

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

05. März 2025



Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 71

Einheitswertaktenzeichen

74 370-2-0040/9

Matthias Pilz und Miteigentümer
z.H. Pilz Matthias
Ennsweg 126
8971 Schladming

Einheitswertbescheid zum 01.01.2020
Artfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 2 BewG 1955

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz
Mietwohngrundstück

Katastralgemeinde: 67611 Rohrmoos
Lageadresse: Rohrmoos 126 / 126a

GB 67611 Rohrmoos, EZ 171

KG	GSt-Nr	Fläche (m ²)
67611 Rohrmoos	1/3	1.292

festgestellt:

1) **Art des Steuergegenstandes:**

Mietwohngrundstück

2) **Einheitswert:**

Errechneter Einheitswert: 33.500 Euro

gemäß AbgÄG 1982 um 35 % **erhöhter Einheitswert**

45.200 Euro

3) **Zurechnung des Einheitswertes:**

Pilz Matthias, geb. 24. Februar 1946

Anteil: 114/534

in Höhe von

9.649,44 Euro

Pilz Michael, geb. 02. Jänner 1986

Anteil: 121/534

in Höhe von

10.241,95 Euro

Pilz Thomas, geb. 28. Jänner 1978

Anteil: 299/534

in Höhe von

25.308,61 Euro

Begründung:

Berechnung des Einheitswertes

Bodenwert:

Fläche (m ²)	Wert je m ² (€)	Gesamtwert (€)
1.292	4,3603	5.633,51
1.292		5.633,51

Gebäudewert:

Bauj.	Gt.	Beschreibung	Kub./Fläche	Baukl.	€/m ³ o.m ²	Zu/Ab. in %	AfA in %	Restw. in %	Gebäudewert in €
2007	UE	Carport	33,6	14.22	14,5346	0,0	1,3	100,0 =	488,36
1971	1	Nr. 126	130,0	15.23/24	123,5438	0,0	1,3	97,4 =	15.643,11
2010	2	Nr. 126a	161,5	15.24/25	137,3517	0,0	1,3	100,0 =	22.182,29
2010	3	Garage	41,4	15.33	54,5046	0,0	1,3	100,0 =	2.256,49
Gebäudewert									40.570,25

Summe:

Bebaute Fläche:	280 m ²	
Gebäudewert		40.570,25
Bodenwert bis zum 10-fachen d. bebauten Fläche:		5.633,51
davon 25% Kürzung gemäß §53 Abs.2 BewG	-	1.408,38
		=====
Summe Gebäudewert und Bodenwert		44.795,38
davon 25% Kürzung gemäß §53 Abs. 7 lit. d BewG	-	11.198,85
		=====
		33.596,54
Einheitswert		33.500,00 5)
Erhöht um 35% gem AbgÄG 1982		45.200,00 5)

5) Gemäß § 25 BewG sind errechnete Einheitswerte auf volle 100 € nach unten abzurunden.

Bei der Berechnung des nicht erhöhten Einheitswertes waren gemäß § 23 Bewertungsgesetz 1955 die Wertverhältnisse zum 1.1.1973 (Hauptfeststellungszeitpunkt des Grundvermögens) maßgeblich.

Die Erhöhung des Einheitswertes um 35% ist auf Grund des Artikels II des Abgabenänderungsgesetzes 1982 durchzuführen. **Der erhöhte Einheitswert ist die Basis für alle vom Einheitswert abgeleiteten Steuern und Abgaben (z.B. Grundsteuer).**

Die Fortschreibung war erforderlich, weil durch Neuabgrenzung der wirtschaftlichen Einheit Änderungen durchzuführen waren.

Die Ermittlung des Gebäudewertes erfolgte auf Grund der von der Gemeinde im Gebäude- und Wohnungsregister eingegebenen Daten - (Wohnungseigentumsvertrag vom 10.09.2012).

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden.

Enthält der Bescheid die Ankündigung einer gesonderten Begründung, dann beginnt die Rechtsmittelfrist nicht vor Bekanntgabe der Begründung oder der Mitteilung, dass die Ankündigung als gegenstandslos zu betrachten ist, zu laufen. Dies gilt auch, wenn ein Bescheid auf einen Bericht verweist.

In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2020 vom 05. März 2025 zu EWAZ 74 370-2-0040/9) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.

Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

Bei einer Artfortschreibung können lediglich die Art des Grundbesitzes und die Höhe des Einheitswertes angefochten werden, nicht jedoch die Eigentumsverhältnisse.

Hinweis:

Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben. Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2020 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

Dieser Bescheid wirkt gegen alle, die am Gegenstand der Feststellung beteiligt sind (§ 191 Abs. 3 BAO). Mit der Zustellung dieses Bescheides an die nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person oder einen Zustellungsbevollmächtigten nach § 9 Abs. 1 ZustG gilt die Zustellung an alle als vollzogen (§ 101 Abs. 3 und 4 BAO).

Der bewertungsrechtliche Begriff „Mietwohngrundstück“ umfasst Wohngebäude, die mehr als eine Wohnung enthalten, unabhängig davon, ob diese Wohnungen von den Eigentümern selbst genutzt werden oder vermietet sind. Beispiele: Zwei- und Mehrfamilienwohnhaus, Reihenhausanlage, Wohnhausanlage

Abkürzungen:

AbgÄG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982
ATS	Österreichische Schilling
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz 1955
BGBI.	Bundesgesetzblatt
EWAZ	Einheitswertaktenzeichen
GB	Grundbuchnummer (Katastralgemeinde der EZ) und Bezeichnung
EZ	Einlagezahl
KG	Nummer und Bezeichnung der Katastralgemeinde
GSt-Nr	Grundstücksnummer
m ²	Quadratmeter
bes. EW	besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG

Berechnung:

Gt.	Gebäudeteil
Bauj.	Baujahr
Kub.	Kubatur
€/m ³ oder €/m ²	
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
Zu/Ab	Zu- bzw. Abschlag
AfA	Abschreibung für Abnutzung
Restw.	Restwert