

Grundsteuer

Infos zur Gemeindeabgabe auf inländischen Grundbesitz

Die Grundsteuer ist eine Objektsteuer, in deren Mittelpunkt der Steuergegenstand und nicht die persönlichen Verhältnisse des Steuerschuldners stehen.

Bei der Grundsteuer handelt es sich um eine ausschließliche Gemeindeabgabe. Ihr Ertrag fließt den Gemeinden zu.

Was unterliegt der Grundsteuer?

Der Grundsteuer unterliegt der inländische Grundbesitz, das ist

- land- und forstwirtschaftliches Vermögen
- Grundvermögen
- Betriebsvermögen, soweit es in Betriebsgrundstücken besteht.

Steuergegenstände sind die einzelnen land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und Grundstücke, sowie Betriebsgrundstücke. Genaue Definitionen und Abgrenzungen sind im Bewertungsgesetz näher geregelt.

Ausländischer Grundbesitz unterliegt nicht der österreichischen Grundsteuer. Für die Steuerpflicht ist daher nicht das Wohnsitzprinzip maßgeblich.

Beispiel:

Ein österreichischer Unternehmer mit Wohnsitz in Wien besitzt ein Betriebsgrundstück und ein Einfamilienhaus in Wien, sowie ein Ferienhaus im Ausland. Der Grundsteuer unterliegt nur der österreichische Immobilienbesitz.

Steuerbefreiungen

In den Bundesländern bestehen länderspezifische Grundsteuerbefreiungen.

Bitte nehmen Sie mit den Steuerexperten der Landeskammern betreffend die im jeweiligen Land geltenden Grundsteuerbefreiungen Kontakt auf.

Wer schuldet die Grundsteuer?

Steuerschuldner ist

- der Eigentümer
- bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, der Eigentümer des Grund und Bodens für den gesamten Betrieb, auch wenn Betriebsmittel oder Gebäude einem anderen gehören,
- der Berechtigte für Grund und Boden im Falle des Baurechtes oder des Erbpachtrechtes.

Miteigentümer sind Gesamtschuldner.

Wer haftet neben dem Eigentümer für die Grundsteuer?

Eine persönliche Haftung liegt vor für

- den Fruchtnießer
- den Eigentümer der Betriebsmittel oder Gebäude (eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes) für den auf diese entfallenden Anteil, wenn diese Betriebsmittel oder Gebäude einem anderen als dem Eigentümer von Grund und Boden gehören.

Ein gesetzliches Pfandrecht, also eine dingliche Haftung, lastet auf dem Steuergegenstand selbst; dies für die Grundsteuer samt Nebengebühren.

Wie wird die Grundsteuer ermittelt?

Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ist der für den Veranlagungszeitraum maßgebende Einheitswert.

In einer mit Spannung erwarteten Entscheidung hat der Verfassungsgerichtshof am 6. Oktober 2010 (Geschäftszahl B 298/10-7) die Rechtmäßigkeit der Einheitswerte als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer bestätigt. In der vorliegenden Entscheidung arbeitet der Verfassungsgerichtshof klar ersichtlich heraus, dass die Einheitsbewertung keinerlei verfassungsrechtlich gewährleistete Rechte verletzt und daher zulässig ist.

Zur Berechnung der Grundsteuer wird zunächst der Steuermessbetrag durch Anwendung der Steuermesszahl auf den Einheitswert ermittelt. Die Steuermesszahl ist ein durch das Gesetz definierter Promillesatz des Einheitswertes (siehe unten).

Steuermesszahlen

bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben	
für die ersten 3.650,- EUR des Einheitswertes	1,6‰
für den Rest des Einheitswertes	2,0‰
bei Grundstücken	2,0‰
diese Messzahl ermäßigt sich auf:	
• bei Einfamilienhäusern	
für die ersten 3.650,- EUR des Einheitswertes	0,5‰
für die folgenden angefangenen oder vollen 7.300,- EUR	1,0‰
• bei Mietwohngrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken	
für die ersten 3.650,- EUR des Einheitswertes	
für die folgenden angefangenen oder vollen 3.650,- EUR	1,0‰
• bei den übrigen Grundstücken für die ersten 3.650,- EUR des Einheitswertes	1,5‰
	1,0‰

Danach wird der Grundsteuer-Jahresbetrag unter Anwendung des von der jeweiligen Gemeindevertretung beschlossenen Hebesatzes (der 500 % entsprechend Finanzausgleichsgesetz nicht überschreiten darf) berechnet.

Der Hebesatz muss für alle in der Gemeinde gelegenen land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einerseits und für alle in der Gemeinde gelegenen Grundstücke andererseits einheitlich sein.

In der Praxis werden der Einheitswertbescheid und der Grundsteuer-Messbescheid miteinander kombiniert. Aufgrund des Messbescheides ermittelt die Gemeinde den Grundsteuer-Jahresbetrag.

Hinweis:

Aus der Berechnung mittels Bemessungsgrundlage, Messbetrag und Hebesatz ergibt sich maximal eine Grundsteuer von 1 % des Einheitswertes (das Fünffache von 2 ‰ des Einheitswertes). Beachten Sie auch das Berechnungsbeispiel am Ende der Seite.

Wer setzt den Grundsteuer-Jahresbetrag fest?

Der Jahresbetrag ist mit Steuerbescheid durch die Gemeinde festzusetzen, die die Grundsteuer auch einhebt und einbringt.

Die Bewertung des Grundbesitzes und die bescheidmäßige Festsetzung des Grundsteuer-Messbetrages obliegen hingegen den Finanzämtern.

Wann ist die Grundsteuer fällig?

Die Grundsteuer wird je zu einem Viertel des Jahresbetrages am 15.2., 15.5., 14.8. und 15.11. fällig.

Beträgt der Grundsteuer-Jahresbetrag nicht mehr als 75,- EUR, wird der gesamte Jahresbetrag am 15.5. fällig.

Hinweis:

Zusätzlich zur Grundsteuer kann auch die Bodenwertabgabe für unbebaute Grundstücke in Betracht kommen.

Zur besseren Veranschaulichung ein fiktives Beispiel**Annahmen:**

Betriebliches Grundstück in einer Gemeinde, welche den Hebesatz zur Gänze ausschöpft (daher 500 %); aktueller Einheitswert der Liegenschaft 100.000,- EUR

Berechnung:

$$3.650,- \times 0,1 \% = 3,65$$

$$96.350,- \times 0,2 \% = 192,70$$

$$3,65 + 192,70 = 196,35 \text{ (= Steuermessbetrag)}$$

$$196,35 \times 5 \text{ (= Hebesatz von 500 \%)} = 981,75 \text{ (= Grundsteuerjahresbetrag)}$$

Aufgrund der Höhe des Grundsteuerjahresbetrages wird die Abgabe vierteljährlich vorgeschrieben (siehe oben).

Stand: 01.03.2021