

1000 Wien, Postfach 260

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 83

Einheitswertaktenzeichen

83 012-1-0002/6

Alletsgruber Josef jun

Eiberg 2/Top 1
6346 Niederndorferberg

Einheitswertbescheid zum 01.01.2024 Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 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 „Landwirtschaftlicher Betrieb“

GB 83012 Niederndorferberg, EZ 90002

KG	GSt-Nr	Fläche (ha)
83012 Niederndorferberg	776	0,8224
83012 Niederndorferberg	777	1,4227
83012 Niederndorferberg	778	2,5084
83012 Niederndorferberg	779	0,0162
83012 Niederndorferberg	780	0,4140
83012 Niederndorferberg	781	0,7388
83012 Niederndorferberg	782	0,0421
83012 Niederndorferberg	783	0,1399
83012 Niederndorferberg	784	1,0200
83012 Niederndorferberg	785	0,0403
83012 Niederndorferberg	786	0,4787
83012 Niederndorferberg	787	0,5294
83012 Niederndorferberg	788	0,0104
83012 Niederndorferberg	789	0,4222
83012 Niederndorferberg	790	0,4377
83012 Niederndorferberg	791	0,0892
83012 Niederndorferberg	792	0,0342
83012 Niederndorferberg	793	0,0745
83012 Niederndorferberg	794	0,0385
83012 Niederndorferberg	795	0,2800
83012 Niederndorferberg	796	0,0144
83012 Niederndorferberg	797	1,1474
83012 Niederndorferberg	798	0,2969
83012 Niederndorferberg	799	0,0104
83012 Niederndorferberg	800/1	5,4820
83012 Niederndorferberg	801	1,4916
83012 Niederndorferberg	802	0,3105
83012 Niederndorferberg	803	0,2521

Gt.
Ba
Ku
€/l
m²
Zu
Af
Re

83012 Niedermdorferberg	804/1	1,2900
83012 Niedermdorferberg	806	0,2164
83012 Niedermdorferberg	807	0,7211
83012 Niedermdorferberg	808	0,1500
83012 Niedermdorferberg	809	0,0734
83012 Niedermdorferberg	810	0,0545
83012 Niedermdorferberg	817	0,2931
83012 Niedermdorferberg	818	0,4334
83012 Niedermdorferberg	819	0,0219
83012 Niedermdorferberg	820	0,2237
83012 Niedermdorferberg	821	0,1298
83012 Niedermdorferberg	822	2,1906
83012 Niedermdorferberg	914	0,0651
83012 Niedermdorferberg	915	0,0277
83012 Niedermdorferberg	916	0,2550
83012 Niedermdorferberg	917	0,1660
83012 Niedermdorferberg	918	0,1557
83012 Niedermdorferberg	919/1	0,0827
83012 Niedermdorferberg	2047/2	0,1291
83012 Niedermdorferberg	2059	0,0378

festgestellt:

1) Einheitswert:

8.400 Euro

2) Zurechnung des Einheitswertes:

Alletsgruber Josef, jun, geb. 12. Februar 1974

Anteil: 1 / 1

in Höhe von

7.350,37 Euro

Zuschlag aus öffentlichen Geldern

in Höhe von

1.049,63 Euro

Summe

in Höhe von

8.400,00 Euro

Begründung:

Nutzung	Fläche	Hektarsatz (€)	Ertragswert (€)
landwirtschaftlich genutzte Flächen	14,4933 ha	273,60	3.965,37
forstwirtschaftlich genutzte Flächen	10,7886 ha	159,50	1.720,75
Zwischensumme			5.686,12
Zuschläge gemäß §40 BewG			Ertragswert (€)
überdurchschnittliche Tierhaltung			1.748,32
Zwischensumme			1.748,32
öffentliche Gelder gemäß § 35 BewG			
Summe öffentliche Gelder	33 % von 3.217,05		1.061,63
Summe			
Summe gesamt			8.496,07
Einheitswert (gerundet gemäß § 25 BewG)			8.400

Landwirtschaftliches Vermögen

Die Bewertung erfolgt auf Basis der Kundmachungen des Bundesministers für Finanzen jeweils im Amtsblatt zur Wiener Zeitung vom 4. März 2014 (GZ: BMF-010202/0100-VI/3/2014) in der Fassung der Kundmachungen vom 21. März 2023 (GZ: 2023-0.106.136) und vom 16. Juni 2023 (GZ: 2023-0.327.621).

Der Berechnung des Hektarsatzes für die landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde unterstellt:

Bodenklimazahl	16,9

Ab- bzw. Zuschläge für wirtschaftliche Ertragsbedingungen:	
Wirtschaftliche Verhältnisse und übrige Umstände	-16,60 %
Betriebsgröße (14,4933 ha)	-16,00 %

Gesamtsumme Ab-/Zuschläge	-32,60 % d.s. -5,5
daher Betriebszahl (mindestens 1 bis höchstens 100)	11,4

Für die Betriebszahl 100 beträgt der Ertragswert je Hektar (Hektarsatz) gemäß § 38 BewG 2.400 Euro,
für die Betriebszahl 11,4 daher $2.400/100 \times 11,4 = € 273,60$

Forstwirtschaftliches Vermögen über 10 ha bis einschließlich 100 ha

Die Berechnung des Ertragswertes des forstwirtschaftlichen Vermögens erfolgt gemäß Abschnitt 2 der Kundmachung des Bundesministers für Finanzen vom 5. März 2014 (GZ: BMF-010202/0104-VI/3/2014) im Amtsblatt zur Wiener Zeitung in der Fassung der Kundmachung vom 21. März 2023 (GZ: BMF-2023-0.106.136).

Der Berechnung des Hektarsatzes für die forstwirtschaftlich genutzten Flächen wurde unterstellt:

Wirtschaftswald-Hochwald:

Anteil schlepperfahrbares Gelände an der Wirtschaftswald-Hochwaldfläche:	12,91 Prozent
Bringungslage im Wirtschaftswald-Hochwald:	3

Baumartengruppe	Altersgruppe	Wachstumsstufe	Fläche (ha)	Hektarsatz (€/ha)	Hundertsatz (%)	Ertragswert (€)
FI, TA, LA, ZI	0-10	mittel	0,4910	180,00	10	8,84
FI, TA, LA, ZI	0-10	gut	0,2556	300,00	10	7,67
FI, TA, LA, ZI	11-40	mittel	1,4729	180,00	26	68,93
FI, TA, LA, ZI	11-40	gut	0,7666	300,00	26	59,79
FI, TA, LA, ZI	41-80	mittel	2,0900	180,00	100	376,20
FI, TA, LA, ZI	41-80	gut	1,5000	300,00	100	450,00
FI, TA, LA, ZI	über 80	mittel	0,6880	180,00	145	179,57
FI, TA, LA, ZI	über 80	gut	1,0221	300,00	145	444,61
Summe FI, TA, LA, ZI, DO			8,2862	192,56		1.595,61

Baumartengruppe	Altersgruppe	Wachstumsstufe	Fläche (ha)	Hektarsatz (€/ha)	Hundertsatz (%)	Ertragswert (€)
Laubholz	0-10	mittel	0,0750	25,00	10	0,19
Laubholz	11-40	mittel	0,2250	25,00	40	2,25
Laubholz	41-80	mittel	0,3000	25,00	100	7,50
Laubholz	über 80	mittel	0,3000	25,00	165	12,38
Summe Laubholz			0,9000	24,80		22,32
Mindestbewertung*)			0,9000	35,00		31,50

*)Die Mindestbewertung ist dann anzuwenden, wenn der Durchschnittshektarsatz einer Baumartengruppe unter dem Mindesthektarsatz gemäß § 11 der oben zitierten Kundmachung des Bundesministers für Finanzen über die Bewertung von forstwirtschaftlichen Vermögen zu liegen kommt.

Summendarstellung:

Waldkategorie	Fläche (ha)	Hektarsatz (€/ha)	Ertragswert (€)
Wirtschaftswald-Hochwald	9,1862	x 177,13	= 1.627,11
Schutzwald mit möglicher Holznutzung, Bannwald, Erholungswald			
a) bestockt mit FI, TA, LA, ZI, DO	1,5024	x 60,00	= 90,14
b) bestockt mit übrigen Baumarten	0,1000	x 35,00	= 3,50
Summe Waldkategorien	10,7886		1.720,75
Summe forstwirtschaftliche genutzte Fläche	10,7886 ha		1.720,75

Durchschnittshektarsatz: 159,50 €/ha

Hinweis zur Hauptfeststellung 2023

Aufgrund der Änderung der Bewertungsrichtlinie für das forstwirtschaftliche Vermögen wurden die Baumartenzusammensetzung in der Altersgruppe 0-40 entsprechend der Aktenlage übernommen, die Aufteilung in die neuen Altersgruppen 0-10 bzw. 11-40 erfolgte im Verhältnis 1:3.

Zuschlag gemäß § 40 BewG. 1955 für überdurchschnittliche Tierhaltung

Die Berechnung des Zuschlags für überdurchschnittliche Tierhaltung erfolgt gemäß der Kundmachung des Bundesministers für Finanzen vom 5. März 2014 (GZ: BMF-010202/0112-VI/3/2014) im Amtsblatt zur Wiener Zeitung in der Fassung der Kundmachung vom 21. März 2023 (GZ: BMF-2023-0.106.136).

Ermittlung der Vieheinheiten (VE)			VE Gesamt
Tierkategorie	Anzahl	VE/Stk.*)	
Rinder sechs Monate bis ein Jahr (B)	1,00	0,550	0,550
Rinder ein bis eineinhalb Jahre (B)	2,00	0,650	1,300
Rinder eineinhalb bis zwei Jahre (B)	2,00	0,800	1,600
Rinder über 2 Jahre (B)	6,00	1,000	6,000
Lämmer bis sechs Monate (P)	5,00	0,020	0,100
Schafe sechs Monate bis ein Jahr (B)	9,00	0,100	0,900
Schafe über ein Jahr (B)	18,00	0,150	2,700
Ziegen über ein Jahr (B)	9,00	0,120	1,080
Mastschweine aus zugekauften Ferkeln (P)	8,70	0,060	0,522
Legehennen aus zugekauften Junghennen (B)	24,00	0,013	0,312
Jungmasthühner (P)	140,00	0,001	0,140
Summe gehaltene bzw. erzeugte Vieheinheiten des Betriebes			15,204
bewirtschaftete reduzierte landwirtschaftliche Nutzfläche:			4,4800 ha
Normalunterstellung VE (ohne Zuschlag):			8,960 VE
Nachhaltig gehaltene bzw. erzeugte VE des Betriebes:			15,204 VE
VE über Normalunterstellung:			6,244 VE

*) gemäß § 30 Abs. 7 BewG 1955
 (B) durchschnittlicher Jahresbestand
 (P) durchschnittliche Jahresproduktion

	VE	Zuschlag/VE (€)	Zuschlag
Zuschlag für überdurchschnittliche Tierhaltung gem. § 40 BewG 1955	6,244 x	280,00 =	1.748,32

Die Fortschreibung war erforderlich, da Änderungen bei den öffentlichen Geldern (§ 35 BewG) zu berücksichtigen waren (Mitteilung der Agrarmarkt Austria - AMA).

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden.

In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2024 vom 27. November 2025 zu EWAZ 83 012-1-0002/6) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.

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

Bei einer Wertfortschreibung kann lediglich die Höhe des Einheitswertes angefochten werden, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes und die Eigentumsverhältnisse.

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

27. November 2025



Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 83

Einheitswertaktenzeichen

83 012-1-0002/6

925520 - 302 - 19

Alletsgruber Josef jun

Eiberg 2/Top 1
6346 Niederndorferberg

Einheitswertbescheid zum 01.01.2022 Wertfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 1 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 sonstiges bebautes Grundstück (übersteigender Wohnungswert gemäß § 33 BewG)

Katastralgemeinde: 83012 Niederndorferberg
Lageadresse: Eiberg 2, 6346 Niederndorferberg
„EZ 90002, Knollen;“

festgestellt:

1) Einheitswert:

Errechneter Einheitswert: 46.100 Euro

gemäß AbgÄG 1982 um 35 % **erhöhter Einheitswert**

62.200 Euro

2) Zurechnung des Einheitswertes:

Alletsgruber Josef, jun, geb. 12. Februar 1974

Anteil: 1/1

in Höhe von

62.200,00 Euro

Begründung:

Berechnung des Einheitswertes

Bauj.	Gt.	Beschreibung	Kub./Fläche	Baukl.	€/m³ o. m²	Zu/Ab. in %	AfA in %	Restw. in %	Gebäudewert in €
2021	KG	Keller	896,9	13.04	25,4355	0,0	1,3	100,0 =	22.813,09
2021	1	Top 1-EG	497,3	11.24	36,3364	5,0	1,3	100,0 =	18.973,59
2021	2	Top 1-OG	481,4	11.14	21,8019	5,0	1,3	100,0 =	11.020,20
2021	3	Top 2	423,9	11.24	36,3364	5,0	1,3	100,0 =	16.173,13
Gebäudewert									68.980,01

Gebäudewert	68.980,01
davon 30% Kürzung gemäß § 53 Abs. 7 lit. b BewG	- 20.694,00
davon Kürzung gemäß § 33 BewG	- 2.180,19
	=====
	46.105,82

Einheitswert	46.100,00 5)
Erhöht um 35% gem AbgÄG 1982	62.200,00 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 ein Gebäude(-teil)abbruch vorgenommen wurde bzw. vorhandene Gebäude(-teile) nicht mehr benutzbar sind.
Die Fortschreibung war erforderlich, weil ein Neubau errichtet wurde.
Die Fortschreibung war erforderlich, weil das (der) Gebäude(-teil) benützungsfertig wurde (§ 53 Abs.9 BewG).

Die Gebäudedaten wurden aus dem Gebäude- und Wohnungsregister der Statistik Austria, gewartet durch die Gemeinde Niederndorferberg als Baubehörde, übernommen.

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 2022 vom 27. November 2025 zu EWAZ 83 012-1-0002/6) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen. Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

Bei einer Wertfortschreibung kann lediglich die Höhe des Einheitswertes angefochten werden, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes und die Eigentumsverhältnisse.

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 2022 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
BGBL	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:

