

Grundsteuer

Rechtsgrundlagen

sind das Grundsteuergesetz 1955 (GrStG) und das Bewertungsgesetz 1955 (BewG)

Link zum Grundsteuergesetz:

www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003845

Link zum Bewertungsgesetz:

www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003860

Steuergegenstand

Der Grundsteuer unterliegen alle inländischen Grundstücke. Diese werden laut BewG unterschieden in:

1. land- und forstwirtschaftliches Vermögen

2. Grundvermögen

Zum Grundvermögen zählt jener Grundbesitz, der nicht in der Vermögensart „land- und forstwirtschaftliches Vermögen“ erfasst ist. Es gehören dazu nicht nur der „Grund und Boden“, sondern auch dessen „Bestandteile“ (insbesondere Gebäude) und das „Zubehör“. Als Grundstücke gelten auch das Baurecht sowie Gebäude auf fremdem Grund und Boden (auch Superädifikat genannt).

Die bebauten Grundstücke werden unterteilt in:

▪ Mietwohngrundstücke

Gebäude, die zu mehr als 80 % Wohnzwecken dienen (ausgenommen Einfamilienhäuser)

▪ Geschäftsgrundstücke

Gebäude, die zu mehr als 80 % unmittelbar eigenen oder fremden gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienen

▪ Gemischtgenutzte Grundstücke

Gebäude mit Mischnutzung, die weder als Mietwohngrundstücke noch als Geschäftsgrundstücke zu bewerten sind

▪ Einfamilienhäuser

Es sind dies Gebäude, die nach ihrer baulichen Gestaltung nicht mehr als eine Wohnung enthalten; teilweise Nutzung für gewerbliche oder öffentliche Zwecke ändert im Allgemeinen nicht die Zuordnung.

▪ Sonstige bebaute Grundstücke

3. **Betriebsvermögen**
4. **Sonstiges Vermögen**

Bundesgesetzliche Befreiungen

§ 2 GrStG sieht zahlreiche Grundsteuerbefreiungen vor:

Beispiele:

- öffentlich genutzter Grundbesitz von Bund, Ländern und Gemeinden
- Grundbesitz der ÖBB
- Grundbesitz für gemeinnützige und mildtätige Zwecke
- Grundbesitz für Zwecke des öffentlichen Verkehrs
- Friedhöfe
- und andere

Steuerberechnung

Ausgangspunkt für die Steuerberechnung ist der **von der Bundesfinanzverwaltung (Finanzamt Bruck Leoben Mürrzuschlag) ermittelte Einheitswert** des Grundstückes.

Dieser Einheitswert wird mit einer **Steuermesszahl** multipliziert → dies ergibt den **Grundsteuermessbetrag**.

Einheitswertbescheid und Grundsteuermessbescheid werden seitens der Bundesfinanzverwaltung in einem kombinierten Bescheid zusammengefasst.

Die Gemeinden vervielfachen diesen Grundsteuermessbetrag mit einem von ihnen festgesetzten **Hebesatz** → dies ergibt schließlich die vorzuschreibende Grundsteuer.

Die Steuermesszahlen betragen

bei **land- und forstwirtschaftlichen Betrieben** (Grundsteuer A):

für die ersten 50.000 S/3.650 € des Einheitswertes	1,6 ‰
für den Rest des Einheitswertes.....	2 ‰

bei den **übrigen Grundstücken** (Grundsteuer B) im Allgemeinen2 ‰

Ermäßigungen der Steuermesszahl bei der Grundsteuer B:

bei **Einfamilienhäusern**

für die ersten 50.000 S/3.650 € des Einheitswertes	0,5 ‰
für die folgenden 100.000 S/7.300 € des Einheitswertes	1 ‰

bei **Mietwohngrundstücken** und bei **gemischt genutzten Grundstücken**

für die ersten 50.000 S/3.650 € des Einheitswertes	1 ‰
für die folgenden 50.000 S/3.650 € des Einheitswertes	1,5 ‰

bei den **übrigen Grundstücken**

für die ersten 50.000 S/3.650 € des Einheitswertes	1 ‰
--	-----

Achtung: Im Einheitswertbescheid ist nicht das ‰-Zeichen, sondern die Abkürzung „v.T.“ (= von Tausend) angegeben.

Hebesatz

Der Grundsteuerhebesatz wird von der Gemeindevertretung beschlossen. Er darf 500 % nicht übersteigen. Die Marktgemeinde Langenwang beschließt alljährlich (meist im Dezember) gemeinsam mit dem Voranschlag für das darauffolgende Jahr den Hebesatz. Er beträgt **500 %**.

Grundsteuerfestsetzung

Der Jahresbetrag der Grundsteuer wird auf Grund der von der Bundesfinanzverwaltung gelieferten Berechnungsgrundlagen (= Grundsteuermessbetrag) von den Gemeinden mit Bescheid festgesetzt
→ **Grundsteuerbescheid**.

An Rechtsnachfolger und bei Nachfolge im Besitz wird kein neuer Grundsteuerbescheid ausgestellt. In diesen Fällen gilt mit der Zustellung an den Rechtsvorgänger (Vorgänger) auch die Bekanntgabe des Bescheides an den Rechtsnachfolger (Nachfolger) als vollzogen.

Steuerschuldner

Steuerschuldner bzw. Abgabepflichtiger ist gemäß § 9 (1) des GrStG der Eigentümer (bei grundstücksgleichen Rechten der Berechtigte) der Liegenschaft bzw. des bewerteten Vermögens. Eigentümer im Sinne des GrStG ist man solange, bis ein neuer Einheitswert festgestellt wird. Ein Einheitswert wird mit dem 1. Jänner des Folgejahres nach einer durchgeführten Änderung (Verkauf, Übergabe, Erbschaft) wirksam.

Fälligkeit

Übersteigt die jährliche Grundsteuer den Betrag von € 75, so ist die Grundsteuer in vierteljährlichen Teilbeträgen (15. Februar, 15. Mai, 15. August, 15. November) zu entrichten. Bei Beträgen bis € 75 ist der gesamte Jahresbetrag am 15. Mai fällig.

Beispiel einer Angabe in der vierteljährlichen Lastschriftanzeige

Objektbezeichnung/Abgabenbezeichnung	Zeitraum	Betrag exkl. USt EUR	USt %
--------------------------------------	----------	----------------------	-------

Gesamter Jahresbetrag im Mai fällig

Aktenzahl: 1164/*** Grundsteuer, Anm.: xxx, FA-AZ: 65 oder 75/xxx-x-xxxx/x

Grundsteuer B	01.01.2020-31.12.2020	44,00	0
---------------	-----------------------	-------	---

Vierteljährlicher Teilbetrag fällig

Grundsteuer B	01.04.2020-30.06.2020	44,00	0
---------------	-----------------------	-------	---

Erklärung:

Aktenzahl Vertragsnummer in der Marktgemeinde Langenwang

Anm.: mögliche zusätzliche Anmerkung

FA-AZ. Abkürzung für „Finanzamt-Aktenzeichen“ lt. Einheitswertbescheid des Finanzamtes (steht am Bescheid als EWAZ [„Einheitswertaktenzeichen“] links oben)

65 Bezeichnung für das Finanzamt Bruck Leoben Mürzzuschlag

75 Bezeichnung für das (ehemalige) Finanzamt Mürzzuschlag