



MARKTGEMEINDE
ZELL AM ZILLER

Verordnung, Ausschreibung und Festsetzung des Hebesatzes der

Grundsteuer A mit 500 v. H. des Meßbetrages Grundsteuer B mit 500 v. H. des Meßbetrages

Der Bürgermeister:

Robert Pramstrahler

§ 27. Hebesatz, (Grundsteuergesetz 1955)

(1) Der Jahresbetrag der Steuer ist nach einem Hundertsatz (Hebesatz) des Steuermeßbetrages oder des auf die Gemeinde entfallenden Teiles des Steuermeßbetrages zu berechnen. Der Hebesatz wird nach Maßgabe der Bestimmungen des Finanzausgleichsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung von der Gemeinde festgesetzt.

(2) Der Hebesatz muß für alle in der Gemeinde gelegenen land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (§ 1 Abs. 2 Z 1) einheitlich sein. Das gleiche gilt von dem Hebesatz für die in der Gemeinde gelegenen Grundstücke (§ 1 Abs. 2 Z 2). Der Hebesatz für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe kann jedoch von dem Hebesatz für die Grundstücke abweichen.

Bundesgesetzliche Bestimmungen

Grundsteuergesetz 1955, BGBl. Nr. 149/1955

in der geltenden Fassung

unter folgendem Link nachlesbar:

Bitte draufklicken

Bundesrecht konsolidiert

[← Zurück zur Suche](#)

[Markierte Dokumente anzeigen](#)

Nr.	<input type="checkbox"/>	§/Art./Anl.	Inkrafttreten	Außerkräfttreten	Kurzinformation
1	<input type="checkbox"/>	§ 0	30.12.1987		Bewertungsänderungsgesetz 1987
2	<input type="checkbox"/>	Bd. 1	27.06.2001		Bewertungsänderungsgesetz 1987
3	<input type="checkbox"/>	§ 50	19.08.2009		Bundesbahngesetz
4	<input type="checkbox"/>	§ 0	16.06.2010		Grundsteuergesetz 1955
5	<input type="checkbox"/>	§ 1	01.01.1956		Grundsteuergesetz 1955
6	<input type="checkbox"/>	§ 2	12.08.2008		Grundsteuergesetz 1955
7	<input type="checkbox"/>	§ 2a	01.01.1980		Grundsteuergesetz 1955
8	<input type="checkbox"/>	§ 3	16.06.2010		Grundsteuergesetz 1955

Landesgesetzliche Bestimmungen

Grundsteuerbefreiungsgesetz 1987, LGBl. Nr. 64/1987

in der geltenden Fassung

Gesamte Rechtsvorschrift für Grundsteuerbefreiungsgesetz 1987, Fassung vom 20.03.2019

Langtitel

Kundmachung der Landesregierung vom 10. November 1987 über die Wiederverlautbarung des Grundsteuerbefreiungsgesetzes 1968

LGBl. Nr. 64/1987

Änderung

LGBl. Nr. 98/2009 - Landtagsmaterialien: 461/09

LGBl. Nr. 130/2013 - Landtagsmaterialien: 388/13

Präambel/Promulgationsklausel

Der Landtag hat beschlossen:

Artikel I

Auf Grund des Landes-Wiederverlautbarungsgesetzes, LGBl. Nr. 33/1982, wird in der Anlage 1 das Grundsteuerbefreiungsgesetz 1968, LGBl. Nr. 7/1969, unter Berücksichtigung der durch die Gesetze LGBl. Nr. 19/1970, 103/1973, 12/1977 und 20/1986 erfolgten Änderungen neu verlaubarbart.

Artikel II

Die wiederverlaubarbarte Rechtsvorschrift ist als „Grundsteuerbefreiungsgesetz 1987“ zu bezeichnen.

Artikel III

Das Grundsteuerbefreiungsgesetz 1968, LGBl. Nr. 7/1969, ist in seiner ursprünglichen Fassung mit 1. Jänner 1969 in Kraft getreten. Das Gesetz LGBl. Nr. 19/1970 ist mit 1. Jänner 1969, das Gesetz LGBl. Nr. 103/1973 mit 1. Jänner 1973, das Gesetz LGBl. Nr. 12/1977 mit 1. Jänner 1976 und das Gesetz LGBl. Nr. 20/1986 mit 1. Jänner 1985 in Kraft getreten.

Artikel IV

Im § 1 Abs. 4 wurde eine überholte sprachliche Wendung richtiggestellt. Im § 5 Abs. 1 wurde das Zitat richtiggestellt. Im § 7 Abs. 2 und 3 wurden veraltete Schreibweisen der neuen Schreibweise angepaßt.

Artikel V

Auf Grund des § 2 Z 6 des Landes-Wiederverlaubarbarungsgesetzes wird in der Anlage 2 der Art. II des Gesetzes LGBl. Nr. 103/1973 wiederverlaubarbart.

Anlage 1

Grundsteuerbefreiungsgesetz 1987

§ 1

(1) Für Neu-, Zu-, Auf-, Um- und Einbauten, die nicht nach dem Kriegsschäden-Steuerbefreiungsgesetz, LGBl. Nr. 30/1948, von der Grundsteuer befreit sind, sowie für Verbesserungsmaßnahmen in Bauten wird nach den Bestimmungen dieses Gesetzes Befreiung von der Grundsteuer gewährt.

(2) Die Befreiung wird auf die Dauer von zwanzig Jahren für Bauten gewährt, durch die Wohnungen mit höchstens 150 Quadratmeter Nutzfläche geschaffen werden, die zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnungsbedarfes bestimmt sind. Nicht zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnungsbedarfes bestimmt sind Wohnungen, die nur während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien oder sonst nur zeitweilig benützt sind. Als Nutzfläche einer Wohnung gilt die Gesamtbodenfläche abzüglich der Wandstärken. Auf das Höchstausmaß sind auch

Küchen, Garderoben, Bäder und sonstige Anlagen, Vorzimmer, Dielen und Nischen anzurechnen. Stiegenhäuser und Treppen, ferner offene Balkone und Terrassen sowie Keller und Dachbodenräume, die nicht Wohnzwecken dienen, sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

(3) Die Befreiung wird auf die Dauer von zwanzig Jahren jedenfalls gewährt

- a) für Bauten, deren Errichtung durch Maßnahmen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1954, BGBl. Nr. 153, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl. Nr. 4/1967, nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968, BGBl. Nr. 280/1967, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl. Nr. 320/1982, nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984, BGBl. Nr. 482, oder aus den Mitteln des Landeswohnbaufonds oder des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds gefördert wurde,
- b) für Verbesserungsmaßnahmen, deren Ausführung durch Maßnahmen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 gefördert wurde.

(4) Die Befreiung wird auf die Dauer von fünfzehn Jahren für Bauten gewährt, die ständig gewerblichen Zwecken dienen, sofern sie nicht unter die Bestimmung des Abs. 3 fallen.

§ 2

(1) Die Befreiung von der Grundsteuer wird mit Beginn des auf die Beendigung der Bauführung folgenden Kalenderjahres wirksam.

(2) Die Befreiung von der Grundsteuer endet ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt, in dem sie wirksam geworden ist, mit Ablauf des auf die Beendigung der Bauführung folgenden zwanzigsten Kalenderjahres, bei Bauten nach § 1 Abs. 4 mit Ablauf des auf die Beendigung der Bauführung folgenden fünfzehnten Kalenderjahres.

(3) Die Bauführung gilt mit der ersten tatsächlichen Benützung oder Vermietung des Baues, spätestens aber mit dem Tag, mit dem die Baubehörde die Benützung für zulässig erklärt hat, als beendet.

(4) Wenn bei Bauten die Voraussetzungen für die Gewährung der Befreiung von der Grundsteuer nach § 1 nachträglich ganz oder teilweise wegfallen, so endet im gleichen Ausmaß auch die Befreiung von der Grundsteuer mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem diese Änderung eingetreten ist. Bei Wiederzutreffen der Voraussetzungen wird die Befreiung für den Rest des Befreiungszeitraumes entsprechend den Bestimmungen der Abs. 1 bis 3 wieder gewährt.

§ 3

Das Ausmaß der Befreiung von der Grundsteuer ist zu ermitteln, indem der aus dem Einheitswert des gesamten Steuergegenstandes abgeleitete Grundsteuermeßbetrag um das Ausmaß gekürzt wird, das dem auf die begünstigte Bauführung entfallenden Anteil des Einheitswertes entspricht. Der so verkürzte Grundsteuermeßbetrag ist der Vorschreibung der Grundsteuer zugrunde zu legen.

§ 4

Der Antrag auf Befreiung von der Grundsteuer ist vom Steuerpflichtigen schriftlich innerhalb von drei Monaten nach Zustellung der jeweils letzten Entscheidung über den Einheitswert und den Grundsteuermeßbetrag bei dem nach der Lage des Baugrundstückes zuständigen Gemeindeamt einzubringen. Dem Antrag ist die Zweitschrift der Erklärung zur Feststellung dieses Einheitswertes, in den Fällen des § 1 Abs. 3 zudem der Nachweis über die Förderung und, sofern Befreiung für Verbesserungsmaßnahmen begehrt wird, die der begünstigten Bauführung vorangehende Entscheidung über den Einheitswert und den Grundsteuermeßbetrag und die Zweitschrift der Erklärung zur Feststellung dieses Einheitswertes beizuschließen.

§ 5

(1) Ob und in welchem Ausmaß die Befreiung von der Grundsteuer gewährt wird, ist mit Bescheid auszusprechen.

(2) Bei Änderung der Berechnungsgrundlage nach § 3 während des Befreiungszeitraumes (§ 2 Abs. 2) ist das Ausmaß der Befreiung neu festzusetzen.

(3) Der Steuerpflichtige hat jede Änderung, die nach den Bestimmungen dieses Gesetzes den teilweisen oder gänzlichen Wegfall der Voraussetzungen für die Befreiung von der Grundsteuer herbeizuführen geeignet ist, binnen sechs Monaten dem zuständigen Gemeindeamt anzuzeigen. Bei Nichtbeachtung dieser Vorschrift erlischt die Befreiung von der Grundsteuer oder der Anspruch darauf mit Beginn des Kalenderjahres, das auf den Eintritt der Änderung folgt.

§ 6

Die Gemeinden haben ihre in diesem Gesetz geregelten Aufgaben im eigenen Wirkungsbereich zu besorgen.

§ 7

(1) Dieses Gesetz tritt mit 1. Jänner 1969 in Kraft.

(2) Das Gesetz vom 14. November 1951, LGBl. Nr. 13/1952, über die zeitliche Befreiung von der Grundsteuer für Neu-, Zu-, Auf-, Um- und Einbauten in der Fassung der Gesetze LGBl. Nr. 5/1955 und 19/1955 ist auf Bauten, die zwischen dem 1. Jänner 1968 und dem 31. Dezember 1968 nach den Bestimmungen des

Wohnbauförderungsgesetzes 1968 gefördert wurden, in gleicher Weise anzuwenden wie auf Bauten, die nach den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1954 gefördert wurden.

(3) Das Gesetz vom 14. November 1951, LGBl. Nr. 13/1952, in der Fassung der Gesetze LGBl. Nr. 5/1955 und 19/1955 tritt mit Ablauf des 31. Dezember 1968 außer Kraft; die Bestimmungen des angeführten Gesetzes sind jedoch noch auf alle Bauten anzuwenden, bei denen die Bauführung vor dem 1. Jänner 1969 beendet wurde.

(4) Befreiungen von der Grundsteuer, die nach den bisher geltenden Bestimmungen gewährt wurden, gelten als auf Grund dieses Gesetzes gewährt. Bei der Neufestsetzung des Ausmaßes dieser Befreiung im Sinne des § 5 Abs. 2 sind die Bestimmungen des Grundsteuerbefreiungsgesetzes 1968 anzuwenden, soweit sie für den Steuerpflichtigen gegenüber der bisherigen Rechtslage günstigere Regelungen enthalten.

Anlage 2

Der Art. II des Gesetzes LGBl. Nr. 103/1973 lautet:

„(1) Dieses Gesetz tritt mit 1. Jänner 1973 in Kraft.

(2) Anträge auf Befreiung von der Grundsteuer für Bauten, bei denen die Bauführung vor dem 1. Jänner 1973 beendet wurde, sind, sofern über sie bis zum Ablauf des 31. Dezember 1972 nicht rechtskräftig entschieden wurde, nach den Bestimmungen des Grundsteuerbefreiungsgesetzes 1968 in der durch Art. I dieses Gesetzes geänderten Fassung zu behandeln.

(3) Wenn infolge einer Versäumnis der im § 2 Abs. 1 des Grundsteuerbefreiungsgesetzes 1968 festgesetzten Frist die Befreiung von der Grundsteuer nicht ab dem im § 2 Abs. 1 vorgesehenen Zeitpunkt gewährt wurde, wird auf Antrag des Betroffenen die Befreiung von der Grundsteuer rückwirkend ab dem Beginn des auf die Beendigung der Bauführung folgenden Kalenderjahres, jedoch höchstens rückwirkend ab 1. Jänner 1971 gewährt. Der diesbezügliche Antrag ist bis spätestens 31. Dezember 1974 bei sonstigem Verlust des Anspruches beim zuständigen Gemeindeamt einzubringen.“

Gemeinderatsbeschlüsse:

9. Gemeinderatssitzung vom 13.12.2016, Punkt 5);

Kundmachungen:

14.12.2016 bis 28.12.2016;

Aufsichtsbehördliche Genehmigungen:

Land Tirol, Schreiben vom 10.01.2017, Zahl Gem-G-70940/1/5-2017;

§/Artikel/Anlage	Inkrafttreten	Außerkräfttreten	Kurzinformation
<i>BGBL.Nr. 149/1955</i>	<i>01.01.1956</i>		<i>Grundsteuergesetz</i>
<i>LGBL.Nr. 64/1987</i>	<i>01.01.1969</i>		<i>Grundsteuerbefreiungsgesetz 1987 (Wiederverlautbarung) (Zeitliche Grundsteuerbefreiung)</i>
<i>GR-Beschluß 13.12.2016</i>	<i>01.01.2017</i>		<i>Ausschreibung und Festsetzung der Höhe des Hebesatzes für die Grundsteuer</i>

Anmerkungen der Gemeindekasse:

Die Grundsteuer kann man im weiteren Sinn zu den Vermögensteuern zählen und stellt eine besondere steuerliche Belastung der Grundeigentümer dar. Sie ist auch eine Substanzsteuer und besteuert auch das vom Bürger selbst geschaffene Vermögen, also die auf dem Grund befindlichen Gebäude und Objekte. Sie zählt auch zu den Betriebskosten und belastet bei Mietverhältnissen nicht nur große sondern auch sehr kleine Einkommen. Im Gegensatz zu Benützungsgebühren ist keine unmittelbare staatliche Gegenleistung mit der Steuer verbunden, viele gehen aber dennoch davon aus, dass die staatlichen Leistungen durch gute Infrastruktur usw. den Wert einer Immobilie indirekt erhöhen. Da die Gebäudewerte ca. 55 % bis 90 % einer Immobilie ausmachen und die Gebäudewerte durch gute oder schlechte Ausführung selbst geschaffen werden, kann der staatliche Teil des geschaffenen Wertes hier nur als untergeordnet betrachtet werden.

Die Reformierung der Grundsteuer steht schon etliche Jahrzehnte in Diskussion und es gibt unzählige Varianten und Vorschläge. Das jetzige Problem sind aber sicher die seit Jahrzehnten wenig erhöhten Einheitswerte, mit der Folge, dass auch die Grundsteueraufkommen langfristig viel weniger steigen als die Inflationsraten. Denn zwingende Grundlage für die Grundsteuer sind die Einheitswertbescheide der Finanzämter bzw. leitet sich die Höhe der Grundsteuer zwangsläufig aus der Höhe des Einheitswertbescheides ab. Steigt dieser nicht oder werden diese nicht angeglichen, so kommt es auch zu keiner Änderung der Grundsteuerbescheide. Für die Bewertung ist das Bewertungsgesetz maßgebend, wobei man beim land- und forstwirtschaftlichen Vermögen vom Ertragswert ausgeht, bei der Bewertung aller anderen Grundstücke mit oder ohne Gebäude nicht. Würde man auch bei anderen Grundstücken – wie z. B. Mietwohngrundstücken – von Ertragswerten ausgehen, wäre die Bewertung zum einen sehr aufwändig (zum Beispiel Bewertung nach den Mieteinnahmen usw.) und zum anderen würde man auch einkommensschwache Bevölkerungsgruppen besonders treffen, dies würde auch bei Einführung einer vorgeschlagenen Art Kopfsteuer – wie viele Personen nutzen ein Grundstück, usw. – zutreffen. Weiters wäre die Bestrafung einer werthaltigen Nutzung oder der größere Flächenverbrauch durch hohe Grundsteuern mangels staatlicher Leistungen auch nicht zielführend und nicht vermögenserhaltend, zumal hier andere Instrumente, wie die Raumordnung, sowieso in der Hand der Gemeinden liegen.

Die im Raum stehende Anhebung der Grundsteuern z. T. auf das 5-fache würde auch denen wiederum Recht geben, welche eine stille Enteignung befürchten und das Grundstück oder selbst geschaffene Gebäude dann nach z. B. 50 Jahren durch eine Grundsteuer ein 2. Mal bezahlen sollen. Da es dann wiederum auch kleine „Häuslbauer“ sehr intensiv und existenzbedrohend treffen würde, gäbe es für eine einkommensabhängige Grundsteuer wiederum mehr Befürworter. Aber auch in solchen Fällen wäre es vielleicht besser, gleich die gemeinschaftliche Einkommensteuer und Lohnsteuer zu reformieren, welche den Gemeinden anteilig zugutekommt. Aber auch hier gibt es schon seit Jahrzehnte eine „stille Enteignung“ durch die Progression, so gesehen heben sich die niedriger werdenden Grundsteuern durch höher werdende Einkommensteuern auf.

Eine Anhebung der Einheitswerte oder eine Anhebung der Hebesätze wäre eine weitere Möglichkeit.

Die Reform der Grundsteuer wird nicht leicht werden, aber immer mehr Gemeinden drängen zu einer umfassenden Reform. Unter dem Motto „nur die anderen besteuern“ wird eine Reform aber auch in Zukunft wenig aussichtsreich werden.

Beispiel:

Ein junges Ehepaar kauft, im Eigentum zu je der Hälfte, in Zell am Ziller im Mai 1991 einen Baugrund, 1.000 m² groß, Widmung Mischgebiet (damals), Grundbuchseintragung im Oktober 1991;

Nach dem Bewertungsgesetz stellt das zuständige Finanzamt im Mai 1993 einen neuen Einheitswertbescheid aus, rückwirkend mit 01.01.1992 auf die neuen Eigentümer; die Baufläche wurde im Einheitswertbescheid als „Unbebautes Grundstück“ mit € 10.000,-- bewertet und mit einem Grundsteuermeßbetrag von € 20,--.

Ausgangslage:

Nach dem Bewertungsgesetz ist der Einheitswert vom Finanzamt zum 01. Jänner des auf das Jahr des Eigentumserwerbes folgenden Jahres neu zu erlassen, bei einem Eigentumsübergang hier mit 10/1991 also zum 01.01.1992 auf die neuen Eigentümer; Grundlage für die Grundsteuer sind zwingend die Einheitsbescheide, Rechtsmittel gegen Eigentümerbezeichnung, Höhe oder Bewertung usw. gemäß dem Einheitswertbescheid können also nur gegen den Grundlagenbescheid/Einheitswertbescheid erfolgen, nicht gegen den Grundsteuerbescheid einer Gemeinde, welcher auf Grund des Einheitswertbescheides erlassen wurde.

Nach den neuen gesetzlichen Bestimmungen kann ein neuer Eigentümer der Behörde durch Unterschrift mitteilen, dass er vorab schon als neuer Eigentümer direkt ab dem 01. des nächsten Quartals die Grundsteuer bezahlt. Im vorliegenden Beispiel war diese Regelung noch nicht in Kraft.

Laufende Grundsteuer:

- 1991 - Lastschriftanzeige der Grundsteuer an den alten Eigentümer/Verkäufer, Jahresgrundsteuer errechnet sich mit $€ 20,-- \times 500 \% \text{ Hebesatz} = € 100,-- / 4 = € 25,--$ pro Quartal.
- 1992 - Lastschriftanzeige der Grundsteuer an den alten Eigentümer/Verkäufer, Jahresgrundsteuer errechnet sich mit $€ 20,-- \times 500 \% \text{ Hebesatz} = € 100,-- / 4 = € 25,--$ pro Quartal (Anmerkung: weil der neue Einheitswertbescheid erst im Mai 1993 erlassen wird → zwingende Vorgangsweise nach dem Einheitswertbescheid!)
- 1993 - Lastschriftanzeige der Grundsteuer an den alten Eigentümer/Verkäufer, Jahresgrundsteuer errechnet sich mit $€ 20,-- \times 500 \% \text{ Hebesatz} = € 100,-- / 4 = € 25,--$ pro Quartal (Anmerkung: 2 Quartale sind zu zahlen, weil der neue Einheitswertbescheid erst im Mai 1993 erlassen wird → zwingende Vorgangsweise nach dem Einheitswertbescheid!);
für das 3. Quartal 1993 ist ein neuer Grundsteuerbescheid auf den alten Eigentümer/Verkäufer auf Grund des Bescheides Finanzamt vom 05/1993 auszustellen, und zwar rückwirkend mit 01.01.1992 mit einem Meßbetrag von € 0,--
gleichzeitig ist eine Grundsteuer-Aufrollung in Bescheidform für den Zeitraum 01.01.1992 bis 30.06.1993 mit einer Gutschrift auszusprechen und errechnet sich wie folgt: $(€ 20,-- \times 500 \%) \times 1,5 \text{ Jahre (1 Jahr + 2 Quartale)} = -150,-- (= \text{Gutschrift})$
- 1993 – für das 3. Quartal 1993 ist ein neuer Grundsteuerbescheid auf die neuen Eigentümer/Verkäufer auf Grund des Bescheides Finanzamt vom 05/1993 auszustellen, und zwar rückwirkend mit 01.01.1992 mit einem Meßbetrag von € 20,--;
- 1993 – für das 3. Quartal 1993 ist weiters ein neuer Grundsteuerbescheid auf die neuen Eigentümer/Verkäufer auf Grund des Bescheides Finanzamt vom 05/1993 auszustellen, und zwar rückwirkend mit 01.01.1992 mit einem Meßbetrag von € 20,--;
gleichzeitig ist eine Grundsteuer-Aufrollung in Bescheidform für den Zeitraum 01.01.1992 bis 30.06.1993 mit einer Nachbelastung auszusprechen und errechnet sich wie folgt: $(€ 20,-- \times 500 \%) \times 1,5 \text{ Jahre (1 Jahr + 2 Quartale)} = € 150,--$;
zusätzlich eine Lastschriftanzeige für das 3. Quartal 1993 mit einer Grundsteueraufrollung und Nachbelastung von € 150,--, weiters die Grundsteuer für das 3. Quartal 1993 $(€ 20,-- \times 500 \%) / 4 = € 25,--$, insgesamt sohin € 175,-- zu zahlen;

Probleme kann es in der Praxis vor allem dann geben, wenn der alte Eigentümer seine Grundsteuervorschreibung dem neuen Eigentümer gibt und der neue Eigentümer diese auch einzahlt; die Gutschrift der rückwirkenden Aufrollung lukriert aber der alte Eigentümer, er müsste sie dann auch wieder an den neuen Eigentümer refundieren, weil von diesem bezahlt;

Weiters kann der Verkäufer die Grundsteuer im Beispiel für den Zeitraum Mai 1991 bis 31.12.1991 anteilmäßig dem Käufer in Rechnung stellen, soweit dies im Kaufvertrag mit Übergang der Kosten, z. B. mit Grundbucheintragung, so gedeckt ist; eine Gemeinde ist für die tageweise Abgrenzung und Vorschreibung der Grundsteuer gemäß einem Kaufvertrag nicht zuständig und ist im Gesetz auch nicht vorgesehen (die Inhalte jedes Kaufvertrages können einer Gemeinde auch nicht bekannt sein).

Beispiel wie vorher:

Das junge Ehepaar baut 1998 auf dem Baugrund eine neue Gästepension, will auch darin privat wohnen und stellt diese 2000 fertig, zieht 2000 ein und vermietet auch ab 12/2000;

Das Finanzamt versendet 2001 einen Erhebungsbogen zur Bewertung des Grundstückes mit dem Gebäude. Der Erhebungsbogen wird ausgefüllt und zurückgesendet;

Das Finanzamt versendet Ende 2001 einen neuen Einheitswertbescheid, rückwirkend mit 01.01.2001 (zum 01.01. des der Baubeendigung folgenden Jahres). Das Grundstück wurde bewertet als Gemischt genutztes Grundstück mit einem Einheitswert von € 100.000,- und einem Meßbetrag von € 200,-.

- *1998 – 2000 Lastschriftanzeige der Grundsteuer wie in den Jahren zuvor, bewertet als unbebautes Grundstück; $(€ 20,- \times 500 \%) / 4 = € 25,-$ pro Quartal.*
- *2001 – neuer Grundsteuerbescheid der Gemeinde rückwirkend ab 01.01.2001 (wirkt auch auf alle Folgejahre, solange bis kein neuer ergeht) mit einer Jahresgrundsteuer von $(€ 200,- \times 500 \%) = € 1.000,- / 4 = € 250,-$ pro Quartal; weiters erfolgt eine Grundsteueraufrollung für das 4. Quartal 2001 und mit einer Lastschriftanzeige wie folgt: $((200,- \times 500 \%) / 4 \times 3) - ((20 \times 500 \%) / 4 \times 3) = € 675,-$ + € 250,- für das 4. Quartal 2001 = insgesamt sohin € 925,- Nachbelastung;*
- *2002 und Folgejahre erfolgt eine Lastschriftanzeige mit Grundsteuer € 250,- pro Quartal;*

Beispiel wie vorher:

Im Juni 2002 reicht das Ehepaar bei der Marktgemeinde Zell am Ziller einen Antrag auf zeitliche Grundsteuerbefreiung ein, das Berechnungsblatt vom Finanzamt für die Berechnung des Einheitswertes wird beigelegt.

Beendigung der Bautätigkeit war das Jahr 2000, Antrag auf Befreiung auf die Dauer von 20 Jahren für 1 Wohnung, Nutzfläche 141 m² (Wohnung ist auch wohnbaugefördert), Antrag auf Befreiung auf die Dauer von 15 Jahren für Bauten, die gewerblichen Zwecken dienen (hier die gewerbliche Zimmervermietung), die gewerblich Nutzfläche beträgt 300 m²;

Berechnung der zeitlichen Grundsteuerbefreiung durch die Gemeindekasse und auf Grund des beigebrachten Berechnungsblattes wie folgt:

Bodenwert, bewertet 1.000 m², EW-Anteil 10.000,-

Keller, bewertet Anteil Privat € 3.000,- und gewerblich € 7.000,-

Erdgeschoss, bewertet Anteil Privat 10.000,- und gewerblich € 20.000,-

Obergeschoss 1, bewertet Anteil Privat 10.000,- und gewerblich € 20.000,-

Obergeschoss 2, bewertet Anteil gewerblich € 20.000,-

Grundsätzlich gilt, dass der Bodenwert gesetzlich nicht befreit werden kann, nur der

Gebäudewert. Gemischt genutzte Grundstücke werden sowohl privat als auch gewerblich

genutzt, für die zeitliche Grundsteuerbefreiung sind diese Teile zu trennen und herauszurechnen, gegenständlich ist der private Teil 20 Jahre und der gewerbliche Teil 15 Jahre befreit, ab dem Jahr 2001.

- Die Gemeinde stellt einen Grundsteuer-Befreiungsbescheid mit Juli 2002 für die zeitliche Grundsteuerbefreiung im Ausmaß von 90,00 % aus, der für die Grundsteuer maßgebende Meßbetrag ergibt sohin € 20,-- (200 – 90 %), gültig vom 01.01.2001 bis 31.12.2015 (vorerst für alle Teile nur 15 Jahre, weil nach 15 Jahren Teile der zeitlichen Grundsteuerbefreiung auslaufen).
Berechnung: $(3.000 + 10.000 + 10.000) + (7.000 + 20.000 + 20.000 + 20.000) / 100.000 \% = 90,00 \%$ (der Anteil Bodenwert kann nicht befreit werden, hier 10 %).
mit einer Jahresgrundsteuer von $(€ 20,-- \times 500 \%) = € 100,--$ (€ 25,-- vierteljährlich;
Aufrollung und Lastschriftanzeige mit $((€ 20,-- \times 500 \%) - € 1.000,-- \text{ Zg} = € -900,--$
Gutschrift (für 2001);
+ $((€ 20,-- \times 500 \%) / 4 \times 2 - € 500,-- \text{ Zahlung} = € -450,--$ Gutschrift (für Qu 1 + 2/2002);
+ $((€ 20,-- \times 500 \%) / 4 \times 1 = € 25,--$ (für das 3. Quartal 2002);
insgesamt sohin €-1.325,-- Gutschrift als Lastschriftanzeige (bisher wurden € 1.500,-
insgesamt für diesen Zeitraum bezahlt, durch die Aufrollung erfolgt eine Anrechnung der Befreiung mit Gutschrift);

Im 1. Quartal 2016 ist amtsweg dann ein neuer Bescheid auszusprechen, weil die zeitliche Grundsteuerbefreiung ausgelaufen ist, wie folgt:

- Der Bescheid für die zeitliche Grundsteuerbefreiung wird im Ausmaß von 23,00 % gewährt und der für die Grundsteuer maßgebende Meßbetrag ergibt sohin € 154,-- (200 – 23 %), gültig vom 01.01.2016 bis 31.12.2020 (die Befreiung für 15 Jahre für den gewerblichen Teil fällt ab 2016 weg, bleibt also nur mehr der private Teil für weitere 5 Jahre befreit). Berechnung: $(3.000 + 10.000 + 10.000) / 100.000 \% = 23,00 \%$.
- Jänner 2016 – neuer Grundsteuerbescheid der Gemeinde rückwirkend ab 01.01.2016 (wirkt auch auf alle Folgejahre, solange bis kein neuer ergeht) mit einer Jahresgrundsteuer von $((€ 154,-- \times 500 \%) = € 770,--$ (€ 192,50 vierteljährlich);
- Jänner 2016 – Lastschriftanzeige mit Grundsteuer 1. Quartal 2016 € 192,50;

Beispiel wie vorher:

Im Oktober 2018 wird durch einen Übergabevertrag beim Notar der gewerbliche Teil an den Sohn xy geschenkt. Der Marktgemeinde Zell am Ziller wird eine Kopie des Grundbuchsauszuges übermittelt und mitgeteilt, dass alle Gemeindeabgaben inklusive der Grundsteuer vorab schon sofort an den neuen Eigentümer, die Almblick xy, Familie Sohn xy, zu adressieren und vorzuschreiben wären.

Der neue Einheitswertbescheid des Finanzamtes ergeht 3 Jahre später erst im Jahr 2023 und rückwirkend mit 01.01.2019 auf die neuen Eigentümer, ist also zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt und bleibt vorerst unberücksichtigt.

Rechtliche Beurteilung durch die Gemeindekasse:

Nach den neuen gesetzlichen Bestimmungen kann bei einem Eigentümerwechsel der Behörde vorab schon schriftlich mitgeteilt werden, dass an den neue Eigentümer zugestellt wird. Das kann logischerweis nur für die Zukunft gelten.

Gemäß Bundesabgabenordnung und gesetzlicher Bestimmungen können Bescheide rechtswirksam nur an natürliche oder juristische Personen adressiert werden.

Personen, die nach Abgabenvorschriften dieselbe abgabenrechtliche Leistung schulden, sind Gesamtschuldner (Mitschuldner zur ungeteilten Hand, § 891 ABGB.).

Personen, die gemeinsam zu einer Abgabe heranzuziehen sind, sind ebenfalls Gesamtschuldner; dies gilt insbesondere auch für die Gesellschafter (Mitglieder) einer nach bürgerlichem Recht

nicht rechtsfähigen Personenvereinigung (Personengemeinschaft) hinsichtlich jener Abgaben, für die diese Personenvereinigung (Personengemeinschaft) als solche abgabepflichtig ist.

Nach Überprüfung der Gemeindekasse ergibt sich, dass es eine Firma Almblick xy rechtlich nicht gibt, ist keine Rechtsperson, nur ein erfundener Hausname. Weiters wäre ein Bescheid adressiert an eine Familie rechtsunwirksam, ist also nicht möglich. Im Grundbuch sind mehrere Eigentümer eingetragen, die Behörde muß aus diesen Eigentümer 1 Person herausgreifen und an diese Person zustellen (es ist egal, ob 2 Eigentümer oder 100e Eigentümer, aufgrund der gesetzlichen Bestimmung „Gesamtschuldner“). Es kann aber dem Wunsch dahingehend entsprochen werden, dass an den Sohn xy zur ungeteilten Hand adressiert und zugestellt wird.

Rechtswirksam ergeht daher der Grundsteuerbescheid im Jänner 2019 rückwirkend mit 01.01.2019 und Folgejahre, adressiert an den „Sohn xy und Miteigentümer, z. H. Herrn Sohn xy“, mit

- *Jahresgrundsteuer von ((€ 154,-- x 500 %) = € 770,-- (€ 192,50 vierteljährlich);*
- *Aufrollung Grundsteuer in Summe € 0,--;*
- *zusätzliche ergeht auch eine Lastschriftanzeige, mit Grundsteuer 1. Quartal 2019 € 192,50;*