verwaltungsgericht mittels eines Feststellungsbeschlusses abzusprechen. Im Interesse der Vereinfachung und Beschleunigung des Beschwerdeverfahrens

soll das Verwaltungsgericht eine ihm von der Abgabenbehörde (zumeist nur irrtümlich) vorgelegte Beschwerde, über die es seiner Ansicht nach in Ermangelung einer Beschwerdeverentscheidung oder eines Vorlageantrages nicht zu entscheiden hat, der Abgabenbehörde ohne unnötigen Aufschub zurückschicken und den Beschwerdeführer davon verständigen. Die neue Verständigungspflicht gemäß § 281a BAO soll, insbesondere im Hinblick auf die Verständigung des Beschwerdeführers vom Zeitpunkt und Inhalt der zunächst erfolgten Vorlage, gewährleisten, dass beide Parteien rasch und einfach mittels formloser Mitteilung des Verwaltungsgerichtes davon Kenntnis erlangen, dass sich das Verwaltungsgericht für unzuständig hält.“

Der Gesetzgeber geht somit davon aus, dass in den genannten Fällen das Verwaltungsgericht die vorgelegte Beschwerde an die Abgabenbehörde ohne unnötigen Aufschub zurückschicken soll, was der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zufolge bereits kraft eines Größenschlusses aus § 53 iVm § 2a BAO folgt. § 281a BAO sieht in diesem Zusammenhang (lediglich) die ausdrückliche Verpflichtung des Verwaltungsgerichts vor, die Parteien über diese Weiterleitung zu verständigen (VwGH 20.09.2023, Ro 2023/13/0015 mwN).

In der zur Entscheidung vorgelegten Beschwerde wurde nach dem Wortlaut lediglich der Einheitswertbescheid vom 11.02.2026 bekämpft („*Betreff: Beschwerde gegen den neuen Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 2022 vom 11. Februar 2026 zu ***EWAZ*** Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit lege ich Beschwerde gegen den neuen Einheitswertbescheid meines Einfamilienhauses ein. (...)*“).

Im Änderungsantrag wurde allerdings begehrt, den Einheitswertbescheid und in der Folge auch den Grundsteuermessbescheid entsprechend dem Beschwerdebegehren abzuändern („(...) Ich bitte Sie daher, den Einheitswert sowie den Grundsteuermessbescheid entsprechend anzupassen.“).

Weiters wurde mit der Beschwerdeverentscheidung vom 20.03.2026 ausschließlich über die Beschwerde betreffend den Einheitswertbescheid abgesprochen („Ihre Beschwerde vom 22.02.2026 gegen den Einheitswertbescheid zum 01.01.2022, Artfortschreibung, vom 11.02.2026 wird abgewiesen.“).

Dass es im Zuge der Vorlage der Beschwerde gegen den Einheitswertbescheid auch zu einer Vorlage der Beschwerde gegen den Grundsteuermessbescheid kam, ist unstrittig und ergibt sich aus dem Vorlagebericht und den darin als angefochten angeführten Bescheiden.

Auch wenn nach § 295 Abs. 1 und 2 BAO abgeleitete Bescheide im Falle einer Abänderung des angefochtenen Grundlagenbescheides ohnehin bereits von Amts wegen abzuändern sind, wurde den Parteien obiger Umstand vorgehalten. Die belangte Behörde ging (zu Gunsten des Beschwerdeführers) durch Erlassung einer Beschwerdeverentscheidung vom 12.05.2026 betreffend den Grundsteuermessbescheid und im Zuge der gleichzeitig vorgelegten Stellungnahme vom 12.05.2026 offenbar davon aus, dass auch gegen den Grundsteuermessbescheid, der dem Bundesfinanzgericht zudem auch als angefochtener Bescheid am 07.05.2026 zur Entscheidung vorgelegt worden war, Beschwerde eingebracht worden war. Das Bundesfinanzgericht schließt sich dieser Einschätzung zu Gunsten des Beschwerdeführers an. Der Beschwerdeführer selbst gab im gesamten Verfahren bislang trotz entsprechender Gelegenheit keine Stellungnahme ab. Es war somit davon auszugehen, dass eine Beschwerde gegen den Grundsteuermessbetragsbescheid eingebracht worden war, über die allerdings erst mit Beschwerdeverentscheidung vom 12.05.2026 und somit nach bereits erfolgter Vorlage vom 07.05.2026 entschieden wurde. Die Vorlage der Beschwerde gegen den Grundsteuermessbetrag durch die belangte Behörde war daher irrtümlich erfolgt. Ein

Vorlageantrag kann, von hier nicht einschlägigen Ausnahmen des § 262 BAO abgesehen, nicht wirksam vor der Erlassung einer Beschwerdeentscheidung eingebracht werden und es wurde vor und nach der Beschwerdeentscheidung vom 12.05.2026 auch kein solcher Vorlageantrag eingebracht, der in diesem Verfahren Gegenstand sein könnte. Daher ist ein Anwendungsfall des § 281a BAO gegeben.

Die Weiterleitung (Rückleitung) der Beschwerde durch das Verwaltungsgericht an die belangte Behörde ist als verfahrensleitender Beschluss anzusehen. Wenn § 281a BAO vorsieht, dass die Verständigung „formlos“ erfolgen soll, so ist dies dahin zu verstehen, dass eine bestimmte Form hierfür nicht vorgesehen ist. Zweckmäßig erfolgt diese Verständigung dadurch, dass eine Ausfertigung des verfahrensleitenden Beschlusses (samt Begründung, in der die Ansicht des Bundesfinanzgerichts dargelegt wird) den Parteien zugestellt wird (VwGH 20.09.2023, Ro 2023/13/0015 mwN).

Nach § 260 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 264 Abs. 4 lit. e und § 278 Abs. 1 lit. a 1. Fall BAO sind unzulässige Vorlageanträge mit Beschluss des Bundesfinanzgerichts zurückzuweisen.

Da § 260 Abs. 2 BAO in § 264 Abs. 4 lit. e BAO nicht aufgezählt ist, können Vorlageanträge erst nach Zustellung der Beschwerdeentscheidung (von hier nicht relevanten Ausnahmen des § 262 Abs. 2-5 BAO abgesehen) zulässig eingebracht werden. Vor diesem Zeitpunkt eingebrachte Vorlageanträge sind daher unzulässig (BFG 15.10.2015, RV/7102053/2015; *Petrage-Wolf in Fischerlehner/Brennsteiner/Leitner/Petrage-Wolf, Abgabenverfahren*⁴ § 260 BAO Rz 12 (Stand 1.3.2025, rdb.at)).

Im Übrigen wäre daher, sollte man in der Eingabe vom 29.03.2026 einen Vorlageantrag betreffend den Grundsteuermessbescheid erblicken, dieser jedenfalls zurückzuweisen gewesen, da er vor der Erlassung der entsprechenden Beschwerdeentscheidung eingebracht worden wäre.

Somit war aufgrund der Vorlage des Grundsteuermessbescheides, ohne dass dem ein wirksamer Vorlageantrag zugrundeliegen könnte, diesbezüglich gemäß § 281a BAO vorzugehen und die Beschwerde gegen den Grundsteuermessbescheid an die belangte Behörde zurückzuleiten und das diesbezügliche Beschwerdeverfahren vor dem Bundesfinanzgericht bis auf Weiteres einzustellen.

3.4. 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.

Die Weiterleitung (Rückleitung) der Beschwerde durch das Verwaltungsgericht ist als verfahrensleitender Beschluss anzusehen (VwGH 20.9.2023, Ro 2023/13/0015, mwN). Gegen verfahrensleitende Beschlüsse des Verwaltungsgerichts (vgl auch – zur Abgrenzung von sofort anfechtbaren Beschlüssen – VwGH 15.12.2022, Ro 2022/13/0031, mwN) ist nach § 25a Abs. 3 VwGG eine abgesonderte Revision nicht zulässig; sie können erst in der Revision gegen das die Rechtssache erledigende Erkenntnis angefochten werden.

Gegen einen Beschluss, mit dem das Verwaltungsgericht die Beschwerde an eine andere Stelle weiterleitet, ist demnach eine abgesonderte Revision nicht zulässig (VwGH 19.06.2018, Ko 2018/03/0002; 02.08.2018, Ra 2018/03/0072 mwN). Gleiches gilt auch für die „formlose“ Verständigung über die Weiterleitung (Rückleitung) samt Mitteilung der Ansicht des Bundesfinanzgerichts, die der Bekanntgabe des Inhalts des verfahrensleitenden Beschlusses entspricht (VwGH 20.09.2023, Ro 2023/13/0015).

Unabhängig davon liegt bereits hinsichtlich der zu lösenden Rechtsfragen höchstgerichtliche Rechtsprechung vor, von der nicht abgewichen wurde, sodass auch keine Rechtsfrage zu lösen wäre, der grundsätzliche Bedeutung zukommt.

Linz, am 1. Juni 2026