

Grundsteuer (Grundsteuergesetz 1955)

Gegenstand der Steuer:

Der Grundsteuer unterliegt der inländische Grundbesitz. Zur Entrichtung der Grundsteuer ist der Eigentümer (lt. Einheitswertbescheid des zuständigen Finanzamtes) des Steuergegenstandes verpflichtet. Gehört ein Steuergegenstand mehreren Personen so sind sie Gesamtschuldner.

Bei der Erhebung der Grundsteuer sind folgende zwei Arten zu unterscheiden:

Grundsteuer A

1. das land- u. forstwirtschaftliche Vermögen
2. das Weinbauvermögen
3. das gärtnerische Vermögen
4. die land- u. forstwirtschaftlichen Betriebe

Grundsteuer B

1. Einfamilienhäuser
2. Mietwohngrundstücke
3. Geschäftsgrundstücke
4. gemischtgenutzte Grundstücke
5. Sonstige bebaute Grundstücke
6. unbebaute Grundstücke

Steuer:

1. Feststellung des Einheitswertes und Bewertung des Steuerobjektes durch das Finanzamt

- Abgabe einer Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes durch den Steuerpflichtigen an das Finanzamt
- Finanzamt berechnet den Einheitswert und erlässt Einheitswertbescheid (Marktgemeinde Hadres erhält eine Durchschrift)
- Einheitswertbescheid ist die Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer und die Zurechnung eines Objektes zum Steuerschuldner

Bei Fragen zum Einheitswertbescheid des Finanzamtes ist eine Klärung auch nur mit dem Finanzamt Hollabrunn, 2020 Hollabrunn, Babogasse 9 (Bewertungsstelle, Tel. 02951/2155-0) möglich!

2. Einhebung der Grundsteuer durch die Marktgemeinde Hadres

- Aus dem Einheitswert ergibt sich ein Steuermessbetrag. Dieser wird mit dem Hebesatz (500 %) multipliziert.
- Steuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer
- Steuerschuldner erhält einen Grundsteuerbescheid
- Grundsteuerentrichtung je nach Höhe des Betrages, Grenzwert € 72,67 (Beispiel 1 und Beispiel 2)

Fälligkeit:

Beispiel 1

Jahresgrundsteuer **über** € 72,67

Steuermessbetrag € 30,52 x 500 % ergibt eine Jahresgrundsteuer von € 152,61.

Diese wird vierteljährlich am 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. im Betrag von € 38,15 verrechnet.

Beispiel 2

Jahresgrundsteuer **unter** € 72,67

Steuermessbetrag € 10,90 x 500 % ergibt eine Jahresgrundsteuer von € 54,50.

Diese wird, da sie € 72,67 nicht übersteigt, am 15.05. jeden Jahres verrechnet.

Grundsteuerbefreiung:

Nach den Bestimmungen des § 17 des NÖ Wohnungsförderungsgesetzes, LGBl. 8304 i.d.g.F., muss die Gemeinde auf Antrag eine zeitliche Befreiung von der Grundsteuer gewähren, wenn zum Steuergegenstand (§ 54 Bewertungsgesetz 1955, BGBl. 148/1955, in der Fassung BGBl. Nr. 201/1996) ein Wohnhaus gehört,

- a) für das eine Zusicherung über eine Förderung nach dem Abschnitt II vorliegt und
- b) das nach seiner Fertigstellung benützt werden darf.

Der Befreiungszeitraum beginnt mit dem der rechtskräftigen Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung folgenden Kalenderjahr und erstreckt sich auf 20 Jahre, wobei der Antrag auf Grundsteuerbefreiung innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Benützungsbewilligung schriftlich bei der Marktgemeinde Hadres einzubringen ist. Eine verspätete Antragstellung verringert das Befreiungsausmaß.

Unterlagen zur Grundsteuerbefreiung:

1. Ansuchen um Grundsteuerbefreiung (Formular oder formlos)
2. Nachweis über die Förderung nach dem NÖ Wohnungsförderungsgesetz (Zusicherung eines Darlehens)
3. die rechtskräftige Benützungsbewilligung oder Fertigstellungsanzeige
4. zusätzlich bei Zu- und Umbau, Einheitswertbescheid (alt u. neu)
5. zusätzlich bei Zu- und Umbau, Erklärung zur Feststellung eines Einheitswertes (erhältlich beim Finanzamt)

Befreiungsdauer:

1. Rechtzeitige Antragstellung (im Jahr der Fertigstellung), maximal 20 Jahre
2. Verspätete Antragstellung – Steuerbefreiung wirkt erst ab dem der Antragstellung folgenden Jahr für den noch verbleibenden Befreiungszeitraum
3. Im Falle der gänzlichen Rückzahlung des Förderungsdarlehens endet jedenfalls die Steuerbefreiung

Für weitere Fragen wenden Sie sich bitte an den zuständigen Sachbearbeiter der Marktgemeinde Hadres.