

Lagefinanzamt
---------------

Einheitswertaktenzeichen
Datum

**Bitte die Erklärung ausgefüllt und unterschrieben innerhalb eines Monats oder bis an das Finanzamt einsenden!**

Bitte Bauplan beilegen - wird retourniert!  
(Gilt nicht für Liegenschaften nach der OÖ-Bauordnung.)

Zutreffendes bitte ankreuzen ☒ !

## Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke zum Stichtag 1. 1.

Jahr
------

Der Einheitswert ist beispielsweise Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer, weiters für die Erbschafts- und Schenkungssteuer, für die Grunderwerbsteuer, wenn der Wert der Gegenleistung nicht bestimmbar ist.

<b>Art der baulichen Maßnahmen</b> <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Umbau <input type="checkbox"/> Zubau <input type="checkbox"/> Aufstockung <input type="checkbox"/> Aus-/Einbauten <input type="checkbox"/> Abbruch <input type="checkbox"/>			Lage/Zuord.
<b>Lage und Zuordnung des Grundstückes</b> PLZ      Anschrift (Ort, Straße, Hausnummer)			
Katastralgemeinde	Einlagezahl(en)	Grundstücksnummer(n)	Einstufung
<b>Art des bebauten Grundstückes im Sinne des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955)</b> <input type="checkbox"/> <b>Einfamilienhaus</b> (enthält nicht mehr als 1 Wohnung) <input type="checkbox"/> <b>Mietwohngrundstück</b> (enthält mehr als 1 Wohnung und dient zu mehr als 80 % der Nutzfläche Wohnzwecken) <input type="checkbox"/> <b>Geschäftsgrundstück</b> (dient zu mehr als 80 % eigenen oder fremden gewerblichen oder öffentlichen Zwecken z.B. Amtsgebäude) <input type="checkbox"/> <b>Gemischt genutztes Grundstück</b> (dient teils Wohnzwecken, teils gewerblichen Zwecken, ist weder Einfamilienhaus noch Mietwohngrundstück noch Geschäftsgrundstück) <input type="checkbox"/> <b>Sonstig bebautes Grundstück</b> (alle Grundstücke, die oben nicht enthalten sind; z.B. nicht ganzjährig bewohnbare Häuser, allein stehende nicht gewerblich genutzte Garagen)			
<b>Gebäude auf fremdem Grund und Boden</b> Steht das Gebäude nicht im Eigentum der Grundeigentümerin/des Grundeigentümers, sind die vertraglichen Vereinbarungen (z.B. Superädifikatsvertrag) in Kopie der Erklärung anzuschließen. Teile eines Gebäudes können nicht als eigene wirtschaftliche Einheit bewertet werden (z.B. Dachbodenausbau).  Name und Anschrift des Grundeigentümers:			Wirtschaftliche Einheit
<b>Zustellung</b> <input type="checkbox"/> Zustellungsbevollmächtigter      Familien- und Vorname <input type="checkbox"/> Vertretungsbefugte Person gemäß § 81 Abs. 2 BAO			
PLZ	Anschrift (Ort, Straße, Hausnummer)	Telefonnummer	Zustellung
<b>Vertretungsbefugte Person gemäß § 81 Abs. 2 Bundesabgabenordnung (BAO)</b> Wenn ein Grundstück im Eigentum mehrerer Personen steht, so haben diese hierfür eine Person aus ihrer Mitte oder eine(n) gemeinsame(n) Bevollmächtigte(n) der Abgabenbehörde gegenüber als vertretungsbefugte Person namhaft zu machen; diese Person gilt solange als zur Empfangnahme von Schriftstücken der Abgabenbehörde ermächtigt, als nicht eine andere Person als Zustellungsbevollmächtigte namhaft gemacht wird. Solange und soweit eine Namhaftmachung nicht erfolgt, kann die Abgabenbehörde eine der zur Erfüllung der Pflichten in Betracht kommenden mehreren Personen als Vertreter mit Wirkung für die Gesamtheit bestellen.			

Eigentümerin/Eigentümer						Miteigentümerin/Miteigentümer	
Name (Firma)	PLZ	Anschrift (Ort, Straße, Hausnummer)		Versicherungsnummer (falls bekannt)	Geb.Datum (TTMMJJ)		Anteil
<b>Grund und Boden</b>			Gesamtgröße m <sup>2</sup>	davon bebaut m <sup>2</sup>	Widmung als Bauland <input type="checkbox"/> zur Gänze <input type="checkbox"/> nur teilweise		
Vorhandene Anschlüsse für <input type="checkbox"/> Wasser <input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Kanal							
<b>Anzahl der Wohnungen</b>							
<b>Nutzung</b>		<b>Mietzinsbeschränkung <sup>1)</sup></b>		<b>Berechnungsfelder für das Finanzamt</b>			
Von der gesamten nutzbaren Fläche dienen		Fläche (m <sup>2</sup> )	Nicht eigengenutzte Flächen (m <sup>2</sup> ), für die ein beschränkter Mietzins eingehoben wird.		Berechnung der Mietzinsbeschränkung gemäß § 53 Abs. 7 lit. a BewG 1955		
Wohnzwecken					Anteil mietzinsbeschränkter Fläche an gesamter nutzbarer Fläche		
gewerblichen Zwecken					Prozentsatz		
öffentlichen Zwecken					Kürzung gemäß § 53 Abs. 7 lit. a BewG 1955		
sonstigen Zwecken					Prozentsatz		
Summe					Prozentsatz		
<p><b>1) Mietzinsbeschränkung</b></p> <p>Für die Berücksichtigung der Kürzung gem. § 53 Abs. 7 lit. a BewG 1955 ist eine gesetzliche Mietzinsbeschränkung erforderlich. Eine solche liegt vor, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ein Friedenskronenzins,</li> <li>• ein Kategoriemietzins nach dem Mietrechtsgesetz,</li> <li>• ein Nutzungsentgelt bei gemeinnützigen Wohnungsunternehmungen oder</li> <li>• ein Entgelt nach landesgesetzlichen Wohnbauförderungen entrichtet wird.</li> </ul> <p>Für die Kürzung nicht anerkannt werden allfällige Mietzinsbeschränkungen bei Eigentumswohnungen, eigengenutzten Wohnungen, Hausbesorgerwohnungen, leer stehenden Wohnungen und Wohnungen mit frei vereinbarter oder angemessener Miete nach dem Richtwertgesetz.</p> <p><b>Angaben über Baukosten, Eigenleistungen und Fertigstellung</b> (Nur ausfüllen, wenn Gebäude oder Gebäudeteile zum auf Seite 1 angeführten Stichtag noch nicht bezugsfertig waren.)</p>							
Höhe der bisher angefallenen Baukosten und Wert der Eigenleistungen (in Euro)				Jahr der voraussichtlichen Fertigstellung			

Miteigentümerin/Miteigentümer

Grund

Berechnung GrV  
Gebäude allgemein

**Hinweis zu Grundsteuerbefreiungen**  
Über das Vorliegen dauernder Grundsteuerbefreiungen (z.B. öffentliche Verkehrswege) entscheidet das jeweilige Lagefinanzamt. Auf Grund von Landesgesetzen können unter bestimmten Voraussetzungen von den Gemeinden zeitlich begrenzte Grundsteuerbefreiungen, insbesondere für neu geschaffene (geförderte) Wohnobjekte, gewährt werden. Der diesbezügliche Antrag ist an die jeweils zuständige Gemeinde zu richten.

## Angaben über das Gebäude

<b>Bauweise:</b> Hinsichtlich der Zuordnung ist entscheidend, welche Materialien bei der tragenden Konstruktion überwiegen.			
<b>Hauptgebäude:</b> <input type="checkbox"/> Holz, Fachwerk <input type="checkbox"/> Massiv, Stahl- oder Stahlbetonskelett		<b>Nebengebäude:</b> <input type="radio"/> Holz, Fachwerk <input type="radio"/> Massiv, Stahl- oder Stahlbetonskelett	
<b>Baumerkmale nach Anlage zu § 53a Bewertungsgesetz 1955</b> Sind bei Gebäuden oder Gebäudeteilen einzelne Merkmale üblicherweise nicht vorhanden, sind sie nicht zu beachten. Maßgeblich für die Einstufung ist die im Durchschnitt zutreffende Güte der Ausführung. <input type="checkbox"/> = Hauptgebäude <input type="radio"/> = Nebengebäude			
<b>Dach</b> <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Schindel, Pappe <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> einfache Ziegel <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> doppelte Ziegel <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Faserzement gewellt <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Faserzement glatt <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Presskies <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Blech <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> bes. Wärmeisolierung (z.B. Unterdach) <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> _____	<b>Fassade</b> <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Rohbau <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> einfacher Putz <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Edelputz <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Natur- oder Verblendsteinverkleidungen <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Wärmeisolierung <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> _____	<b>Decken</b> <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Holzbalken <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Gewölbe <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Massiv <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Fertigteil <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> _____	<b>Fenster</b> <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Einfachfenster <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Doppelfenster <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Holzverbundfenster <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Metallfenster <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Kunststofffenster <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Edelholzfenster <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Isolierverglasung (Wärmeschutz) <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> _____
<b>Türen</b> <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Brettertüren <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Füllungstüren <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Paneeltüren <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> furniert oder lackiert <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Edelholztüren <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Metalltüren <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> _____	<b>Boden- und Wandfliesen</b> <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> keine <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> geringfügig <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> in beschränktem Ausmaß <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> im erforderlichen Ausmaß <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> teilw. Verwendung von Mosaikfliesen und ähnliches <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> _____	<b>Fußböden</b> <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Beton <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Linoleum <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Kunststoff <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Spannteppich <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Weichholz <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Hartholz <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Parkett <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Parkett aus besten Hölzern <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> _____	<b>Wasser und Toiletten</b> <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> außerhalb der Wohnung <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> teilweise in den Wohnungen <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> in den Wohnungen <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Gästezimmer mit Fließwasser <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> zusätzliche Toiletten <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> _____
<b>Badezimmer</b> <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> keine <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> in einigen Wohnungen <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> in der überwiegenden Anzahl der Wohnungen <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> in allen Wohnungen <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> in einer Zahl, die über die Wohnungseinheiten hinausgeht <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> _____  <b>Gästezimmer</b> <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> teilweise mit Bad <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> überwiegend mit Bad <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> _____	<b>Anteil besonderer Räume</b> (z.B. Salons, Gesellschaftsräume) <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> keine <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> geringer Anteil <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> kleinere u. größere Räume in beträchtlichem Anteil <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> besonders großer Anteil <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> _____	<b>Weitere Merkmale</b> <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Zentralheizung <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Etagenheizung <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Klimaanlage <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Einzelofenheizung <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Erdwärme Sonnenenergie <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> andere zusätzliche Heizsysteme <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> keine Heizung <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> _____	<input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Gebäude höher als 25 m <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Kachelofen, offener Kamin <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Sauna <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Schwimmbad im Haus <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> Lift im Haus <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> überdurchschnittliche Verwendung hochwertiger Materialien (z.B. Marmor, Klinker, Edelhölzer) <input type="checkbox"/> <input type="radio"/> _____

 Berechnung GRV  
 Berechnung Gebäude

**Baujahr, umbauter Raum, nutzbare Fläche** (siehe Erläuterungen unten)

**Gebäude(teil) oder Nebengebäude**

Die Gebäude(teile) sind in der folgenden Tabelle getrennt anzuführen nach:

- Art der Nutzung (Keller, Erdgeschoß usw),
- Baujahr,
- Bauweise,
- Abweichungen.

**Bitte den gesamten Gebäudebestand anführen!**

Reicht der Raum in der Tabelle nicht aus, bitte ein Beiblatt anfügen. Bei Fabriksgrundstücken bitte Angaben über Bürogebäude, Laboratorien in dieser Erklärung, sämtliche andere Teile der wirtschaftlichen Einheit des Fabriksgrundstückes in der Beilage anführen.

Gebäude(teil) oder Nebengebäude	Baujahr	Nutzbare Fläche (m <sup>2</sup> )	Bebaute Fläche (m <sup>2</sup> ) (5 x 6)	umbauter Raum (m <sup>3</sup> )			Spalte 5 x 6 x 7 (m <sup>3</sup> )	Anmerkungen	Berechnung Gebäude	Berechnung G-V		
				äuß. Länge (m)	äuß. Breite (m)	Höhe (m)						
1	2	3	4	5	6	7	8	9				

**Beispiel und Erläuterungen:**

<i>Als Abstellraum, Heizraum o.ä. genutzte Kellerräume</i>	1965		100,0	10,0	10,0	2,9	290,0	
<i>Erdgeschoß</i>	1965	75,0	100,0	10,0	10,0	3,0	300,0	
<i>Wintergarten</i>	2007	20,0	25,0	5,2	4,8	3,0	75,0	<i>Bauweise: Holz-, Fachwerkgebäude</i>

**Als Baujahr gilt:**

- Das Jahr der ersten tatsächlichen Benützung oder Vermietung des Gebäudes oder Gebäudeteiles.
- Wurde **vor diesem Zeitpunkt** die Benützung durch die Behörde für zulässig erklärt (z.B. Fertigstellungsanzeige), ist dieses Kalenderjahr als Baujahr einzutragen.
- Bei noch nicht benützungsfertigen Gebäuden (Gebäudeteilen) ist „i.B.“ (in Bau) einzutragen.

**Nutzbare Fläche** (in m<sup>2</sup>; max. auf eine Kommastelle runden) ist die Gesamtfläche der insbesondere für Wohnzwecke, für gewerbliche Zwecke oder für öffentliche Zwecke nutzbar ausgestatteten Räume einschließlich der Nebenräume und Wandnischen (Einbauschränke) sowie einschließlich der für die erwähnten Zwecke nutzbar ausgestatteten Keller- und Dachbodenräume; Garagen sind in die nutzbare Fläche einzubeziehen. Die Wandstärke ist bei der Berechnung der nutzbaren Fläche außer Betracht zu lassen. Räume oder Teile von Räumen, die weniger als 150 cm hoch sind, sowie Treppen, Stiegenhäuser, Gänge, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der nutzbaren Fläche nicht einzubeziehen. Zur nutzbaren Fläche in Kellergeschossen zählen z.B. Kellerstüberl, Kinderspielraum, Sauna, WC und Duschaum, Werkstätte, Hobbyraum. Nicht in die nutzbare Fläche einzubeziehen sind: Heizräume, Kohlenkeller, Gänge, Waschküchen, Abstellräume.

Die **bebaute Fläche** (in m<sup>2</sup>; max. auf eine Kommastelle runden) ist am Gebäude von Außenkante zu Außenkante zu messen. Offene Terrassen gehören nicht zur bebauten Fläche. Ein Dachgeschoß ist nur anzuführen, wenn es nutzbar ausgestattet ist (z.B. Mansarde).

**Umbauter Raum** (in m<sup>3</sup>) ist Bewertungsgrundlage für Einfamilienhäuser, Geschäftsgrundstücke und sonstig bebaute Grundstücke. Umbauter Raum ist der auf mindestens drei Seiten von Wänden umschlossene innere nutzbare Raum zuzüglich des Raumes, den die Umwandlung einnimmt. Höhe: Bei der **Höhe** (in Meter, runden auf eine Kommastelle: z.B. 3,1) ist die Deckenstärke mitzubersichtigen. Bei mehrgeschoßigen Bauten ist die Höhe geschoßweise, von der Fußbodenoberkante bis Fußbodenoberkante des nächsten Geschoßes gemessen, anzugeben. Beim obersten Geschoß wird die Höhe von der Fußbodenoberkante bis zur Oberkante der Tragdecke gemessen. Bei unterschiedlicher Höhe, z.B. Dachgeschoßausbauten, ist ein Durchschnittswert anzugeben.

<b>Anmerkungen</b>
--------------------

Ich versichere, dass ich die Angaben nach bestem Wissen und Gewissen **richtig** und **vollständig** gemacht habe. Mir ist bekannt, dass die Angaben überprüft werden und dass unrichtige oder unvollständige Angaben strafbar sind. Sollte ich nachträglich erkennen, dass die vorstehende Erklärung unrichtig oder unvollständig ist, so werde ich das Finanzamt davon unverzüglich in Kenntnis setzen (§ 139 BAO).

Steuerliche Vertretung (Name, Anschrift, Telefonnr., Telefaxnr.)
--

Datum, Unterschrift(en)

Hinweis: Unterschrift(en) aller MiteigentümerInnen, sofern bisher noch keine vertretungsbefugte Person gemäß § 81 Abs. 2 BAO namhaft gemacht bzw. bestellt worden ist.