



Zweigverein Strebersdorf
im Verband der ÖBB-Landwirtschaft
Mühlweg 2, Parzelle 1
1210 Wien
ZVR- Zahl 641406820



Information über die Grunderwerbssteuer und Immobiliensteuer

Name:, Parzelle

Der entgeltliche und auch der unentgeltliche Erwerb eines Gartenhauses auf einem Pachtgrund unterliegt der Grunderwerbssteuer gem. § 1 Abs.1 Z.1 GrEStG), weil ein Gebäude auf fremden Grund gem. § 2 Abs.2 Z.2 GrEStG) einem Grundstück gleichgestellt ist. Für Veräußerer (=Vertragspartner) kann in bestimmten Fällen zur Grunderwerbssteuer auch eine Immobilienertragssteuer anfallen.

Sowohl der entgeltliche als auch der unentgeltliche Erwerb eines Gartenhauses sind bis zum 15. des auf den Vertragsabschluss (Unterpachtvertrag) zweitfolgenden Monats beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuer und Glückspiel mit der Abgabeerklärung gemäß § 10 Grunderwerbssteuergesetz 1987 anzuzeigen.

Zur Anzeige ist sowohl der Veräußerer als auch der Erwerber (= Vertragspartner) verpflichtet. Erwerbsvorgänge ab 01.01.2013 sind grundsätzlich mittels elektronischer Abgabeerklärung durch einen Parteienvertreter über FinanzOnline anzuzeigen. Parteienvertreter sind in diesem Fall ausschließlich Notare und Rechtsanwälte, die Teilnehmer an FinanzOnline sind.

Wegen der komplexen Situation und dem Erfordernis, dass ohnehin die Meldung durch einen Notar oder Rechtsanwalt zu erfolgen hat, gibt die Vereinsleitung den dringenden Rat, dass beide Vertragspartner die Meldung beim gleichen Rechtsvertreter abwickeln.

Beide Vertragspartner bestätigen mit ihrer Unterschrift, dass ihnen die entsprechenden Anträge für die Abgabenerklärung für die GrESt bzw. ImmoESt von der Vereinsleitung übergeben wurden.

Diese Information ist eine Serviceleistung des Zweigvereins Strebersdorf im Verband der ÖBB-Landwirtschaft. Es wird ausdrücklich hingewiesen, dass eine Meldung an das Finanzamt durch die Vertragspartner zu erfolgen hat. Für eine Nichtmeldung übernimmt der Zweigverein keine Verantwortung.

Hinweis: Bei dieser Information handelt es sich um **KEINE** rechtsverbindliche Auskunft.



Zweigverein Strebersdorf
im Verband der ÖBB-Landwirtschaft
Mühlweg 2, Parzelle 1
1210 Wien
ZVR- Zahl 641406820



Weitere Informationen im Internet:

<http://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10004531>

<https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/230/Seite.2300100.html>

<https://www.bmf.gv.at/steuern/immobilien-grundstuecke/grunderwerbsteuer/grunderwerbsteuer-index.html>

Information zur Kenntnis genommen:

Datum
.....

Beilagen:

Merkblatt Finanzamt

Antrag zur Durchführung der Abgabenerklärung für die GrESt (Formular Käufer)

Antrag zur Durchführung der Abgabenerklärung für die GrESt und EmmoESt (Formular Verkäufer)

An
öff. Notar

Formular für Käufer

Auftrag zur Durchführung der Abgabenerklärung für die GrEST

Ich, (Vor- und Zuname)
geboren am Sozialversicherungsnummer
wohnhaft in
Telefonnummer E-Mail.....

beauftragte hiermit

öff. Notar im Zuge
der Abgabenerklärung für die Grunderwerbsteuer und die Immobilienertragsteuer
sämtliche relevanten Daten, betreffend die Vereinbarung vom
..... (Datum des Abschlusses der Vereinbarung, mit welcher
das neue Pachtverhältnis begründet und der Aufwendungsersatz vereinbart wurde) hinsichtlich der
Kleingartenparzelle Nr. Grundstück
inliegend der Einlagezahl Katastralgemeinde
..... dem Finanzamt mitzuteilen.

Ich habe die Kleingartenhütte am (Datum) von
..... (Name des Verkäufers) um
€ (Kaufpreis) erworben. (Anmerkung: Hier sind nur die Kosten für das
Gebäude und gebäudeverbundene Außenanlagen, nicht jedoch für Obstbäume, Sträucher und
sonstige Kulturen zu berücksichtigen)

..... (Ort), am (Datum)

..... (eigenhändige Unterschrift)

**Diesem vollständig ausgefüllten Formular ist zwingend auch das
diesbezügliche - vom Verkäufer ausgefüllte - Formular betreffend
Immobiliensteuer beizulegen, da ansonsten eine fristgerechte Mitteilung
an das Finanzamt nicht möglich ist!!!**

An
öff. Notar

Formular für den Verkäufer

Auftrag zur Durchführung der Abgabenerklärung für die ImmoEST

Ich, (Vor- und Zuname)
geboren am Sozialversicherungsnummer
wohnhaft in
Telefonnummer E-Mail.....

beauftragte hiermit

öff. Notar im Zuge der
Abgabenerklärung für die Grunderwerbsteuer und die Immobilienertragsteuer
sämtliche relevanten Daten, betreffend die Vereinbarung vom
..... (Datum des Abschlusses der Vereinbarung, mit welcher
das neue Pachtverhältnis begründet und der Aufwendungsersatz vereinbart wurde) hinsichtlich der
Kleingartenparzelle Nr. Grundstück
inliegend der Einlagezahl Katastralgemeinde
....., dem Finanzamt mitzuteilen.

Ich selbst habe die Kleingartenhütte am (Datum) entgeltlich
um € erworben und habe sie nun am (Datum) an
..... (Name des Käufers) um
€ (Kaufpreis) verkauft. (Anmerkung: Hier sind nur die Kosten für das
Gebäude und gebäudeverbundene Außenanlagen, nicht jedoch für Obstbäume, Sträucher und
sonstige Kulturen zu berücksichtigen)

[Wurde die Kleingartenhütte damals unentgeltlich erworben, z.B. durch Schenkung
oder Erbschaft, so ist auch der letzte entgeltliche Erwerb durch den jeweiligen
Rechtsvorgänger anzuführen:

Kaufvereinbarung vom (Datum) zwischen
.....
(Name des Verkäufers und des Käufers) um den Kaufpreis von
€]

An Investitionen in die Kleingartenhütte und die ortsfesten Anlagen habe ich getätigt:
(z.B. auch die damals entrichtete Grunderwerbsteuer, Kosten für etwaige Schätzgutachten, usw.. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vom Finanzamt nur Rechnungen, die auf den Namen des Verkäufers lauten, als Nachweis anerkannt werden.)

- € für
- € für
- € für
- € für

Befreiungstatbestände:

- Hatten Sie im kaufgegenständlichen Objekt ab Anschaffung/Herstellung bis zum Verkauf mindestens 2 Jahre lang, oder innerhalb der letzten 10 Jahre vor Veräußerung mindestens 5 Jahre lang, durchgehend Ihren Hauptwohnsitz begründet und geben diesen nunmehr auf?

o ja o nein

- Falls ja - eignet sich das Kaufobjekt für die ganzjährige Bewohnbarkeit?
(Dies ist z.B. dann nicht der Fall, wenn die Benützungsbewilligung nur auf einige Monate beschränkt erteilt wurde oder nicht einmal bescheidene Wohnbedürfnisse gedeckt werden können.)

o ja o nein

- Haben Sie selbst das Kaufobjekt errichtet und hierfür auch das finanzielle Bauherrenrisiko getragen? (Zu einem Fixpreis hergestellte Gebäude sind vom Anwendungsbereich dieser Befreiung ausdrücklich ausgenommen!!!)

o ja o nein

Ich nehme zur Kenntnis, dass ich eine Vorauszahlung in Höhe der vorberechneten Immobilienertragsteuer spätestens am 15. Tag des auf den Kalendermonat des Aufwendungsersatzzuflusses zweitfolgenden Kalendermonats zu entrichten habe, welche keine Abgeltungswirkung entfaltet.

Daher muss zusätzlich eine Steuererklärung beim zuständigen Wohnsitzfinanzamt abgegeben werden und erfolgt die Anrechnung der Vorauszahlung auf die tatsächliche Einkommensteuerschuld in der Veranlagung.

..... (Ort), am (Datum)

..... (eigenhändige Unterschrift)

Diesem vollständig ausgefüllten Formular ist zwingend auch das diesbezügliche - vom Käufer ausgefüllte - Formular betreffend Grunderwerbsteuer beizulegen, da ansonsten eine fristgerechte Mitteilung an das Finanzamt nicht möglich ist!!!



Information

über die Vorlage von Abgabenerklärungen/Urkunden gemäß § 10 Abs. 2 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG)

Mit dem 1. Stabilitätsgesetz 2012 (BGBl. I Nr. 22/2012) sowie dem Abgabenänderungsgesetz 2012 (BGBl. I Nr. 112/2012) wurde die Bestimmung über die Anzeige grunderwerbsteuerbarer Rechtsgeschäfte geändert.

Erwerbsvorgänge ab 1.1.2013 (entscheidend ist zumeist das Vertragsdatum) sind grundsätzlich mittels elektronischer Abgabenerklärung durch einen Parteienvertreter über FinanzOnline anzuzeigen. Parteienvertreter sind in diesem Fall ausschließlich Notare und Rechtsanwälte, die Teilnehmer an FinanzOnline sind.

Hinweis:

Trotz Entgegennahme einer Papierabgabenerklärung/Urkunde durch das Finanzamt muss das Rechtsgeschäft von einem Parteienvertreter über FinanzOnline angezeigt werden.

Parteienvertreter können Sie unter folgenden Kontaktdaten finden:

Notariatskammer: www.notar.at

Tel: 01/402 45 09 - 0

Rechtsanwaltskammer: www.rechtsanwaelte.at

Tel: 01/ 535 12 75-0

