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

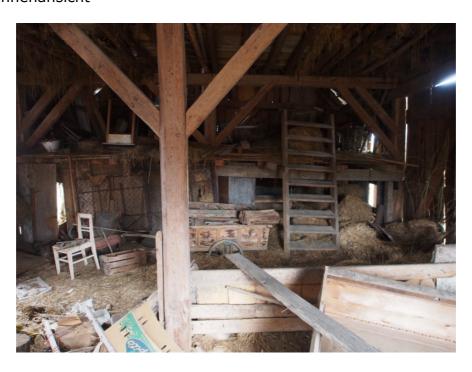


Foto 14 Südwestansicht



Foto 15 Südostansicht



Foto 16 Nordwestansicht Zufahrt Fahnenparzelle



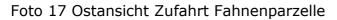




Foto 18 Südlicher Grundstücksbereich mit Zufahrt zur Fahnenparzelle



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



GZ.: 9 E 2/24v Auftragsnr.: 24-0649

Foto 25 Innenansicht



Foto 26 Innenansicht



Foto 27 Innenansicht

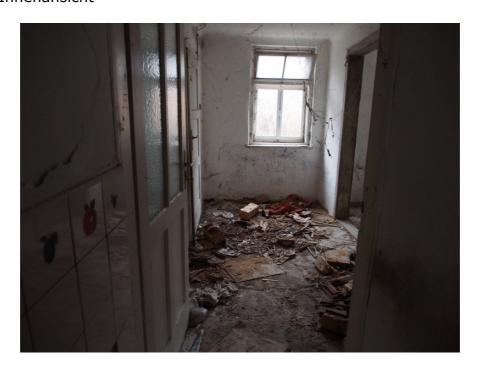


Foto 28 Innenansicht



Foto 29 Innenansicht



Foto 30 Innenansicht



Abbruchreifes Wirtschaftsgebäude "Stadl" angebaut an das Wohngebäude

Foto 31 Südwestansicht Stadl



Foto 32 Innenansicht

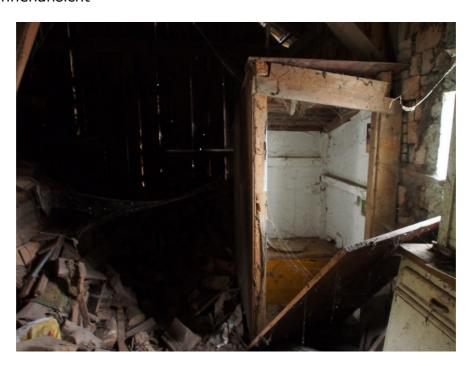


Foto 33 Innenansicht Stadl

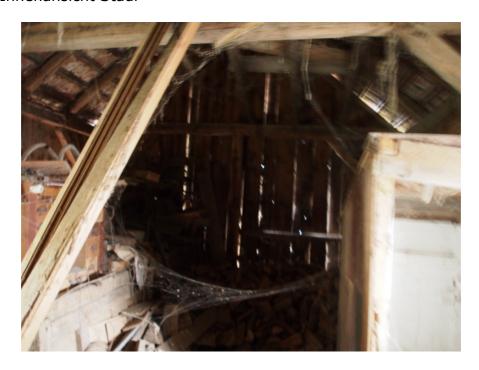
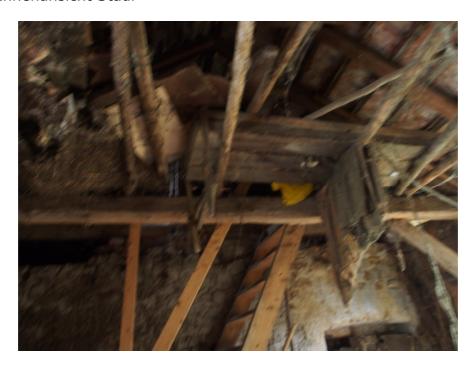


Foto 34 Innenansicht Stadl



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

Einheitswertaktenzeiche

31 190-2-1089/3

Exakt Real Projekt Ollern GmbH z.H. Bulduk Ismail Pichelwangergasse 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 (m²)
20160 Ollern	529/1	657
20160 Ollern	529/2	1.080
20160 Ollern	529/3	920

Seite 1 von

festgestellt:

Art des Steuergegenstandes: (Betriebsvermögen)

Einfamilienhaus

2) 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. Be	eschreibung	Kub./Fläche	Baukl.	€/m³o.m²	Zu/Ab.	AfA	Restw.	Gebäudewert
					in %	in %	in %	in €
Gebäudewert	(nicht automat	isiert ermitt	elt)					1.739,78
Gebäudewert								1.739,78

Summe:

Bebaute Fläche:

212 m²

Bodenwert bis zum 10-fachen d. bebauten Fläche:

1.739,78

8.459,06

Seite 2 von

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	AbgÄG 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.

Seite 3 von 4

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:

AbgAG 1982	Abgabenänderungsgesetz	1092	PCBI	Nr 570/1092	

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

m² Quadratmeter

bes. EW besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG

Berechnung:

Gt. Gebäudeteil
Bauj. Baujahr
Kub. Kubatur
€/m³ oder €/m²
m² Quadratmeter
m³ Kubikmeter
Zu/Ab Zu- bzw. Abschlag

AfA Abschreibung für Abnutzung

Restw. Restwert

Seite 4 von 4

Beilage ./4 Rückstand Gemeindeabgaben

Person: 3729, Exakt Real Projekt Ollern GmbH, FN 54; Objekt: 1, Einfam.Haus, Sackgasse 3, 3004 Ollern Abdabensummen									Walter of	Bright Street St
3729, 1,				Kontoblatt Kunde	t Kunde				Fax: 0 22 7	Fax: 0 22 74 - 50 05 - 28
nsummen	Exakt Real Projekt Ollern GmbH, FN 542288h, Pichelwangergasse 16, 1210 Wien Einfam Haus. Sackgasse 3, 3004 Ollern	mbH, FN 542288	th, Pichelwang	jergasse 16,	1210 Wien				یل	Jahr. 2025
	in a confidence of									
Abg. Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
2 Grundsteuer B	33,85							33,85	33,85	
	90,75	18,15	16,50	1,65				108,90	00'66	9,90
	34,64							34,64	31,49	3,15
	5,89							5,89	5,35	0,54
	3,75							3,75	3,75	
	31 230,94							31 230,94	31 230,94	
	55,20							55,20	55,20	
	9,00	3,00	3,00					12,00	12,00	
84 Verwaltungsabgabe	1 036,37							1 036,37	1 036,37	
	353,60							353,60	353,60	
	148,84	38,26	34,78	3,48				187,10	170,10	17,00
	25,32	6,50	5,91	69'0				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	99'69	63,94	5,72				33 090,57	33 057,07	33,50
Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1/1/14	e / Abgaben: 1	41/1/								

BM DIPLHTLING RONALD KRONAWETTER

DER SACHVERSTÄNDIGE

für die Fachgebiete: 72.01; 72.10; 94.17

GZ.: 9 E 2/24v Auftragsnr.: 24-0649 Seite 26 von 26