

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter ***Ri1*** in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, über die Beschwerde vom 5. August 2025 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 3. Juli 2025 betreffend Einheitswert zum 01.01.2023, Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs 1 Z 1 BewG 1955, zu Steuernummer ***BF1StNr1*** 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

Mit Vertrag vom 18.12.2000 wurde der Beschwerdeführerin ***Bf1*** (in weitere Folge kurz die Bf) von ihrer Mutter ein Grundstück übertragen, welches nicht grundbücherlich übereignet wurde.

Auf Grundlage des Übergabevertrags vom 18.12.2000 rechnete das Finanzamt dieses Grundstück der Bf zu, erfasste es unter der Einheitswertzahl ***EHWZ1*** und stellte den Einheitswert zum Stichtag 01.01.2001 gemäß § 22 Abs 1 BewG 1955 mit Bescheid vom 31.07.2001 neu fest. Der Einheitswert wurde mit ATS 60.000,00 (Euro 4.360,37) und der gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhter Einheitswert mit ATS 81.000,00 (Euro 5.886,50) festgesetzt.

Mit Übergabsvertrag vom 11.04.2023 übertrug die Bf das Alleineigentum an dem Grundstück unentgeltlich an ihren Bruder, wobei als Übernahmezeitpunkt der 01.01.2023 vereinbart wurde.

Mit Schreiben vom 20.05.2025, eingelangt beim Finanzamt Österreich am 28.05.2025, teilte die Bf der Behörde mit, dass sie niemals grundbücherliche Eigentümerin des gegenständlichen

Grundstücks gewesen sei, weshalb die Vorschreibung von Grundsteuer nicht nachvollzogen werden könne. Es habe niemals eine Parzelle bestanden. Die Verwaltungsgemeinschaft berufe sich auf einen Bescheid aus dem Jahr 2001, den es niemals gegeben habe. Außerdem sei die Steuer doppelt erfasst worden, da sie auch dem Bruder als grundbücherlichen Eigentümer vorgeschrieben worden sei. Es werde die Rückzahlung der Grundsteuer ab dem Jahr 2001 begehrt.

Mit Bescheid vom 03.07.2025 führte das Finanzamt Österreich eine Wertfortschreibung gemäß § 21 BewG 1955 zum Stichtag 01.01.2023 durch und stellte den Einheitswert mit Euro 0,00 fest. Begründend wurde ausgeführt, dass das Grundstück auf Grundlage des Übergabsvertrages mit Stichtag 01.01.2023 an den Bruder übertragen wurde. Der gegenständliche Einheitswertakt werde daher gelöscht. Im Jahr 2000 sei das wirtschaftliche Eigentum an dem Grundvermögen übertragen worden, eine Eintragung im Grundbuch sei hierfür nicht notwendig.

In der gegen den Einheitswertbescheid vom 03.07.2025 gerichteten Beschwerde vom 05.08.2025 wird zusammengefasst ausgeführt, dass dessen Begründung nicht nachvollziehbar sei. Ein wirtschaftliches Eigentum an der Liegenschaft habe nie bestanden, weil die Bearbeitung des Grundstücks ausschließlich durch den Bruder der Bf erfolgt sei. Die Abgaben seien doppelt eingehoben worden und daher zurückzuzahlen.

Mit Beschwerdeverentscheidung vom 13.11.2025 wurde die Beschwerde als unbegründet abgewiesen. Eine mehrfache Erfassung des Grundstücks habe nicht vorgelegen. Aufgrund des Übergabsvertrages vom 11.04.2023 wurde der streitgegenständliche Bewertungsakt zum Stichtag 01.01.2023 gelöscht. Erst ab diesem Zeitpunkt werde das Grundstück durch die Behörde beim Grundvermögen des Bruders der Bf erfasst.

Im Vorlageantrag vom 11.12.2025 wurde zusammengefasst ausgeführt, dass die Bf niemals grundbücherliche Eigentümerin einer Parzelle gewesen und diese vom Finanzamt erfunden worden sei. Die vertraglichen Ansprüche aus dem im Jahr 2000 geschlossenen Übergabsvertrag seien nie umgesetzt und sei darauf verzichtet worden. Es bestünden daher Rückzahlungsansprüche wegen unrechtmäßig eingehobener Grundsteuer.

Die Abgabenbehörde legte die Beschwerde dem Verwaltungsgericht am 20.03.2026 zur Entscheidung vor und beantragte die Abweisung des Rechtsmittels. Die Bf sei mehrmals durch die Behörde darauf hingewiesen worden, dass die Grundsteuer nicht in den Zuständigkeitsbereich des Finanzamtes falle, sondern eine Gemeindezuständigkeit sei. Eine Rückerstattung von Grundsteuer durch das Finanzamt sei daher ausgeschlossen. Die Bf sei ab dem Jahr 2001 wirtschaftliche Eigentümerin des Grundvermögens gewesen, eine Eintragung im Grundbuch sei hierfür nicht notwendig. Eine doppelte Erfassung des Grundvermögens habe zu keinem Zeitpunkt bestanden. Das verfahrensgegenständliche Grundstück war lediglich der Bf zugerechnet und wurde erst zum Stichtag 01.01.2023 im Akt des Übernehmers eingetragen. Da

diese Zurechnung die Wertgrenze gemäß § 21 BewG nicht überschritt, wurde beim Übernehmer bei Übertragung des Grundstücks kein neuer Feststellungsbescheid erlassen.

Mit Mängelbehebungsauftrag vom 26.03.2026 wurde die Bf durch das Gericht aufgefordert fehlende Beschwerdebestandteile gemäß § 250 Abs 1 lit b, c BAO nachzuholen, da der Beschwerde keine Erklärungen entnommen werden können, in welchen Punkten der streitgegenständliche Bescheid angefochten wird und welche Änderungen beantragt werden. Die Bf wurde darüber belehrt, dass ausschließlich der Einheitswertbescheid vom 03.07.2025 mit einer Wertfortschreibung von Euro 0,00 den Beschwerdegegenstand des Verfahrens bildet. Informativ wurde die Bf darauf hingewiesen, dass ein etwaiger Antrag auf Rückzahlung von Grundsteuer ab dem Jahr 2001 nicht Beschwerdegegenstand dieses Verfahrens ist und ein solches Verfahren gemäß § 14 FV-G zudem in den Kompetenzbereich der Gemeinde fällt.

In der am 09.04.2026 eingereichten Beantwortung des Mängelbehebungsauftrags wurde zusammengefasst ausgeführt, dass der Bescheid in seinem gesamten Inhalt angefochten und die ersatzlose Aufhebung begehrt werde, weil er ohne rechtliche und gesetzliche Deckung ergangen sei. Ebenso werde die Aufhebung des unrechtmäßigen Einheitsbescheids vom 31.07.2001 und von sämtlichen darauf aufbauenden Bescheiden beantragt. Dieser ursprüngliche Bescheid sei rein fiktiv, da der im Jahr 2000 abgeschlossenen Übergabsvertrag nie durchgeführt worden sei. Eine Verschreibung von Steuern hätte erst nach Durchführung der Verbücherung vorgenommen werden dürfen. Der Staat habe sich unrechtmäßig bereichert und bestehe daher ein Bereicherungsanspruch. Die Behörde gehe schikanös vor. Sie sei ignorant, wolle den Sachverhalt nicht verstehen und das durch sie angerichtete Unrecht nicht beseitigen. Der Behörde sei bekannt, dass am 11.04.2023 auf die Ansprüche aus dem Übergabsvertrag verzichtet worden ist, das Amt handle daher schikanös. Es werde nunmehr auch beantragt, dass eine Entscheidung durch einen Senat gefällt werde, weil sich die Behörde auch mit allfälligen Haftungsproblemen auseinandersetzen wird müssen. Abschließend werde die Beigebung eines Verfahrenshelfers begehrt, um die Beschwerde formgerecht ausführen und den rechtsgrundlosen Urbescheid vom 31.07.2001 bekämpfen zu können.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Mit Übergabe- und Schenkungsvertrag vom 18.12.2000, Notariatsakt GZ ***GZ1***, erstellt durch ***Notar1***, öffentlicher Notar in ***Stadt1***, übereignete die Mutter der Bf, Frau ***Bf1-Mutter***, geboren am ***Bf1-Mutter-Geb***, ihrem Sohn ***Bf1-Bruder***, geboren am ***Bf1-Bruder-Geb***, als Übernehmer, unter anderem aus der Liegenschaft (ehemals EZ ***EZ1-Alt***), EZ ***EZ1***, GB ***KG1***, das Grundstück ***Grundstück1***, allerdings vermindert um ein noch zu vermessendes Grundstück im Ausmaß von 1000 m², welches die Mutter ihrer Tochter, der Bf ***Bf1***, schenkte.

Festgehalten wurde ausdrücklich, dass die Schenkung an die Bf mit sofortiger Wirkung durchgeführt wird und das Grundstück bei ausdrücklicher Annahme der Zuwendung als Anspruch gegenüber dem Bruder übernommen wird. Das für die zur Übereignung des Grundstückes nötige Umwidmungsverfahren in Bauland habe der Bruder der Bf jederzeit und auch sofort einzuleiten und durchführen zu lassen.

Auf Grundlage des Übergabe- und Schenkungsvertrags vom 18.12.2000 rechnete das Finanzamt ***Stadt1*** (nunmehr Finanzamt Österreich) das an die Bf übertragene Grundstück im Ausmaß von 1000 m² dieser zu und erfasste es unter Einheitswertzahl ***EHWZ1***. Mit Einheitswertbescheid vom 31.07.2001 wurde der Einheitswert dieses Grundvermögens zum Stichtag 01.01.2001 gemäß § 22 Abs 1 BewG 1955 (Nachfeststellung) aufgrund der Neugründung der wirtschaftlichen Einheit festgesetzt. Der Einheitswert wurde mit ATS 60.000,00 (Euro 4.360,37) und der gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhter Einheitswert mit ATS 81.000,00 (Euro 5.886,50) festgesetzt. Ebenso wurde am 31.07.2001 ein Grundsteuermessbescheid zum Stichtag 01.01.2001 erlassen und der Grundsteuermessbetrag mit ATS 112,00 (Euro 8,14) festgesetzt. Die Bescheide vom 31.07.2001 sind unbestritten in Rechtskraft erwachsen.

Ein Umwidmungsverfahren bezüglich des Grundstücks hat in weiterer Folge nicht stattgefunden und wurde keine Einverleibung des Eigentumsrechts an die Bf im Grundbuch durchgeführt.

Mit Übergabsvertrag vom 11.04.2023, erstellt durch ***RA1***, Rechtsanwältin in ***Stadt1***, überließ und übergab die Bf ihrem Bruder ***Bf1-Bruder***, geboren am ***Bf1-Bruder-Geb***, unentgeltlich das Alleineigentum an dem Grundstück von rund 1000 m² der Parzelle EZ ***EZ1***, GB ***KG1***, Nr ***Grundstück1***. Festgehalten wird in diesem Vertrag, dass die Bf aufgrund des Übergabe- und Schenkungsvertrag vom 18.12.2000 außerbücherliche Eigentümerin des Grundstücks ist und dieses von Herrn ***Bf1-Bruder*** mit Stichtag 01.01.2023 in seinen Besitz und sein Eigentum übernommen wird. Ab diesem Datum gehen sämtliche Rechte und Pflichten auf den Übernehmer über. Seit 01.01.2023 ist Herr ***Bf1-Bruder*** alleiniger zivil- als auch wirtschaftlicher Eigentümer der Parzelle EZ ***EZ1***.

Mit dem streitgegenständlichen Einheitswertbescheid vom 03.07.2025 führte das Finanzamt Österreich eine Wertfortschreibung gemäß § 21 BewG 1955 zum Stichtag 01.01.2023 durch und stellte den Einheitswert des Grundvermögens der Bf mit Euro 0,00 fest. Begründend wurde ausgeführt, dass das Grundstück auf Grundlage des Übergabsvertrages vom 11.04.2023 mit Stichtag 01.01.2023 an den Bruder übertragen wurde. Der gegenständliche Einheitswertakt werde daher gelöscht.

2. Beweiswürdigung

Gemäß § 167 Abs 1 BAO bedürfen Tatsachen, die bei der Abgabenbehörde offenkundig sind, und solche, für deren Vorhandensein das Gesetz eine Vermutung aufstellt, keines Beweises. Gemäß § 167 Abs 2 BAO hat die Abgabenbehörde im Übrigen unter sorgfältiger Berücksichtigung der Ergebnisse des Abgabenverfahrens nach freier Überzeugung zu beurteilen, ob eine Tatsache als erwiesen anzunehmen ist oder nicht. Gemäß § 2a BAO gelten diese Bestimmungen sinngemäß im Verfahren vor den Verwaltungsgerichten, soweit sie im Verfahren der belangten Abgabenbehörde gelten.

Die Feststellungen zum Übergabe- und Schenkungsvertrag vom 18.12.2000 ergeben sich aus ebendiesem Dokument. Anhand der Eintragungen im Grundbuch lässt sich nachvollziehen, dass ein Umwidmungsverfahren bezüglich des Grundstücks nicht erfolgt ist und keine Einverleibung des Eigentumsrechts an die Bf im Grundbuch durchgeführt wurde.

Die mit Stichtag zum 01.01.2001 erfolgte Zurechnung des streitgegenständlichen Grundstücks an die Bf, dessen Erfassung unter *****EHWZ1***** und die auf dieser Grundlage erfolgte Feststellung des Einheitswertes und des gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhten Einheitswerts sind dem Einheitswertbescheid vom 31.07.2001 zu entnehmen.

Der Inhalt des Übergabsvertrags vom 11.04.2023 kann ebendieser Vereinbarung entnommen werden. In diesem Vertrag ist ausdrücklich festgehalten, dass die Bf außerbücherliche Eigentümerin des Grundstücks ist, dieses jedoch nicht mehr benötigt und daher an ihren Bruder übertragen will (Übergabsvertrag vom 11.04.2023, Seiten 2,3). Ebenso ist explizit vereinbart, dass die Bf ihrem Bruder das Alleineigentum an diesem Grundvermögen überträgt und er dieses samt allen damit verbundenen Rechten und Pflichten in seinen Besitz und in sein Eigentum übernimmt (Übergabsvertrag vom 11.04.2023, Seite 3). Zwischen den Vertragsparteien war somit unstrittig, dass das Eigentum an der Liegenschaft der Bf zuzurechnen ist und nunmehr an den Bruder übertragen werden soll. Einziger Sinn und Zweck des Vertrages vom 11.04.2023 war es somit Herrn *****Bf1-Bruder***** das Alleineigentum an dem Grundstück zu übertragen. Demgemäß kommt das Gericht zur abschließenden Feststellung, dass *****Bf1-Bruder***** ab 01.01.2023 zivilrechtlicher- und wirtschaftlicher Eigentümer der streitgegenständlichen Liegenschaft ist.

Die Feststellungen zum streitgegenständlichen Einheitswertbescheid vom 03.05.2025 ergeben sich aus genau diesem Schriftstück.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

3.1.1. Verfahrensrechtliche Beurteilung

Gemäß § 250 Abs 1 BAO hat die Beschwerde die Bezeichnung des Bescheides, gegen den sie sich richtet (lit a), die Erklärung, in welchen Punkten der Bescheid angefochten wird (lit b), die Erklärung, welche Änderungen beantragt werden (lit c) und eine Begründung (lit d) zu enthalten.

Gemäß § 85 Abs 2 BAO berechtigen Mängel von Eingaben (Formgebrechen, inhaltliche Mängel, Fehlen einer Unterschrift) nicht zur Zurückweisung; inhaltliche Mängel liegen dann vor, wenn in einer Eingabe gesetzlich geforderte inhaltliche Angaben fehlen. Dem Einschreiter ist die Behebung der Mängel mit dem Hinweis aufzutragen, dass die Eingabe nach fruchtlosem Ablauf einer gleichzeitig zu bestimmenden angemessenen Frist als zurückgenommen gilt; werden die Mängel rechtzeitig behoben, gilt die Eingabe als ursprünglich richtig eingebracht.

Entspricht die Bescheidbeschwerde nicht den im § 250 Abs 1 BAO umschriebenen Erfordernissen, so ist dem Beschwerdeführer somit gemäß § 85 Abs 2 BAO die Behebung dieser inhaltlichen Mängel mit dem Hinweis aufzutragen, dass die Bescheidbeschwerde nach fruchtlosem Ablauf einer gleichzeitig zu bestimmenden Frist als zurückgenommen gilt.

Im gegenständlichen Fall wurde die Bf mit Beschluss des Gerichts gemäß § 85 Abs 2 BAO aufgefordert die Erklärung, in welchen Punkten der streitgegenständliche Einheitswertbescheid vom 03.07.2025 angefochten wird (§ 250 Abs 1 lit b BAO) und die Erklärung, welche Änderungen beantragt werden (§ 250 Abs 1 lit c BAO), bekanntzugeben, da diese obligatorischen Bestandteile der Beschwerde vom 05.08.2025 nicht entnommen werden können.

Die Bf kam dem Mängelbehebungsauftrag fristgerecht nach und führte aus, dass der Bescheid seinem gesamten Inhalt nach angefochten und dessen Aufhebung beantragt wird.

Dem Inhaltserfordernis des § 250 Abs 1 lit b BAO wird ausreichend entsprochen, wenn der Bescheid „in seinem gesamten Umfang“ angefochten wird (vgl VwGH 29.09.1976, 1093/76). Ebenso ist das ausdrückliche Begehren der ersatzlosen Aufhebung eines Abgabenbescheides eine ausreichende Erklärung iSd § 250 Abs 1 lit b und c BAO (ua VwGH 30.09.1998, 93/13/0258; 26.06.2002, 97/13/0037; 27.01.2009, 2006/13/0099; 29.04.2015, 2012/13/0041).

Die durch das Gericht festgestellten, materiellen Mängel der gegenständlichen Beschwerde wurden demgemäß durch die Bf behoben, sodass die Beschwerde als ordnungsgemäß eingebracht zu qualifizieren und einer materiellen Erledigung zugänglich ist.

Hinsichtlich der von der Bf in ihrer Beschwerde und im Vorlageantrag beantragten Rückzahlung von Grundsteuer sowie der im Schreiben vom 09.04.2026 beantragten Aufhebung des Einheitswertbescheid vom 31.07.2001 ist auszuführen, dass die Entscheidungsbefugnis des Verwaltungsgerichts durch die Sache des Verfahrens begrenzt ist. Sache ist die Angelegenheit, die den Inhalt des Spruches erster Instanz gebildet hat (zB VwGH 27.09.2012, 2010/16/0032; 25.04.2013, 2012/15/0161; 17.12.2020, Ra 2020/16/0137; 01.02.2021, Ra 2018/16/0121; 07.09.2021, Ro 2018/15/0026; 02.02.2023, Ra 2020/13/0012). Seitens des Bundesfinanzgerichts ist daher ausschließlich der angefochtene Einheitswertbescheid zum Stichtag 01.01.2023 vom 03.07.2025 zu überprüfen. Weder der Einheitswertbescheid zum 01.01.2001 vom 31.07.2001, welcher seit mehr als 2 Jahrzehnten in Rechtskraft erwachsen ist, noch ein etwaiger Antrag auf Rückerstattung von Grundsteuer, welche gemäß § 14 F-VG in Gemeindekompetenz fällt, sind Sache des gegenständlichen Beschwerdeverfahrens.

Bezüglich des am 09.04.2026 gestellten Antrags auf Verfahrenshilfe ist auf den hierzu ergangen Beschluss des Bundesfinanzgerichts VH/4100001/2026 vom 22.05.2026 zu verweisen.

Zum im Schreiben vom 09.04.2026 erstmalig gestellten Antrag auf Entscheidung durch den gesamten Senat ist auszuführen, dass ein solcher Antrag in der Beschwerde, im Vorlageantrag oder in der Beitrittserklärung selbst zu stellen ist. Es genügt nicht, dass ein solcher Antrag in einem die Beschwerde ergänzenden Schriftsatz gestellt wird (BFG 27.01.2021, RV/5100230/2015; vgl zu § 284 Abs 1 aF zB VwGH 27.02.2001, 2000/13/0137; 16.09.2003, 2000/14/0116; 24.3.2004, 98/14/0179). Im gegenständlichen Fall wurde der Antrag weder in der Beschwerde noch im Vorlageantrag eingebracht, weshalb er als verspätet zurückzuweisen ist.

3.1.2. Materiellrechtliche Beurteilung

Gemäß § 186 Abs 1 BAO sind die Einheitswerte für wirtschaftliche Einheiten oder Untereinheiten, unbeschadet anderer gesetzlicher Anordnungen, im Sinn des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) gesondert festzustellen, wenn und soweit diese Feststellung für die Geltendmachung von Abgabenansprüchen von Bedeutung ist.

Mit der Feststellung des Einheitswertes sind laut § 186 Abs 2 BAO Feststellungen über die Art des Gegenstandes der Feststellung und darüber, wem dieser zuzurechnen ist (§ 24 BAO), zu verbinden.

Mit Einheitswertbescheid vom 31.07.2001 wurde das streitgegenständliche Grundstück im Zuge einer Nachfeststellung gemäß § 22 Abs 1 Z 1 BewG 1955 zum Stichtag 01.01.2001 der Bf zugerechnet und erstmalig ein Einheitswert für das Grundvermögen festgestellt. Dieser Bescheid ist unbekämpft in Rechtskraft erwachsen.

Gemäß § 21 Abs 1 Z 1 lit b BewG 1955 wird der Einheitswert neu festgestellt, wenn der nach § 25 BewG 1955 abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, bei den übrigen wirtschaftlichen Einheiten und Untereinheiten des Grundbesitzes entweder um mehr als ein Zehntel, mindestens aber um 400 Euro oder um mehr als 7 300 Euro von dem zum letzten Feststellungszeitpunkt festgestellten Einheitswert, abweicht (Wertfortschreibung). Die im § 21 Abs 1 Z 1 BewG 1955 festgesetzten Wertgrenzen sind laut Abs 2 leg cit nicht zu beachten, wenn für einen Teil des Bewertungsgegenstandes ein Grund für eine Abgabenbefreiung eintritt oder wegfällt, sowie, wenn der Mindestwert gemäß § 25 über- oder unterschritten wird.

Gemäß § 21 Abs 3 BewG 1955 ist der Einheitswert auf den Wert Null fortzuschreiben, wenn eine wirtschaftliche Einheit oder Untereinheit, für die ein Einheitswert bereits festgestellt ist, wegfällt oder gemäß § 25 ein Einheitswert nicht mehr festzustellen ist oder für den ganzen Steuergegenstand eine Steuerbefreiung eintritt.

Wenn die Voraussetzungen für eine Wert-, Art- oder Zurechnungsfortschreibung nach bewertungsrechtlichen Vorschriften vorliegen, so ist gemäß § 193 Abs 1 BAO in den Fällen einer amtswegigen Fortschreibung auf den 1. Jänner des Jahres, an dem die Voraussetzungen für eine Fortschreibung erstmals vorliegen, ein Fortschreibungsbescheid zu erlassen.

Fortschreibungsbescheide gemäß § 21 BewG 1955 und § 193 BAO dienen sowohl der Berücksichtigung von Änderungen in den tatsächlichen Verhältnissen, die während der Dauer des jeweiligen Hauptfeststellungszeitraumes eintreten, als auch zur Berichtigung von früheren Feststellungsbescheiden (vgl VwGH 27.10.2013, 2010/15/0213; 25.02.2003, 99/14/0101).

Gemäß § 193 Abs 1 zweiter Satz BAO tritt durch den Fortschreibungsbescheid der zugrunde liegende Bescheid über den Einheitswert einer wirtschaftlichen Einheit oder Untereinheit mit Wirkung ab dem Fortschreibungszeitpunkt insoweit außer Kraft, als der Fortschreibungsbescheid von dem zugrunde liegenden Bescheid in seiner zuletzt maßgeblichen Fassung abweicht.

Daraus ergibt sich eine eingeschränkte Anfechtungsmöglichkeit („Teilrechtskraft“) des Fortschreibungsbescheids. So ist ein Zurechnungsfortschreibungsbescheid nur hinsichtlich der Zurechnung, nicht aber hinsichtlich der Art und des Wertes des Bewertungsgegenstandes anfechtbar (VwGH 18.11.1985, 84/15/0030; BFG 20.06.2017, RV/2100932/2015). Ein Wertfortschreibungsbescheid kann in diesem Sinn nicht hinsichtlich der Art des Bewertungsgegenstandes oder der Zurechnung angefochten werden (vgl VwGH 31.10.2000, 98/15/0168; *Ritz/Koran*, BAO⁸ § 193 BAO Rz 8; *Ellinger/Sutter/Urtz*, BAO³ § 193, E 10; *Twaroch/Wittmann/Frühwald*, Bewertungsgesetz: Kommentar³² § 21, Rz 2, 16). Ein Wertfortschreibungsbescheid kann daher ausschließlich hinsichtlich des Wertes der wirtschaftlichen Einheit angefochten werden (vgl VwGH 31.10.2000, 98/15/0168; 25.02.2003, 99/14/0101).

Mit dem streitgegenständlichen Einheitswertbescheid vom 03.07.2025 wurde durch die Abgabenbehörde von Amts wegen eine Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs 1 Z 1 BewG 1955 durchgeführt und der Wert der wirtschaftlichen Einheit iSd § 21 Abs 3 BewG 1955 mit Euro 0,00 festgesetzt. Es erfolgte keine Änderung der Zurechnung oder des Bewertungsgegenstandes.

Der von der Bf im gegenständlichen Fall vorgebrachte Einwand, wonach ihr der Grundbesitz vor rund 25 Jahren mit dem Einheitswertbescheid vom 31.07.2001 zu Unrecht zugerechnet wurde, kann somit zu keiner Rechtswidrigkeit des streitgegenständlichen Einheitswertbescheid zum 01.01.2023, Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs 1 Z 1 BewG, führen, weil die Zurechnung in diesem Bescheid nicht geändert wurde, sondern lediglich der Wert des Grundvermögens neu festgesetzt wurde. Die Zurechnung des Grundvermögens ist demgemäß in Teilrechtskraft erwachsen und im Zuge dieses Beschwerdeverfahrens nicht anfechtbar.

Gemäß § 23 BewG 1955 sind bei Fortschreibungen und bei Nachfeststellungen der Einheitswerte für Grundbesitz der tatsächliche Zustand des Grundbesitzes vom Fortschreibungszeitpunkt oder vom Nachfeststellungszeitpunkt und die Wertverhältnisse vom Haupt- oder Neufeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen.

Im gegenständlichen Fall ist die wirtschaftliche Einheit mit 01.01.2023 zur Gänze weggefallen, da das streitgegenständliche Grundstück mit diesem Stichtag unstrittig im zivil- als auch wirtschaftlichen Eigentum des Bruders der Bf stand. Hieraus ergibt sich eine (nicht unerhebliche) Abweichung des Wertes der bei der Bf erfassten Liegenschaft hinsichtlich des zum letzten Feststellungszeitpunkt festgestellten Einheitswerts, sodass die Voraussetzungen für eine Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs 1 lit b BewG 1955 vorgelegen sind.

Wird eine verkaufte bzw im gegenständlichen Fall unentgeltlich übertragene Fläche mit einer bereits bestehenden wirtschaftlichen Einheit des Erwerbers vereinigt, ist für die beim Erwerber bereits vorhanden gewesene wirtschaftliche Einheit einschließlich der erworbenen Fläche bei Überschreitung der Wertgrenzen eine Wertfortschreibung vorzunehmen. Zugleich ist der Einheitswert der übertragenen Fläche auf den Wert null fortzuschreiben (vgl *Twaroch/Wittmann/Frühwald*, Bewertungsgesetz: Kommentar³² § 21, Rz 43).

Da die wirtschaftliche Einheit bei der Bf im gegenständlichen Fall zu Gänze weggefallen ist, wurde der Einheitswert durch die Abgabenbehörde gemäß § 21 Abs 3 BewG 1955 rechtsrichtig mit Euro 0,00 fortgeschrieben. Die Bf trat dem festgestellten Wert der wirtschaftlichen Einheit mit Euro 0,00 nicht entgegen und wäre die Feststellung eines höheren Einheitswertes auch nicht zu ihrem Vorteil.

Im Ergebnis kommt das Gericht zu dem Ergebnis, dass der Einheitswertbescheid zum 01.01.2023, Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs 1 Z 1 BewG 1955, vom 03.07.2025 durch das

Finanzamt rechtsrichtig erlassen wurde. Die Beschwerde ist daher als unbegründet abzuweisen.

3.2. Zu Spruchpunkt II. (Revision)

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

Im gegenständlichen Fall ergeben sich die Voraussetzungen und die Rechtsfolgen einer Wertfortschreibung gemäß 21 BewG 1955 bereits aus dem Gesetz. Diese schlichte Rechtsanwendung berührt keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung. Zudem orientierte sich das Bundesfinanzgericht bei seiner Entscheidung an der oben zitierten Rechtsprechung des VwGH, von der in diesem Erkenntnis nicht abgewichen wurde. Eine Revision ist daher nicht zulässig.

Klagenfurt am Wörthersee, am 26. Mai 2026