

Beilage ./2 Fotodokumentation am 13.02.2025

PARZELLE 529/1 - unbebaut:

Foto 1 - Südansicht von der Straße



Foto 2 – Südwestansicht am Grundstück



Foto 3 Westansicht



Foto 4 Nordwestansicht



Foto 5 Nordwestansicht



Foto 6 südöstliche Einfriedung



Foto 7 südöstliche Einfriedung



Foto 8 Südwestansicht



PARZELLE 529/2 – mit abbruchreifem Wirtschaftsgebäuden bebaut:

Foto 9 Nordostansicht



Foto 10 Nordwestansicht



Foto 11 Nordwestansicht



Foto 12 Innenansicht



Foto 13 Innenansicht



Foto 14 Südwestansicht



Foto 15 Südostansicht



Foto 16 Nordwestansicht Zufahrt Fahnenparzelle



Foto 17 Ostansicht Zufahrt Fahnenparzelle



Foto 18 Südlicher Grundstücksbereich mit Zufahrt zur Fahnenparzelle



PARZELLE 529/3 – mit abbruchreifem Wohn-, Wirtschafts- und Nebengebäude bebaut:

Abbruchreifes Wohngebäude

Foto 19 Südwestansicht Zufahrt und Wohngebäude



Foto 20 Südwestansicht Wohngebäude



Foto 21 Westansicht



Foto 22 Ostansicht



Foto 23 Ostansicht



Foto 24 Nordansicht Wirtschaftsgebäude - Stadl



Foto 25 Innenansicht



Foto 26 Innenansicht



Foto 27 Innenansicht



Foto 28 Innenansicht



Foto 29 Innenansicht



Foto 30 Innenansicht



Abbruchreifes Wirtschaftsgebäude „Stadl“ angebaut an das Wohngebäude

Foto 31 Südwestansicht Stadl



Foto 32 Innenansicht



Foto 33 Innenansicht Stabl



Foto 34 Innenansicht Stabl



Abbruchreifes Nebengebäude

Foto 35 Westansicht



Foto 36 Innenansicht



Foto 37 Innenansicht



Foto 38 Innenansicht



Foto 39 Südwestansicht



Foto 40 Innenansicht



Beilage ./3 Einheitswertbescheid

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

22. März 2023

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 22

Einheitswertaktenzeichen

31 190-2-1089/3

Exakt Real Projekt Ollern GmbH
z.H. Bulduk Ismail
Pichelwängergasse 16
1210 Wien

Einheitswertbescheid zum 01.01.2023 Art- und Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 2 und Abs. 4 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 Einfamilienhaus (Betriebsvermögen)

Katastralgemeinde: 20160 Ollern
Lageadresse: Sackgasse & Hauptstr. 3 & 12, 3004 Ollern

GB 20160 Ollern, EZ 1072

KG	GSt-Nr	Fläche (m ²)
20160 Ollern	529/1	657
20160 Ollern	529/2	1.080
20160 Ollern	529/3	920

festgestellt:

1) **Art des Steuergegenstandes:**
(Betriebsvermögen)

Einfamilienhaus2) **Einheitswert:**

Errechneter Einheitswert: 6.400 Euro

gemäß AbgÄG 1982 um 35 % **erhöhter Einheitswert****8.600 Euro**3) **Zurechnung des Einheitswertes:**

Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.

Exakt Real Projekt Ollern GmbH 1)

Anteil: 1/1

in Höhe von

8.600,00 Euro

Anmerkung:

1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Begründung:**Berechnung des Einheitswertes****Bodenwert:**

Fläche (m²)	Wert je m² (€)	Gesamtwert (€)
1.000	5,8138	5.813,80
700	2,9069	2.034,83
957	1,4534	1.390,90
2.657		9.239,53

Gebäudewert:

Bauj. Gt. Beschreibung	Kub./Fläche	Baukl.	€/m² o. m²	Zu/Ab. in %	AfA in %	Restw. in %	Gebäudewert in €
Gebäudewert (nicht automatisiert ermittelt)							1.739,78
Gebäudewert							1.739,78

Summe:

Bebaute Fläche:	212 m²	
Gebäudewert		1.739,78
Bodenwert bis zum 10-fachen d. bebauten Fläche:		8.459,06

davon 25% Kürzung gemäß §53 Abs.2 BewG	-	2.114,76
		=====
Summe Gebäudewert und Bodenwert		8.084,07
davon 30% Kürzung gemäß §53 Abs. 7 lit. b BewG	-	2.425,22
		=====
		5.658,85
Bodenwert der das Zehnfache der bebauten Fläche übersteigenden Fläche		780,48
		=====
		6.439,33
Einheitswert		6.400,00 5)
Erhöht um 35% gem AbgAG 1982		8.600,00 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 die Art des Bewertungsgegenstandes zu ändern war.

Die Fortschreibung war erforderlich, weil eine Änderung im Flächenausmaß eingetreten ist.

Die Feststellung war wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung (Änderung der Eigentumsverhältnisse) erforderlich.

Kaufvertrag vom 28.02.2022

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 2023 vom 22. März 2023 zu EWAZ 31 190-2-1089/3) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.

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

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 2023 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

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

Beilage ./4 Rückstand Gemeindeabgaben

Marktgemeinde Sieghartskirchen

Wiener Straße 12, 3443 Sieghartskirchen

UID: ATU16236106

Homepage: www.sieghartskirchen.gv.at

E-Mail: gemeinde@sieghartskirchen.gv.at

Telefon: 0 22 74 - 50 05

Fax: 0 22 74 - 50 05 - 28

Kontoblatt Kunde

Jahr: 2025

Person: 3729, Exakt Real Projekt Ollern GmbH, FN 542288h, Pichelwangergasse 16, 1210 Wien

Objekt: 1, Einfam.Haus, Sackgasse 3, 3004 Ollern

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
2	Grundsteuer B	33,85							33,85	33,85	
5	Wasserbereitstellungsgeb. Siegh.	90,75	18,15	16,50	1,65				108,90	99,00	9,90
8	Abfallwirtschaftsgebühr (ALT)	34,64							34,64	31,49	3,15
9	Abfallwirtschaftsabgabe (ALT)	5,89							5,89	5,35	0,54
10	NO Seuchenvorsorgeabgabe (AL	3,75							3,75	3,75	
14	Aufschließungsbeitrag	31 230,94							31 230,94	31 230,94	
22	Kommissionsgebühren	55,20							55,20	55,20	
25	Mahngebühr	9,00	3,00	3,00					12,00	12,00	
84	Verwaltungsabgabe	1 036,37							1 036,37	1 036,37	
85	Bundesgebühr	353,60							353,60	353,60	
800	Abfallwirtschaftsgebühr	148,84	38,26	34,78	3,48				187,10	170,10	17,00
801	Abfallwirtschaftsabgabe	25,32	6,50	5,91	0,59				31,82	28,91	2,91
802	Seuchenvorsorgeabgabe	15,00	3,75	3,75					18,75	18,75	
900	Zweckzuschuss Gebühren 2024	-22,24							-22,24	-22,24	
Summe		33 020,91	69,66	63,94	5,72				33 090,57	33 057,07	33,50

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 14

Erstellt am 12.03.2025 15:23:12 von Michael Bartsch

Seite 1 von 1

DER SACHVERSTÄNDIGE

für die Fachgebiete:

72.01; 72.10; 94.17