IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht **hat** durch den Richter Mag. Christian Seywald in der Beschwerdesache ***Bf1*** (Beschwerdeführerin, abgekürzt: Bf.), ***Bf1-Adr*** **über** die Beschwerde der Bf. vom 31. Oktober 2025 gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien (MA 6) vom 1. Oktober 2025, mit welchem aufgrund des mit Bescheid vom 3. Dezember 2020 festgestellten Einheitswertes und des Grundsteuermessbetrages von 31,55 Euro für den mit Einlagezahl, Blattnummer EZbl,
Liegenschaftsadresse Adresse und
Einheitswert-Aktenzeichen EHWAZ
bezeichneten Steuergegenstand die Grundsteuer ab 1. Jänner 2015 mit einem Jahresbetrag von 157,75 Euro vorgeschrieben (festgesetzt) wurde,
zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird teilweise Folge gegeben. Der angefochtene Bescheid wird gemäß § 279 Abs. 1 Bundesabgabenordnung (BAO) dahingehend abgeändert, dass er die Grundsteuer erst ab 1. Jänner 2016 mit einem Jahresbetrag von 157,75 Euro festsetzt.

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

Entscheidungsgründe

Der Magistrat der Stadt Wien (belangte Behörde) erließ an die Beschwerdeführerin (abgekürzt: Bf.) den angefochtenen, mit 1. Oktober 2025 datierten Bescheid (Grundsteuerbescheid), mit welchem aufgrund des mit Bescheid vom 3. Dezember 2020 festgestellten Einheitswertes und des Grundsteuermessbetrages von 31,55 Euro für den Steuergegenstand mit der Liegenschaftsadresse Wien Adresse die Grundsteuer ab 1. Jänner 2015 mit einem Jahresbetrag von 157,75 € festgesetzt (vorgeschrieben) wurde. Dieser Betrag resultierte aus der Anwendung des Hebesatzes (500 von Hundert laut Verordnung des Wiener Gemeinderates, kundgemacht im Amtsblatt der Stadt Wien am 17. Februar 1994) auf den Steuermessbetrag.

Die Bf. erhob am 31. Oktober 2025 Beschwerde gegen den vorgenannten Bescheid mit den Anträgen,

- den angefochtenen Bescheid als rechtswidrig aufzuheben,
- in eventu den angefochtenen Bescheid als rechtswidrig aufzuheben und die Sache an die erste Instanz zurückzuverweisen,
- in eventu den angefochtenen Bescheid insofern abzuändern, als die Grundsteuer nicht für Zeiträume, die vor dem 1. Oktober 2020 liegen, festgesetzt werde. (Anmerkung: die Einhebung der Abgabe und deren beantragte Aussetzung gemäß § 212a BAO gehören nicht zum Beschwerdeverfahren über den angefochtenen Bescheid.)

Die Beschwerde wurde damit begründet, dass gemäß § 207 BAO das Recht, eine Abgabe festzusetzen, der Verjährung unterliege, wobei die Verjährungsfrist fünf Jahre betrage. Ebenso unterliege das Recht, eine bereits festgesetzte Abgabe einzuheben, der Einhebungsverjährungsfrist von fünf Jahren. Aufgrund des rechtswidrigen Bescheides sei mit Buchungsmitteilung eine Grundsteuer-Nachverrechnung für den Zeitraum 01/2015 bis 09/2025 in Höhe von 1.647,97 € festgesetzt worden. Sowohl der angefochtene Bescheid als auch bzw. im Ergebnis die Buchungsmitteilung seien insofern rechtswidrig, als sie eine Grundsteuer-Nachverrechnung für einen bereits verjährten Zeitraum (hinsichtlich Festsetzung und Einhebung) vorsähen.

Die belangte Behörde erließ eine abweisende, mit 20. Jänner 2026 datierte Beschwerdevorentscheidung, die u.a. mit § 28b Grundsteuergesetz (GrStG) und mit der Aufarbeitung von übermittelten Wertänderungsdaten des Finanzamtes begründet wurde; da sowohl das Finanzamt als auch der Magistrat solche Eingaben jeweils fünf Jahre rückwirkend tätigen dürften, könne es in Summe zu einem Nachverrechnungszeitraum von bis zu zehn Jahren kommen.
Die Beschwerdevorentscheidung wurde am 3. Februar 2026 zugestellt.

Die Bf. stellte mit Schreiben vom 28. Februar 2026 den Antrag auf Entscheidung durch das Bundesfinanzgericht über die Bescheidbeschwerde vom 31. Oktober 2025 (Vorlageantrag). Die Voraussetzungen für eine Hemmung nach § 28b GrStG lägen nicht vor. Die Aufarbeitung von bisher nicht eingegebenen Daten sei kein unvorhersehbares Ereignis außerhalb der Kontrolle der Behörde, das unabwendbar und unverschuldet sei (keine höhere Gewalt). Es habe keine Abgabenhinterziehung stattgefunden. Ebensowenig sei eine nach außen erkennbare Amtshandlung vorgelegen, die die Verjährungsfrist unterbrochen hätte. Es lägen auch keine entsprechenden Feststellungen vor.

Die belangte Behörde legte die Beschwerde dem Bundesfinanzgericht vor, wo sie am 7. Mai 2026 einlangte. Weiters erstattete die belangte Behörde im Sinne von § 265 Abs. 3 BAO einen mit 28. April 2026 datierten Vorlagebericht.

Das Bundesfinanzgericht fragte das Finanzamt Österreich (Rechtsnachfolger des früher zuständigen Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel), ob nach außen erkennbare Amtshandlungen (Unterbrechungshandlungen betreffend Verjährung) gesetzt worden seien. Das Finanzamt Österreich teilte mit, dass der Einheitswertbescheid zum 1. Jänner 2015 vom 3. Dezember 2020 an die Beschwerdeführerin erlassen worden sei und übermittelte eine Zweitschrift dieses vom Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel erlassenen Bescheides an das Bundesfinanzgericht.

Das Bundesfinanzgericht hielt dies und die daraus (Unterbrechungshandlung im Jahr 2020) nach damaligem Verfahrensstand nach Ansicht des Bundesfinanzgerichtes resultierenden Konsequenzen den beiden Streitparteien zur Stellungnahme vor. Die belangte Behörde gab keine Stellungnahme ab. Die Bf. nahm am 15. September 2026 wie folgt Stellung:
„1. Zutreffend ist, dass mit Einheitswertbescheid vom 3. Dezember 2020 der Einheitswert über meine Liegenschaftsanteile erhöht worden ist. Ich möchte bemerken, dass mir dieser Einheitswertbescheid vom 3. Dezember 2020 sowie der Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2015 vom 3. Dezember 2020 erst im Jänner 2021 zugestellt worden sind. Eine nach außen erkennbare Amtshandlung liegt (lag) sohin nicht vor.
Festzuhalten ist ferner, dass in weiterer Folge der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 6, Buchhaltungsabteilung 9, weiterhin folgende Beträge an Grundsteuer festgesetzt und eingehoben hat („Buchungsmitteilung für Grundbesitzabgaben"; jeweils Jahresbeträge):
Grundsteuer 01-12/2021: EUR 4,35
Grundsteuer 01-12/2022: EUR 4,35
Grundsteuer 05/2022: EUR 4,35
Grundsteuer 05/2023: EUR 4,35
Grundsteuer 05/2024: EUR 4,35
*2. Erst mit Buchungsmitteilung für Grundbesitzabgaben Nr. ***1*** vom 10. Oktober 2025 erfolgte eine Grundsteuer-Nachverrechnung 01/2015 bis 09/2025. Hervorzuheben ist nun, dass diese Buchungsmitteilung nicht als Bescheid anzusehen und zu qualifizieren ist und sohin auch nicht angefochten werden kann. Festzuhalten ist ferner, dass der Betrag, der an Grundsteuer-Nachverrechnung mit Buchungsmitteilung vom 10. Oktober 2025 in Anschlag gebracht wird, nicht aufgeschlüsselt und weder nachvollziehbar noch überprüfbar oder schlüssig ist.*
*3. Der (einfache) Jahresbetrag der Grundsteuer in jener Höhe, die offenbar der Buchungsmitteilung für Grundbesitzabgaben Nr. ***1*** vom 10. Oktober 2025 zugrunde liegt, ist erst am 1. Oktober 2025 durch einen überprüfbaren und anfechtbaren Bescheid festgesetzt worden.*
Eine Nachveranlagung, beziehungsweise die Aufforderung zur Nachzahlung bisher nicht eingehobener Beträge an Grundsteuer hätte aber ebenfalls zwingend mit (anfechtbarem) Bescheid erfolgen müssen; dies gemäß § 29 Abs [3] GrStG, wonach folgendes gilt:
„Wird durch einen Bescheid auch der Jahresbetrag für abgelaufene Kalenderjahre geändert

oder erstmalig festgesetzt, so ist eine sich daraus ergebende Nachzahlung innerhalb eines Monates ab Bekanntgabe des Steuerbescheides zu entrichten."
Nachträgliche Änderungen, wie bespielsweise bei Änderungen des Meßbetrages oder des Hebesatzes, erfordern daher wieder die Erlassung eines (Änderungs-)bescheides. Dies ist bislang nicht geschehen, weswegen (Festsetzungs-)verjährung eingetreten ist.
4. Gemäß § 28b GrStG verjährt das Recht, die Grundsteuer festzusetzen, in fünf Jahren. Die Verjährung ist gehemmt, (i) solange die Geltendmachung des Anspruches innerhalb der letzten sechs Monate der Verjährungsfrist wegen höherer Gewalt nicht möglich ist oder (ii) solange die Entscheidung über eine Berufung gegen den Einheitswert- bzw. Grundsteuermeßbescheid oder Grundsteuerbescheid ausgesetzt ist.
Beide Tatbestände, die die Verjährung der Festsetzung der Grundsteuer hemmen, liegen im vorliegenden Sachverhalt nicht vor. Die Behörde führte in der Berufungsvorentscheidung vom 20. Jänner 2026 aus, dass es in der Magistratsabteilung 6 – Buchhaltungsabteilung 9 zur Aufarbeitung von bisher nicht eingegebenen Daten des Finanzamtes Österreich gekommen sei. Dies ist nun weder ein Fall höherer Gewalt noch stellt dies ein Rechtsmittelverfahren im Zusammenhang mit einer Berufung gegen den Einheitswert- bzw. Grundsteuermeßbescheid oder Grundsteuerbescheid dar. Die Festsetzungsverjährung ist daher bereits eingetreten, weswegen der Beschwerde stattzugeben ist.
5. Verletzung des Vertrauensgrundsatzes und des Gleichheitsgrundsatzes
Festzuhalten ist ferner, dass die Behörde – der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 6 – mit dieser angefochtenen Vorgehensweise sowohl den Vertrauensgrundsatz als auch den Gleichheitssatz (zu meinen Lasten) verletzt(e).
Es ist unangemessen und eine denkunmögliche Anwendung des Gesetzes, wenn die Behörde im Jahr 2025 Abgaben (der Höhe nach) für Jahre festsetzt, die bereits 10 Jahre zurückliegen und dementsprechend eine Nachforderung stellt, die den Steuerpflichtigen völlig unvorbereitet treffen, wobei es ebenfalls nicht angehen kann, dass sich eine Behörde darauf beruft, offenbar jahrelang fehlende Daten aufarbeiten zu müssen. Den Vertrauensgrundsatz verletzt die Behörde auch insofern, als sie nach der Erlassung des Einheitswertbescheides die Grunderwerbsteuer in unveränderter Höhe weiterhin und jahrelang festsetzte, vorschrieb und vereinnahmte. Dieses Vorgehen verstößt gegen Treu und Glauben. Ich habe mich auf die Höhe der Grundsteuer in der vorgeschriebenen Form verlassen.
Den Gleichheitsgrundsatz verletzt die Behörde deswegen, weil sie in der Nachforderung angeblich nicht eingehobener Grundsteuer völlig wahllos vorgegangen ist, weil Nachforderungen der Grundsteuer nur bei etwa 30% der Pächter (etwa 120 bis 140 Pächter) in der Kleingartenanlage erhoben und durchgeführt wurde.
Beweis für mein Vorbringen: meine Einvernahme
6. Antrag
Aus den oben angeführten Gründen wiederhole ich den Antrag, das Bundesfinanzgericht möge den angefochtenen Bescheid zur Gänze ersatzlos aufheben."

Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

Bevor der angefochtene Bescheid den Jahresbetrag der Grundsteuer mit 157,75 € festsetzte, war der Jahresbetrag mit 4,35 € festgesetzt gewesen. Dies ist aus den Angaben in der Stellungnahme der Bf. vom 15. September 2026 zu schließen; die Zugrundelegung von bisher 4,35 € ermöglicht auch die weiter unten erfolgende Nachvollziehung der vorgebrachten Buchungsmitteilung mit der Grundsteuer-Nachverrechnung für den Zeitraum 01/2015 bis 09/2025 in Höhe von 1.647,97 €.

Das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel richtete an die Bf. den der Festsetzung der Grundsteuer zugrundeliegenden, mit 3. Dezember 2020 datierten Einheitswertbescheid zum 01.01.2015. Dieser Bescheid und der Grundsteuermeßbescheid zum 1. Jänner 2015 vom 3. Dezember 2020 wurden der Bf. im Jänner 2021 (laut Finanzamt ohne Rückschein) zugestellt. Von den diesbezüglichen Angaben der Bf. ist gemäß § 26 Abs. 2 Satz 2 ZustellG auszugehen.

Die Grundsteuer wurde nicht hinterzogen. Sie und ihre Grundlagen (Einheitswert, Grundsteuermeßbetrag) wurden von Amts wegen ermittelt.

Höhere Gewalt bei der Verzögerung der Erlassung des angefochtenen Bescheides oder Beschwerdeverfahren (inkl. diesbezügliche Aussetzungen) zum zugrundeliegenden Einheitswert- bzw. Grundsteuermeßbescheid lagen und liegen nicht vor.

§ 7 Abs. 6 Finanzverfassungsgesetz (F-VG) 1948 bestimmt:
„(6) Die Bundesgesetzgebung regelt die allgemeinen Bestimmungen und das Verfahren für die von den Abgabenbehörden des Bundes, der Länder und der Gemeinden verwalteten Abgaben."

§ 7 Abs. 6 F-VG 1948 begründet eine ausschließliche Kompetenz des Bundes, die allgemeinen Bestimmungen und das Verfahren für die von den Abgabenbehörden zu erhebenden Abgaben zu regeln; den Ländern ist die Erlassung abweichender Vorschriften nicht gestattet (vgl. *Muzak,* B-VG[6], § 7 F-VG 1948, Rz 5).

§ 1 Abs. 1 und 3 Bundesabgabenordnung (BAO) bestimmen:
„(1) Die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes gelten in Angelegenheiten der öffentlichen Abgaben (mit Ausnahme der Verwaltungsabgaben des Bundes, der Länder und der Gemeinden) sowie der auf Grund unmittelbar wirksamer Rechtsvorschriften der Europäischen Union zu erhebenden öffentlichen Abgaben, in Angelegenheiten der Eingangs- und Ausgangsabgaben jedoch nur insoweit, als in den zollrechtlichen Vorschriften nicht anderes bestimmt ist, soweit diese Abgaben durch Abgabenbehörden des Bundes, der Länder oder der Gemeinden zu erheben sind."
…
„(3) Unter Erhebung im Sinn dieses Bundesgesetzes sind alle der Durchführung der

Abgabenvorschriften dienenden abgabenbehördlichen Maßnahmen zu verstehen."
(Die Erhebung umfasst u.a. die Festsetzung der Abgaben und deren Einhebung.)

Die Grundsteuer ist eine Abgabe, und zwar eine Gemeindeabgabe, wird aber aufgrund des Grundsteuergesetzes (GrStG) 1955, welches ein Bundesgesetz ist, erhoben. Daher sind verfahrensrechtliche Abweichungen (insb. hinsichtlich der Verjährung) im GrStG 1955 von Bestimmungen in der Bundesabgabenordnung zulässig.

§ 28 GrStG 1955 bestimmt: *„Der Jahresbetrag der Steuer ist mit Steuerbescheid festzusetzen. Diese Festsetzung gilt bis zu dem Stichtag, zu dem eine Haupt- oder Neuveranlagung (§ 20 Abs. 1) durchzuführen wäre, auch für die folgenden Jahre, soweit nicht infolge einer Änderung der Voraussetzungen für die Festsetzung des Jahresbetrages ein neuer Steuerbescheid zu erlassen ist."*
Die Möglichkeit der Festsetzung einer Gemeindeabgabe bis 300 Euro durch formlose Zahlungsaufforderung nach § 198a BAO besteht hier daher nicht und wurde hier auch nicht in Anspruch genommen. Die von der Bf. angesprochene Buchungsmitteilung kann in gesetzes-konformer Interpretation nicht als Zahlungsaufforderung iSd § 198a BAO aufgefasst werden.

§ 28a GrStG 1955 bestimmt: *„(1) Der Abgabenanspruch entsteht mit dem Beginn des Kalenderjahres, für das die Grundsteuer auf Grund eines von der Gemeinde festgesetzten Hebesatzes erhoben werden soll.*
(2) Der Zeitpunkt der Festsetzung und der Fälligkeit der Grundsteuer ist ohne Einfluß auf die Entstehung des Abgabenanspruches."

Mit § 28b GrStG 1955 wird die Festsetzungsverjährung abweichend von den §§ 207 bis 209 BAO geregelt; die Festsetzungsverjährung befristet das Recht, eine Abgabe festzusetzen (vgl. *Ritz,* BAO[8], § 207 Tz 1 und 9a).
Davon ist die in § 238 BAO geregelte Einhebungsverjährung zu unterscheiden (aaO Tz 1).

Das GrStG 1955 enthält keine zu § 209a BAO (zulässige Festsetzung nach Eintritt der Verjährung, etwa durch Beschwerdevorentscheidungen und Erkenntnisse; idR nur wenn der angefochtene Bescheid vor Eintritt der Verjährung ergangen ist) spezielleren Regelungen.
§ 209a BAO wird somit nicht durch Regelungen im GrStG verdrängt.

§ 28b GrStG 1955 bestimmt: *„(1) Das Recht, die Grundsteuer festzusetzen, unterliegt nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen der Verjährung.*
(2) Die Verjährungsfrist beträgt fünf Jahre, im Falle der Hinterziehung zehn Jahre.
(3) Die Verjährung beginnt mit Ablauf des Jahres, in dem der Abgabenanspruch entstanden ist.
(4) Die Verjährung wird durch jede zur Geltendmachung des Abgabenanspruches oder zur Feststellung des Abgabepflichtigen von der Abgabenbehörde oder dem für die Festsetzung des Meßbetrages zuständigen Finanzamt unternommene, nach außen erkennbare Amtshandlung unterbrochen. Mit Ablauf des Jahres, in welchem die Unterbrechung eingetreten ist, beginnt die

Verjährungsfrist neu zu laufen.
(5) Die Verjährung ist gehemmt,
a) solange die Geltendmachung des Anspruches innerhalb der letzten sechs Monate der Verjährungsfrist wegen höherer Gewalt nicht möglich ist;
b) solange die Entscheidung über eine Berufung gegen den Einheitswert- bzw. Grundsteuermeßbescheid oder Grundsteuerbescheid ausgesetzt ist.
(6) Das Recht auf Festsetzung der Grundsteuer verjährt spätestens dann, wenn seit der Entstehung des Abgabenanspruches (§ 28 a) fünfzehn Jahre verstrichen sind."

§ 28b Abs. 4 GrStG 1955 entspricht der alten Fassung von § 209 Abs. 1 BAO (aF), d.h. vor der Novellierung durch AbgÄG 2004, BGBl. I 180/2004, erweitert um die Wortgruppe *„oder dem für die Festsetzung des Meßbetrages zuständigen Finanzamt".*
Rechtsprechung und Literatur zu Handlungen, die die Verjährung unterbrechen (Unterbrechungshandlungen) iSd § 209 Abs. 1 BAO aF können auch auf Unterbrechungshandlungen iSd § 28b Abs. 4 GrStG angewendet werden.

Eine Unterbrechung der Verjährungsfrist gemäß § 28b Abs. 4 GrStG ist schon begrifflich – ebenso wie bei § 209 Abs. 1 BAO aF – nur so lange möglich, als die Verjährungsfrist noch nicht abgelaufen ist.

Schriftliche Erledigungen unterbrechen die Verjährung nur dann, wenn sie ihren Empfänger erreicht haben, diesem somit zugestellt wurden *(Ritz,* BAO^2 [1999] § 209 Tz 2 mwN).
Daher stellen der Einheitswertbescheid und der Grundsteuermessbescheid des damals für die Festsetzung des Messbetrages zuständigen Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel Amtshandlungen dar, die erst im Jänner 2021 durch Zustellung nach außen erkennbar wurden.

Feststellungsbescheide unterbrechen die Verjährung jener Abgabenansprüche, die von den Feststellungsbescheiden abgeleitet sind *(Ritz,* BAO^2 [1999] § 209 Tz 12).
In diesem Sinne unterbrechen die Erlassung des Einheitswertbescheides, welcher ein Feststellungsbescheid im Sinne des § 186 BAO ist, und des Grundsteuermessbescheides, von denen beiden die Grundsteuer abgeleitet wird, die Verjährung des Anspruches auf die Grundsteuer (kurz gefasst). Da der Abgabengläubiger den Anspruch auf die Grundsteuer eines bestimmten Jahres bzw. die Ansprüche auf die Grundsteuer von bestimmten Jahren hat, kann die Beurteilung der Unterbrechung der Verjährung für einen Teil des Streitzeitraumes ein anderes Ergebnis zeitigen als für den anderen Teil des Streitzeitraumes, wie es sich im vorliegenden Fall auch erweisen wird.

Der gemäß § 186 BAO gesondert festgestellte Einheitswert und der gemäß § 194 BAO festgesetzte Steuermessbetrag sind keine Abgaben. Die Feststellung des Einheitswertes und die Festsetzung des Grundsteuermessbetrages unterliegen daher weder der Verjährung, die Abgabe festzusetzen (§ 28b GrStG), noch der Verjährung, die fällige Abgabe einzuheben (§ 238

BAO). Freilich darf der abgeleitete Abgabenbescheid (Grundsteuerbescheid) die Abgabe nur soweit festsetzen, als ihre Festsetzung noch nicht verjährt ist. Der Grundsteuerbescheid kann gemäß § 252 BAO nicht mit Einwendungen gegen den ihm zugrundeliegenden Feststellungsbescheid bzw. Messbescheid angefochten werden, was hier aber ohnehin nicht geschieht.

„Grundsteuer" ist eine Abgabenart. Die „Abgabe", für deren Festsetzung die Verjährung zu untersuchen ist, ist hier die Grundsteuer für ein bestimmtes Jahr. Der Grundsteuerbescheid gilt gemäß § 28 GrStG auch für die Folgejahre, bis ein neuer Grundsteuerbescheid erlassen sein wird, was hinsichtlich des angefochtenen Bescheides bis jetzt nicht eingetreten ist. Der angefochtene Grundsteuerbescheid hat die Abgabe ab 1. Jänner 2015 mit einem Jahresbetrag von 157,75 Euro festgesetzt, womit er die Grundsteuer für 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025 und 2026 (ggfs. usw.) jeweils mit diesem Jahresbetrag festgesetzt hat.
Somit ist die im Jänner 2021 gesetzte Amtshandlung zur Geltendmachung des Abgabenanspruches jeweils getrennt für den Abgabenanspruch auf die Grundsteuer des Jahres 2015, den Abgabenanspruch auf die Grundsteuer des Jahres 2016, den Abgabenanspruch auf die Grundsteuer des Jahres 2017 usw. zu untersuchen, bis für die Folgejahre die Festsetzung vor Ablauf der Verjährung unmittelbar erkennbar wird.

Der Abgabenanspruch hinsichtlich der Grundsteuer für das Jahr 2015 entstand mit dem Beginn des Jahres 2015. Die Verjährungsfrist des Rechtes, die Grundsteuer für das Jahr 2015 festzusetzen, begann mit Ablauf des Jahres 2015 zu laufen. Die fünfjährige Verjährungsfrist ist mit Ende des Jahres 2020 abgelaufen. Die im Jänner 2021 bewirkte Amtshandlung zur Geltendmachung des Abgabenanspruches ist hinsichtlich des Anspruches des Abgabengläubigers auf die Grundsteuer des Jahres 2015 zu spät gekommen. Die einmal eingetretene Verjährung kann nicht durch nachträgliche Unterbrechungshandlungen ungeschehen gemacht werden. Der angefochtene Bescheid vom 1. Oktober 2025 ist hinsichtlich der Festsetzung der Grundsteuer für das Jahr 2015 nach Eintritt der Verjährung erlassen worden. Er hätte die Grundsteuer nicht ab 1. Jänner 2015 festsetzen dürfen.

Der Abgabenanspruch hinsichtlich der Grundsteuer für das Jahr 2016 entstand mit dem Beginn des Jahres 2016. Die Verjährungfrist des Rechtes, die Grundsteuer für das Jahr 2016 festzusetzen, begann mit Ablauf des Jahres 2016 zu laufen. Die fünfjährige Verjährungfrist wäre mit Ablauf des Jahres 2021 abgelaufen, wenn sie nicht durch die Zustellung des Einheitswert- und des Grundsteuermeßbescheides im Jänner 2021 unterbrochen worden wäre. Dadurch begann die Verjährungsfrist mit dem Ablauf des Jahres 2021 neu zu laufen und wäre mit Ende des Jahres 2026 abgelaufen, wenn die Verjährung nicht durch die Erlassung des Grundsteuerbescheides vom 1. Oktober 2025 (zugestellt im Jahr 2025) unterbrochen worden wäre. Dadurch begann die Verjährungsfrist mit dem Ablauf des Jahres 2025 neu zu laufen und wird mit Ende des Jahres 2030 ablaufen. Allfällige weitere rechtzeitige Unterbrechungen würden den Lauf der Verjährung zwar neu beginnen lassen; es ist aber auch die sogenannte

absolute Verjährung des § 28b Abs. 6 GrStG zu beachten, wonach das Recht auf Festsetzung der Grundsteuer spätestens dann verjährt, wenn seit der Entstehung des Abgabenanspruches 15 Jahre verstrichen sind. Da der Abgabenanspruch hinsichtlich der Grundsteuer für das Jahr 2016 mit dem Beginn des Jahres 2016 entstanden ist, läuft die absolute Verjährung zu ihrer Festsetzung mit Anfang des Jahres 2031 ab. Daraus wird bereits hier erkennbar, dass die absolute Verjährung auch für die nachfolgenden Jahre (2017 ff) keine relevante Schranke für die gegenständliche Festsetzung der Grundsteuer vor Eintritt der Verjährung sein kann, weil die absolute Verjährung für die Festsetzung der Grundsteuer 2017 am Anfang des Jahres 2032 ablaufen wird, für 2018 am Anfang des Jahres 2033, für 2019 am Anfang des Jahres 2034. Jedenfalls ist der angefochtene Grundsteuerbescheid vom 1. Oktober 2025 hinsichtlich der Festsetzung der Grundsteuer für das Jahr 2016 vor Eintritt der Verjährung erlassen worden.

Der Abgabenanspruch hinsichtlich der Grundsteuer für das Jahr 2017 entstand mit dem Beginn des Jahres 2017. Die Verjährungsfrist des Rechtes, die Grundsteuer für das Jahr 2017 festzusetzen, begann mit Ablauf des Jahres 2017 zu laufen. Die fünfjährige Verjährungsfrist wäre mit Ende des Jahres 2022 abgelaufen, wenn die Verjährung nicht durch die Zustellung des Einheitswert- und des Grundsteuermeßbescheides im Jänner 2021 unterbrochen worden wäre. Dadurch begann die Verjährungsfrist mit dem Ablauf des Jahres 2021 neu zu laufen und wäre mit Ende des Jahres 2026 abgelaufen, wenn die Verjährung nicht durch die Erlassung des Grundsteuerbescheides vom 1. Oktober 2025 unterbrochen worden wäre. … [Für die Zwecke der vorliegenden Entscheidung, welche nicht über die Einhebungsverjährung entscheidet, ist es nicht relevant, wie weit in die Zukunft die Festsetzungsverjährung jeweils reicht. Sie ist jedenfalls zum Zeitpunkt der Erlassung der vorliegenden Entscheidung noch nicht abgelaufen; überdies wäre die Festsetzung in der Entscheidung über eine Beschwerde gemäß § 209a BAO ohnehin nicht durch die Verjährung begrenzt.]
Jedenfalls ist der angefochtene Grundsteuerbescheid vom 1. Oktober 2025 hinsichtlich der Festsetzung der Grundsteuer für das Jahr 2017 vor Eintritt der Verjährung ergangen.

Der Abgabenanspruch hinsichtlich der Grundsteuer für das Jahr 2018 entstand mit dem Beginn des Jahres 2018. Die Verjährungsfrist des Rechtes, die Grundsteuer für das Jahr 2018 festzusetzen, begann mit Ablauf des Jahres 2018 zu laufen. Die fünfjährige Verjährungsfrist wäre mit Ende des Jahres 2023 abgelaufen, wenn die Verjährung nicht durch die Zustellung des Einheitswert- und des Grundsteuermeßbescheides im Jänner 2021 unterbrochen worden wäre. Dadurch begann die Verjährungsfrist mit dem Ablauf des Jahres 2021 neu zu laufen und wäre mit Ende des Jahres 2026 abgelaufen, wenn die Verjährung nicht durch die Erlassung des Grundsteuerbescheides vom 1. Oktober 2025 unterbrochen worden wäre. …
Jedenfalls ist der angefochtene Grundsteuerbescheid vom 1. Oktober 2025 hinsichtlich der Festsetzung der Grundsteuer für das Jahr 2018 vor Eintritt der Verjährung ergangen.

Der Abgabenanspruch hinsichtlich der Grundsteuer für das Jahr 2019 entstand mit dem Beginn des Jahres 2019. Die Verjährungsfrist des Rechtes, die Grundsteuer für das Jahr 2019

festzusetzen, begann mit Ablauf des Jahres 2019 zu laufen. Die fünfjährige Verjährungsfrist wäre mit Ende des Jahres 2024 abgelaufen, wenn die Verjährung nicht durch die Zustellung des Einheitswert- und des Grundsteuermeßbescheides im Jänner 2021 unterbrochen worden wäre. Dadurch begann die Verjährungsfrist mit dem Ablauf des Jahres 2021 neu zu laufen und wäre mit Ende des Jahres 2026 abgelaufen, wenn die Verjährung nicht durch die Erlassung des Grundsteuerbescheides vom 1. Oktober 2025 unterbrochen worden wäre. …
Jedenfalls ist der angefochtene Grundsteuerbescheid vom 1. Oktober 2025 hinsichtlich der Festsetzung der Grundsteuer für das Jahr 2019 vor Eintritt der Verjährung ergangen.

Der Abgabenanspruch hinsichtlich der Grundsteuer für das Jahr 2020 entstand mit dem Beginn des Jahres 2020. Die Verjährungsfrist des Rechtes, die Grundsteuer für das Jahr 2020 festzusetzen, begann mit Ablauf des Jahres 2020 zu laufen. Die fünfjährige Verjährungsfrist wäre mit Ablauf des Jahres 2025 abgelaufen, wenn die Verjährung nicht durch die Zustellung des Einheitswert- und des Grundsteuermeßbescheides im Jänner 2021 unterbrochen worden wäre. Dadurch begann die Verjährungsfrist mit dem Ablauf des Jahres 2021 neu zu laufen und wäre mit Ende des Jahres 2026 abgelaufen, wenn die Verjährung nicht durch die Erlassung des Grundsteuerbescheides vom 1. Oktober 2025 unterbrochen worden wäre …
Jedenfalls ist der angefochtene Grundsteuerbescheid vom 1. Oktober 2025 hinsichtlich der Festsetzung der Grundsteuer für das Jahr 2020 vor Eintritt der Verjährung ergangen.

Für weitere Jahre ist unmittelbar erkennbar (2025 abzüglich z.B. 2021 = vier Jahre, d.h. jedenfalls innerhalb der fünfjährigen Verjährungsfrist), dass der angefochtene Grundsteuerbescheid vom 1. Oktober 2025 hinsichtlich der Festsetzung der Grundsteuer für die Jahre 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026 usw. bis zur Erlassung eines neuen Grundsteuerbescheides vor Eintritt der Verjährung ergangen ist.

Bevor der angefochtene Bescheid ergangen ist, hat es bereits einen Bescheid gegeben, der den Jahresbetrag der Grundsteuer bis auf weiteres mit 4,35 Euro festgesetzt hatte, ist zu klären, ob die Rechtskraft dieses Bescheides durch den angefochtenen Bescheid durchbrochen werden durfte. (Der vorherige Bescheid kann gegebenenfalls auch von einem Vorbesitzer übergegangen sein, weil § 28c GrStG 1955 bestimmt: *„Ein Grundsteuerbescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Steuergegenstand nach dem Feststellungszeitpunkt übergegangen ist oder übergeht. Das gleiche gilt bei Nachfolge im Besitz. In diesen Fällen gilt mit der Zustellung an den Rechtsvorgänger (Vorgänger) auch die Bekanntgabe des Bescheides an den Rechtsnachfolger (Nachfolger) als vollzogen.“)*

Die Durchbrechung der Rechtskraft eines früheren Grundsteuerbescheides und die Erlassung des angefochtenen Grundsteuerbescheides ist bereits gemäß § 295 Abs. 1 und 2 BAO möglich: *„§ 295. (1) Ist ein Bescheid von einem Feststellungsbescheid abzuleiten, so ist er ohne Rücksicht darauf, ob die Rechtskraft eingetreten ist, im Fall der nachträglichen Abänderung, Aufhebung oder Erlassung des Feststellungsbescheides von Amts wegen durch einen neuen Bescheid zu*

ersetzen oder, wenn die Voraussetzungen für die Erlassung des abgeleiteten Bescheides nicht mehr vorliegen, aufzuheben. Mit der Änderung oder Aufhebung des abgeleiteten Bescheides kann gewartet werden, bis die Abänderung oder Aufhebung des Feststellungsbescheides oder der nachträglich erlassene Feststellungsbescheid rechtskräftig geworden ist.
(2) Ist ein Bescheid von einem Abgaben-, Meß-, Zerlegungs- oder Zuteilungsbescheid abzuleiten, so gilt Abs. 1 sinngemäß."
Darauf baut der letzte Teil von § 28 Satz 2 GrStG 1955 auf (bzw. ist dieser eine Zusammenfassung): *„… soweit nicht infolge einer Änderung der Voraussetzungen für die Festsetzung des Jahresbetrages ein neuer Steuerbescheid zu erlassen ist."*

Der angefochtene Grundsteuerbescheid vom 1. Oktober 2025 ist also bereits der Änderungsbescheid, den die Bf. in ihrer Stellungnahme vom 15. September 2026 vermisst, wobei er durch das vorliegende Erkenntnis (inhaltliche Entscheidung) des Bundesfinanzgerichtes auf die Jahre ab 1. Jänner 2016 eingeschränkt wird: Der Bescheid vom 1. Oktober 2025 in der Fassung des vorliegenden Erkenntnisses ändert die Höhe der Grundsteuer für die Jahre 2016 bis 2025 von jeweils 4,35 € auf jeweils 157,75 €. Hinsichtlich der Jahre 2026 ff ist der alte Bescheid, der die Grundsteuer mit einem Jahresbetrag von 4,35 € festgesetzt hatte, am 1. Jänner 2026 bereits durch den Grundsteuerbescheid vom 1. Oktober 2025 ersetzt gewesen, sodass die genannte Änderung nicht mehr relevant ist.

Zu dem von der Bf. herangezogenen Gleichheitssatz (Art. 7 B-VG): Dieser verpflichtet die Abgabenbehörden zur Gleichmäßigkeit der Besteuerung, wobei stets der Vergleich mit voll besteuerten anderen Personen entscheidend ist und nicht der Vergleich mit fehlerhaft zu gering besteuerten (vgl. *Ellinger et al.,* § 114 BAO E1 bis E3). Die Gleichmäßigkeit der Besteuerung erfordert, dass Fehler bei der Steuerbemessung mit allen vom Gesetz vorgesehenen Mitteln vermieden oder beseitigt werden (aaO E4). Dies bedeutet im vorliegenden Fall, dass die Abgabenbehörde (Magistrat der Stadt Wien) die materiell richtige Festsetzung der Grundsteuer mit einem Jahresbetrag von 157,75 € ab 1. Jänner 2015 betreiben musste, soweit es (zumindest nach Ansicht der Abgabenbehörde) verfahrensrechtlich zulässig war.

Ob der Abgabenbehörde die Möglichkeit eingeräumt gewesen wäre, Vorgangsweisen einzuschlagen, mit denen die Abgabenfestsetzung wesentlich früher möglich gewesen wäre, ist rechtlich bedeutungslos *(Ellinger et al.,* § 209 BAO E21 – VwGH 7.7.2004, 2004/13/0080).

Zum Vorbringen der Bf., wonach die Behörde völlig wahllos vorgegangen wäre und nur bei etwa 30% der Pächter in der Kleingartenanlage Nachforderungen an Grundsteuer erhoben worden seien:

- Es ist aufgrund der abgabenrechtlichen Verschwiegenheit gemäß § 48a BAO über die Angelegenheiten der anderen Pächter nicht möglich, darauf einzugehen.
- Wie bereits dargestellt, wäre selbst im Falle des Zutreffens des Vorbringens der Bf. für das vorliegende Verfahren, nämlich ab wann die höhere Grundsteuer festzusetzen ist,

nichts zu gewinnen, weil in diesem Verfahren – wie in jedem Verfahren – rechtsrichtig vorzugehen ist, ohne allfällige Fehler in anderen Verfahren zu berücksichtigen.

- Dem Beweisanbot der Bf. für ihr Vorbringen, dass sie einvernommen werde, darf daher gemäß § 183 Abs. 3 BAO wegen der Unerheblichkeit der unter Beweis zu stellenden Tatsachen (Missstände, Fehler in anderen Verfahren) nicht gefolgt werden.

Zu Treu und Glauben: Treu und Glauben können allenfalls bei Entscheidungen, die im Ermessen liegen, berücksichtigt werden. Hier sind aber nur zwingende Regelungen ohne Ermessensübung anzuwenden.

Von der in § 28b GrStG geregelten Verjährung des Rechtes, die Grundsteuer festzusetzen, ist die in § 238 BAO geregelte Verjährung des Rechtes, eine fällige Abgabe einzuheben und zwangsweise einzubringen, zu unterscheiden. § 238 Abs. 1 und 2 BAO bestimmen:
„(1) Das Recht eine fällige Abgabe einzuheben und zwangsweise einzubringen, verjährt binnen fünf Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in welchem die Abgabe fällig geworden ist, keinesfalls jedoch früher als das Recht zur Festsetzung der Abgabe. § 209a gilt sinngemäß.
(2) Die Verjährung fälliger Abgaben wird durch jede zur Durchsetzung des Anspruches unternommene, nach außen erkennbare Amtshandlung, wie durch Mahnung, durch Vollstreckungsmaßnahmen, durch Bewilligung einer Zahlungserleichterung oder durch Erlassung eines Haftungsbescheides unterbrochen. Mit Ablauf des Jahres, in welchem die Unterbrechung eingetreten ist, beginnt die Verjährungsfrist neu zu laufen."

Eine allfällige Verjährung der Einhebung ist nicht in dem Bescheid zur Festsetzung der Abgabe und dem diesbezüglichen (Rechtsmittel)Verfahren zu klären, sondern bei der Einhebung. Die von der Bf. angesprochene Buchungsmitteilung ist begrifflich eine Mitteilung und nach ständiger Rechtsprechung kein Bescheid. In einer Buchungsmitteilung stellt die Abgabenbehörde (Magistrat der Stadt Wien) dar, welche Abgabenbeträge bis zu welchem/n Zeitpunkt/en (zumindest nach Ansicht der Abgabenbehörde) zu bezahlen sind. Entgegen der Ansicht der Bf. ist dafür kein zusätzlicher Bescheid nötig, sondern die Nachforderungen, Fälligkeiten und Nachfristen ergeben sich aus den Abgabenbescheiden (demjenigen, der die Grundsteuer mit einem Jahresbetrag von 4,35 € festgesetzt hatte und demjenigen, der die Grundsteuer mit einem Jahresbetrag von 157,75 € festsetzt) und den Gesetzen. Da die Ableitung daraus sehr schwierig ist, stellt eine Buchungsmitteilung einerseits für die Abgabepflichtigen eine Serviceleistung und andererseits für die Abgabenbehörde eine relativ preiswerte Maßnahme zur pünktlichen und vollständigen Hereinbringung der fälligen Abgaben dar.

Zur Nachvollziehbarkeit der Buchungsmitteilung, in welcher naturgemäß die vorliegende Entscheidung über die Beschwerde und die seit Erstellung der Buchungsmitteilung fällig gewordenen Beträge nicht berücksichtigt sind: Unter Zugrundelegung der Angaben der Bf. ist die Buchungsmitteilung für 2015 bis 2024 und für die ersten drei Quartale 2025 folgendermaßen nachzuvollziehen, wobei im Jahr 2025 entsprechend dem Fälligkeitshinweis

auf der zweiten Seite der Ausfertigung des angefochtenen Bescheides der alte Jahresbetrag am 15. Mai fällig gewesen war und der neue Jahresbetrag am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November jeweils zu einem Viertel fällig gewesen wäre:

Jahr	alter Abgabenbetrag	neuer Abgabenbetrag	Nachforderung
2015	4,35 €	157,75 €	153,40 €
2016	4,35 €	157,75 €	153,40 €
2017	4,35 €	157,75 €	153,40 €
2018	4,35 €	157,75 €	153,40 €
2019	4,35 €	157,75 €	153,40 €
2020	4,35 €	157,75 €	153,40 €
2021	4,35 €	157,75 €	153,40 €
2022	4,35 €	157,75 €	153,40 €
2023	4,35 €	157,75 €	153,40 €
2024	4,35 €	157,75 €	153,40 €
Zw.summe	43,50 €	1.577,50 €	1.534,00 €
02/2025		39,44 €	39,44 €
05/2025	4,35 €	39,44 €	35,09 €
08/2025		39,44 €	39,44 €
Summe	47,85 €	1.695,81 €	1.647,96 €

Zusammenfassend erweist sich der angefochtene Bescheid hinsichtlich der Festsetzung der Grundsteuer für das Jahr 2015 als rechtswidrig. Hingegen erweist er sich hinsichtlich der Festsetzung für die Jahre 2016 ff als rechtsrichtig.

Das Bundesfinanzgericht entscheidet in einem Erkenntnis (meritorische, reformatische Entscheidung) nicht nur über die Beschwerde, sondern zugleich auch über die „Sache“, welche den Gegenstand des angefochtenen Grundsteuerbescheides vom 1. Oktober 2025 gebildet hat. Die „Sache“ des angefochtenen Bescheides ist die Festsetzung des Jahresbetrages der Grundsteuer für die Jahre ab 1. Jänner 2015.

§ 279 Abs. 1 BAO bestimmt: *„(1) Außer in den Fällen des § 278 hat das Verwaltungsgericht immer in der Sache selbst mit Erkenntnis zu entscheiden. Es ist berechtigt, sowohl im Spruch als auch hinsichtlich der Begründung seine Anschauung an die Stelle jener der Abgabenbehörde zu setzen und demgemäß den angefochtenen Bescheid nach jeder Richtung abzuändern, aufzuheben oder die Bescheidbeschwerde als unbegründet abzuweisen.“*

Das zitierte „berechtigt“ bedeutet aufgrund der gebotenen Beachtung der materiellen Richtigkeit und Gesetzmäßigkeit der Besteuerung auch eine Verpflichtung; das Verwaltungsgericht (hier: Bundesfinanzgericht) muss den angefochtenen Bescheid bei einer (inhaltlichen, meritorischen) Entscheidung mit Erkenntnis in allen Belangten rechtsrichtig gestalten *(Tanzer/Unger* in *Rzeszut/Tanzer/Unger,* Stoll-BAO-Kommentar[2], § 279 Rz 12). Eine Bescheidaufhebung als meritorische Beschwerdeerledigung darf nur erfolgen, wenn in dieser Sache in Bezug auf die beschwerdeführende Partei von der Behörde, die den Bescheid erlassen

hat, keine andere weitere Entscheidung in Betracht kommt; sie darf somit nur „ersatzlos“ erfolgen *(Tanzer/Unger* aaO Rz 7). Eine solche ersatzlose Aufhebung kommt hier nicht in Betracht, weil die Festsetzung der Grundsteuer für die Jahre 2016 ff geboten ist.

Die Entscheidung des Bundesfinanzgerichtes gemäß § 279 Abs. 1 BAO „in der Sache“ darf über diese Sache nicht hinausgehen. Es wäre unzulässig, der Bf. die Grundsteuer für ein zusätzliches, vom angefochtenen Bescheid nicht umfasstes Jahr vorzuschreiben. Es ist aber zulässig, die Vorschreibung der Grundsteuer auf einen kürzeren Zeitraum (weniger Jahre) einzuschränken. Dies ist hier geboten, weil die Festsetzung des Jahresbetrages der Grundsteuer nur für Jahre ab 1. Jänner 2016 zulässig ist.

Dem Hauptantrag in der Beschwerde, den angefochtenen Bescheid aufzuheben, kann daher nicht gefolgt werden.

Dem ersten Eventualantrag (Aufhebung unter Zurückverweisung der Sache an die erste Instanz kann nicht gefolgt werden, weil hier die Voraussetzungen für eine derartige, in § 278 Abs. 1 BAO geregelte Vorgangsweise fehlen, und zwar schon deshalb, weil die Feststellung des Sachverhaltes (Anfrage an das Finanzamt Österreich) durch das Bundesfinanzgericht im Interesse der Raschheit gelegen war (anstatt umständlich eine Abgabenbehörde gemäß § 269 Abs. 2 BAO mit dieser Anfrage zu beauftragen).

Dem zweiten Eventualantrag (keine Festsetzung der Grundsteuer für Zeiträume, die vor dem 1. Oktober 2020 liegen) kann nicht gefolgt werden, weil die Grundsteuer eben für Zeiträume (Jahre) ab dem 1. Jänner 2016 festzusetzen ist. Unterjährige Festsetzungen (ab 1. Oktober) sind überhaupt nicht möglich, weil der Abgabenanspruch bereits am Beginn des betreffenden Jahres zur Gänze entsteht. Die vierteljährlichen Fälligkeiten von jeweils einem Viertel des Jahresbetrages betreffen nur die Entrichtung, nicht aber die Abgabenfestsetzung.

Zur Unzulässigkeit einer 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. (Art. 133 Abs. 4 B-VG)

Angesichts der eindeutigen Rechtslage ist nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu lösen, weshalb die Revision nicht zulässig ist, selbst dann, wenn zu der anzuwendenden Norm noch keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ergangen ist (vgl. VwGH 28.5.2014, Ro 2014/07/0053; VwGH 27.8.2014, Ra 2014/05/0007; VwGH

27.8.2014, Ra 2014/05/0010; VwGH 1.9.2015, Ra 2015/08/0093; VwGH 6.4.2016, Ro 2016/16/0006, RNr. 10).

Wien, am 22. Oktober 2026