OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at

Geschäftszeichen: **LVwG-451663/7/Wg/KKü**

Datum: **Linz, 30. September 2025**

I M N A M E N D E R R E P U B L I K

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Weigl über die Beschwerde von Mag. (FH) A__, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. B__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Kirchberg bei Mattighofen vom 27.02.2025, GZ: 41/171-2-5525/4, betreffend Festsetzung der Grundsteuer

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, dass im Spruch des angefochtenen Bescheides die Angaben zu „Differenz" (letzte Spalte) und der Satz „Aus obenstehender Nachverrechnung ergibt sich eine Nachzahlung in der Höhe von EUR 2.486,75." entfallen.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I.1. Mit Bescheid vom 27.02.2025, GZ: 41/171-2-5525/4, setzte der Bürgermeister der Gemeinde Kirchberg bei Mattighofen (in der Folge: belangte Behörde) gegenüber der Beschwerdeführerin (in der Folge: Bf) für das Objekt C-Straße unter Anwendung eines Messbetrages von 80,92 Euro und eines Hebesatzes von 500 die Grundsteuer für die Jahre 2019 bis 2025 in Höhe von jährlich jeweils 404,60 Euro fest.

I.2. Dagegen wurde von der Bf binnen offener Frist Beschwerde eingebracht. Begründend wurde auf das Wesentliche zusammengefasst ausgeführt, dass bereits mit Einheitssteuerbescheid vom 15.12.2021 der Messwert erhöht worden sei, weshalb die Bf eine Nachverrechnung über die Jahre 2019 bis 2022 zu bezahlen gehabt habe. Eine nochmalige Erhöhung mittels Einheitssteuerbescheid, nur zwei Jahre später, auf über 400 Euro pro Jahr erscheine extrem hoch. Gegen die aktuelle Messwerterhöhung vom 17.02.2025 sei keine Beschwerde eingelegt worden. Nun werde aber die Rückforderung bis in das Jahr 2019 als äußerst unangemessen empfunden.

I.3. Mit Beschwerdevorentscheidung der belangten Behörde vom 10.04.2025 wurde die Beschwerde als unbegründet abgewiesen. Dagegen wurde von der Bf ein Vorlageantrag eingebracht.

I.4. Mit Schreiben vom 07.05.2025 legte die belangte Behörde die Beschwerde samt dem Bezug habenden Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

I.5. Daraufhin ersuchte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich mit Schreiben ON 2 die belangte Behörde um Bekanntgabe, ob von der belangten Behörde oder vom zuständigen Finanzamt vor dem Jahr 2025 nach außen erkennbare Amtshandlungen zur Geltendmachung des Abgabenanspruchs gesetzt wurden. Dazu wurde seitens der belangten Behörde mit Eingabe ON 4 die vom Finanzamt Österreich erstellte Grundbuchsabfrage vom 11.12.2024 vorgelegt.

I.6. In der Stellungnahme ON 6 der zwischenzeitlich rechtsfreundlich vertretenen Bf wurde dazu vorgebracht, dass eine Grundbuchsabfrage (welche nicht einmal durch die belangte Behörde erfolgt sei) keine nach außen erkennbare Amtshandlung im Sinne des § 28b Abs. 4 GrStG 1955 sei. Es sei sohin Verjährung eingetreten. Es werde nochmals klargestellt, dass die Bf die mit rechtskräftigem Grundsteuerbescheid der belangten Behörde vom 20.10.2022 nachgeforderten Grundsteuern für die Jahre 2019 bis 2022 bereits fristgerecht und vollständig einbezahlt habe. Es liege hinsichtlich dieser Jahre eine entschiedene Sache vor.

Der nunmehr bekämpfte Bescheid und die nochmalige Nachforderung seien nicht nur gesetzwidrig, sondern überdies unsachlich, gleichheitswidrig und willkürlich.

II. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verfahrensakt, das öffentliche Grundbuch sowie in die eingeholten Stellungnahmen der Verfahrensparteien. Demnach steht folgender entscheidungsrelevanter Sachverhalt fest:

II.1. Die Bf ist Hälfteeigentümerin der Liegenschaft EZ aaa, KG D__, bestehend aus dem Grundstück Nr. bbb, mit darauf befindlichem Einfamilienhaus mit der Adresse C-Straße.
Am 11.12.2024 wurde vom Finanzamt Österreich hinsichtlich dieses Grundstückes eine Abfrage im Grundbuch durchgeführt.
Mit Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 17.01.2025 (Grundsteuermessbescheid) wurde im Zuge einer Fortschreibungsveranlagung der Grundsteuermessbetrag für dieses Grundstück ab dem 01.01.2019 mit 80,92 Euro festgesetzt.

II.2. Der unter Punkt II.1. festgestellte Sachverhalt ergibt sich widerspruchsfrei aus den im Akt aufliegenden Unterlagen. Im Einzelnen ist dazu noch Folgendes auszuführen:
Dass die Bf Hälfteeigentümerin der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft ist, wurde von dieser in der Beschwerde nicht bestritten und stimmt dies mit dem Grundbuch überein. Aus dem mit E-Mail vom 17.06.2025 (ON 4) vorgelegten Grundbuchsauszug ergibt sich, dass dieser vom Finanzamt Österreich am 11.12.2024 im Grundbuch abgefragt wurde. Die Feststellung zum Grundsteuermessbescheid folgt aus der im Behördenakt erliegenden Mitteilung des Finanzamtes Österreich gemäß § 194 Abs. 4 BAO.
Da sich der entscheidungswesentliche Sachverhalt somit aufgrund der Aktenlage ergibt und keine mündliche Verhandlung beantragt wurde, konnte von der Durchführung einer solchen abgesehen werden.

III. Rechtliche Beurteilung:

III.1. Gemäß § 18 Abs. 1 Grundsteuergesetz 1955 (GrStG 1955) ist bei der Berechnung der Grundsteuer von einem Steuermessbetrag auszugehen. Ordnen die Abgabenvorschriften – wie hier das GrStG 1955 – die Festsetzung einer Abgabe aufgrund von Steuermessbeträgen an, hat das Finanzamt durch Messbescheid den Steuermessbetrag festzusetzen. Die Festsetzung des Steuermessbetrages ist selbständig anfechtbar (§ 194 Abs. 1 BAO). Demgegenüber obliegt den Gemeinden die Berechnung und Festsetzung des Jahresbetrages der Grundsteuer mit Steuerbescheid (§§ 27ff GrStG 1955, siehe auch § 20 Abs. 1 FAG 2024).

III.2. Sache des vorliegenden Beschwerdeverfahrens ist die Vorschreibung der Grundsteuer auf Grundlage des vom Finanzamt Österreich festgestellten (erhöhten) Grundsteuermessbetrages in Höhe von 80,92 Euro mit Wirkung ab 01.01.2019.

III.3. Der Steuermessbescheid stellt einen Grundlagenbescheid für den (abgeleiteten und) hier angefochtenen Abgabenbescheid dar. Der abgeleitete Bescheid (Grundsteuervorschreibung) ist an die im Spruch des Grundlagenbescheides (Feststellungs- und Grundsteuermessbescheid) getroffenen Feststellungen gebunden (vgl. *Ritz/Koran*, BAO[7] § 194 Rz 1 und VwGH 28.04.2005, 2004/16/0229). § 295 BAO sieht die Anpassung abgeleiteter Bescheide an nachträglich erlassene oder nachträglich geänderte Grundlagenbescheide vor (vgl. *Ritz/Koran*, BAO[7] § 295 Rz 1). Nach dieser Bestimmung sind Bescheide, die von einem Feststellungsbescheid abzuleiten sind, in näher genannten Fällen durch einen neuen Bescheid zu ersetzen (vgl. VwGH 12.05.2022, Ra 2021/13/0155). Im vorliegenden Fall wurde mit Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 17.01.2025 für das Grundstück Nr. bbb, KG D__, rückwirkend ab 01.01.2019 ein neuer (erhöhter) Grundsteuermessbetrag festgesetzt. Infolge der Bestimmung des § 295 BAO ist die im (geänderten) Feststellungsbescheid getroffene Entscheidung zwingend in den abgeleiteten Bescheid zu übernehmen (vgl. *Ritz/Koran*, BAO[7] § 295 Rz 12). Der Grundsteuerbescheid vom 20.10.2022 steht dem bekämpften Bescheid daher nicht entgegen. Daraus folgt, dass die Vorschreibung der (erhöhten) Grundsteuer durch die belangte Behörde basierend auf dem in Geltung stehenden Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes Österreich (Bescheid vom 17.01.2025) rechtmäßig und geboten war. Schließlich ist in diesem Zusammenhang noch darauf zu verweisen, dass nach der vorab dargelegten Systematik der BAO der hier angefochtene Grundsteuerbescheid (abgeleitete Bescheid) nicht mit der Begründung angefochten werden kann, dass die im Feststellungsbescheid getroffenen Entscheidungen unzutreffend (nach Ansicht der Bf „überhöht") sind (vgl. § 252 Abs. 2 iVm Abs. 1 BAO).

III.4. Zum Einwand der Verjährung ist noch Folgendes auszuführen: Die Verjährung (der Festsetzung) der Grundsteuer richtet sich nach § 28b GrStG 1955 (vgl. *Ritz/Koran*, BAO[7] § 207 Rz 9a). Gemäß § 28b Abs. 2 GrStG 1955 beträgt die Verjährungsfrist im Zusammenhang mit der Festsetzung der Grundsteuer fünf Jahre. Die Verjährung beginnt gemäß § 28b Abs. 3 GrStG 1955 mit Ablauf des Jahres, in dem der Abgabenanspruch entstanden ist und wird gemäß § 28b Abs. 4 GrStG 1955 durch jede zur Geltendmachung des Abgabenanspruchs oder zur Feststellung des Abgabepflichtigen von der Abgabenbehörde oder dem für die Festsetzung des Messbetrages zuständigen Finanzamt unternommene, nach außen erkennbare Amtshandlung unterbrochen. Das bedeutet, dass etwa auch eine Unterbrechungshandlung durch das Finanzamt Österreich im Rahmen eines Messbescheidverfahrens zugunsten der Abgabenbehörde rechtliche Wirkung hat (vgl. *Mühlberger/Ott/Pilz/Sturmlechner*, Das Abgabenrecht der Städte und Gemeinden

[2014] 265). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes stellt unter anderem auch die Einsichtnahme in das Grundbuch eine unterbrechungstaugliche Amtshandlung dar, wenn sie der Geltendmachung eines bestimmten Abgabenanspruchs oder der Feststellung des Abgabepflichtigen dient (vgl. VwGH 20.10.2022, Ra 2022/16/0045; siehe auch VwGH 17.06.2009, 2008/17/0221; 27.11.2000, 99/17/0312). Im vorliegenden Fall wurde – wie sich aus dem festgestellten Sachverhalt ergibt – am 11.12.2024 vom Finanzamt Österreich eine Grundbuchsabfrage hinsichtlich des Grundstückes der Bf durchgeführt und damit eine nach außen erkennbare Amtshandlung im Sinne des § 28b Abs. 4 GrStG 1955 vorgenommen. Im Hinblick auf das Jahr 2019 wurde somit noch vor Ablauf der Verjährungsfrist eine Amtshandlung getätigt, die den Lauf der Verjährung unterbrochen hat, sodass im Zeitpunkt der Erlassung des verfahrensgegenständlich angefochtenen Bescheides vom 27.02.2025 noch keine Verjährung eingetreten ist.

III.5. Zur Spruchkorrektur: Im gegenständlichen Fall haben die Angaben zu „Differenz" (letzte Spalte) sowie der Satz „Aus obenstehender Nachverrechnung ergibt sich eine Nachzahlung in der Höhe von EUR 2.486,75." im Spruch des angefochtenen Bescheides zu entfallen, da diese Teile ohnehin nicht im Spruch eines Bescheides enthalten sein müssen und der Aussage über das Vorsoll und die Differenz zwischen dem Vorsoll und der Abgabenhöhe nur Informationscharakter zukommt, wenn für diese Differenz keine Fälligkeit festgesetzt wird (vgl. *Brennsteiner* in Fischerlehner/Brennsteiner, Abgabenverfahren I BAO[3] § 198 Rz 3; *Ritz/Koran*, BAO[7] § 198 Rz 12).

III.6. Im Ergebnis kann der belangten Behörde – ausgehend vom Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes Österreich vom 17.01.2025 – nicht entgegengetreten werden, wenn sie mit dem angefochtenen Bescheid gegenüber der Bf (als Eigentümerin des verfahrensgegenständlichen Grundstückes) die Grundsteuer ab dem Jahr 2019 in Höhe von jährlich 404,60 Euro vorschreibt.

III.7. Es ist somit spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die Entscheidung erfolgte unter Zugrundelegung der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes anhand der konkreten Umstände des vorliegenden Einzelfalls, sodass dieser Beurteilung keine Bedeutung über den gegenständlichen Einzelfall hinaus zukommt.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Die Abfassung und Einbringung der Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin oder durch einen bevollmächtigten Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer bzw. eine bevollmächtigte Steuerberaterin oder Wirtschaftsprüferin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 340 Euro zu entrichten, soweit nicht gesetzlich etwas anderes bestimmt ist.

H i n w e i s

Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof sind innerhalb der Rechtsmittelfrist unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer außerordentlichen Revision an den Verwaltungsgerichtshof sind innerhalb der Rechtsmittelfrist unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Weigl