

## **IM NAMEN DER REPUBLIK**

Das Bundesfinanzgericht erkennt durch den Richter MMag. Gerald Erwin Ehgartner in der Beschwerdesache BF, über die Beschwerde vom 30.4.2014 gegen den Bescheid der belangten Behörde Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 6, vom 1.4.2014, betreffend Grundsteuer zu Recht:

I. Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO Folge gegeben. Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Bemessungsgrundlagen und die Höhe der festgesetzten Abgaben sind dem Ende der Entscheidungsgründe zu entnehmen und bilden einen Bestandteil des Spruches dieses Erkenntnisses.

II. Die Revision ist gemäß Art 133 Abs 4 B-VG nicht zulässig.

## **Entscheidungsgründe**

### **I. Verfahrensgang**

Mit Bescheid vom 1.4.2014 schrieb die belangte Behörde Grundsteuer für einen näher bezeichneten Steuergegenstand ab 1. Jänner 2004 mit einem Jahresbetrag von EUR 10.358,75 vor. Der Bescheid sollte auch für die folgenden Jahre bis zur Erlassung eines neuen Grundsteuerbescheides gelten.

Mit Schriftsatz vom 30.4.2014 erhob die Beschwerdeführerin das Rechtsmittel der Beschwerde und begründete diese wie folgt: Mit Feststellungsbescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern vom 7.6.2013 sei für die bezeichnete Liegenschaft der Einheitswert und Grundsteuermessbetrag mit 1.1.2004 festgesetzt worden. Im Juli 2013 habe die Beschwerdeführerin gegen diesen Feststellungsbescheid Berufung erhoben. Mit Beschwerdevorentscheidung vom 19.8.2013 sei der Berufung stattgegeben und der Feststellungsbescheid ersatzlos aufgehoben worden.

Mit Feststellungsbescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern vom 24.10.2013 sei für die gegenständliche Liegenschaft der Einheitswert und Grundsteuermessbetrag mit 1.1.2004 neu festgesetzt worden.

Mit 1.4.2014 sei von der belangten Behörde der Grundsteuerbescheid, basierend auf dem Feststellungsbescheid vom 24.10.2013, erlassen worden. Mit diesem Bescheid sei der Beschwerdeführerin für den bezeichneten Steuergegenstand Grundsteuer ab 1.1.2004 vorgeschrieben worden.

Gemäß § 28b GrStG betrage die Verjährungsfrist betreffend die Festsetzung der Grundsteuer fünf Jahre und könne daher, ausgehend aus dem Jahr 2013, rückwirkend für die Jahre 2004, 2005, 2006 und 2007 keine Grundsteuer mehr vorgeschrieben werden.

Es wurde daher der Antrag gestellt, den Grundsteuerbescheid vom 1.4.2014 aufzuheben.

Mit Beschwerdeverentscheidung vom 27.1.2015 wurde die Beschwerde als unbegründet abgewiesen. Begründend wurde ausgeführt, dass der Magistrat als Bemessungsbehörde an die im Bewertungsverfahren vom Finanzamt festgesetzte Bemessungsgrundlage (Steuermessbetrag) gebunden sei. Ihm falle lediglich die Aufgabe zu, die Grundsteuer unter Anwendung des jeweils geltenden Hebesatzes zu berechnen, vorzuschreiben und einzuheben.

Das Recht die Grundsteuer festzusetzen, unterliege gemäß § 28b Abs 1 GrStG der Verjährung, wobei nach Abs 2 die Verjährungsfrist grundsätzlich fünf Jahre betrage. Die Verjährung beginne mit Ablauf des Jahres, in dem der Abgabensanspruch entstanden sei. Gemäß Absatz 4 werde die Verjährung durch jede zur Geltendmachung des Abgabensanspruches oder zur Feststellung des Abgabepflichtigen von der Abgabenbehörde oder dem für die Festsetzung des Messbetrages zuständigen Finanzamtes unternommene, nach außen erkennbare Amtshandlung unterbrochen.

Eine Verjährung für die Grundsteuer ab 1.1.2004 sei auf Grund der Erlassung des Einheitswertbescheides im Jahr 2013 nicht eingetreten, da die Verjährungsfrist fünf Jahre betrage. Die Verjährung sei unter anderem durch Vorhalte des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glückspiel vom 20.7.2006 und vom 5.11.2008 unterbrochen worden.

Mit Schreiben vom 4.3.2015 erhob die Beschwerdeführerin einen Vorlageantrag und begründete wie folgt:

Die auf der Liegenschaft befindlichen, für die Berechnung des Einheitswertes relevanten Gebäude seien in den Jahren 1964 bis 1985 errichtet worden. Seither seien keine Änderungen der nutzbaren Flächen erfolgt und keine im Eigentum des Grundstückseigentümers stehenden Gebäude neu errichtet bzw umgewidmet worden. Dieser Umstand sei dem Finanzamt bekannt gewesen, als 1995 mit Bescheid des Finanzamtes Wien 21/22 vom Februar 1995 der Einheitswert und Grundsteuermessbetrag für die bezeichnete Liegenschaft neu festgesetzt wurde und ebenso als im Jahr 2006 mit

Feststellungsbescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern am 28.8.2006 eine Zurechnungsfortschreibung auf Grund der Änderung der Eigentumsverhältnisse erfolgte.

Die in der Beschwerde vorentscheidungs begründung als Verjährungsunterbrechung angeführten Vorhalte des Finanzamtes vom 20.7.2006 und 5.11.2008 samt seinerzeitigen Antwortschreiben der Beschwerdeführerin vom 13.3.2007 und vom 18.12.2008 hätten ausdrücklich der Einheitswertfeststellung (arg. „Betrifft: Einheitswertfeststellung für die Liegenschaft“) gedient. Da die von der belangten Behörde ins Treffen geführte Schreiben nicht den Steuermessbetrag (§ 18 GrStG) sondern die Einheitswertfeststellung (§§ 20 ff BewG) betroffen hätten, hätten diese nach außen erkennbaren Amtshandlungen nicht die Verjährung iSd § 28b Abs 4 GrStG zu unterbrechen vermocht. Da die genannte Verjährungsfrist fünf Jahre betrage, könne, ausgehend aus dem Jahr 2013, rückwirkend für die Jahre 2004, 2005, 2006 und 2007 keine Grundsteuer mehr vorgeschrieben werden.

In Entsprechung eines Anforderungsschreibens des Bundesfinanzgerichtes, übermittelte das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel am 19.2.2018 die genannten Vorhaltschreiben vom 20.7.2006 und 5.11.2008. Beide Vorhaltschreiben betrafen bloß die Einheitswertfeststellung (die Vorhalte betrafen Fragen bzgl Ausmaß und Grundstücksnummer einer konkreten Fläche und die Nutzung von einzelnen Gebäuden).

## **II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen**

### **1. Feststellungen**

Mit Bescheid vom 1.4.2014 schrieb die belangte Behörde die Grundsteuer für einen bezeichneten Steuergegenstand ab 1. Jänner 2004 mit einem Jahresbetrag von EUR 10.358,75 vor. Der Grundsteuerbescheid basiert auf einem Feststellungsbescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 24.10.2013.

Vom bezeichneten Finanzamt wurden am 20.7.2006 und 5.11.2008 Vorhaltschreiben an die Beschwerdeführerin gerichtet, die (bloß) der Einheitswertfeststellung dienten.

### **2. Beweiswürdigung**

Die Sachverhaltsfeststellungen ergeben sich aus den dem Bundesfinanzgericht vorgelegten Dokumenten und den gesondert angeforderten Vorhaltschreiben vom 20.7.2006 und 5.11.2008.

Der Wortlaut der Vorhaltschreiben, konkret bereits der jeweilige Betreff „Einheitswertfeststellung für die Liegenschaft“ ist entsprechend klar und deutlich formuliert.

### 3. Rechtliche Beurteilung

#### 3.1 Zu Spruchpunkt I. (Beschwerdestattgabe)

§ 28b Grundsteuergesetz 1955 (GrStG) lautet:

##### *Verjährung*

*(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 Abgabensanspruch entstanden ist.*

*(4) Die Verjährung wird durch jede zur Geltendmachung des Abgabensanspruches 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.*

Der Ansicht der belangten Behörde, nach der im gegenständlichen Fall die Verjährung durch Vorhalte des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glückspiel vom 20.7.2006 und vom 5.11.2008 unterbrochen worden sei, kann nicht gefolgt werden. Wie die Beschwerdeführerin zutreffend ausführte, dienten die genannten Vorhaltschreiben ausdrücklich nur der Einheitswertfeststellung.

Zwar stellen an den Abgabepflichtigen gerichtete Vorhalte grundsätzlich nach außen erkennbare Amtshandlungen dar und können somit geeignet sein, die Verjährung zu unterbrechen. Doch erfasst der klare Wortlaut des § 28b Abs 4 GrStG bloß nach außen erkennbare Amtshandlungen, die (unter Anderem) zur Geltendmachung des Abgabensanspruches von der Abgabenbehörde oder dem für die Festsetzung des Meßbetrages zuständigen Finanzamtes unternommen wurden. Da die gegenständlichen Amtshandlungen jedoch nicht den Steuermessbetrag des Grundsteuergesetzes sondern die Einheitswertfeststellung nach dem Bewertungsgesetz betrafen, vermochten diese nicht, die Verjährung iSd § 28b Abs 4 GrStG zu unterbrechen.

Dies entspricht auch der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, wonach sich aus dem Normzweck der Regelung des § 28b Abs 4 GrStG ergebe, dass unter „zur Geltendmachung des Abgabensanspruches“ nur Amtshandlungen zu verstehen seien, welche unmittelbar oder mittelbar die Festsetzung der Grundsteuer zum Ziel haben (vgl VwGH 22.10.2015, Ra 2015/16/0038).

Aufgrund der gemäß § 28b Abs 2 GrStG fünfjährigen – im beschwerdegegenständlichen Fall nicht unterbrochenen – Verjährungsfrist, kann somit für die Jahre 2004, 2005, 2006 und 2007 keine Grundsteuer mehr vorgeschrieben werden.

Der Bescheid der belangten Behörde vom 1.4.2014 wird derart abgeändert, dass die Vorschreibung der Grundsteuer in Höhe von EUR 10.358,75 ab 1.1.2008 erfolgt.

### **3.2 Zu Spruchpunkt II. (Unzulässigkeit der Revision)**

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

Im gegenständlichen Fall ergibt sich die Rechtslage bereits klar aus dem Gesetz und entspricht zudem der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH 22.10.2015, Ra 2015/16/0038).

Wien, am 8. März 2018