

Autorin: Sylvia Degenhardt

Wien, 09.01.2023

FinanzOnline-Leitfaden

Grunderwerbsteuer

FinanzOnline für Parteienvertreter

Vorwort

Dieses Handbuch richtet sich an Parteienvertreter, d.h. an Notare und Rechtsanwälte. Ganz konkret sollen jene Personen angesprochen werden, die sich in den Kanzleien mit der Anzeige oder Selbstberechnung von Rechtsgeschäften befassen, die der Grunderwerbsteuer unterliegen.

Dieses Handbuch soll einerseits diesen Personen in den Kanzleien der Parteienvertreter die Arbeit mit FinanzOnline erleichtern und durch präzise, aus der Praxis entstandene Anleitungen zu einer raschen und effizienten Eingabe führen. Andererseits soll dieses Handbuch auch bewirken, dass die Qualität der über FinanzOnline angezeigten Abgabenerklärungen das Finanzamt in die Lage versetzt, diese umgehend und ohne weitere Rückfrage zu erledigen und damit die Verfahrensdauer verkürzt wird.

Die Autorin dieses Handbuches ist Teamleiterin des Infocenters in der Dienststelle für Sonderzuständigkeiten des Finanzamt Österreich und für die Beratung der Parteienvertreter betreffend FinanzOnline-Bereich Grunderwerbsteuer bundesweit zuständig. Viele der im Handbuch enthaltenen Tipps sind aus dieser Beratungstätigkeit entstanden. Da sich auch in Zukunft immer wieder aus dem Kontakt mit Bürgern und Parteienvertretern Fragen ergeben werden, deren Beantwortung allgemein von Interesse ist, wird dieses Handbuch weiterhin gewartet und regelmäßig ergänzt werden.

Wien, 20.03.2019



Bitte beachten Sie: Diese Anleitung soll Ihnen als Arbeitsunterlage dienen. Über die gesetzlichen Bestimmungen hinausgehende Rechte und Pflichten können daraus – vor allem aus den dargestellten Beispielen – nicht abgeleitet werden. Bedenken Sie, dass die jeweils neueste Fassung im Internet mit einer von Ihnen bereits früher ausgedruckten oder heruntergeladenen Fassung nicht mehr übereinstimmen muss.

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINES ZUR NUTZUNG VON FINANZONLINE	4
1.1. Bereich Grunderwerbsteuer	4
1.2. Teilnehmer	4
1.3. Technischen Voraussetzungen	4
1.4. Anmeldung bei FinanzOnline	5
1.5. Einrichtung des Betriebes	5
1.6. Hilfe, Hotline	5
1.7. Einstieg in FinanzOnline	6
1.8. Berechtigung für GrESt-Abgabenerklärung und GrESt-Selbstberechnung	7
1.9. Admin – Einstellungen zur Verwaltung der Benutzer	7
2. UNTERSCHIED ABGABENERKLÄRUNG/SELBSTBERECHNUNG	9
3. SELBSTBERECHNUNG	11
3.1. Allgemeines	11
3.2. Was bedeutet Anmeldung?	13
3.3. Wie wird entrichtet?	14
3.4. Wofür haftet der Selbstberechner?	15
3.5. Was kann (darf) selbst berechnet werden?	15
3.6. Liste der Geschäftsfälle	16
4. ERFASSUNG VON GREST-ABGABENERKLÄRUNGEN UND GREST-SELBSTBERECHNUNGEN IN FINANZONLINE	18
4.1. Allgemeine Daten Grunderwerb	18
4.2. Die Erfassungsnummer	24
4.3. Beteiligte erfassen	25
4.4. Liste der Beteiligten	30
4.5. Der Tarif	31
4.6. Der begünstigte Personenkreis gem. § 26a Abs. 1 Z 1 Gerichtsgebührengesetz	31
4.7. Vorerwerbe:	35
4.7.1. Abfrage Vorerwerb	35
4.7.2. Was bewirkt die Erfassung eines Vorerwerbs?	37
4.8. Bemessungsgrundlagen Grunderwerb	37
4.8.1. Gerichtliche Eintragungsgebühr bei unentgeltlichen Rechtsgeschäften	44
4.9. Auskunft, Geschäftsfall anzeigen, Geschäftsfall als Selbstberechnung abschließen	45
4.9.1. Die Vorgangsnummer	47
4.10. Daten zur Immobilienertragsteuer	47
5. ABFRAGE DES EINHEITSWERTES	53
5.1. Einheitswert- und Kontoabfragen als Gerichtskommissär	54
6. ABFRAGE SELBSTBERECHNUNG	55
7. ANHANG – TIPPS, TRICKS UND BEISPIELE	56
8. ABBILDUNGSVERZEICHNIS	75
9. ABKÜRZUNGEN	77
10. STICHWORTVERZEICHNIS (INDEX)	78

1. Allgemeines zur Nutzung von FinanzOnline

1.1. Bereich Grunderwerbsteuer

Was bietet FinanzOnline im Bereich Grunderwerbsteuer?

- Parteienvertreter können **Rechtsgeschäfte**, die dem Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) unterliegen
 - **mit Abgabenerklärung anzeigen** oder
 - **selbst berechnen.**
 - in diesem Zusammenhang **Steuernummern** für die an einem GrESt-baren Rechtsgeschäft beteiligten Personen beantragen.
 - Vorerwerbe abfragen.
- Parteienvertreter können über FinanzOnline gemeinsam mit der Grunderwerbsteuer die Immobilienertragssteuer (ImmoESt) selbst berechnen oder als besondere Vorauszahlung melden.
- Parteienvertreter können über FinanzOnline gemeinsam mit der Grunderwerbsteuer die gerichtliche Eintragungsgebühr für die Grundbuchseintragung selbstberechnen.
- Notare können als Gerichtskommissär über FinanzOnline Einheitswerte und Kontoinformationen abfragen.
- Die Vertragsrichter können Einheitswerte abfragen.
- Die Vertragsrichter können den Bodenwert anfragen.

1.2. Teilnehmer

Wer kann teilnehmen?

Teilnehmer an FinanzOnline kann jede Bürgerin/jeder Bürger sein.

Bei den Befugnissen auf dem Gebiet Grunderwerbsteuer gibt es jedoch Einschränkungen:

Zur Grunderwerbsteuer-Selbstberechnung und Abgabenerklärung befugte Parteienvertreter sind:

- Notare (Notarpartnerschaften)
- Rechtsanwälte (Rechtsanwaltsgesellschaft)

1.3. Technischen Voraussetzungen

Welche technischen Voraussetzungen sind für die Nutzung von FinanzOnline notwendig?

PC und Internetzugang

1.4. Anmeldung bei FinanzOnline

Wie und wo kann man sich für FinanzOnline anmelden?

Die Anmeldung ist bei jeder allgemeinen Dienststelle des Finanzamt Österreich möglich, entweder persönlich oder (für natürliche Personen) online oder schriftlich (Formular FON1). Die Online-Anmeldung und die schriftliche Anmeldung sind grundsätzlich nur für Personen mit Wohn-/Sitz im Inland möglich, da die Zugangskennungen mit eigenhändig zu übernehmendem Brief (RSa) versendet werden müssen. Ist im betreffenden Land, in dem der Wohn-/Sitz gelegen ist, eine persönliche Zustellung möglich, kann die Anmeldung zu FinanzOnline wie für natürliche oder juristische Personen mit Wohn-/Sitz im Inland erfolgen.¹

1.5. Einrichtung des Betriebes

Wie wird der Betrieb eingerichtet?

Der Teilnehmer erhält:

- die Teilnehmeridentifikation (TID)
- die Benutzeridentifikation des Startsupervisors (BENID)
- das Start-Passwort

Ist der Teilnehmer ein Parteienvertreter wird automatisiert eine Steuernummer mit dem SBG-Signal (=Selbstberechnung) der Dienststelle Sonderzuständigkeiten des Finanzamt Österreich (DSt SOZU) vergeben.

1.6. Hilfe, Hotline

- Hilfe-Link auf jeder Seite von FinanzOnline (klicken Sie auf das Fragezeichen) und „Fred“,



ein Chat-Bot, den Sie durch Anklicken seines „Gesichts“ auf jeder Seite aktivieren können. Er gibt allgemeine Antworten zu verschiedenen Themen, darunter auch FinanzOnline.

- „Hotline“ (**Ansprechpartner bei Problemen auf dem Gebiet Grunderwerbsteuer: 050 233 518 001, Montag bis Freitag 08:00 bis 12:00**)
- Erläuterungen zum Sicherheitskonzept
- Allgemeines zu auftretenden Fehler-, Info- oder Bestätigungsmeldungen
- Information zu den technischen Rahmenbedingungen und zum alternativen Menüsystem

¹ Siehe Info zur Anmeldung für ausländische Unternehmer:
Erlass des BMF vom 24.02.2015, BMF-220400/0004-V/8/2015

1.7. Einstieg in FinanzOnline

Einstieg ins Internet, Aufruf von FinanzOnline: <https://finanzonline.bmf.gv.at>

Eingabe der Teilnehmeridentifikation (TID), der Benutzeridentifikation (BENID) des Startsupervisors und das Passwort des Startsupervisors

automatischer Aufruf der Seite „Anlegen erster Supervisor“ (das ist der erste Benutzer, dieser hat sämtliche Berechtigungen)

anschließend verlieren die mitgeteilte Benutzeridentifikation des Startsupervisors und das Passwort des Startsupervisors ihre Gültigkeit.

Der Supervisor kann nun für andere Benutzer, d.h. Kanzleimitarbeiterinnen und Kanzleimitarbeitern, Zugangscodes vergeben und dabei unter <Admin/Benutzerverwaltung Einzel> für jeden Benutzer eigene Berechtigungen einstellen.

Anforderung von Benutzerdaten ?

Suchbegriff

Geben Sie die Benutzer-Identifikation an.
Wenn Sie einen neuen Benutzer anlegen wollen, geben Sie im Suchbegriff die (von Ihnen bestimmte) Identifikation des neuen Benutzers an, und wählen Sie 'neuen Benutzer hinzufügen'.

Ich möchte einen neuen Benutzer hinzufügen.

Anfordern

Berechtigungsauswahl

Wählen Sie die Berechtigung aus, deren Zuordnung bei einem oder mehreren Benutzern geändert werden soll.

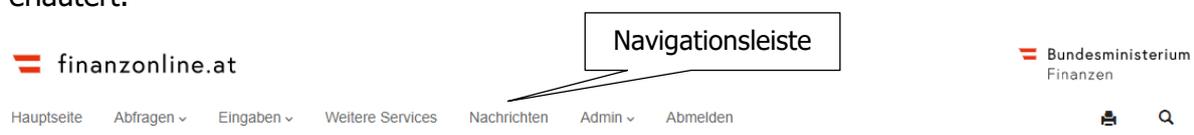
Anfordern

Die vergebene Benutzer-Identifikation ist Teil der Zugangskennung für den Einstieg in das System. Aus Sicherheitsgründen darf die Benutzer-ID nur dem Supervisor und dem Benutzer selbst bekannt sein. Die Benutzer-ID ist ein alphanumerischer Begriff mit 8-12 Stellen, der mindestens einen Buchstaben und eine Ziffer enthalten muss. Umlaute und Sonderzeichen dürfen nicht verwendet werden.

Abb. 1 Benutzerverwaltung Einzel

Wenn Sie FinanzOnline aufrufen, gelangen Sie zuerst auf die **Hauptseite**. Auf dieser sehen Sie die **Navigationsleiste**. Alle wichtigen Funktionen können über die Menüs der Navigationsleiste angesteuert werden.

Die einzelnen Menüs werden im folgenden Text beim jeweiligen Kapitel näher behandelt und erläutert.



Verlassen Sie das Programm nach Beendigung Ihrer Arbeit über den Menüpunkt „Ende,,. Bei jedem weiteren Einstieg müssen Sie sich entweder mit TID, BENID und Passwort, Benutzername und Passwort oder Handysignatur anmelden.

1.8. Berechtigung für GrEst-Abgabenerklärung und GrEst-Selbstberechnung

Der Zugang in FinanzOnline zu den Masken der Grunderwerbsteuer, egal ob Abgabenerklärung oder Selbstberechnung, ist mit dem Vorliegen eines aufrechten Parteienvertretercodes verknüpft. Wenn sich eine Person zu FinanzOnline anmeldet, mit der in der Datenbank der Finanzverwaltung ein Notar- oder Rechtsanwaltscode verknüpft ist, wird automatisiert die Steuernummer für die Verbuchung der selbstberechneten Grunderwerbsteuer und gerichtlichen Eintragungsgebühr vergeben. Damit geht einher, dass in FinanzOnline die entsprechenden Masken über Eingaben/Selbstberechnung aufgerufen werden können.

Diese sogenannte SBG-Steuernummer **muss nicht extra beantragt** und **kann nicht händisch** von der Dienststelle Sonderzuständigkeiten **vergeben werden**. Die Vergabe dieser Steuernummer und damit des Zugangs zu den GrEst-Masken erfolgt **ausschließlich durch die Verknüpfung mit einem gültigen Parteienvertretercode und die Anmeldung zu FinanzOnline**.

Die Verknüpfung mit dem Parteienvertretercode erfolgt, nach einer entsprechenden Meldung des Codes von der Kammer an die Finanzverwaltung, ausschließlich in den allgemeinen Dienststellen des Finanzamt Österreich und fällt nicht in die Kompetenz der Dienststelle Sonderzuständigkeiten.

1.9. Admin – Einstellungen zur Verwaltung der Benutzer



Unter dem Menüpunkt Admin können Einstellungen zu den Berechtigungen einzelner Benutzer und die Wartung der Vertretungsvollmachten vorgenommen werden.

Die Teamzuordnung ist in Hinblick auf einige Services in FinanzOnline wichtig, z.B. die Berechtigung zum Lesen der Nachrichten. (siehe auch Anhang-Tipps, Tricks & Beispiele: UB scheint nicht in Databox auf)

2. Unterschied Abgabenerklärung/Selbstberechnung

Die elektronische Verarbeitung der Geschäftsfälle gliedert sich in zwei Bereiche:

- entweder werden die Abgaben **selbstberechnet** oder
- die **Abgabenerklärung** wird mittels FinanzOnline **angezeigt**.

Zwischen beiden Optionen bestehen gravierende Unterschiede. Als Teilnehmer an FinanzOnline sind befugte Parteienvertreter:

- zur **Selbstberechnung** der Abgaben **berechtigt**²,
- zur Übermittlung der **Abgabenerklärung** über FinanzOnline aber **verpflichtet**³.

Das bedeutet, dass in jenen Fällen, in denen der Auftrag zur Selbstberechnung **nicht erteilt** wurde, oder in denen eine Selbstberechnung **nicht bzw. nicht mehr zulässig**⁴ ist, der Geschäftsfall als Abgabenerklärung über FinanzOnline angezeigt werden **muss**.

In jedem Fall, egal ob der Geschäftsfall als Abgabenerklärung angezeigt oder die GrEST selbstberechnet wird, ist dem Finanzamt die **Urkunde elektronisch über cyberDOC oder Archivium zur Verfügung zu stellen** (Eingabe des Zugriffscode auf der Seite Allgemeine Daten, siehe unten).

Bei der Abgabenerklärung erfolgt die **Vorschreibung** der Abgaben **durch das Finanzamt** an den Steuerschuldner. Nach Entrichtung der Abgabenschuld ergeht vom Finanzamt die **Unbedenklichkeitsbescheinigung** für die Eintragung im Grundbuch.

Wurde der Auftrag zur **Selbstberechnung** erteilt und stehen der Selbstberechnung keine Gründe entgegen, so ist der Parteienvertreter **befugt**, die Abgaben **innerhalb der Frist für die Abgabenerklärung**⁴ selbst zu berechnen. Die Abgaben werden **vom Selbstberechner** ohne Aufforderung von Seiten des Finanzamts **entrichtet**. Die Eintragung ins Grundbuch kann unmittelbar nach Durchführung der Selbstberechnung, also noch vor deren Anmeldung, erfolgen.

Der Bildschirmaufbau für die Erfassung der Verträge ist in beiden Fällen gleich, Sie müssen als Anwender jeweils die passende Option auswählen.

² Vgl. § 11 GrESTG

³ Vgl. § 10 Abs. 2 GrESTG

⁴ Vgl. Fristen § 11 Abs. 1 GrESTG und § 13 Abs. 1 GrESTG

3. Selbstberechnung

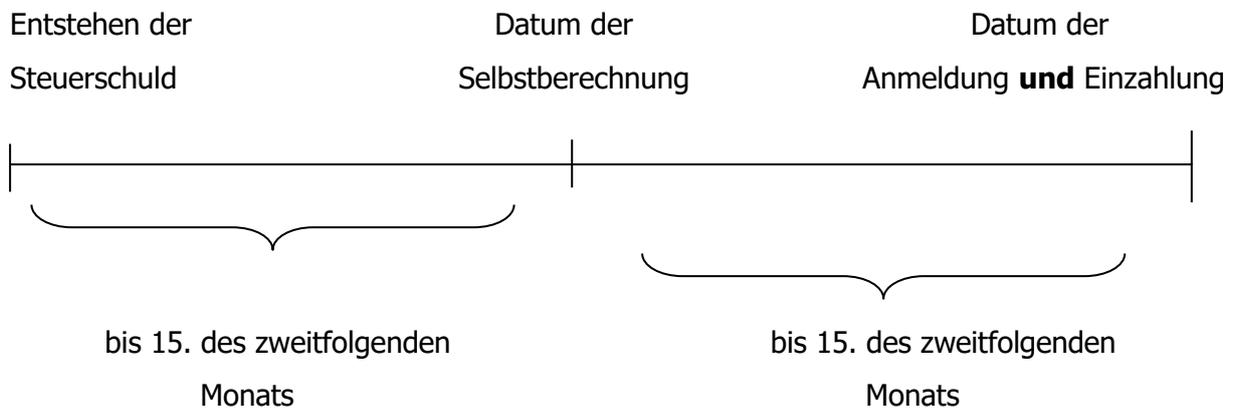
3.1. Allgemeines

Die Selbstberechnung gliedert sich praktisch in drei Bereiche:

- Erfassen der Rechtsvorgänge in FinanzOnline
- Anmelden der selbst berechneten Beträge (Grunderwerbsteuer plus Eintragungsgebühr) für einen ganzen Monat über FinanzOnline
- Zahlung der Gesamtsumme

Parteienvertreter sind befugt die Grunderwerbsteuerselbstberechnung innerhalb der Frist für die GrEST-Abgabenerklärung durchzuführen. Die Selbstberechnung muss also **bis zum 15. des zweitfolgenden Monats ab Entstehen der Steuerschuld** durchgeführt werden. In dieser Zeitspanne muss die **Eingabe in FinanzOnline (=Selbstberechnung)** erfolgen. Das hat noch nichts mit Anmeldung und Einzahlung zu tun.

Jede Selbstberechnung fällt datumsmäßig in einen Kalendermonat. Alle Selbstberechnungen eines Kalendermonats (= **Anmeldungszeitraum**) sind in einem Vorgang **bis spätestens 15. des zweitfolgenden Monats**, in dem die Selbstberechnung durchgeführt wurde, anzumelden. Die von FinanzOnline bei diesem Vorgang bekannt gegebene **Gesamtsumme** ist auf das Konto der Dienststelle Sonderzuständigkeiten des Finanzamt Österreich bis zum selben Termin einzuzahlen. Bitte geben Sie auf dem Einzahlungsbeleg nur die Steuernummer für FinanzOnline und den Anmeldungszeitraum (MM/JJJJ) an. Da Gesamtsummen einzuzahlen sind, erübrigt sich die Anmerkung von ErfNr auf dem Einzahlungsbeleg.



Beispiele:

1) Ein Kaufvertrag wird am **12. Jänner** unterschrieben. Er ist nicht aufschiebend bedingt, d.h. die **Steuerschuld entsteht mit Vertragsdatum**. Die **Selbstberechnung muss bis spätestens 15. des zweitfolgenden Monats** erfolgen, das ist der **15. März**. Angenommen, die **Selbstberechnung wird am 5. Februar durchgeführt**; sie fällt daher in den **Anmeldungszeitraum Februar**. Die selbst berechneten Fälle im Februar sind **bis spätestens 15. April** via FinanzOnline **anzumelden** und die selbst berechneten Abgaben bis zu diesem Tag an das Finanzamt **einzuzahlen**.

2) Ebenfalls am **12. Jänner** wird ein Übergabsvertrag unterschrieben. Dieser ist allerdings **aufschiebend bedingt** durch die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde. Die Steuerschuld entsteht also erst mit Eintritt der Bedingung. Die Grundverkehrsbehörde stimmt am 10. März zu. Die **Steuerschuld entsteht daher am 10. März**. Ab diesem Datum bis spätestens 15. des zweitfolgenden Monats muss die **Selbstberechnung** durchgeführt werden, also **bis spätestens 15. Mai**. Angenommen, die **Selbstberechnung wird noch am 17. März durchgeführt**. Sie fällt daher in den **Anmeldungszeitraum März**. Die **Anmeldung und Einzahlung hat bis spätestens 15. Mai** zu erfolgen.

3) Am **28. Jänner** wird ein Schenkungsvertrag unterschrieben. Auch dieser ist aufschiebend bedingt, die **Bedingung tritt allerdings erst am 6. Mai ein**. Die **Steuerschuld entsteht also erst am 6. Mai**. Ab diesem Datum bis spätestens 15. des zweitfolgenden Monats ist die **Selbstberechnung** durchzuführen, somit **bis spätestens 15. Juli**. Urlaubsbedingt erfolgt die **Selbstberechnung tatsächlich erst am 15. Juli**, sie fällt daher in den **Anmeldungszeitraum Juli**. Die **Anmeldung und die Entrichtung** der selbst berechneten Abgaben müssen **bis spätestens 15. September** erfolgen.

Aus diesen Beispielen sehen Sie, dass die Anmeldung und die Einzahlung der selbst berechneten Steuer für einen Vertrag Monate nach dessen Unterfertigung erfolgen können,

ohne, dass damit ein Terminverlust einhergeht. Wichtig ist, immer **zuerst den Tag des Entstehens der Steuerschuld** festzustellen. **Ab hier beginnt die Frist für die Selbstberechnung** zu laufen. Bis zum 15. des zweitfolgenden Monats muss die Selbstberechnung in FinanzOnline eingegeben werden. Von da an beginnt die zweite Frist für die Anmeldung der Selbstberechnung und die Entrichtung der selbst berechneten Abgaben zu laufen. **Der Tag der Selbstberechnung bestimmt den Anmeldezeitraum**. Jeder Anmeldezeitraum ist bis zum 15. des zweitfolgenden Monats anzumelden und sind die im Anmeldezeitraum selbst berechneten Abgaben gleichzeitig in einer Gesamtsumme einzuzahlen.

Anmeldung und Einzahlung haben nichts mit der Eintragung ins Grundbuch zu tun. Diese kann **sofort nach durchgeführter Selbstberechnung** erfolgen und nicht erst nachdem die Steuer bezahlt wurde.



3.2. Was bedeutet Anmeldung?

Alle Selbstberechnungen, die in einem Kalendermonat durchgeführt wurden (Tag der Selbstberechnung!), bilden den Anmeldezeitraum. Dieser Anmeldezeitraum wird in seiner Gesamtheit (nicht einzelne Erfassungsnummern) angemeldet. Wählen Sie den Menüpunkt *Eingaben* > *Selbstberechnung* über die Navigationsleiste. Klicken Sie auf der folgenden Seite auf den Menüpunkt *Anmeldung* und tragen Sie im Eingabefeld den Anmeldezeitraum (MMJJJJ) ein.

Sie sehen in einer Liste alle in diesem Monat durchgeführten Selbstberechnungen, allerdings nur in Summen gegliedert nach Bundesland und Steuerart. Wenn Sie auf den Betrag klicken, wird die „Liste der Geschäftsfälle“ aufgerufen, aus der Sie jeden Geschäftsfall und die dazugehörige Erfassungsnummer ersehen.

Am Ende dieser Liste steht die **Gesamtsumme**.

Die Entrichtung der **Gesamtsumme** ist Einzeleinzahlungen pro Erfassungsnummer vorzuziehen.



Um die angezeigten Beträge tatsächlich in FinanzOnline anzumelden, bestätigen Sie zuerst die Erklärung, dass Sie die Selbstberechnungen anmelden wollen, und klicken dann auf die Schaltfläche <**Anmeldung**>. Nach Erhalt der Rückmeldung „Die Daten wurden erfolgreich angemeldet.“ ist der Vorgang beendet. Die Anmeldung der Selbstberechnungen bewirkt eine Belastung Ihres Selbstberechnungskontos. Durch Ihre Einzahlung wird das Konto wieder entlastet und der Saldo auf null gestellt.

Die **Anmeldung kann nicht rückgängig gemacht** werden. Angemeldet werden nur Vorgänge, die den **Status „Selbstberechnung wartet auf Anmeldung“** haben. Ist ein Anmeldezeitraum angemeldet und tauchen nachträglich noch Geschäftsfälle auf, die zwar in diesen Zeitraum gehört hätten, aber noch in Bearbeitung waren und die Selbstberechnung für diese Fälle daher noch nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurde, kann **keine Nachmeldung** erfolgen (wie Sie diese Situation lösen, finden Sie im Anhang – Tipps, Tricks und Beispiele Seite 56).

Stellt sich nach Anmeldung heraus, dass eine Selbstberechnung falsch war, müssen Sie beim Finanzamt die Korrektur veranlassen. Senden Sie dazu ein Schreiben an das Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten, Postfach 222, 1000 Wien, erläutern Sie den Fehler und beantragen Sie die Ausstellung eines Bescheides gemäß § 201 BAO. Wurde der Vertrag dem Finanzamt ordnungsgemäß mittels Zugriffscode in den allgemeinen Daten elektronisch zur Verfügung gestellt, erübrigt sich die Beilage einer Vertragskopie.

Bis zur Anmeldung können Sie Fehler selbst berichtigen. Dabei ist allerdings wichtig, dass zuletzt die Schaltfläche <Geschäftsfall als Selbstberechnung abschließen> gedrückt wird, da die Selbstberechnung sonst in Bearbeitung hängen bliebe. und nicht angemeldet



3.3. Wie wird entrichtet?

Am besten wird immer **nur die Gesamtsumme** aller in einem Anmeldezeitraum (Kalendermonat) selbst berechneten Abgaben (GrESt und Gerichtsgebühr) eingezahlt. Da es sich um eine Gesamtsumme handelt, ist es nicht erforderlich, Erfassungsnummern auf dem Einzahlungsbeleg anzugeben. Einzig die **Steuernummer** für die Selbstberechnung über FinanzOnline (wurde gleichzeitig mit den Zugangscodes zugesandt) und der **Anmeldezeitraum** müssen auf dem Beleg aufscheinen. Diese Angaben sind für eine ordnungsgemäße Verbuchung unerlässlich.

Ob Sie mit Erlagschein oder auf elektronischem Weg einzahlen, bleibt Ihnen als Selbstberechnerin/als Selbstberechner überlassen. FinanzOnline bietet Ihnen allerdings mit

dem Hinweis auf ausstehende Zahlungen (erscheint beim Aufruf der Hauptseite von FinanzOnline, wenn ausstehende Zahlungen vorliegen) den Service einfach in die Funktion <Finanzamtszahlung> zu wechseln.

Die Zahlungsfrist ist dieselbe wie die Anmeldefrist, also bis 15. des zweitfolgenden Monats ab dem Tag der Selbstberechnung.

Seit dem 01.07.2015 (Tag der Selbstberechnung) wird die gerichtliche Eintragungsgebühr wieder gemeinsam mit der GrESt selbstberechnet und abgeführt.

Die ImmoESt wird auf die **Einkommensteuer-StNr** des Veräußerers eingezahlt.

Bitte halten Sie immer die **Reihenfolge Anmeldung – Entrichtung** ein! Also immer zuerst die Selbstberechnungen eines Zeitraumes anmelden und dann die Gesamtsumme aller selbstberechneten Abgaben dieses Zeitraumes entrichten. Beträge, die vor der Anmeldung entrichtet werden, können nicht ordnungsgemäß auf Ihrem Selbstberechnungsabgabenkonto verbucht werden.



3.4. Wofür haftet der Selbstberechner?

Der Selbstberechner haftet für die **rechtzeitige und vollständige Entrichtung** der von ihm selbst berechneten und angemeldeten Steuer. (§ 13 Abs. 4 GrEStG)

3.5. Was kann (darf) selbst berechnet werden?

Notare und **Rechtsanwälte** sind berechtigt, die Grunderwerbsteuer selbst zu berechnen. Wird die GrESt selbstberechnet, muss auch die ImmoESt selbstberechnet werden.

Ausgenommen von der Befugnis zur Selbstberechnung ist:

- Die Anwendung des § 17 GrEStG (**Aufhebung, Auflösung, Rückgängigmachung** von Verträgen, **Herabsetzung** der Gegenleistung). Das bedeutet, dass solche Verträge **immer als Abgabenerklärung** anzuzeigen sind.

In folgenden Fällen kann keine Selbstberechnung durchgeführt werden:

- bei **Nachträgen zu Verträgen**, wenn durch den Nachtrag eine **Minderung der Bemessungsgrundlage** erfolgt (es liegt kein gesonderter Erwerbsvorgang vor, sodass ein Antrag auf Herabsetzung der GrESt zur ursprünglichen ErfNr einzubringen ist);
- wenn die **Bemessungsgrundlage oder ein Teil davon noch ungewiss** ist (solche Fälle werden vom Finanzamt vorläufig bemessen, eine vorläufige Selbstberechnung ist aber im GrEStG nicht vorgesehen).

Von der Selbstberechnung wird in folgenden Fällen, weil umfangreiche Berechnungen anzustellen sind, abgeraten:⁵

- bei **Verschmelzungen** und **Einbringungen** ohne Anwendbarkeit des UmgrStG;
- bei **Realteilungen**, bei denen die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 GrEStG nicht vorliegen;
- bei Erwerben von Liegenschaften (-anteilen) mit **Nebenvereinbarungen**, mit denen zu errichtende/zu sanierende Gebäude/Wohnungen erworben werden („**Bauherrenmodelle**“).

3.6. Liste der Geschäftsfälle

Wie bereits oben ausgeführt, können nur Selbstberechnungen mit dem Status „wartet auf Anmeldung“ auch tatsächlich angemeldet werden. Bleibt ein Geschäftsfall versehentlich im Status „in Bearbeitung“, scheint er bei der Anmeldung nicht auf und die Daten werden nicht ans Finanzamt gesendet.

Da es immer wieder zu solchen Versehen kommen kann, empfiehlt es sich in regelmäßigen Abständen (etwa alle 2-3 Monate) eine Liste der Geschäftsfälle zu erstellen. Man kann dabei auf alle gespeicherten Fälle einschränken und hat somit immer gewährleistet, dass keine „Altlasten“ im System hängen.

Die entsprechende Maske –Anforderung von Geschäftsfällen- erreicht man über Abfragen/Selbstberechnung.

⁵ siehe

Vgl. Erlass des BMF vom 21.12.2012, GZ BMF-010206/0222-VI/5/2012
Richtlinien zu den Verkehrsteuern betreffend die Selbstberechnung und die Übermittlung der Abgabenerklärung durch Parteienvertreter gemäß §§ 10 ff GrEStG 1987 in der ab 1.1.2013 geltenden Fassung und gemäß §§ 10, 10a KVG

Anforderung von Geschäftsfällen



Auskunft Geschäftsfall

Erfassungsnummer:

Liste Geschäftsfälle

Zeitraum von:

Zeitraum bis:

Geschäftsfall:

Bundesland:

Selbstberechnung:

Abgabenerklärung:

Monatsabschluss für:

Abb. 5 Anforderung von Geschäftsfällen

Erstellt man zum ersten Mal eine Liste der Geschäftsfälle, empfiehlt es sich beim Feld „Zeitraum von“ das Datum der ersten erfassten Selbstberechnung einzugeben. Bei weiteren Abfragen wird dann eben der letzte Zeitraum, z.B. die letzten drei Monate, umfasst. Das Datum „bis“ ist immer mit dem Tagesdatum vorausgefüllt. Das Feld „Geschäftsfall“ ist mit „alle“ vorausgefüllt. Man könnte aus dem Drop-down-Menü die verschiedenen Abgabenarten auswählen, die Eingabe „alle“ wird aber empfohlen. Bei Selbstberechnung und Abgabenerklärung findet man jeweils ein Drop-down-Menü.

Liste Geschäftsfälle

Zeitraum von:

Zeitraum bis:

Geschäftsfall:

Bundesland:

Selbstberechnung:

Abgabenerklärung:

Monatsabschluss für:

Abb. 6 Liste der Geschäftsfälle

Finden Sie auf dieser Liste Fälle, deren Frist zur Anmeldung der Selbstberechnung bereits abgelaufen ist, müssen Sie diese Fälle in Abgabenerklärungen umwandeln (siehe Anhang – Tipps, Tricks und Beispiele Seite 56) und als solche anzeigen. **Eine nachträgliche, verspätete Anmeldung der Selbstberechnung ist nicht zulässig!**

Zugriffscodes/Weitere Zugriffscodes:

Gem. § 10 Abs. 2 GrEStG ist sofern über den in der elektronischen Abgabenerklärung bzw. Selbstberechnung enthaltenen Erwerbsvorgang eine Urkunde errichtet und diese in ein durch Bundesgesetz vorgesehenes Urkundenarchiv aufgenommen wurde, der Abgabenbehörde der Zugriffscode zu dieser Urkunde bekannt zu geben. Die Abgabenbehörden sind berechtigt, auf diese Urkunden lesend zuzugreifen.⁶

Bei den Zugriffscodes sind die Masken unterschiedlich, je nachdem, ob es sich bei dem Teilnehmer um ein Notariat oder um eine Rechtsanwaltskanzlei handelt. Code für das Urkundenarchiv der Notare: cyberDOC (7-stellige Nummer der Amtsstelle, maximal 3-stellige Nummer des Inhabers der Amtsstelle und 6-stellige Nummer der Urkunde, Kennzeichnung mit N oder P für Notariatsakt oder Privaturkunde), oder Codes für das Urkundenarchiv der Rechtsanwälte: Archivium.

Allgemeine Daten Grunderwerb [?]

Allgemeine Daten

Der Auftrag zur Selbstberechnung wurde von den Vertragsparteien erteilt Ja Nein

Zugriffscode: [] [] [] [] [] weitere Zugriffscodes

Interner Bezug: []

Titel des Rechtsvorganges: [] *

Abb. 8 Allgemeine Daten Grunderwerb (Notare, verkürzte Darstellung)

Allgemeine Daten Grunderwerb [?]

Allgemeine Daten

Der Auftrag zur Selbstberechnung wurde von den Vertragsparteien erteilt Ja Nein

Zugriffscode: [] [] [] [] [] weitere Zugriffscodes

Interner Bezug: []

Titel des Rechtsvorganges: [] *

Abb. 9 Allgemeine Daten Grunderwerb (Rechtsanwälte, verkürzte Darstellung)

Es ist für Notare nicht möglich einen Code des Archiviums zu erfassen, ebenso wie es für Rechtsanwälte nicht möglich ist einen Code des Cyberdoc zu erfassen.

Mit dem Zugriffscode hat das Finanzamt die Möglichkeit, Urkunden elektronisch anzufordern und lesend darauf zuzugreifen, eine Übersendung in Papierform erübrigt sich in diesem Fall. Der Zugriff auf die Urkunde muss in cyberDOC bzw. Archivium für das BMF freigegeben werden.

⁶ Vgl. § 10 Abs. 2 GrEStG und § 13 Abs. 1 GrEStG

Da der für das Grundbuch eingescannte Vertrag den Vermerk der Erfassungsnummer ausweisen muss, hat sich folgende **Vorgangsweise** als sinnvoll herausgestellt:

- Allgemeine Daten vorerst ohne Zugriffscode erfassen
- Vermerk der Anzeige der Abgabenerklärung bzw. der Selbstberechnung samt ErfNr auf der Urkunde anbringen
- Urkunde einscannen und sowohl für **BMJ**⁷ als auch für **BMF**⁸ freigeben
- neuerlich in die Maske Allgemeine Daten Grunderwerb einsteigen und Zugriffscode ergänzen.

Ohne Verknüpfung mit dem Urkundenarchiv (cyberDOC oder Archivium) durch die Erfassung des Zugriffscode in den Allgemeinen Daten ist eine Bearbeitung einer Abgabenerklärung durch das Finanzamt nicht möglich!

Wenn in den allgemeinen Daten ein *Zugriffscode* eingegeben und die Urkunde auch rechtzeitig für das Finanzamt **freigegeben** wurde, kann das FA diese selbst aus **cyberDOC oder Archivium** abrufen. Dadurch erübrigt sich die Übersendung der Vertragskopie.

Ein später in welcher Form auch immer nachgemeldeter Zugriffscode kann von der Finanzverwaltung **nicht** verwendet werden. Ausschließlich die durch die Erfassung des Zugriffscode in den allgemeinen Daten hergestellte Verknüpfung bewirkt, dass das Finanzamt lesend auf die Urkunde zugreifen kann.

interner Bezug:

Hier können Sie den für Ihre Kanzleiordnung wichtigen Suchbegriff eingeben.

Titel des Rechtsvorganges:

Einzugeben ist der **tatsächliche Titel der Urkunde**.

Bei Verlassenschaften ist der korrekte Titel des Rechtsvorganges allerdings „Erwerb von Todes wegen“ (und nicht Einantwortungsurkunde o.ä.)

Vertragsdatum:

Das ist das Datum der letzten Unterschrift. Zu beachten ist, dass Verträge mit einem Datum

⁷ Bundesministerium für Justiz

⁸ Bundesministerium für Finanzen

vor dem 01.01.2001 mittels FinanzOnline weder angezeigt noch selbst berechnet werden können.⁹

Bei Erwerben von Todes wegen ist als Vertragsdatum der Todestag zu erfassen.

Entstehung der Steuerschuld bzw. Besteuerungszeitpunkt:

Dieses Datum wird idR mit dem Vertragsdatum ident sein, außer die Rechtswirksamkeit des Vertrages ist aufschiebend bedingt oder von einer Genehmigung abhängig, dann entsteht die Steuerschuld mit Eintritt der Bedingung oder Erteilung der Genehmigung (z.B. grundverkehrsbehördliche Genehmigung).

Bei Liegenschaftserwerben von Todes wegen ab dem 01.08.2008 ist das Datum des Entstehens der Steuerschuld:

- bei Erwerb durch Erbanfall:
das Datum der Rechtskraft der Einantwortungsurkunde
- bei Erwerb durch Vermächtnis:
das Datum der Rechtskraft des Beschlusses gemäß § 182 Abs. 3 AußStrG
- bei Erwerb in Erfüllung eines Pflichtteilsanspruches:
 - wenn die Vereinbarung über die Leistung an Zahlung statt **vor Beendigung des Abhandlungsverfahrens** getroffen wurde:
das Datum der Rechtskraft des Beschlusses gemäß § 182 Abs. 3 AußStrG
 - wenn die Vereinbarung über die Leistung an Zahlung statt **nach Beendigung des Abhandlungsverfahrens** getroffen wurde¹⁰:
das Datum des rechtswirksamen Abschlusses des Pflichtteilsübereinkommens.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sowohl die Anzeige als auch die Selbstberechnung erst **nach Entstehen der Steuerschuld** zu erfolgen hat, also gegebenenfalls erst nach Eintritt der Bedingung.



Vorsicht bei **ausländischen Erbscheinen** u.ä.: hier entsteht die Steuerschuld in manchen Ländern bereits mit Todestag (z.B. Deutschland). Es wird also im Zeitpunkt, wenn der Erbschein in Österreich vorgelegt wird, die Frist zur Selbstberechnung zumeist bereits vorbei sein.

⁹ Eine Selbstberechnung ist darüber hinaus nur innerhalb offener Anzeigefrist zulässig (vgl. §§ 10, 11 Abs. 1 GrEStG, §§ 10, 10a Abs. 1 KVG). Nach Verstreichen der Anzeigepflicht dürfen Rechtsgeschäfte nicht mehr selbst berechnet werden, sondern sind beim Finanzamt mit elektronischer Abgabenerklärung anzuzeigen.

¹⁰ In diesem Fall liegt kein Erwerb von Todes wegen, sondern eine rechtsgeschäftliche Übertragung unter Lebenden zwischen Erben und Pflichtteilsberechtigten vor.

Diese Fälle sind daher **mit Abgabenerklärung anzuzeigen**.

Ab dem 01.01.2016 findet sich in der Maske Allgemeine Daten mit der Auswahl „**geänderter Besteuerungszeitpunkt**“ die Möglichkeit bei Rechtsgeschäften, die bereits im Jahr 2015 abgeschlossen wurden (Vertragsdatum bzw. Todestag), bei denen die Steuerschuld allerdings erst 2016 entsteht in die Rechtslage des GrEStG ab 01.01.2016 zu wechseln, zB. weil dies günstiger ist.

Auf Grund der technischen Ausgestaltung von FinanzOnline wird bei einem Vertragsdatum 2015 und einem Entstehen der Steuerschuld 2016 automatisch die Rechtslage ab 01.01.2016 angewendet. Soll aber die Rechtslage bis 31.12.2015 angewendet werden, muss das Datum Entstehen der Steuerschuld mit einem („falschen“) Datum vor 01.01.2016 angegeben und „geänderter Besteuerungszeitpunkt“ angeklickt werden.

Nun treffen Sie die **zweite** Entscheidung zwischen Selbstberechnung und Abgabenerklärung: klicken Sie im Feld *Fall erfassen als* auf **<Abgabenerklärung>** oder **<Selbstberechnung>**.

Selbstberechnung/Abgabenerklärung erfolgt am (Datum der Selbstberechnung/Abgabenerklärung):

Dieses Feld ist bereits mit dem jeweils aktuellen Tagesdatum vorausgefüllt und idR auch nicht zu verändern.

Sowohl Selbstberechnung als auch Abgabenerklärung sind bis spätestens 15. des zweitfolgenden Monats ab Entstehen der Steuerschuld elektronisch zu erfassen. Der **Unterschied** besteht darin, dass die Abgabenerklärung dann auch sofort angezeigt wird und beim FA aufscheint (bis zu diesem Datum auch aufscheinen muss), die Selbstberechnung aber erst bis wiederum 15. des zweitfolgenden Monats ab dem Datum der Selbstberechnung beim FA angemeldet und die selbst berechnete Abgabe entrichtet werden muss.



Beispiel:

Die Steuerschuld ist am 4. März mit Rechtskraft der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde entstanden.

Bis spätestens 15. Mai ist der Rechtsvorgang mit elektronischer Abgabenerklärung beim Finanzamt anzuzeigen oder die Selbstberechnung durchzuführen.

Wird die Selbstberechnung am 17. April durchgeführt, ist die Selbstberechnung bis zum 15. Juni beim Finanzamt anzumelden und die berechnete Grunderwerbsteuer beim Finanzamt einzuzahlen.

Die nächsten Felder betreffen die Angaben über die vertragsgegenständliche(n) Liegenschaft(en). *Einlagezahl*, *Katastralgemeinde* und eine *Grundstücksnummer* sind Pflichtfelder. Es können nur 1 EZ, 1 KG und max. 3 Grundstücksnummern eingegeben werden. Betrifft der Vertrag mehrere Einlagezahlen und/oder mehrere Katastralgemeinden, muss *und Andere* angeklickt werden. Einzugeben ist die wertvollste Liegenschaft. Werden nur Teile einer Liegenschaft verkauft, muss *teilweise* angeklickt werden. Die Erfassung des konkreten Anteiles ist nicht vorgesehen.

Die Anlage je einer Erfassungsnummer pro Einlagezahl ist nicht zulässig.

Die weiteren Datenfelder betreffen den *Einheitswert*, die *Art des Grundstückes* und die *vertragsgegenständliche Fläche*. Wenn bei Art des Grundstückes *unbebautes Grundstück* oder *land- und forstwirtschaftliches Grundstück* ausgewählt wird (DropDown-Menü), ist die Fläche verpflichtend einzugeben.

Für Zwecke der Einheitsbewertung ist es äußerst wichtig, **so viele dieser Datenfelder wie möglich** auszufüllen.



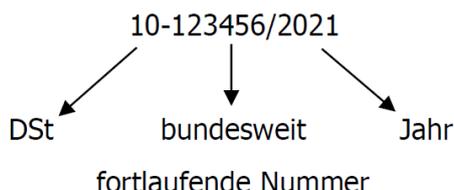
Damit sind die allgemeinen Daten erfasst. Bestätigen Sie die Eingabe durch Klick auf die Schaltfläche **<Erfassen>**.

In der Folge

- wird eine Sofortprüfung durchgeführt;
- werden allfällige Fehlermeldungen ausgegeben, wenn FinanzOnline die getätigten Eingaben als unvollständig (z.B. Pflichtfeld wurde nicht ausgefüllt) oder fehlerhaft wertet;
- werden die Daten gespeichert (wenn die Sofortprüfung erfolgreich verlaufen ist);
- wird eine Erfassungsnummer vergeben und eine Bestätigungsmeldung angezeigt;
- werden die Schaltflächen **<Beteiligte>** und **<Auskunft>** sichtbar.

4.2. Die Erfassungsnummer

Die Erfassungsnummer (ErfNr) ist ein Ordnungsbegriff und bezeichnet jeweils einen Geschäftsfall (Vertrag, Urkunde). Bei der erstmaligen Erfassung der Allgemeinen Daten und nach Klick auf <Erfassen> wird diese Nummer von FinanzOnline vergeben und in einer Meldung auf dem Bildschirm angezeigt. Die Erfassungsnummer ist die eindeutige Kommunikationsnummer mit FinanzOnline und in späterer Folge mit dem Finanzamt. Sie setzt sich wie folgt zusammen:



Die ersten beiden Ziffern bezeichnen die u.a. für Grunderwerbsteuer zuständige Dienststelle Sonderzuständigkeiten des Finanzamt Österreich.

Es empfiehlt sich, die **Erfassungsnummer sofort zu notieren** oder einen Bildschirmausdruck (Schaltfläche **<Drucken>** in der Symbolleiste) zu machen, da bei einem technischen Problem oder bei späterer Weiterverarbeitung des Geschäftsfalles der Akt durch Eingabe der ErfNr in der Maske Anforderung von Geschäftsfällen leicht wieder gefunden werden kann. Die ErfNr ist vor der Archivierung auf der Bezug habenden Urkunde zu vermerken.

Grundsätzlich wird **pro Vertrag eine Erfassungsnummer** vergeben. Bei Vorliegen **mehrerer Beteiligter** werden zu dieser Erfassungsnummer **mehrere Rechtsvorgänge** gebildet. Die Erfassungsnummer ist auf dem Vertrag (Urkunde), der der Abgabenerklärung oder Selbstberechnung zu Grunde liegt, zu vermerken¹¹.

¹¹ Vgl. Erlass des BMF vom 21.12.2012, GZ BMF-010206/0222-VI/5/2012

Richtlinien zu den Verkehrsteuern betreffend die Selbstberechnung und die Übermittlung der Abgabenerklärung durch Parteienvertreter gemäß §§ 10 ff GrEStG 1987 in der ab 1.1.2013 geltenden Fassung.

4.3. Beteiligte erfassen

Um die Beteiligten zu erfassen, klicken Sie auf der Seite „**Allgemeine Daten Grunderwerb**“ auf die Schaltfläche **<Beteiligte>**; diese ist nur sichtbar, wenn bereits eine Erfassungsnummer vergeben worden ist.

Wählen Sie eine beteiligte Person mit Hilfe der Suchbegriffe aus dem Datenbestand aus und geben Sie die Art und Weise an, wie die erfasste Person am Rechtsgeschäft beteiligt war (Veräußerer, Erwerber, sonstiger Immo-ESt-Beteiligter , spätere Bekanntgabe)

finanzonline.at Bundesministerium Finanzen

Hauptseite Abfragen v Eingaben v Weitere Services v Nachrichten Admin v Abmelden

Teilnehmer: Parteienvvertreter FON Datum: 22.11.2019
Benutzer: Test

Beteiligte erfassen

Erfassungsnummer: 10 - 100019/2019

Geben Sie bitte einen der Suchbegriffe oder die Beteiligteendaten ein.

Suchbegriffe:

SV-NR:

Firmenbuchnummer:

FA/STNR:

Für jeden Beteiligten kann die **Beteiligungsart** (z.B. Veräußerer - Erwerber) entweder **sofort** (bewirkt die anteilmäßige Aufteilung der Bemessungsgrundlagen) oder **später** beim jeweiligen Rechtsvorgang bekanntgegeben werden.

Beteiligungsart:

Veräußerer
 Erwerber
 sonstiger Immo-ESt-Beteiligter
 spätere Bekanntgabe

Erfassen Liste der Beteiligten Auskunft

Abb. 10 Beteiligte erfassen Grunderwerb

Verwenden Sie die Suchbegriffe *Sozialversicherungsnummer*, *Firmenbuchnummer* oder *Steuernummer* um die Daten direkt aus der Datenbank des FA abzurufen

Beteiligte können ausschließlich durch die Eingabe eines Suchbegriffes erfasst werden. Außerdem muss für Veräußerer und sonstige ImmoEST-Beteiligte in der Datenbank eine Steuernummer einer allgemeinen Dienststelle des Finanzamt Österreich vergeben sein, damit die Erfassung der Daten zur Immobilienertragsteuer möglich ist (unabhängig davon, ob der Rechtsvorgang tatsächlich der ImmoEST unterliegt).

Besteht für den Veräußerer keine StNr bei einer allgemeinen Dienststelle des Finanzamt Österreich, wird dies mit einer Fehlermeldung angezeigt. In diesen Fällen muss eine StNr beantragt werden.

Für natürliche Personen steht diese Funktion in FinanzOnline unter Weitere Services/Anforderung STNR zur Verfügung.

The screenshot shows the 'Anforderung einer Finanzamts- und Steuernummer' form in FinanzOnline. The form is titled 'Allgemeine Daten' and contains the following fields:

- Interner Bezug:
- Zuname: *
- Vorname: *
- Personenstand: ▼ *
- Geschlecht: ▼ *
- SV-Nummer (9999TTMMJJJ): (Callout: SV-Nr **kein** Pflichtfeld)
- Geburtsdatum: TTMMJJJJ
- Land: Österreich ▼ *
- Postleitzahl: * (Callout: Pflichtfeld bei Beteiligten **ohne** inländische Adresse)

Abb. 11 Beteiligte erfassen Grunderwerb

Auch für Veräußerer, die im Inland keinen Wohn/-Sitz haben, muss mit dieser Funktion eine StNr bei einer allgemeinen Dienststelle beantragt werden. Um dafür eine Zuständigkeit festlegen zu können, ist es notwendig die Postleitzahl der Lage der Liegenschaft einzutragen.

Die Steuernummer wird in die Databox des Parteienvertreters zugestellt und kann unter <Nachrichten> gefunden werden.

Für Erwerber, die im Inland keinen Wohn/-Sitz haben und für die kein anderer Suchbegriff besteht, ist ebenfalls eine StNr beim Finanzamt zu beantragen. Auch in diesem Fall wird die Zuständigkeit nach der Lage der Liegenschaft bestimmt.

Für **Erwerber ohne Wohnsitz im Inland** und ohne sonstigen Suchbegriff kann allerdings auch eine **Abgabenkontonummer bei der Dienststelle Sonderzuständigkeiten des Finanzamt Österreich** beantragt werden. Dieser Antrag ist entweder in Papierform oder

per FAX einzubringen und muss neben allen persönlichen Daten des Erwerbers (Name, Geburtsdatum, Adresse) **unbedingt den Vermerk enthalten, dass es sich um den Erwerber handelt**. Außerdem ist dem Antrag eine lesbare **Kopie des Reisepasses** des Erwerbers anzuschließen.

Ist der Beteiligte eine juristische Person oder eine Personengesellschaft, muss die StNr beim FAÖ schriftlich (Brief oder FAX) beantragt werden. Dem Antrag ist die 1. Seite der Urkunde in Kopie anzuschließen.

Ist diese juristische Person oder Personengesellschaft **Veräußerer**, so ist die StNr bei einer **allgemeinen Dienststelle** des FAÖ zu beantragen.

Ist der **Erwerber** eine juristische Person ohne Sitz im Inland, kann die StNr **auch bei der Dienststelle Sonderzuständigkeiten** beantragt werden, da für die Erfassung ein Suchbegriff benötigt wird. Dieser Antrag ist entweder in Papierform oder per FAX einzubringen und muss neben allen Daten des Erwerbers (Firmenwortlaut, Gründungsdatum, Adresse) unbedingt den **Vermerk enthalten, dass es sich um den Erwerber handelt**. Außerdem ist dem Antrag ein **Auszug aus einem dem Österreichischen Firmenbuch gleichstehenden Register** des Staates, in dem der Erwerber seinen Sitz hat, anzuschließen.

SV-Nr. (Sozialversicherungsnummer):

Geben Sie die 10-stellige Zahl ohne Trenn- oder Leerzeichen im Format 9999TTMMJJ ein, z.B. 6666010160

Firmenbuchnummer:

Geben Sie die 7-stellige Nummer (6 Ziffern, 1 Buchstabe) ein, z.B. 123456x (bei älteren Firmenbuchnummern führende Nullen eintragen)

FA/StNr. (Steuernummer):

Als Suchbegriff *Steuernummer*, kann entweder die StNr. bei der Dienststelle Sonderzuständigkeiten (DSt 10) oder die StNr. der allgemeinen Dienststelle des FAÖ, also die StNr. unter welcher die Beteiligten zur Arbeitnehmerveranlagung, zur Einkommensteuerveranlagung oder Umsatzsteuerpflicht erfasst sind, eingegeben werden. In jedem Fall ist die StNr. mit vorangestellter 2-stelliger Dienststellen-Nummer, gefolgt von der 7-stelligen laufenden Nummer, ohne Trenn- oder Leerzeichen einzutragen (z.B. ist die StNr.



01-123/4567 einzutragen mit 011234567). Die Liste der Dienststellen finden Sie über den Link [BMF - Ämter & Behörden](#).

Da für **Veräußerer und Sonstige ImmoEST-Beteiligte** jedenfalls eine **StNr bei einer allgemeinen Dienststelle** bestehen muss, sollte gleich nach Vertragserrichtung sichergestellt werden, dass eine solche StNr vorhanden ist. Muss die StNr erst bei Beginn der Selbstberechnung beantragt werden, kann dies dazu führen, dass die Frist für die Selbstberechnung nicht eingehalten werden kann und der Fall als Abgabenerklärung angezeigt werden muss.

Beteiligungsart:

Geben Sie entweder an, ob die erfasste Person **Veräußerer (Verkäufer)** oder **Erwerber (Käufer)** ist oder wählen Sie die Option **<spätere Bekanntgabe>** oder **sonstiger ImmoEST-Beteiligter**.

Auch bei Erfassung von Schenkungen oder Erwerben von Todes wegen ab dem 01.08.2008 sind die Beteiligten unter Veräußerer (= Geschenkgeber, Erblasser) und Erwerber (= Geschenknehmer, Erbe, Vermächtnisnehmer) zu erfassen.

Sonstiger ImmoEST-Beteiligter ist auszuwählen, wenn in einem Geschäftsfall Beteiligte vorhanden sind, die nicht für die Abwicklung der Grunderwerbsteuer herangezogen werden, jedoch für die ImmoEST maßgeblich sind (z.B. Verkauf aus der Verlassenschaft - siehe auch Anhang – Tipps, Tricks und Beispiele Seite 56)

Wenn Sie sofort eine Beteiligungsart wählen, erscheint nach dem Erfassen die Schaltfläche **<Anteilmäßige Aufteilung>**, mit der Sie zur Seite „Bemessungsgrundlagen“ wechseln. Die Beträge müssen - wenn die **Beteiligungen gleichteilig** und die **Steuersätze gleich** sind - nur einmal eingegeben und nicht auf die einzelnen Erwerbsvorgänge aufgeteilt werden (die Aufteilung auf die einzelnen Rechtsvorgänge übernimmt FinanzOnline). Diese anteilmäßige Aufteilung der Bemessungsgrundlagen kann nur gewählt werden, wenn das Grundstück

- von mehreren Übergebern zu gleichen Teilen übertragen wird und/oder
- von mehreren Erwerbern zu gleichen Teilen erworben wird

und die Gegenleistung

- von mehreren Erwerbern zu gleichen Teilen geleistet wird und/oder
- von mehreren Übergebern zu gleichen Teilen empfangen wird.

Beispiel:

*Zwei Veräußerer übergeben eine Liegenschaft gemeinsam jeweils zur Hälfte an zwei Erwerber. Wird sofort festgelegt, wer Veräußerer und wer Erwerber ist, gibt man die Bemessungsgrundlage im **Gesamtbetrag** ein und FinanzOnline berechnet die 4 Erwerbsvorgänge selbständig.*

„Anteilmäßige Aufteilung“ erscheint aber auch wenn es nur **einen** Rechtsvorgang, also einen Veräußerer und einen Beteiligten gibt und die Beteiligungsart sofort festgelegt wurde. Es wird dann aber nichts aufgeteilt, sondern nur der eine Rechtsvorgang gebildet.

Die Beteiligungsart **spätere Bekanntgabe** klicken Sie an, wenn die Beteiligungen nicht gleichartig und/oder bei mehreren Erwerbsvorgängen nicht dieselben Steuersätze anzuwenden sind. Dann erscheint die Schaltfläche **<Bemessungsgrundlagen>**. Die einzelnen Rechtsvorgänge müssen durch Auswahl des jeweiligen Veräußerers und Erwerbers (Drop-Down-Menü) selbst gebildet und der jeweils anzuwendende Steuersatz erfasst und die jeweils anteiligen Bemessungsgrundlagen für jeden Erwerbsvorgang müssen selbst errechnet und auf der Seite „Bemessungsgrundlagen“ eingegeben werden. Nach Eingabe der ersten Bemessungsgrundlage und Klick auf <Verarbeiten> sehen Sie auf der Seite „Auskunft Geschäftsfall“ die Schaltfläche <Weiterer Rechtsvorgang>, mit der Sie erneut zur Seite „Bemessungsgrundlagen“ wechseln.

Spätere Bekanntgabe wählt man auch beim Tausch, da es anders nicht möglich ist, in einer Erfassungsnummer eine beteiligte Person gleichzeitig als Veräußerer und als Erwerber einzugeben. Die Anlage zweier Erfassungsnummern für einen Tauschvertrag ist nicht zulässig (siehe auch Anhang – Tipps, Tricks und Beispiele Seite 72).

Der Weg zur Bemessungsgrundlage führt in jedem Fall über die **„Liste der Beteiligten“**, die Sie entweder über die gleichnamige Schaltfläche aufrufen oder die nach Klick auf **<Erfassen>** der Beteiligten erscheint.

4.4. Liste der Beteiligten

Liste der Beteiligten ?

Erfassungsnummer: 10 - 100001/2020

Liste der Beteiligten

<input type="checkbox"/>	Name:	Muster Veräußerer	SV-NR:	1111-111111	Art d.Bet.:
	Adresse:	Veräußerergasse 5	PLZ:	A-1010 Wien	Veräußerer
<input type="checkbox"/>	Name:	Muster Erwerber 1	SV-NR:	2222-222222	Art d.Bet.:
	Adresse:	Musterstraße 3	PLZ:	A-1030 Wien	Erwerber
<input type="checkbox"/>	Name:	Muster Erwerber 2	SV-NR:	3333-333333	Art d.Bet.:
	Adresse:	Musterstraße 3	PLZ:	A-1030 Wien	Erwerber

Gleichmäßige Aufteilung der Bemessungsgrundlagen

Bei gleichmäßiger Aufteilung der Bemessungsgrundlagen verwenden Sie bitte die unten angeführte Schaltfläche.

Steuersatz:

Steuerschuldner: Veräußerer: Erwerber:

Die maximale Anzahl der aus den angemerkten Beteiligten gebildeten Rechtsvorgänge ist aus technischen Gründen mit 20 Rechtsvorgängen begrenzt. Ergibt sich aus den angemerkten Beteiligten eine größere Anzahl von Rechtsvorgängen, wird die Fehlermeldung *'Aus technischen Gründen kann dieser Fall nicht bearbeitet werden. Es wird um Kontaktaufnahme ersucht*' ausgegeben. Zur Behebung des Problems sind die angemerkten Beteiligten entsprechend zu reduzieren und bei einer weiteren Erfassungsnummer nochmals anzumerken. Die Bemessungsgrundlage ist auf beide Erfassungsnummern aufzuteilen und beide Erfassungsnummern sind am Vertrag anzumerken.

DropDown-Menü: Steuersatz = Tarif

Abb. 12 Liste der Beteiligten Grunderwerb

Solange Sie noch eine beteiligte Person erfassen möchten, klicken Sie wieder auf **<Beteiligten erfassen>**.

Stellen Sie fest, dass die aus der Datenbank des FA übernommenen Daten nicht mit den vorliegenden Daten übereinstimmen (zumeist falsche Adresse), können Sie dies über **<Beteiligten ändern>** richtig stellen. Diese Änderung gilt nur für den aktuellen Fall und wird in den Grunddaten der Finanzverwaltung, die mit dem zentralen Melderegister abgeglichen werden, nicht übernommen!

Genauso gehen Sie vor, wenn der „Veräußerer“ eine **Verlassenschaft** ist und dies in der Datenbank noch nicht aufscheint. Nachdem Sie den Verstorbenen mittels SV-Nummer aus der Datenbank ermittelt haben, werden die Daten vorerst übernommen. Ändern Sie nun die Daten durch Klick auf **<Beteiligten ändern>** in „Verl n Zuname Vorname“.

Beispiel:

Die Bezeichnung der Verstorbenen „Mustermaier Gerlinde“ wäre zu ändern in „Verl n Mustermaier Gerlinde“

Durch den inzwischen regelmäßigen automatischen Abgleich der Datenbank der Finanzverwaltung mit dem Zentralmelderegister sind Änderungen der Beteiligtendaten allerdings kaum mehr notwendig.

Stellt sich die Erfassung eines Beteiligten als falsch heraus, kann dieser aus der Liste der Beteiligten durch Klick in die Checkbox links neben dem Namen und mit **<Beteiligten löschen>** gelöscht werden.



Wird nach Erfassung eines Beteiligten mittels Suchbegriff ein falscher Beteiligter angezeigt, dann darf dieser keinesfalls mit Beteiligten ändern überschrieben werden. Der Rechtsvorgang würde in der Datenbank der Finanzverwaltung beim falschen Subjekt aufscheinen. In diesem Fall handelt es sich um einen falschen Suchbegriff und muss geklärt werden.

4.5. Der Tarif

Der Steuersatz, im GrEStG ab 01.01.2016 nunmehr Tarif genannt, wird aus dem DropDown-Menü ausgewählt und kann später bei Bedarf für alle Beteiligten abgeändert werden (analog zur nachträglichen Änderung der Bemessungsgrundlagen, siehe Anhang – Tipps, Tricks und Beispiele Seite 72).

DropDown-Menü Steuersatz:

- Erwerb durch andere als § 26a A.1 Z.1 GGG Personenkreis (entgeltlich)
- Erwerb durch andere als § 26a A.1 Z.1 GGG Personenkreis (un- teilentgeltlich inkl. Verlassenschaften)
- Erwerb durch § 26a A.1 Z.1 GGG Personenkreis (§ 7 Abs.1 Z. 2 lit. d + § 7 Abs.1 Z. 2 lit.inkl. Verlassenschaften)
- Erwerb gem. § 3 Abs.1 Z.2
- Erwerb durch STIFTUNG (§ 7 Abs.2 GrEStG)
- Erwerb gem. § 1 Abs.2a u. 3 + Umgründung

Der begünstigte Personenkreis wurde an jenen des § 26a Abs. 1 Z 1 GGG angeglichen und somit gegenüber der früheren Regelung erweitert.

4.6. Der begünstigte Personenkreis gem. § 26a Abs. 1 Z 1 Gerichtsgebührengesetz

- Ehegatten, während aufrechter Ehe oder im Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe

- eingetragene Partner, während aufrechter Partnerschaft, oder im Zusammenhang mit der Auflösung der Partnerschaft
- Lebensgefährten, bei gemeinsamem Hauptwohnsitz („hatten“ → auch bei Erwerb von Todes wegen)
- Verwandte oder Verschwägerete in gerader Linie (Urgroßeltern, Großeltern, Eltern, Kinder, Enkel, Urenkel)
- Wahl-, Schwieger-, Stiefeltern
- Stief-, Wahl-, Pflegekind
- Kinder von Stief-, Wahl- Pflegekind („Stiefenkel“)
- Ehegatten oder eingetragene Partner von Stief-, Wahl oder Pflegekind („Stiefschwiegerkind“)
- Geschwister
- Nichten und Neffen (aber nur tatsächlich Geschwisterkinder, nicht „angeheiratete“)

Das GrEStG ab 01.01.2016 kennt außer dem entgeltlichen und dem unentgeltlichen Erwerb auch noch den teilentgeltlichen Erwerb.

unentgeltlich: wenn die Gegenleistung nicht mehr als 30%

teilentgeltlich: wenn die Gegenleistung mehr als 30% aber nicht mehr als 70%

entgeltlich: wenn die Gegenleistung mehr als 70%

} des Grundstücks-
wertes
beträgt

Bei der Beurteilung der Un-, Teil- oder Entgeltlichkeit ist auf jede einzelne wirtschaftliche Einheit bzw. auch auf jeden Erwerbsvorgang abzustellen.

Für die Erfassung teilentgeltlicher Erwerbsvorgänge siehe Anhang – Tipps, Tricks und Beispiele Seite 72.

Bei Grundstückserwerben, soweit bzw. insoweit diese unentgeltlich sind oder als unentgeltlich gelten kommt der Stufentarif zur Anwendung.

Gem. § 7 Abs. 1 Z 1 GrEStG sind bzw. gelten folgende Erwerbe jedenfalls als unentgeltlich:

- Wenn eine (allfällige) Gegenleistung nicht mehr als 30% des Grundstückswertes beträgt
- Wenn der Erwerb durch Erbanfall, durch Vermächtnis, durch Erfüllung eines Pflichtteilsanspruches erfolgt, vorausgesetzt, dass die Leistung an Erfüllung Statt vor Beendigung des Verlassenschaftsverfahrens vereinbart wird, oder gem. § 14 Abs. 1 Z 1 WEG 17 erfolgt.

- Wenn ein Grundstück unter Lebenden durch eine der in § 26a GGG angeführten Personen erworben wird. Eine allfällig zu erbringende Gegenleistung (z.B. Hinauszahlung, Wohnrechtseinräumung, Darlehensübernahme) hat dabei keine Bedeutung. **Erwerbe unter Lebenden im Familienverband gelten somit in jedem Fall als unentgeltlich!**

Die Tarifstufen sind, d.h. die Steuer beträgt:

für die ersten	250.000,00 €	0,5%
für die nächsten	150.000,00 €	2 %
darüber hinaus		3,5%

Da der Stufentarif gilt „insoweit“ ein Grundstückserwerb unentgeltlich ist, gilt er auch bei teilentgeltlichen Erwerben für den unentgeltlichen Teil.

Stufentarif

Beispiel: Grundstückswert 600.000

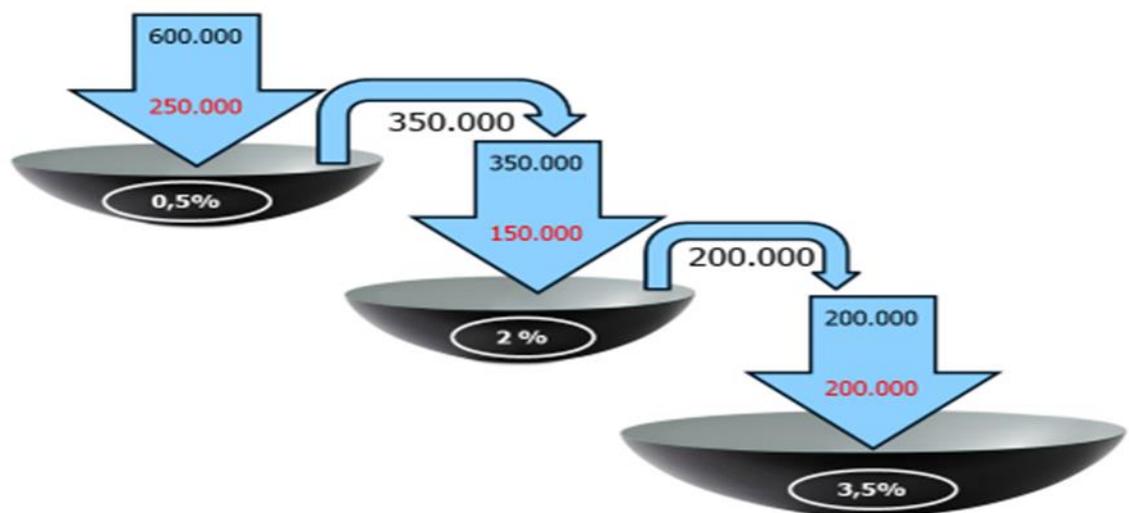


Abb. 13 Stufentarif

Der Stufentarif gilt allerdings **nicht** für den unentgeltlichen Erwerb von **land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken im Familienverband**. Hier beträgt der Steuersatz im begünstigten Personenkreis 2%.

Durch Auswahl des Tarifs „Erwerb durch § 26a A.1 Z.1 GGG Personenkreis (§ 7 Abs.1 Z. 2 lit. d + § 7 Abs.1 Z. 2 lit.inkl. Verlassenschaften)“ aus dem Drop down Menü und Erfassung der Bemessungsgrundlage im Feld „Wert I + f Vermögen“ wird der Steuersatz von 2 % automatisch von FinanzOnline erkannt und angewendet.

Für unentgeltliche Erwerbe land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke außerhalb des Familienverbandes („zwischen fremden Dritten“) gilt der Stufentarif. Dies wird von FinanzOnline erkannt, weil zusätzlich zum ausgewählten Tarif „Erwerb durch andere als § 26a A.1 Z.1 GGG Personenkreis (un- teilentgeltlich inkl. Verlassenschaften)“ die in diesen Fällen gültige Bemessungsgrundlage gemeiner Wert im Feld Grundstückswert erfasst wird.

Um bei **Betriebsübergaben im Familienverband** die korrekte Berechnung der GrESt zu erreichen, muss als Tarif „Erwerb gem. § 3 Abs.1 Z.2“ ausgewählt werden. Nur damit kann FinanzOnline die im Gesetz vorgesehene Deckelung auf 0,5 % des übergebenen Grundstückswertes berechnen.

Für entgeltliche Erwerbsvorgänge, bzw. für den entgeltlichen Teil teilentgeltlicher Erwerbsvorgänge gilt der Steuersatz von 3,5 %. Dies hat nur für Erwerbsvorgänge außerhalb des Familienverbandes Bedeutung.



Es ist unbedingt darauf zu achten, dass der korrekte Tarif ausgewählt wird. Besonders bei Erwerben im Familienverband, bei denen eine Gegenleistung vereinbart wurde. In diesen Fällen ist immer „Erwerb durch § 26a A.1 Z.1 GGG Personenkreis (§ 7 Abs.1 Z. 2 lit. d + § 7 Abs.1 Z. 2 lit.inkl. Verlassenschaften)“ zu wählen. Erwerbe im Familienverband sind für die GrESt immer unentgeltlich!

Bei Betriebsübergaben im Familienverband muss unbedingt „Erwerb gem. § 3 Abs.1 Z.2“ ausgewählt werden, da nur dadurch die Deckelung bei 0,5% greift.



Die Felder zur Abänderung der von FinanzOnline berechneten GrESt sind keinesfalls zur Berichtigung falsch erfasster Tarife oder der Art oder der Höhe nach falscher Bemessungsgrundlagen zu benutzen. Stellt sich heraus, dass die von FinanzOnline berechnete GrESt nicht korrekt ist, müssen Tarif und Bemessungsgrundlagen überprüft und geändert werden.

4.7. Vorerwerbe:

Für die Ermittlung des Steuersatzes gemäß Stufentarif, sind sämtliche zwischen denselben Personen in dieselbe Richtung stattgefundene Erwerbsvorgänge der letzten fünf Jahre zusammenzurechnen. Also alle früheren Erwerbe vom selben Veräußerer an denselben Erwerber, wenn und insoweit es sich um unentgeltliche Erwerbsvorgänge von Grundvermögen gehandelt hat. Die früheren Erwerbe sind mit ihrem früheren Wert anzusetzen.

Die Fünfjahresfrist berechnet sich jeweils auf den Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld. Da dies keine rückwirkende Bestimmung ist, werden nur Erwerbsvorgänge mit einem entstehen der Steuerschuld ab dem 01.01.2016 für die Zusammenrechnung berücksichtigt.

Ebenfalls unter die Zusammenrechnung fällt, wenn eine wirtschaftliche Einheit gleichzeitig oder innerhalb von fünf Jahren von mehreren Veräußerern an einen Erwerber übergeht. Klassisches Beispiel ist die Schenkung eines Grundstücks von den Eltern an ein Kind. Es wird ein Rechtsvorgang zwischen einem Elternteil und dem Kind mit der Hälfte des Grundstückswerts nach Stufentarif berechnet und beim zweiten Rechtsvorgang zwischen dem anderen Elternteil und dem Kind der halbe Grundstückswert als Vorerwerb erfasst. (siehe Anhang – Tipps, Tricks und Beispiele Seite 66)

4.7.1. Abfrage Vorerwerb

Parteienvertreter können in FinanzOnline die Vorerwerbe, die zwischen denselben Personen in dieselbe Richtung (Geschenkgeber > Geschenknehmer) innerhalb der letzten fünf Jahre stattgefunden haben, abfragen.

Die Maske dazu findet man unter Abfragen/Vorerwerb (siehe Abbildung 14).

Vor Durchführung der Abfrage muss der Parteienvertreter bei der StNr der Beteiligten die vorliegende Vollmacht zur Akteneinsicht (§ 90a BAO) eingeben.

Verwaltung der Klientendaten ?

Finanzamt: für Gebühren und Verkehrssteuern (10) Name: Muster Person Anschrift: Mustergasse 4	Steuernummer: 222/2222 UID-Nummer: ATU12345678 Ort: 1030 Wien	Bereich: BV Team: 03
--	--	------------------------------------

Vollmachtsverhältnisse

Akteneinsicht gemäß §90a BAO	bisher	N	neu	<input checked="" type="radio"/> Ja	<input type="radio"/> Nein
Steuer	bisher	N	neu	<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nein
Geld	bisher	N	neu	<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nein
Zustellung	bisher	N	neu	<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nein
Zustelladresse	<input type="text"/>				
Quote	bisher	von	bis		

Abb. 15 Anmerkung § 90a BAO

Abfrage Vorerwerb

Die Berechtigung zur Abfrage wurde von den Vertragsparteien erteilt. Ja Nein

Veräußerer:

Geben Sie bitte einen der Suchbegriffe für den Veräußerer ein:

Suchbegriffe:

Sozialversicherungsnummer:

Finanzamts- und Steuernummer:

Erwerber:

Geben Sie bitte einen der Suchbegriffe für den Erwerber ein:

Suchbegriffe:

Sozialversicherungsnummer:

Finanzamts- und Steuernummer:

Datum (TTMMJJJJ):

Für einen korrekten Fünfjahreszeitraum:
Vertragsdatum!

Es werden jene Vorerwerbe ermittelt, die in der Finanzverwaltung aktuell abgeschlossen sind und innerhalb der vorangegangenen 5 Jahren liegen.

Ermitteln

Abb. 16 Abfrage Vorerwerb

Als Suchbegriff für die beteiligten Personen kann entweder die Sozialversicherungsnummer oder eine Steuernummer genommen werden. Bei der Steuernummer ist auch die dazugehörige Dienststellennummer (2 Ziffern vorangestellt) anzuführen.

Um tatsächlich die Vorerwerbe der letzten 5 Jahre ab Vertrag zu bekommen, ist unter Datum das Vertragsdatum zu erfassen.

4.7.2. Was bewirkt die Erfassung eines Vorerwerbs?

Die Erfassung des Grundstückswerts früherer Erwerbsvorgänge (vertikale Zusammenrechnung) oder des Erwerbs einer wirtschaftlichen Einheit von mehreren Veräußerern (horizontale Zusammenrechnung) bewirkt, dass der Stufentarif sozusagen später einsetzt. Durch den als Vorerwerb erfassten Betrag ist bereits ein Teil der Stufen verbraucht. Die Vorstellung der Stufen als Schalen (siehe Bild unten) soll dies besser veranschaulichen. Es werden also durch die Erfassung des Vorerwerbs die Schalen bereits zum Teil gefüllt und der Stufentarif setzt daher erst höher an.

Stufentarif

Beispiel: Grundstückswert 600.000

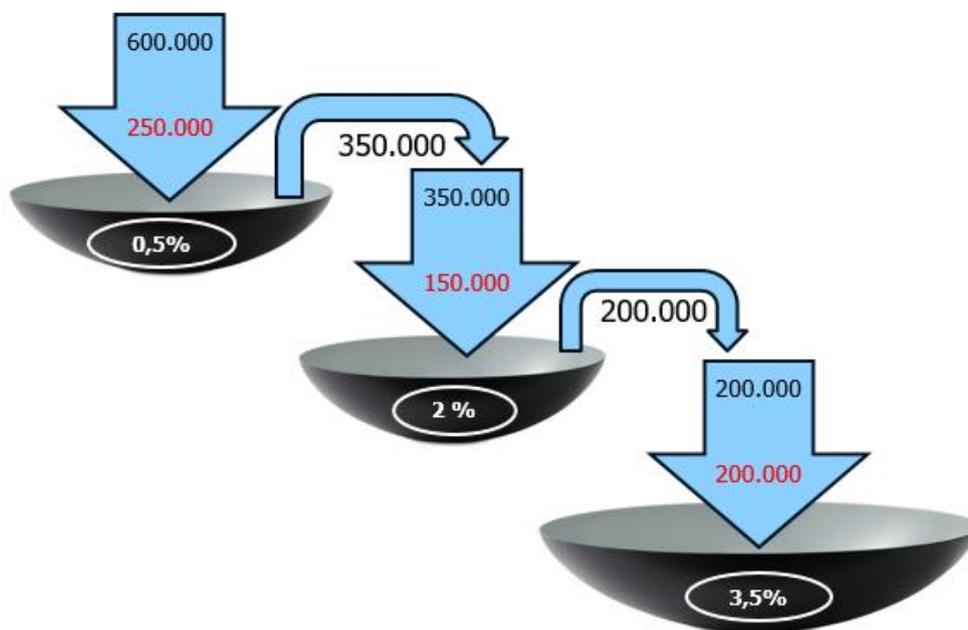


Abb. 17 Stufentarif

4.8. Bemessungsgrundlagen Grunderwerb

Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer ist in erster Linie die **Gegenleistung** (Ausnahme land- und forstwirtschaftliche Grundstücke) mindestens der Grundstückswert. Die Gegenleistung ist alles was der Erwerber aufwenden muss, um die gegenständliche Liegenschaft vom Veräußerer erwerben zu können.

Im Folgenden einige Beispiele:

beim Kauf:

der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen

beim Tausch:

der Verkehrswert des hingegen Grundstückes einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung (Vorsicht bei Tausch mit Aufzahlung: beim Vertragsteil, der die Aufzahlung erhält vermindert diese die Bemessungsgrundlage, da für den Teil des Wertes des hingegen Grundstückes, der auf den erhaltenen Geldbetrag entfällt, keine GrEST berechnet werden kann).

Beispiel:

A und B tauschen ihre Liegenschaften. A gibt seine Liegenschaft mit einem Verkehrswert von € 77.000 hin und leistet eine Aufzahlung von € 20.000; B gibt seine Liegenschaft mit einem Verkehrswert von € 92.000 hin.

Die Bemessungsgrundlage für Grunderwerbsteuer des A beträgt € 77.000 (Verkehrswert der von ihm hingegen Liegenschaft) zuzüglich seiner Aufzahlung iHv € 20.000, gesamt somit € 97.000.

B erwirbt für die von ihm hingegen Liegenschaft nicht nur Grundstücke, sondern auch die Aufzahlung von A. Seine Gegenleistung iHv € 92.000 (Verkehrswert seiner proportional aufzuteilen nach der Formel:

$$x = \text{Wert des erworbenen Grundstückes} * \frac{\text{Gesamtgegenleistung des Erwerbers}}{\text{Gesamtgegenleistung des Veräußerers}}$$

$$x = 77.000 * \frac{92.000}{97.000} = 73.030,93$$

Von der Gegenleistung des B iHv € 92.000 entfallen € 73.030,93 auf den Erwerb von Grundstücken. Die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer des B beträgt daher € 73.030,93.

beim Zuschlag (Versteigerung, freiwillige Feilbietung):

das Meistbot einschließlich der Rechte, die nach den Versteigerungsbedingungen vom Ersterher zu übernehmen sind. An die Stelle des Meistbotes tritt das Überbot, wenn der Zuschlag dem Überbieter erteilt wird.

Zur Gegenleistung gehören:

Leistungen, die der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer neben der beim Erwerbvorgang vereinbarten Gegenleistung zusätzlich gewährt.

Belastungen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen, ausgenommen dauernde Lasten.

Der Gegenleistung sind hinzuzurechnen:

Leistungen, die der Erwerber des Grundstückes anderen Personen als dem Veräußerer als Gegenleistung dafür gewährt, dass sie auf den Erwerb des Grundstückes verzichten (z.B. Hinauszahlungen an weichende Geschwister, Leistungen an einen Vorkaufsberechtigten, damit dieser auf sein Vorkaufsrecht verzichtet).

Leistungen, die ein anderer als der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer als Gegenleistung dafür gewährt, dass der Veräußerer dem Erwerber das Grundstück überlässt (z.B. Leistungen eines Bauunternehmers an den Verkäufer, damit dieser das Grundstück nicht an A sondern an B veräußert, weil er sich von B einen Bauauftrag erhofft).

Kosten der Vertragserrichtung, insoweit der Auftrag dazu nicht vom Erwerber erteilt wurde, dieser die Kosten aber trägt.

Die Steuer ist vom **Grundstückswert** zu berechnen:

- wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht ermittelbar ist
- bei Erwerbsvorgängen gem. § 1 Abs. 2a GrEStG (Personengesellschaften)
- bei Erwerbsvorgängen gem. § 1 Abs. 3 GrEStG (Kapitalgesellschaften)
- bei Erwerben auf Grund einer Umgründung im Sinne des Umgründungssteuergesetzes

Die Berechnung des Grundstückswertes ist mit Verordnung vom 21.12.2015¹² geregelt. Der Grundstückswert kann entweder mit dem Pauschalwertmodell berechnet oder aus der Liste der Immobiliendurchschnittspreise der Statistik Austria abgeleitet werden.

Für die Berechnung nach dem Pauschalwertmodell wird der Bodenwert der Liegenschaft benötigt. Dieser kann über FinanzOnline abgefragt werden. Leider liegen die Bodenwerte nicht in allen Fällen elektronisch vor. Ist dies nicht der Fall wird die Anfrage in der nach der Lage der Liegenschaft zuständigen Bewertungsstelle bearbeitet und die Antwort in die Databox zugestellt.

Die Anfrage erfolgt in FinanzOnline unter Weitere Services/Bescheidkopie des Einheitswertes/Bodenwertanfrage.

Unter FA-/StNr ist immer die allgemeine StNr des Eigentümers zu erfassen (**nicht die StNr des Parteienvertreterers!**) Um eine solche Anfrage für einen Klienten durchführen zu können, ist es notwendig, dass eine Vollmacht für den anfragenden Parteienvertreter angemerkt ist.

¹² BGBlA 2015 II 442 (Verordnung betreffend Festlegung der Ermittlung des Grundstückswertes – Grundstückswertverordnung – GrWV)
Anlage zu § 2 Abs. 2 Z 2 GrWV (Liste der Hochrechnungsfaktoren)

Diese Anmerkung erfolgt in FinanzOnline unter Admin/Vertretung Einzel. Es genügt die **einfache Steuervollmacht**, das Setzen des § 90a ist nicht notwendig.

Verwaltung der Klientendaten ?

Finanzamt:	für Gebühren und Verkehrssteuern (10)	Steuernummer:	222/2222	Bereich:	BV	Team:	03
Name:	Muster Person	UID-Nummer:	ATU12345678				
Anschrift:	Mustergasse 4	Ort:	1030 Wien				

Vollmachtsverhältnisse

Akteneinsicht gemäß §90a BAO	bisher	N	neu	<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nein
Steuer	bisher	N	neu	<input checked="" type="radio"/> Ja	<input type="radio"/> Nein
Geld	bisher	N	neu	<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nein
Zustellung	bisher	N	neu	<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nein
Zustelladresse	<input type="text"/>				
Quote	bisher	von	bis		

Abb. 18 Ausschnitt aus Admin/Vertretung Einzel

Anträge auf Bestätigung/Bescheinigung/Information

- Bescheinigung, dass keine fälligen Abgabeforderungen vorliegen (Verf 34a)
- Neuerliche Bekanntgabe der UID-Nummer
- Eilnachrichtverzichtserklärung
- Rückstandsbescheinigung Verwaltung (Löschung/Genehmigung)
- Unbedenklichkeitsbescheinigung für Firmenbuch
- Wert-, Art- oder Zurechnungsfortschreibung
- AHE-Nachlass
- Bescheidkopie des Einheitswertes/Bodenwertanfrage
- Bestätigung über den Bezug von Familienbeihilfe und Kinderabsetzbetrag
- UID-Bestätigung
- Nachweis über die Erfassung als Unternehmerin/Unternehmer (U70)
- Ersuchen (Rechts)auskünfte

Abb. 19 sonstige Anträge/Bescheidkopie des Einheitswertes/Bodenwertanfrage

Die Berechnung des Grundstückswertes kann mit Hilfe des Berechnungsprogrammes auf der Homepage des BMF erfolgen. Dieses findet man auf der Homepage des BMF unter Services/ Berechnungsprogramme, Punkt [Grundstückswertrechner](#)

Die Liste der Immobiliendurchschnittspreise der Statistik Austria findet man unter <https://www.statistik.at/> => Wirtschaft => Preise => Immobilien-Durchschnittspreise. Da es sich immer um Preise handelt, die statistisch aus den Liegenschaftserwerben des vergangenen Jahres abgeleitet wurden, ist die Liste jeweils mit der Jahreszahl des Vorjahres bezeichnet. (z.B. ab 06/2022 gilt die Liste 2021)

Die Steuer ist vom (einfachen) **Einheitswert** zu berechnen, beim Erwerb eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes

- unter Lebenden durch eine Person, die dem begünstigten Personenkreis des § 26a Abs. 1 Z 1 GGG angehört

- von Todes wegen (Erbanfall, Vermächtnis oder in Erfüllung eines Pflichtteilsanspruches vor Beendigung des Verfahrens) durch eine Person, die dem begünstigten Personenkreis des § 26a Abs. 1 Z 1 GGG angehört
- gem. § 1 Abs. 2a GrEStG (Personengesellschaften)
- gem. § 1 Abs. 3 GrEStG (Kapitalgesellschaften)
- auf Grund einer Umgründung im Sinne des Umgründungssteuergesetzes

Bemessungsgrundlagen Grunderwerb ?

Erfassungsnummer: 10 - 100001/2020

Bemessungsgrundlagen:

Kaufpreis:	<input type="text"/>	Übergabpreis:	<input type="text"/>
Tauschleistung:	<input type="text"/>	Ausgleichszahlung:	<input type="text"/>
Gegenleistung gem. § 5 GrEStG.:	<input type="text"/>	Aushaftende Verbindlichkeiten:	<input type="text"/>
Aufschließungskosten:	<input type="text"/>	Abgezinste Verbindlichkeiten:	<input type="text"/>
Vertragserrichtungskosten:	<input type="text"/>	Sonst. Leistung:	<input type="text"/>
Entschädigung:	<input type="text"/>	Meistbot:	<input type="text"/>
Fruchtgenussrecht gem. § 16 BewG.:	<input type="text"/>	Wohnungsrecht gem. § 16 BewG.:	<input type="text"/>
Leibrente gem. § 16 BewG.:	<input type="text"/>	Vermessungskosten:	<input type="text"/>
Befreiungsbestimmungen:	<input style="border-bottom: 1px solid black;" type="text"/>	Betrag:	<input type="text"/>
Land- u. forstw. Vermögen:	<input type="text"/>	Grundvermögen:	<input type="text"/>
Frei § 3 Abs.1 Z.2 GrEStG:	<input type="text"/>	Frei § 3 Abs.1 Z.2 GrEStG:	<input type="text"/>
Frei § 5a Abs.2 Z.2 NEUFÖG:	<input type="text"/>	Frei § 5a Abs.2 Z.2 NEUFÖG:	<input type="text"/>
Frei § 3 Abs.1 Z.2a GrESt	<input type="text"/>		
Vorerwerb oder wirtschaftliche Einheit	<input type="text"/>		
Steuer auf Jahresbeträge aufteilen	<input style="border-bottom: 1px solid black;" type="text"/>		

mit Berechnungsblatt:

Grund:

Abb. 20 Bemessungsgrundlagen Grunderwerb

Sämtliche Beträge, die Sie hier erfassen, werden von FinanzOnline **addiert**. Es ist daher nicht richtig, im Feld *Gegenleistung gem. § 5 GrEStG* die Gesamtsumme und bei den übrigen Positionen die einzelnen Leistungen einzugeben.



Kaufpreis, Aushaftende oder Abgezinste Verbindlichkeiten:

Wird **in Anrechnung auf den Kaufpreis** ein **Darlehen** übernommen, wird der Gesamtkaufpreis im Feld *Kaufpreis* eingegeben. In diesem Fall wird auch bei niedrigverzinslichen Darlehen nicht abgezinst, da es sich um einen Fixkaufpreis handelt.

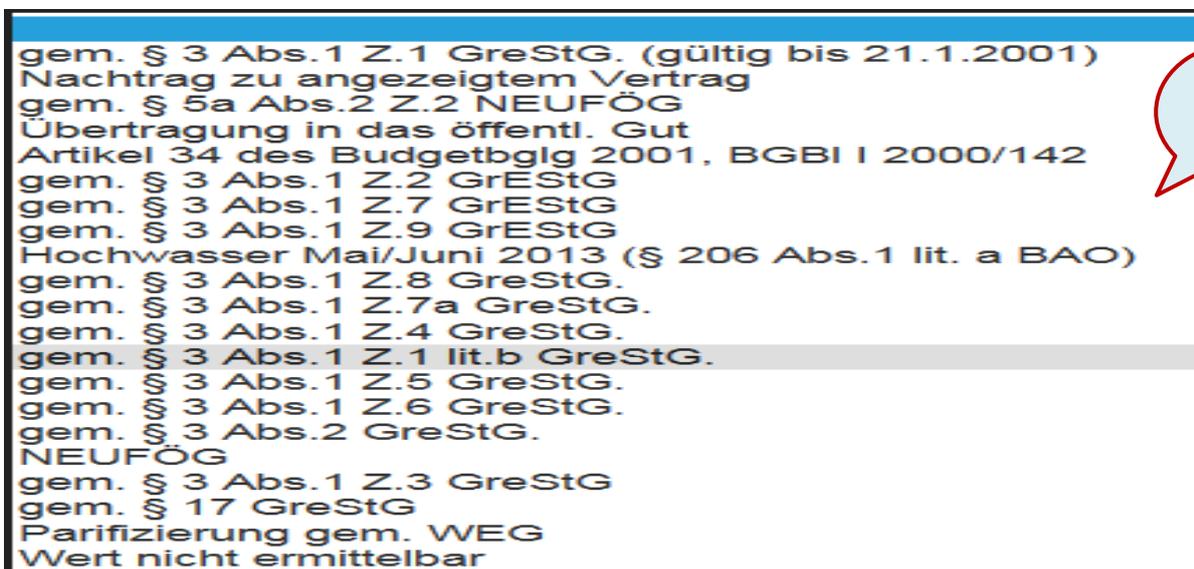
Wird **zusätzlich zum Kaufpreis** ein Darlehen übernommen, wird der Barkaufpreis im Feld *Kaufpreis* und unter *Aushaftende* oder *Abgezinsten Verbindlichkeiten* das übernommene Darlehen eingegeben, je nachdem, ob es sich um ein normal oder ein niedrig verzinstes Darlehen handelt und ob eine tatsächliche Schuldübernahme stattfindet. Eine Berechnungshilfe für die Abzinsung finden Sie auf der Homepage des BMF unter [Berechnungsprogramm betreffend Abzinsung von Forderungen und Schulden \(§ 14 BewG\)](#)

Fruchtgenussrecht, Leibrente, Wohnungsrecht:

Berechnungshilfen für *Leibrenten* und wiederkehrende Nutzungen und Leistungen *gem. § 16 BewG* siehe unter

[Berechnungsprogramm betreffend Bewertung von Renten \(§16 BewG\)](#)

Befreiungsbestimmung:



Wenn Sie hier eine Bestimmung aus dem DropDown-Menü auswählen, darf außer im Feld *Betrag neben* der Befreiung keine Bemessungsgrundlage eingegeben werden. Das Feld ist nur für solche Fälle vorgesehen, in welchen der Rechtsvorgang zur Gänze von der Grunderwerbsteuer befreit ist.

Bei Erwerbsvorgängen, die nur zum Teil befreit und zum Teil pflichtig sind, muss die Bemessungsgrundlage des pflichtigen Teiles berechnet und an der passenden Stelle als Bemessungsgrundlage erfasst werden. Der befreite Teil wird in diesem Fall nicht erfasst. (z.B. Übertragung einer Partnerwohnstätte gem. § 3 Abs. 1 Z 7 und 7a GrEStG, wenn die Wohnnutzfläche 150 m² übersteigt. Es wird nur die Bemessungsgrundlage für den übersteigenden Teil erfasst siehe Anhang – Tipps, Tricks und Beispiele Seite 56)

Keinesfalls dürfen zur Erfassung der korrekten Höhe der GrESt bei einer Teilbefreiung die Felder zur Berichtigung der GrESt bei Nichtinanspruchnahme der FinanzOnline-Berechnung verwendet werden. Es ist der pflichtige Teil der Bemessungsgrundlage in der passenden Spalte der Bemessungsgrundlagen zu erfassen.

Die Zeile NEUFÖG kann im Drop-down-Menü nicht ausgewählt werden. Steht eine Befreiung nach dem NEUFÖG zu, ist der Freibetrag im Feld *Frei § 5a Abs. 2 Z 2 NeuFöG* unterhalb des Feldes Grundvermögen bzw. Land- und forstw. Vermögen zu erfassen.

Land- und forstw. Verm: hier wird der einfache EW (bei Erwerbsvorgängen im begünstigten Personenkreis) erfasst.

Grundvermögen: hier wird der Grundstückswert erfasst

Mangels anderslautender gesetzlicher Regelung ist die Bemessungsgrundlage bei unentgeltlichem Erwerb eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes außerhalb des Personenkreises gem. § 26a GGG der gemeine Wert des Grundstückes! Dieser wird bei *Grundvermögen* erfasst, da der Stufentarif anzuwenden ist.

Befreiungsbestimmung „Frei § 3 Abs. 1 Z 2 GrEStG“:

Dabei handelt es sich um einen betriebsbezogenen Freibetrag im Höchstbetrag von 900.000,00 € pro Betrieb. Der Freibetrag stünde also im Fall, dass jemand von demselben Zuwendenden zwei Betriebe geschenkt bekommt, zweimal zu. Hingegen steht der Freibetrag auch dann insgesamt nur einmal zu, wenn sich im zugewendeten Betrieb mehrere Liegenschaften befinden. Dasselbe gilt für den Freibetrag gemäß § 5a NeuFöG (*Frei § 5a Abs. 2 Z 2 NeuFöG*). Der Höchstbetrag muss entsprechend der übertragenen Quote des Betriebes aliquotiert werden ¹³

Befreiungsbestimmung FB § 3 Abs. 1 Z 2a GrEStG Es handelt sich um einen Freibetrag von höchstens 365.000,00 € für den unentgeltlichen Erwerb im Familienkreis von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, die zum Betriebsvermögen eines erworbenen Teil-/Betriebes gehören.

Vorerwerb oder wirtschaftliche Einheit: Hier ist die Summe der Grundstückswerte sowohl für die vertikale als auch für die horizontale Zusammenrechnung zu erfassen. Die Aufteilung gemäß Stufentarif erfolgt automatisch. (Siehe Seite 35)

Steuer auf Jahresbeträge aufteilen: Gem. § 7 Abs. 3 GrEStG kann über Antrag die Steuer in bis zu maximal fünf Jahresbeträgen entrichtet werden. Dies ist ausschließlich nur im Falle der Anzeige als Abgabenerklärung und nur in begründeten Fällen möglich.

¹³ siehe Erlass vom 18.2.2009, BMF-010206/0040-VI/5/2009, [Verkehrsteuerliche Auswirkungen durch das Schenkungsmeldegesetz 2008, Inhaltsverzeichnis - Findok Portal](#)



Wenn es in **Ausnahmefällen** dem Parteienvertreter nicht möglich ist, die Bemessungsgrundlage festzustellen, kann **für die Anzeige der Abgabenerklärung** aus den Befreiungsbestimmungen *Wert derzeit nicht ermittelbar* ausgewählt werden. Dies wird vor allem dann notwendig sein, wenn es sich um Verträge handelt, bei denen die Höhe der Bemessungsgrundlage noch ungewiss ist und die **nur vorläufig** bemessen werden können. In diesen Fällen muss der Geschäftsfall als Abgabenerklärung angezeigt werden. Eine „vorläufige Selbstberechnung„ gibt es nicht! **Wert nicht ermittelbar darf keinesfalls bei Selbstberechnung verwendet werden!**

Sichern Sie die erfassten Daten über die Schaltfläche **<Speichern>**. Sie gelangen in die „Auskunft“ für den Geschäftsfall.

4.8.1. Gerichtliche Eintragungsgebühr bei unentgeltlichen Rechtsgeschäften

Bei der Anzeige eines Erwerbsvorganges mittels GrEST-Abgabenerklärung wird die gerichtliche Eintragungsgebühr bei der Eintragung ins Grundbuch vom Grundbuchsgericht vorgeschrieben und ist dort zu entrichten.

Wird die GrEST selbstberechnet, muss auch die gerichtliche Eintragungsgebühr selbstberechnet und gemeinsam mit der GrEST an das Finanzamt entrichtet werden.

Die **Bemessungsgrundlagen** für die GrEST und die **gerichtliche Eintragungsgebühr** sind jeweils selbstständig nach den jeweiligen Bestimmungen des GrESTG bzw. des GGG zu ermitteln.

Die gerichtliche Eintragungsgebühr wird bei der GrEST-Selbstberechnung zunächst automatisch von der für die GrEST erfassten Bemessungsgrundlage berechnet. Dies wird allerdings regelmäßig bei Erwerbsvorgängen im begünstigten Personenkreis gem. § 26a GGG nicht korrekt sein. In diesen Fällen ist die tatsächliche Höhe der Eintragungsgebühr **am Ende der Seite Bemessungsgrundlagen händisch zu erfassen**. Es stehen dafür 2 Felder zur Verfügung: links ein Betragsfeld, in dem die korrekte Höhe der Eintragungsgebühr erfasst werden kann, rechts daneben ein Textfeld für eine kurze Begründung.

Wenn man das linke Feld leer lässt und nur das Begründungsfeld ausfüllt, dann berechnet FinanzOnline eine gerichtliche Eintragungsgebühr von 0,00. Dies ist die richtige Vorgangsweise bei Sprungeintragungen/Zwischenurkunden.

Bei der Berechnung der gerichtlichen Eintragungsgebühr ist gem. § 6 Abs. 2 GGG die Bemessungsgrundlage, wenn sie nicht in ganzen Euro besteht, immer auf den nächsthöheren Eurobetrag aufzurunden.

Bitte geben Sie die folgenden Eingabefelder nur dann ein, wenn Sie die FinanzOnline-Berechnung NICHT in Anspruch nehmen.

Eintragungsgebühr:	<input type="text" value="350,00"/>	Befreiung von / Änderung der Eintragungsgebühr:	<input type="text" value="§ 26(a) GGG"/>
Grundenwerbsteuer:	<input type="text"/>	Grundenwerbsteuer durch FinanzOnline:	2625,00 EUR

mit Berechnungsblatt:

Grund:

Abb. 21 Änderung gerichtliche Eintragungsgebühr Beispiel

4.9. Auskunft, Geschäftsfall anzeigen, Geschäftsfall als Selbstberechnung abschließen

Der Status der GrESt-Selbstberechnung lautet immer noch „Selbstberechnung in Bearbeitung“, der Status der Abgabenerklärung lautet immer noch „Abgabenerklärung in Bearbeitung“. Mit diesem Status wäre die Selbstberechnung nicht auf der Liste der Anmeldungen dieses Anmeldezeitraumes und die Abgabenerklärung würde beim Finanzamt nicht aufscheinen!

Bevor Sie den Geschäftsfall als Abgabenerklärung anzeigen, bestätigen Sie die Richtigkeit der erfassten Werte. Klicken Sie dazu in die Checkbox vor dem Text am unteren Ende der Seite. Dadurch wird einerseits bestätigt, alle Angaben richtig und vollständig gemacht zu haben und andererseits Kenntnis davon zu haben, dass unrichtige bzw. unvollständige Angaben strafbar sind.

Danach klicken Sie auf die Schaltfläche **<Geschäftsfall als Abgabenerklärung anzeigen>**.

Nur durch diese Vorgangsweise sind die Daten der Abgabenerklärung beim Finanzamt tatsächlich abrufbar. Der Status des Geschäftsfalls wechselt von „Abgabenerklärung in Bearbeitung“ auf „Abgabenerklärung angezeigt“.



Durch Klick auf die Schaltfläche **<Geschäftsfall als Selbstberechnung abschließen>** ändert sich der **Status** auf „**Selbstberechnung wartet auf Anmeldung**“ und der betreffende Fall ist dann bei der tatsächlichen Anmeldung in der Liste der Selbstberechnungen und auch in der Gesamtsumme enthalten.



Bitte schließen Sie daher jeden Selbstberechnungsfall und auch jede nachträgliche Änderung des Geschäftsfalles, die vor der Anmeldung durchgeführt wurde, mit dieser Schaltfläche ab.

Auskunft Geschäftsfall Grunderwerb

Suchbegriff: Finanzamt für Gebühren und Ver... 019 - Team: 11

Status Geschäftsfall: Abgabenerklärung in Bearbeitung **Zeitraum:** **Fälligkeitstag:**

Titel des Geschäftsfalles: Selbst...

Vertragsdatum: 22.11.2016 **Entstehung der Steuerschuld:** 22.11.2016 **Selbstberechnung bzw. Anzeige der Abgabenerklärung erfolgt am:** 22.11.2019

Allgemeine Daten

Rechtsvorgang: 1

Steuerschuldner **Art:** Erwerber

Name: Erwerber 1 **SV-NR.:** 2222-222222

Datum: **Status Rechtsvorgang:** **Betrag SB:**

22.11.2019 Abgabenerklärung - in Bearbeitung

Nichtsteuerschuldner **Art:** Veräußerer

Name: Veräußerer 1 **SV-NR.:** 1111-111111

Daten zum Rechtsvorgang **Rechtsvorgang löschen**

Rechtsvorgang: 2

Steuerschuldner **Art:** Erwerber

Name: Demo Teilnehmer **SV-NR.:** 9999-999999

Datum: **Status Rechtsvorgang:** **Betrag SB:**

22.11.2019 Abgabenerklärung - in Bearbeitung

Nichtsteuerschuldner **Art:** Veräußerer

Name: Veräußerer1 **SV-NR.:** 1111-111111

Daten zum Rechtsvorgang **Rechtsvorgang löschen**

Daten zur Immobilienbesteuerung:

1. Beteiligter zur Immobilienbesteuerung

Steuerschuldner **Art:** Veräußerer

Name: Veräußerer 1 **St.Nr.:** 41 111/1111

Datum: **Text:**

22.11.2019 Höhe der zu entrichtenden besonderen Vorauszahlungen 9.000,00

Daten zur Immo-EST **Immo-EST-Daten löschen**

Weiteren Rechtsvorgang

1. anklicken **Geschäftsfall als Abgabenerklärung anzeigen** **2. anzeigen**

Durchführen

Ich versichere, dass ich die vorstehenden 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 feststellen, dass die vorstehende Erklärung unrichtig oder unvollständig ist, so werde ich das Finanzamt davon unverzüglich in Kenntnis setzen (§ 139 Bundesabgabenordnung).

Abb. 22 Auskunft Grunderwerb (Abgabenerklärung)

Abgabenerklärung anzeigen **Selbstberechnung abschließen**

Daten zur Immo-EST **Immo-EST-Daten löschen**

Daten zum Geschäftsfall **Geschäftsfall als Selbstberechnung abschließen**

Geschäftsfall als Abgabenerklärung anzeigen

Durchführen

Ich versichere, dass ich die vorstehenden 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 feststellen, dass die vorstehende Erklärung unrichtig oder unvollständig ist, so werde ich das Finanzamt davon unverzüglich in Kenntnis setzen (§ 139 Bundesabgabenordnung).

Abb. 23 Auskunft Grunderwerb (Selbstberechnung/Abgabenerklärung) verkürzte Darstellung

4.9.1. Die Vorgangsnummer

Nach Abschluss des Geschäftsfalles erscheint neben dem Namen des Erwerbers eine sogenannte Vorgangsnummer . Sie besteht aus der jeweiligen Erfassungsnummer und einer laufenden Nummer.

Die Vorgangsnummern werden **nach einer Nachtverarbeitung** an die Grundbücher weitergeleitet. Dort kann unter diesem Suchbegriff die Selbstberechnung der Eintragungsgebühr überprüft werden. Die Vorgangsnummer muss daher beim Grundbuchsgesuch angegeben werden.

Wenn nach dem Abschließen des Geschäftsfalles eine Änderung durchgeführt und danach erneut abgeschlossen wird, wird eine neue Vorgangsnummer kreiert und abermals ans Grundbuch gemeldet. Es kann also sein, dass vom Grundbuch ein Verbesserungsauftrag kommt, wenn im Gesuch die erste Vorgangsnummer angegeben wurde.

Rechtsvorgang: 1

Steuerschuldner		Art:	Erwerber
Name:	Musterfrau Maria 101234592022_0020001	SV-NR.:	
Datum:	Status Rechtsvorgang:		Betrag SB:
01.09.2021	Selbstberechnung		2.800,00
01.09.2021	Eintragungsgebühr		880,00

Nichtsteuerschuldner		Art:	Veräußerer
Name:	Mustermann Max	SV-NR.:	

Abb. 24 Vorgangsnummer

4.10. Daten zur Immobilienertragsteuer

Bevor Sie die Abgabenerklärung beim Finanzamt anzeigen oder die Selbstberechnung abschließen können, müssen Sie noch die Daten zur ImmoEST erfassen.

Wenn es sich um eine Abgabenerklärung handelt, wird auch die ImmoEST nicht selbstberechnet. Es werden lediglich Daten erfasst, die zu einer Mitteilung an das Finanzamt zur ESt-Steuer Nummer des Veräußerers sowie zur Berechnung der Höhe der besonderen Vorauszahlungen führen (30% der Bemessungsgrundlage der ImmoEST)¹⁴

¹⁴ siehe

Grundlagen Immobilienertragsteuer bei Abgabenerklärung Grunderwerb



Allgemeine Berechnungsdaten:			
Name des Veräußerers:	Veräußerer1	FA-St.Nr.:	03 111/1111
Titel des Geschäftsfalles:	Selbst 1	Vertragsdatum:	22.11.2016
Erfassungsnummer:	10 - 100020/2019		
Katastralgemeinde:	07321	Einlagezahl:	1
Es liegt eine Körperschaft gemäß § 7 Abs. 3 KStG (z.B. AG, GmbH) oder eine Privatstiftung vor bzw. bei betrieblichen Einkünften aus Grundstücksveräußerungen ist § 30a Abs. 3 Z 1 oder 2 EStG anzuwenden			
Der Veräußerer ist eine Körperschaft gemäß § 1 Abs. 1 KStG - die ImmoESt wird in Höhe von 25% der Einkünfte berechnet (§ 30b Abs. 1a EStG)			
Veräußerer Grund und Boden wurde aus einem Betriebsvermögen zum Buchwert entnommen			
Das veräußerte Grundstück gehört teilweise zum Betriebsvermögen und teilweise zum Privatvermögen.			
Die Vertragsparteien haben eine Besserungsklausel vereinbart (Kaufpreiserhöhung aufgrund einer späteren Umwidmung) ODER der Veräußerungspreis ist im Hinblick auf eine zukünftige Umwidmung erhöht.			
Befreiungsbestimmungen:			
Befreiung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 1 lit. a EStG - Hauptwohnsitz (ab Anschaffung mind. 2 Jahre durchgehend)			
Befreiung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 1 lit. b EStG - Hauptwohnsitz (innerhalb von 10 Jahren mind. 5 Jahre durchgehend)			
Befreiung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 2 EStG - selbst hergestellte Gebäude			
Befreiung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 3 EStG - (nachweislich drohender) behördlicher Eingriff			
Befreiung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 4 EStG - Tauschvorgänge im Rahmen eines Zusammenlegungs-, Flurbereinigungs- oder Baulandumlegungsverfahrens			
Befreiungen gem. § 21 Abs. 2 Z. 3 KStG bei beschränkt steuerpflichtigen Körperschaften			
§ 30c Abs. 4 EStG - Zufluss später als ein Jahr			
§ 30c Abs. 4 EStG - Grundstücke des Betriebsvermögens (Übertragung stiller Reserven)			
§ 30c Abs. 4 EStG - Veräußerungserlös wird in Form einer Rente geflattet			
§ 30c Abs. 4 EStG - Veräußerung im Rahmen einer Zwangsversteigerung			
Berechnung der besonderen Vorauszahlungen:			
Bemessungsgrundlage der besonderen Vorauszahlungen			30000
Höhe der zu entrichtenden besonderen Vorauszahlungen			9000,00
<input type="button" value="Speichern"/> <input type="button" value="Auskunft"/>			
Art der Einkünfte:			
Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft gem. § 2 Abs. 3 Z. 1 EStG			
Einkünfte aus selbständiger Arbeit gem. § 2 Abs. 3 Z. 2 EStG			
Einkünfte aus Gewerbebetrieb gem. § 2 Abs. 3 Z. 3 EStG			
Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen (§ 2 Abs. 3 Z. 7 EStG)			
Es liegen keine Einkünfte gemäß § 2 Abs. 3 EStG vor (z.B. Schenkung, Verlassenschaft)			
Einkünfteermittlung bei Mitunternehmerschaft/Miteigentümergeinschaft/Veräußerung allgemeiner Teile von Liegenschaften durch Wohnungseigentümer:			
Es erfolgt eine gesonderte Feststellung betrieblicher Einkünfte gemäß § 188 BAO (Mitunternehmerschaft)			
Es erfolgt eine gesonderte Feststellung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 188 BAO oder keine Feststellung			
Es werden Anteile an Grundstücken zum Zweck der Begründung von Wohnungseigentum an bisher allgemeinen Teilen der Liegenschaft gemäß § 2 Abs. 4 WEG veräußert (§ 30b Abs. 6 EStG)			
Die für die Berechnung der Immobilienertragsteuer maßgeblichen Verhältnisse sind bei allen Beteiligten gleich			

Abb. 25 Grundlagen Immobilienertragsteuer (Abgabenerklärung)

Diese Angaben werden mit Speichern bestätigt, danach kann der Geschäftsfall als Abgabenerklärung angezeigt werden.

Nur durch diese Vorgangsweise sind die Daten der Abgabenerklärung beim Finanzamt tatsächlich abrufbar. Der Status des Geschäftsfalles wechselt von „Abgabenerklärung in Bearbeitung“ auf „Abgabenerklärung angezeigt“.



Wird die GrESt selbstberechnet, so wird auch die ImmoESt selbstberechnet.

Für weitergehende Informationen zur ImmoEST wird auf das Handbuch zur Immobilienertragsteuer [BMF Handbuch Immobilienertragsteuer.pdf](#) und auf das 1. Stabilitätsgesetz vom 31.03.2012 [BGBL 22/2012](#) verwiesen.¹⁵

Für rechtliche Fragen zur ImmoEST (Bemessungsgrundlage, Befreiungsbestimmungen etc.) stehen Ihnen die allgemeinen Dienststellen des FAÖ zur Verfügung, in deren Zuständigkeit die ImmoEST als Teil der Einkommensteuer fällt.

Vorsicht ist in jenen Fällen geboten, in denen wesentliche Bestimmungen des GrEStG von der ImmoEST abweichen. Hier soll nur der Unterschied bei der Befreiung von sogenannten Agrarverfahren erwähnt werden: das GrEStG befreit bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen auch Kaufverträge, von der ImmoEST sind nur Tauschverträge befreit.¹⁶

¹⁵ Siehe auch Richtlinie des BMF vom 07.05.2018, BMF-010203/0171-IV/6/2018

¹⁶ Siehe auch Richtlinie des BMF vom 07.05.2018, BMF-010203/0171-IV/6/2018

Grundlagen Immobilienertragsteuer bei Selbstberechnung Grunderwerb

Allgemeine Berechnungsdaten:

Name des Veräußerers:	Veräußerer 1	FA-St.Nr.:	03 111/1111
Titel des Geschäftsfalles:	Selbst 1	Vertragsdatum:	22.11.2016
Erfassungsnummer:	10 - 100019/2019		
Katastralgemeinde:	07321	Einlagezahl:	1
Es liegt eine Körperschaft gemäß § 7 Abs. 3 KStG (z.B. AG, GmbH) oder eine Privatstiftung vor bzw. bei betrieblichen Einkünften aus Grundstücksveräußerungen ist § 30a Abs. 3 Z 1 oder 2 EStG anzuwenden			<input type="checkbox"/>
Der Veräußerer ist eine Körperschaft gemäß § 1 Abs. 1 KStG - die ImmoESt wird in Höhe von 25% der Einkünfte berechnet (§ 30b Abs. 1a EStG).			<input type="checkbox"/>
Veräußerter Grund und Boden wurde aus einem Betriebsvermögen zum Buchwert entnommen			<input type="checkbox"/>
Das veräußerte Grundstück gehört teilweise zum Betriebsvermögen und teilweise zum Privatvermögen.			<input type="checkbox"/>
Die Vertragsparteien haben eine Besserungsklausel vereinbart (Kaufpreiserhöhung aufgrund einer späteren Umwidmung) ODER der Veräußerungspreis ist im Hinblick auf eine zukünftige Umwidmung erhöht.			<input type="checkbox"/>

Art der Einkünfte:

Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft gem. § 2 Abs. 3 Z. 1 EStG	<input type="checkbox"/>
Einkünfte aus selbständiger Arbeit gem. § 2 Abs. 3 Z. 2 EStG	<input type="checkbox"/>
Einkünfte aus Gewerbebetrieb gem. § 2 Abs. 3 Z. 3 EStG	<input type="checkbox"/>
Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen (§ 2 Abs. 3 Z. 7 EStG)	<input checked="" type="checkbox"/>
Es liegen keine Einkünfte gemäß § 2 Abs. 3 EStG vor (z.B. Schenkung, Verlassenschaft)	<input type="checkbox"/>

Einkünfteermittlung bei Mitunternehmerschaft/Miteigentümergeinschaft/Veräußerung allgemeiner Teile von Liegenschaften durch Wohnungseigentümer:

Es erfolgt eine gesonderte Feststellung betrieblicher Einkünfte gemäß § 188 BAO (Mitunternehmerschaft)	<input type="checkbox"/>
Es erfolgt eine gesonderte Feststellung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 188 BAO oder keine Feststellung	<input type="checkbox"/>
Es werden Anteile an Grundstücken zum Zweck der Begründung von Wohnungseigentum an bisher allgemeinen Teilen der Liegenschaft gemäß § 2 Abs. 4 WEG veräußert (§ 30b Abs. 6 EStG)	<input type="checkbox"/>
Die für die Berechnung der Immobilienertragsteuer maßgeblichen Verhältnisse sind bei allen Beteiligten gleich	<input type="checkbox"/>
Veräußerungserlös	<input type="text"/>
Immobilienertragsteuer bei Mitunternehmerschaft/Miteigentümergeinschaft/Veräußerung allgemeiner Teile von Liegenschaften durch Wohnungseigentümer	<input type="text"/>

Abb. 26 Grundlagen Immobilienertragsteuer (Selbstberechnung, Teil 1)

Befreiungsbestimmungen:

Befreiung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 1 lit. a EStG - Hauptwohnsitz (ab Anschaffung mind. 2 Jahre durchgehend)	<input checked="" type="checkbox"/>
Befreiung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 1 lit. b EStG - Hauptwohnsitz (innerhalb von 10 Jahren mind. 5 Jahre durchgehend)	<input checked="" type="checkbox"/>
Befreiung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 2 EStG - selbst hergestellte Gebäude	<input type="checkbox"/>
Befreiung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 3 EStG - (nachweislich drohender) behördlicher Eingriff	<input type="checkbox"/>
Befreiung gemäß § 30 Abs. 2 Z. 4 EStG - Tauschvorgänge im Rahmen eines Zusammenlegungs-, Flurbereinigungs- oder Baulandumlegungsverfahrens	<input type="checkbox"/>
Befreiungen gem. § 21 Abs. 2 Z. 3 KStG bei beschränkt steuerpflichtigen Körperschaften	<input type="checkbox"/>
§ 30c Abs. 4 EStG - Zufluss später als ein Jahr	<input type="checkbox"/>
§ 30c Abs. 4 EStG - Grundstücke des Betriebsvermögens (Übertragung stiller Reserven)	<input type="checkbox"/>
§ 30c Abs. 4 EStG - Veräußerungserlös wird in Form einer Rente geleistet	<input type="checkbox"/>
§ 30c Abs. 4 EStG - Veräußerung im Rahmen einer Zwangsversteigerung	<input type="checkbox"/>

Einkünfteermittlung gemäß § 30 Abs. 3 EStG ("Neuvermögen" oder freiwillige Einkünfteermittlung bei "Altvermögen"):

Veräußerungserlös		<input type="text"/>
Anschaffungskosten (bzw. Teilwert/Buchwert) inkl. seinerzeitiger Nebenkosten	<input type="text"/>	
Zuzgl. Herstellungs- und Instandsetzungsaufwendungen	<input type="text"/>	
Abzgl. Absetzungen für Abnutzungen	<input type="text"/>	
Abzgl. steuerfreie Beträge (Zuwendungen aus öffentl. Mitteln; z.B. § 28 Abs. 6 EStG)	<input type="text"/>	
Abzgl. bereinigte Anschaffungskosten		0,00
Einkünfte		0,00
Abzgl. Kosten für Mitteilung oder Selbstberechnung	<input type="text"/>	
Abzgl. Minderbeträge aus Vorsteuerberichtigungen	<input type="text"/>	
Einkünfte gemäß § 30 Abs. 3 EStG		0,00
Immobilienwertsteuer für Einkünfte gemäß § 30 Abs. 3 EStG		0,00

Abb. 27 Grundlagen Immobilienertragsteuer (Selbstberechnung, Teil 2)

Einkünfteermittlung gemäß § 30 Abs. 4 EStG ("Altvermögen"):

Veräußerungserlös (bzw. Teilwert)	<input type="text" value="30000"/>
(Anteiliger) Veräußerungserlös gemäß § 30 Abs. 4 Z. 1 EStG aus Grundstücksveräußerungen nach Umwidmungen nach 31.12.1987	<input type="text" value="30000"/>
Einkünfte gemäß § 30 Abs. 4 Z. 1 EStG aus Grundstücksveräußerungen nach Umwidmungen nach 31.12.1987	<input type="text" value="18000,00"/>
(Anteiliger) Veräußerungserlös gemäß § 30 Abs. 4 Z. 2 EStG aus sonstigen Grundstücksveräußerungen	<input type="text"/>
Einkünfte gemäß § 30 Abs. 4 Z. 2 EStG aus sonstigen Grundstücksveräußerungen	<input type="text" value="0,00"/>
Hälfte der begünstigt abgesetzten Herstellungsaufwendungen gem. § 28 Abs. 3 EStG (innerhalb der letzten 15 Jahre)	<input type="text"/>
Immobilienwertsteuer für Einkünfte gemäß § 30 Abs. 4 EStG	<input type="text" value="5400,00"/>

Gesamtsumme Immobilienwertsteuer und Zeitraum des Zuflusses

Gerundete errechnete Immobilienwertsteuer	5.400,00
--	-----------------

Der Zeitpunkt des Zuflusses des gesamten Veräußerungserlöses fällt nicht in den Kalendermonat in dem die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer erfolgt ist. Die selbstberechnete Immobilienwertsteuer wird daher, abhängig vom Monat des Zuflusses, für folgende Monatszeiträume entrichtet:

Zeitraum (MMJJJJ)	<input type="text"/>	Betrag	<input type="text"/>
Zeitraum (MMJJJJ)	<input type="text"/>	Betrag	<input type="text"/>
Zeitraum (MMJJJJ)	<input type="text"/>	Betrag	<input type="text"/>
Zeitraum (MMJJJJ)	<input type="text"/>	Betrag	<input type="text"/>
Zeitraum (MMJJJJ)	<input type="text"/>	Betrag	<input type="text"/>

Abb. 28 Grundlagen Immobilienwertsteuer (Selbstberechnung, Teil 3)

Die Eingabe der Daten zur Immobilienwertsteuer wird mit Speichern abgeschlossen.

Der Status der GrESt-Selbstberechnung lautet immer noch „Selbstberechnung in Bearbeitung“. Mit diesem Status wäre die Selbstberechnung nicht auf der Liste der Anmeldungen dieses Anmeldezeitraumes!

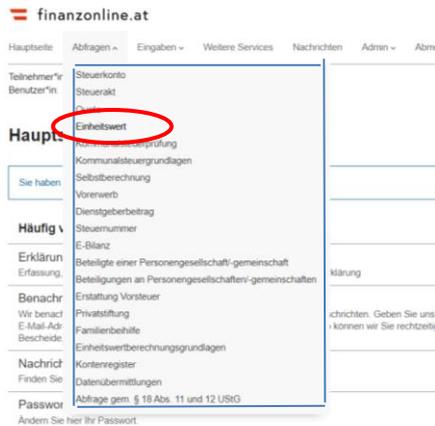
Durch Klick auf die Schaltfläche **<Geschäftsfall als Selbstberechnung abschließen>** ändert sich der **Status** auf **„Selbstberechnung wartet auf Anmeldung“** und der betreffende Fall ist dann bei der tatsächlichen Anmeldung in der Liste der Selbstberechnungen und auch in der Gesamtsumme enthalten.



Bitte schließen Sie daher jeden Selbstberechnungsfall und auch jede nachträgliche Änderung des Geschäftsfalles, die vor der Anmeldung durchgeführt wurde, mit dieser Schaltfläche ab.

Zur Bereinigung der gespeicherten Fälle siehe Anhang – Tipps, Tricks und Beispiele Seite 56

5. Abfrage des Einheitswertes



Man kann den Einheitswert in FinanzOnline abfragen. Gehen Sie zu Abfragen/Einheitswert.

Abb. 29 Abfrage/Einheitswert

Abfrage von Informationen zum Einheitswert



(Mit)Eigentümer*in

Art:	<input checked="" type="radio"/> Natürliche Person <input type="radio"/> Nicht natürliche Person
Zuname / Firmenname	<input type="text"/>
Vorname	<input type="text"/>
Land	<input type="text" value="Österreich"/>
Postleitzahl	<input type="text"/>
Straße	<input type="text"/>
Hausnummer	<input type="text"/>
Stiege	<input type="text"/>
Tür	<input type="text"/>
Sozialversicherungsnummer	<input type="text"/>
Geburtsdatum	<input type="text" value="TTMMJJJJ"/>
Firmenbuchnummer	<input type="text"/>

Objekt

Stichtag	<input type="text" value="TTMMJJJJ"/>
Einheitswert-Aktenzeichen vorhanden?	<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nein
Einheitswert-Aktenzeichen	<input type="text"/>
Katastralgemeinde	<input type="text"/> Hilfe Auswahl Katastralgemeinde
Einlagezahl	<input type="text"/>
Grundstücksnummer	<input type="text"/>
Postleitzahl	<input type="text"/>
Straße	<input type="text"/>
Hausnummer	<input type="text"/>
Stiege	<input type="text"/>
Tür	<input type="text"/>

Ausgabe

Die Ausgabe soll erfolgen:

sofort am Bildschirm
 später in Ihre Nachrichten

Abfragen

Abb. 30 Einheitswertabfrage

Das **Einheitswertaktenzeichen** ist kein Pflichtfeld. Es genügt auch *Einlagezahl* und *Katastralgemeinde* einzugeben. Je mehr Informationen Sie erfassen, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit einer Antwort.



Der Eigentümer der Liegenschaft wird von der erfolgten Abfrage verständigt.

Eine Schwierigkeit, die bei dieser Abfrage immer wieder besteht, ist, dass die Datenbank die Anfrage keinem Subjekt zuordnen und daher keine Antwort rückmelden kann. Der Grund liegt darin, dass die Subjekte, an denen die Grundbesitzinformationen „hängen“, noch nicht vollständig mit den Hauptsubjekten verknüpft sind (also mit jenen, bei denen Geburtsdatum und SV-Nummer gespeichert sind).

Eine mögliche Fehlerquelle können Sie selbst ausschalten: Um eine Antwort auf eine EW-Abfrage zu erhalten, müssen Sie sich selbst die **Bevollmächtigung gemäß § 90a BAO** setzen.

5.1. Einheitswert- und Kontoabfragen als Gerichtskommissär

In den Weiteren Services unter AHE-Nachlass haben Gerichtskommissäre die Möglichkeit sowohl Einheitswerte als auch Kontoabfragen in Verlassenschaften durchzuführen.

Anträge auf Bestätigung/Bescheinigung/Information

- Bescheinigung, dass keine fälligen Abgabenforderungen vorliegen (Verf 34a)
- Neuerliche Bekanntgabe der UID-Nummer
- Eilnachrichtverzichtserklärung
- Rückstandsbescheinigung Verwaltung (Löschung/Genehmigung)
- Unbedenklichkeitsbescheinigung für Firmenbuch
- Wert-, Art- oder Zurechnungsfortschreibung
- AHE-Nachlass
- Bescheidkopie des Einheitswertes/Bodenwertanfrage
- Bestätigung über den Bezug von Familienbeihilfe und Kinderabsetzbetrag
- UID-Bestätigung
- Nachweis über die Erfassung als Unternehmerin/Unternehmer (U70)
- Ersuchen (Rechts)auskünfte

Abb. 31 Konto- und EW-Abfragen in Verlassenschaften

6. Abfrage Selbstberechnung

Verwenden Sie den Menüpunkt **Abfrage>Selbstberechnung>Geschäftsfall**, wenn Sie einen in Bearbeitung befindlichen Akt fertigstellen oder einen bereits fertig selbstberechneten Fall berichtigen wollen. **Also immer dann, wenn Sie einen konkreten Fall aufrufen möchten und die Erfassungsnummer wissen.**

Die Erfassungsnummer ist mit vorangestellter Dienststellennummer (siehe auch Kapitel „Die Erfassungsnummer“, Seite 24 oder die Hilfefunktion) und nachgestellter Jahreszahl **ohne jegliche Quer- oder Schrägstriche oder Leerfelder** einzugeben.

Als Ergebnis sehen Sie die Seite „Auskunft Geschäftsfall...“ des jeweiligen Falles.

7. Anhang – Tipps, Tricks und Beispiele

Nachstehend finden Sie Probleme, die immer wieder an die Hotline weitergeleitet wurden und die Lösungsansätze dazu. Wenn Sie diese Arbeitsanleitung elektronisch aufrufen, können Sie auf die Überschrift klicken, um zum Thema zu gelangen.

Der Anmeldezeitraum wurde angemeldet und eine Selbstberechnung ist „in Bearbeitung“ geblieben.	57
Eine Selbstberechnung soll in eine Abgabenerklärung umgewandelt werden.....	58
Nach Abschluss der Selbstberechnung aber noch vor der Anmeldung des Zeitraumes wurde ein Fehler entdeckt.....	59
Beim Aufrufen des Anmeldezeitraumes (<i>Eingaben > Selbstberechnung > Anmeldung</i>) fehlt die Schaltfläche <Anmelden> am Ende der Seite.....	59
Wie erkenne ich, dass die GrEST-Selbstberechnung korrekt abgeschlossen ist?	60
Der Gegenstand des Kaufvertrages ist ein Superädifikat und nicht die Liegenschaft selbst. .	60
Es sind bereits die Beteiligten angemerk. Jetzt stellt sich heraus, dass die Anteile der Veräußerer nicht gleich sind.	60
Der Vertrag sollte selbstberechnet werden, wurde aber versehentlich als Abgabenerklärung angezeigt.....	61
Bei Abfrage der Steuernummer für die GrEST-SB kommt eine Fehlermeldung betreffend fehlender Teamzuordnung	62
Selbstberechnung ohne Eintragungsgebühr? Der Vertrag dient nur als Zwischenurkunde....	63
Die Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr ist unterschiedlich zur Bemessungsgrundlage der GrEST.	64
Die Eintragungsgebühr scheint trotz Berichtigung mit 0,00 auf.	65
Wo findet man die Vorgangsnummer für die Grundbucheintragung?	65
Das Grundbuchsgericht kann unter der gemeldeten Vorgangsnummer nichts finden.	65
Wie erfasst man einen Tauschvertrag in FinanzOnline?.....	65
Wie erfasst man eine unentgeltliche Abtretung ins öffentliche Gut?	66
Wie erfasst man einen Schenkungsvertrag, bei dem der Geschenknehmer eine wirtschaftliche Einheit von mehreren Geschenkgebern erhält?.....	66
Wie erfasst man einen teilbefreiten Erwerbsvorgang (z.B. § 3(1)7GrESTG)?	68
Wie erfasst man einen teilentgeltlichen Erwerbsvorgang?	68
Beim Versuch, einen Einheitswert abzufragen, erscheint eine der Fehlermeldungen „kein Miteigentümer gefunden“ bzw. „Subjekt für Vollmachtswartung nicht zulässig“	69
Erwerb von Todes wegen mit Erbübereinkommen nach dem 31.07.2008	69
Wie füllt man die ImmoEST-Maske bei einem unentgeltlichen Rechtsgeschäft aus?.....	69
Beim Ausfüllen der Maske zur Anforderung der StNr kann die ausländische Postleitzahl nicht eingegeben werden.	70
Der Kaufpreis wird erst später entrichtet – wie kann die Entrichtung der ImmoEST hinaus geschoben werden?.....	70
Wie wird die ImmoEST entrichtet?.....	71
Welche Beteiligten werden bei einem Verkauf aus der Verlassenschaft vor Einantwortung für GrEST und ImmoEst erfasst?.....	71
Wie erfasst man eine Vereinigung aller Anteile gem. § 1 Abs. 3?	71
Wie erfasst man den Tatbestand gem. § 1 Abs. 2a GrESTG (Gesellschafterwechsel)?.....	72
Wie erfasst man eine Realteilung?	72
Eine laut Auskunft des Finanzamts elektronisch zugestellte Unbedenklichkeitsbescheinigung (UB) kann in den Nachrichten (Databox) nicht gefunden werden.	73

Der Anmeldezeitraum wurde angemeldet und eine Selbstberechnung ist „in Bearbeitung“ geblieben.

Mögliche Ursache:

Sie haben – möglicher Weise nach einer nachträglichen Berichtigung der Selbstberechnung - vergessen, auf <Geschäftsfall abschließen> zu klicken.

Lösungsansatz:

In der Navigationsleiste über *Abfragen>Selbstberechnung* den Fall mit der ErfNr abfragen. Sie befinden sich dann auf der Seite „Auskunft Geschäftsfall...“. Klicken Sie auf <Allgemeine Daten> um festzustellen, wann die Steuerschuld entstanden ist. Wenn der letztmögliche Anmeldezeitraum, in dem eine Selbstberechnung noch möglich gewesen wäre (bis 15. des zweitfolgenden Monats ab Entstehen der Steuerschuld) noch nicht angemeldet ist, ändern Sie den Tag der Selbstberechnung auf ein Datum vor dem 15. dieses Anmeldezeitraumes. Abschließend unbedingt auf <Geschäftsfall abschließen> klicken. Die Selbstberechnung kann damit völlig zeitgerecht mit dem nächsten Anmeldezeitraum angemeldet **und auch eingezahlt** werden.

Ist der **letztmögliche Anmeldezeitraum bereits angemeldet**, muss der als Selbstberechnung angelegte Geschäftsfall in eine **Abgabenerklärung** umgewandelt und angezeigt werden.

Beispiel:

Vertrag vom 19.01.2016, Steuerschuld entsteht mit Vertragsdatum, also **ebenfalls mit 19.01.2016**. Die **Selbstberechnung erfolgte (vermeintlich) am 26.01.2016**, tatsächlich wurde der Geschäftsfall nachträglich abgeändert und / oder nicht abgeschlossen. Als am 15.03.2016 der Anmeldezeitraum Jänner angemeldet wurde, fiel nach Anmeldung auf, dass dieser Geschäftsfall noch in Bearbeitung ist und nicht selbstberechnet wurde. Die **Selbstberechnung ist bis spätestens 15.03.2016 möglich**, es ist daher zulässig das **Datum der Selbstberechnung auf ein Datum im Februar zu ändern** (unbedingt auf <Geschäftsfall als Selbstberechnung abschließen> klicken) und dann **mit dem Anmeldezeitraum Februar bis spätestens 15.04.2016 anzumelden und einzuzahlen**.

Variante:

Vertragsdatum und Entstehen der Steuerschuld wie oben 19.01.2016. Die **(vermeintliche) Selbstberechnung** erfolgt allerdings erst am **05.03.2016**. Der Geschäftsfall blieb allerdings in Bearbeitung hängen, dies fiel aber erst nach der Anmeldung

des Zeitraumes 03/2016 am 12.05.2016 auf. Da die gesetzliche Frist, in der die Selbstberechnung zulässig ist, bereits am 15.03.2016 geendet hat, muss der Geschäftsfall in eine Abgabenerklärung umgewandelt und angezeigt werden.

Eine Selbstberechnung soll in eine Abgabenerklärung umgewandelt werden.

Problem:

Ab dem Anmeldezeitraum 01/2013 können Selbstberechnungen nicht mehr so einfach in Abgabenerklärungen umgewandelt werden. Der Grund liegt darin, dass im Falle der GrEST-SB auch die ImmoEST selbstberechnet werden muss. Wird die GrEST aber mit Abgabenerklärung angezeigt, kann die ImmoEST nicht selbstberechnet, sondern nur gemeldet und eine Vorauszahlung berechnet werden. Daher sind die Masken zur ImmoEST bei SB und bei Abgabenerklärung unterschiedlich.

Lösungsansatz:

Ausgangspunkt ist die Maske „Auskunft Geschäftsfall Grunderwerb“ in die man automatisch kommt, wenn man die Erfassungsnummer in FinanzOnline unter Abfragen/Selbstberechnung abfragt.

Zuerst müssen zu jedem Veräußerer die Immo-EST-Daten gelöscht werden (vorher ausdrucken ist nachher hilfreich). Dies geschieht mit dem Klick auf den Button <ImmoEST-Daten löschen> (pro Rechtsvorgang auf der Seite „Auskunft Geschäftsfall Grunderwerb“). Danach in der Maske „Allgemeine Daten“ bei „Auftrag zur Selbstberechnung“ *nein* und bei „Fall erfassen als“ *Abgabenerklärung* anklicken. Anschließend nochmals auf erfassen drücken. (Die Erfassungsnummer ändert sich dadurch nicht!)

Anschließend wird mit der Schaltfläche <Auskunft> in die Maske „Auskunft Geschäftsfall Grunderwerb“ und von dort mit dem Button <Daten zur ImmoEST> in die Maske „Grundlagen zur ImmoEST bei Abgabenerklärung“ gewechselt.

Wurden diese Daten erfasst und gespeichert, kann die Abgabenerklärung wie gewohnt abgeschlossen und angezeigt werden.

Anmerkung: In manchen Fällen scheint die Schaltfläche <ImmoEST-Daten löschen> nicht auf. Dann muss man die Rechtsvorgänge löschen (Schaltfläche unter jedem Rechtsvorgang). Es bleiben aber alle Daten im Hintergrund erhalten. (Vorsicht! Keinesfalls den Geschäftsfall löschen!) Nach Änderung der allgemeinen Daten setzt man wie gewohnt mit der Liste der

Beteiligten und anteilmäßige Aufteilung fort. Die Bemessungsgrundlagen sind noch eingetragen und werden nun gespeichert. Wurde bei Erfassung der Beteiligten nicht gleich bekanntgegeben, wer Veräußerer und wer Erwerber ist (Beteiligungsart „spätere Bekanntgabe“), dann bleiben die Daten der Bemessungsgrundlage leider nicht erhalten, sondern müssen nach den Änderungen in den Allgemeinen Daten wieder neu erfasst werden. Die Beteiligten bleiben immer erhalten.

Nach Abschluss der Selbstberechnung aber noch vor der Anmeldung des Zeitraumes wurde ein Fehler entdeckt.

Problem:

Wie kann man ihn berichtigen?

Lösungsansatz:

Jede Selbstberechnung kann bis zur Anmeldung (also bis spätestens 15. des zweitfolgenden Monats) verändert werden.

Sehr wichtig:

Nach jeder Änderung abschließend immer auf die Schaltfläche <Geschäftsfall als Selbstberechnung abschließen> klicken, da die Selbstberechnung sonst im Status „in Bearbeitung“ hängen bleibt.

Beim Aufrufen des Anmeldezeitraumes (*Eingaben* > *Selbstberechnung* > *Anmeldung*) fehlt die Schaltfläche <Anmelden> am Ende der Seite.

Mögliche Ursachen:

Der Anmeldezeitraum **wurde bereits angemeldet**, daher stellt FinanzOnline diese Schaltfläche nicht mehr zur Verfügung.

Sie haben versucht, den **laufenden Kalendermonat** anzumelden. (Die Anmeldung der Selbstberechnungen ist erst ab dem 1. Tag des Folgemonats möglich)

Es fehlt die **Berechtigung zur Anmeldung**.

Anmerkung: In der Benutzerverwaltung gibt es unterschiedliche Benutzerrechte, die definiert werden müssen. Dies kann nur durch den sogenannten Supervisor (Benutzer mit allen Berechtigungen, i.d.R. jene Person, die mit den ersten vergebenen Zugangscodes in FinanzOnline einsteigt) geändert werden. Das FA hat dazu keinen Zugang.

Wie erkenne ich, dass die GrEST-Selbstberechnung korrekt abgeschlossen ist?

Wurde die Selbstberechnung korrekt mit dem Button „Geschäftsfall als Selbstberechnung abschließen“ beendet, so lautet der Status des Geschäftsfalls „Selbstberechnung wartet auf Anmeldung“.

Man findet diesen Status auf der Seite „Auskunft Geschäftsfall“ links oben.

Außerdem findet man bei abgeschlossenen Selbstberechnungen ab dem 01.07.2015 neben den Namen der Erwerber die Vorgangsnummern.

Der Gegenstand des Kaufvertrages ist ein Superädifikat und nicht die Liegenschaft selbst.

Laut § 2 GrESTG steht ein Superädifikat den Liegenschaften gleich. Der Kaufvertrag ist daher **grunderwerbsteuerbar**. Es sind alle Angaben über die Liegenschaft zu erfassen, **nur unter *Einlagezahl*** ist „0“ (**null**) einzugeben.

Es sind bereits die Beteiligten angemerkt. Jetzt stellt sich heraus, dass die Anteile der Veräußerer nicht gleich sind.

Problem:

Wie kann man das eingeben?

Lösungsansatz:

Wenn die Anteile der Veräußerer und/oder der Erwerber nicht gleich sind, darf bei Erfassung der Beteiligten nicht sofort bekannt gegeben werden, wer Veräußerer und wer Erwerber ist, sondern dafür dient die Option „**spätere Bekanntgabe**„. Dann ist es möglich, von der Seite „Liste der Beteiligten“ über die Schaltfläche < Bemessungsgrundlage > die jeweils anteilige Bemessungsgrundlage einzugeben. Diese müssen Sie in diesem Fall vor der Eingabe selbst berechnen.

Haben Sie versehentlich die Beteiligungsart schon vorher festgelegt, müssen Sie grundsätzlich die Beteiligten wieder löschen und mit „spätere Bekanntgabe“ neu erfassen. Eine Änderung der Beteiligungsart ist nicht möglich.

Ein Tipp aus der Praxis:

Wechseln Sie über <anteilmäßige Aufteilung> zur Seite „Bemessungsgrundlagen Grunderwerb“, dort erfassen Sie die Bemessungsgrundlage einmal im Gesamtbetrag (d.h. nicht aufteilen!) und speichern die Eingabe. Dann können Sie auf der Seite „**Auskunft Geschäftsfall Grunderwerb**“ unter jedem Rechtsvorgang auf die Schaltfläche <**Daten zum Rechtsvorgang**> klicken (führt zur Seite „Bemessungsgrundlagen“) und so **für jeden Rechtsvorgang die Bemessungsgrundlage entsprechend der Anteile ändern**. Diese Vorgangsweise ist oftmals unkomplizierter als sämtliche Rechtsvorgänge und sämtliche Beteiligte zu löschen.

Es ist jedenfalls die Bemessungsgrundlage zu ändern! Nicht die GrESt in den Feldern unter der Eintragungsgebühr ändern!

Der Vertrag sollte selbstberechnet werden, wurde aber versehentlich als Abgabenerklärung angezeigt.

Abgabenerklärungen sind unwiderruflich!

Lösungsansatz:

Sollte die Urkunde nicht dem Finanzamt in elektronischer Form zur Verfügung gestellt worden sein (Zugriffscodes), senden Sie so schnell wie möglich die Kopie des Vertrages (der mit dem Vermerk „Abgabenerklärung unter ErfNr...“ versehen sein muss) an das Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten, Postfach 222, 1000 Wien. Da sich der vorzuschreibende Steuerbetrag in der Regel auf dem Konto des Parteienvertreters befindet, sollte gleichzeitig um Zustellung des Bescheides (Berufung auf Vollmacht) ersucht werden. Eine Erklärung dem Grundbuch gegenüber, dass die Selbstberechnung durchgeführt wurde, ist in diesem Fall unzulässig! Die Grundbucheintragung darf erst mit der vom Finanzamt nach Entrichtung der GrESt ausgestellten Unbedenklichkeitsbescheinigung erfolgen.

Bei Abfrage der Steuernummer für die GrEST-SB kommt eine Fehlermeldung betreffend fehlender Teamzuordnung

Lösungsansatz:

Die Steuernummer muss einem Team zugeordnet werden. Dazu klicken Sie auf der Hauptseite in der grauen Navigationsleiste unter der Karteikarte <Admin> den Punkt Teamverwaltung an.

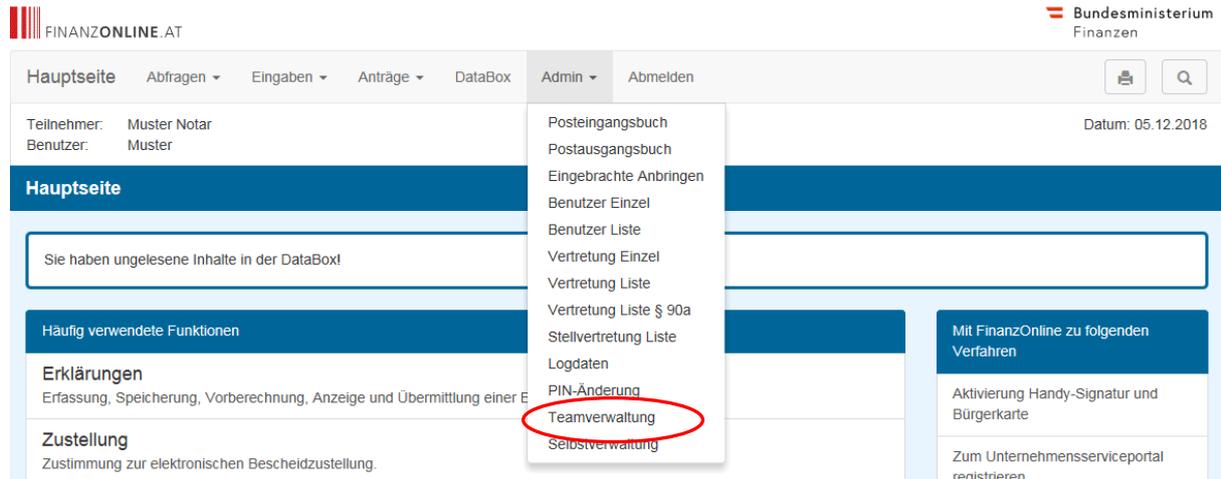


Abb. 32 Admin

In der sich öffnenden Maske wählen Sie den Punkt „Ich möchte die Teamzuordnung einer eigenen Steuernummer verwalten“ und geben im Feld daneben die betreffende Steuernummer mit allen 9 Stellen ohne Binde- oder Schrägstrich ein.

Die Eingabe wird mit der Schaltfläche >weiter> bestätigt.

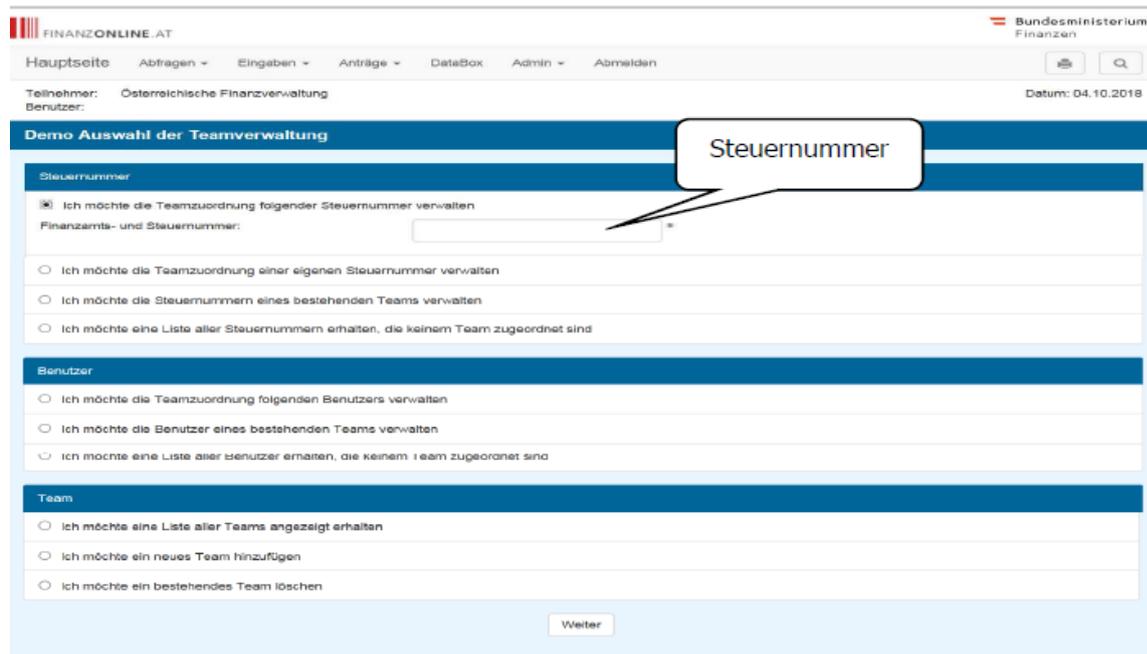


Abb. 33 Admin/Teamverwaltung

In der nächsten Maske kann festgelegt werden, welchem Team diese Steuernummer zugeordnet werden soll. Diese Zuordnung regelt die Zugriffsberechtigungen der einzelnen Benutzer.

The screenshot displays the 'Demo Teamverwaltung - Zuordnen von Teams' interface. At the top, there are input fields for 'Finanzamts- und Steuernummer:' and 'Name:'. Below this, the 'Zugeordnete Teams' section features a table with columns 'Auswahl' and 'Teamname'. The 'Allgemein' and 'Supervisor' rows have checked checkboxes, highlighted by a callout box stating 'Auswahl durch Anklicken der Checkbox'. The 'Nicht zugeordnete Teams' section below it shows a list of teams from 'Team1' to 'Team10', each with an unchecked checkbox, which are circled in red. The interface includes pagination controls and an 'Ändern' button at the bottom.

Abb. 34 Admin/Teamverwaltung/Zuordnung

Selbstberechnung ohne Eintragungsgebühr? Der Vertrag dient nur als Zwischenurkunde.

Am Ende der Seite „Auskunft Geschäftsfall“ gibt es die Möglichkeit den Betrag der Eintragungsgebühr zu ändern. Soll gar keine Eintragungsgebühr entrichtet werden, muss man das Betragsfeld leer lassen und im Textfeld daneben eine Begründung eingeben (z.B. Zwischenurkunde oder Sprungeintragung o.ä.)

Hinweis: Die entsprechenden Felder scheinen erst **nach Abschluss** der Selbstberechnung auf. Wird eine Änderung der Eintragungsgebühr erfasst, muss der Geschäftsfall also nochmals abgeschlossen werden und es wird eine neue Vorgangsnummer vergeben.

Abb. 35 Berichtigung Eintragungsgebühr Sprungeintragung

Die Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr ist unterschiedlich zur Bemessungsgrundlage der GrESt.

Am Ende der Seite „Auskunft Geschäftsfall“ gibt es die Möglichkeit den Betrag der Eintragungsgebühr zu ändern. Das linke Feld „Eintragungsgebühr“ ist ein Betragsfeld, in dem die korrekte Höhe der Eintragungsgebühr erfasst werden kann. Im Textfeld rechts daneben ist Platz für eine kurze Begründung.

Bei Berechnung der Eintragungsgebühr wird sowohl die Bemessungsgrundlage als auch die Gebühr immer auf ganze Euro aufgerundet!

Hinweis: Die entsprechenden Felder scheinen erst **nach Abschluss** der Selbstberechnung auf. Wird eine Änderung der Eintragungsgebühr erfasst, muss der Geschäftsfall also nochmals abgeschlossen werden und es wird eine neue Vorgangsnummer vergeben.

Abb. 36 Berichtigung Bemessungsgrundlage Eintragungsgebühr

Die Eintragungsgebühr scheint trotz Berichtigung mit 0,00 auf.

In diesem Fall wurde der neu berechnete Betrag der Eintragungsgebühr nicht in das linke Betragfeld eingegeben, sondern rechts im Begründungsfeld erfasst. Wird das linke Feld leer gelassen und nur im rechten Feld eine Eintragung gemacht – ganz gleich ob Buchstaben oder Ziffern – dann ergibt dies eine GG von 0,00.

Wo findet man die Vorgangsnummer für die Grundbucheintragung?

Die Vorgangsnummer, die im Grundbuchgesuch angegeben werden muss, steht auf der Seite „Auskunft Geschäftsfall Grunderwerb“ neben dem Namen des Erwerbers. Sie scheint allerdings erst auf, wenn der Status des Geschäftsfalles „wartet auf Anmeldung“ lautet, wenn der Geschäftsfall also mit der Schaltfläche „Geschäftsfall als Selbstberechnung abschließen“ abgeschlossen wurde.

Das Grundbuchgericht kann unter der gemeldeten Vorgangsnummer nichts finden.

Die Vorgangsnummer ändert sich jedes Mal, wenn der Geschäftsfall neuerlich als Selbstberechnung abgeschlossen wird. Wenn also vor Anmeldung der Selbstberechnung noch eine Änderung in dem Geschäftsfall vorgenommen wurde, muss die Selbstberechnung nochmals abgeschlossen werden und es wird eine neue Vorgangsnummer vergeben. Diese muss dem Grundbuch im Falle eines Verbesserungsauftrages gemeldet werden.

Wie erfasst man einen Tauschvertrag in FinanzOnline?

Grundsätzlich können Sie in FinanzOnline einen Beteiligten nur entweder als Veräußerer oder als Erwerber anmerken. Um bei einem Tausch nicht zwei Erfassungsnummern anlegen zu müssen, wählen Sie als Beteiligungsart „**spätere Bekanntgabe**“. Bei Bildung der Rechtsvorgänge in der „Maske Bemessungsgrundlagen“ ist es dann möglich, ein und denselben Beteiligten einmal als Veräußerer und einmal als Erwerber anzulegen. Legen Sie einen **weiteren Rechtsvorgang** (Seite „Auskunft Geschäftsfall Grunderwerb“: Button <weiterer Rechtsvorgang>) aber **keinen weiteren Geschäftsfall** (ErfNr) an.

Wie erfasst man eine unentgeltliche Abtretung ins öffentliche Gut?

Eine unentgeltliche Abtretung ins öffentliche Gut erfassen Sie über „Selbstberechnung Grunderwerb“.

Grundsätzlich ist festzuhalten: **für die Abtretung ins öffentliche Gut gibt es keine Befreiung im Grunderwerbsteuergesetz**. Die Bemessungsgrundlage ist also der Grundstückswert der abgetretenen Liegenschaftsanteile. Allerdings handelt es sich dabei idR um geringe Flächen, für welche oftmals ein Wert von null festzustellen wäre.

Die Bemessungsgrundlage (auch der Wert 0,00) ist im Feld Grundvermögen zu erfassen.

Musste die Abtretung ins öffentliche Gut auf Grund einer **nachweislich drohenden** Enteignung durchgeführt werden, so kann die Befreiungsbestimmung § 3 Abs.1 Z 8 GrEStG aus dem Dropdown-Menü ausgewählt werden.

Wie erfasst man einen Schenkungsvertrag, bei dem der Geschenknehmer eine wirtschaftliche Einheit von mehreren Geschenkgebern erhält?

Ein Vertrag, in dem Eltern je zur Hälfte ihrem Kind eine Liegenschaft schenken, stellt einen Fall der horizontalen Zusammenrechnung dar, wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit (zB. Einfamilienhaus) handelt.

Wie wird dies nun in FinanzOnline korrekt erfasst?

Trotz im Endeffekt unterschiedlicher Bemessungsgrundlagen, ist es nicht notwendig mit „späterer Bekanntgabe“ zu arbeiten. Man kann also die Beteiligten ganz normal als Veräußerer und Erwerber erfassen und vorerst einmal über <anteilmäßige Aufteilung> die Gesamtsumme des übertragenen Grundstückswertes eingeben.

Dann allerdings muss man sich bei einem der beiden **Rechtsvorgänge** (Maske<Auskunft Geschäftsfall>) nochmals in die Bemessungsgrundlagen begeben (Schaltfläche <Daten zum Rechtsvorgang>) und dort im Feld **Vorerwerb oder wirtschaftliche Einheit** den halben Grundstückswert eingeben.

The screenshot shows a web form with several input fields and buttons. A red circle highlights the field labeled "Vorerwerb oder wirtschaftliche Einheit". Below it is a field for "Steuer auf Jahresbeiträge anteilhaft" with a dropdown arrow. At the bottom left are buttons for "Verarbeiten" and "Speichern". To the right of "Verarbeiten" is a checkbox "mit Berechnungsblatt: ". At the bottom right is a dropdown menu labeled "Grund:".

Abb. 37 Erfassung Vorerwerb wirtschaftliche Einheit

Die Eingaben werden nochmals mit <Verarbeiten> abgeschlossen. (wenn gewünscht mit Berechnungsblatt)

Ein einfaches Beispiel:

Schenkung eines Einfamilienhauses von Vater und Mutter an die Tochter.

Grundstückswert € 400.000,00

Es bestehen also 2 Rechtsvorgänge mit jeweils einer Bemessungsgrundlage von € 200.000,00. Ohne Zusammenrechnung würde jeder dieser Rechtsvorgänge mit einem Tarif von 0,5% besteuert werden.

Man erfasst alle 3 Beteiligten mit ihren Suchbegriffen und wählt sofort die entsprechende Beteiligungsart (Veräußerer oder Erwerber) aus. Dann wird der Tarif Erwerb durch § 26a A.1 Z.1 GGG Personenkreis (§ 7 Abs.1 Z. 2 lit. d + § 7 Abs.1 Z. 2 lit.inkl. Verlassenschaften) ausgewählt und mit „anteilmäßige Aufteilung“ in die Bemessungsgrundlagen gewechselt. Dort erfasst man unter Grundvermögen den gesamten Grundstückswert, also € 400.000,00. Nach „Verarbeiten“ werden die beiden Rechtsvorgänge mit jeweils einer Bemessungsgrundlage von € 200.000,00 gebildet. Nun klickt man bei einem der Rechtsvorgänge auf den Button <Daten zum Rechtsvorgang> und wechselt so nochmals in die Maske Bemessungsgrundlagen. Zusätzlich zur bereits aufscheinenden Bemessungsgrundlage von € 200.000,00 im Feld Grundstückswert erfasst man nun den Wert der anderen Hälfte, also wieder € 200.000,00 im Feld „Vorerwerb oder wirtschaftliche Einheit“. Nochmaliges <Verarbeiten> setzt die neue Berechnung in Gang.

Was ist passiert? Der erste Rechtsvorgang wird mit 0,5% von 200.000,00 mit € 1.000,00 berechnet. Diese Tarifstufe geht bis 250.000,00 vom zweiten Rechtsvorgang wird also noch ein Betrag von € 50.000,00 mit 0,5% versteuert = € 250,00. Der Rest auf 200.000,00 also 150.000,00 wird bereits der nächsten Tarifstufe von 2% unterzogen = € 3.000,00. Die GrEST beträgt also in Summe € 4.250,00. Das ist exakt jener Betrag, der zu entrichten wäre, wenn der Grundstückswert von nur einem Geschenkgeber an einen Geschenknehmer übergegangen wäre.

Wie erfasst man einen teilbefreiten Erwerbsvorgang (z.B. § 3(1)7GrEStG)?

Ist ein Erwerbsvorgang zum Teil von der GrESt befreit und zum Teil pflichtig, so kann in FinanzOnline nur der pflichtige Teil erfasst werden. Der von der GrESt befreite Teil scheint in der Erfassung nicht auf.

Beispiel:

A überträgt den **Hälfteanteil** an der Ehwohnung an Partner/in B. Die Wohnnutzfläche der gesamten Wohnung beträgt 200m².

Da davon nur 150 m² befreit sind, gibt es einen Teil von 25% des Grundstückswertes (50 m² von 200 m²), der pflichtig ist. Zu erfassen sind also 25% des **halben** Grundstückswertes als Bemessungsgrundlage für die GrESt (da nur die Hälfte übergeben wird). Der befreite Teil von 75% des halben Grundstückswertes scheint in der Selbstberechnung nicht auf.

Wie erfasst man einen teilentgeltlichen Erwerbsvorgang?

Beträgt bei einem Rechtsvorgang zwischen fremden Personen (also außerhalb des Familienverbandes) die Gegenleistung zwischen 30% und 70% des Grundstückswertes, so handelt es sich um einen teilentgeltlichen Erwerbsvorgang. Es wird also von der Gegenleistung 3,5% GrESt berechnet und von restlichen Betrag bis zur Höhe des Grundstückswertes der Stufentarif angewendet.

In diesem Fall wird der Tarif „Erwerb durch andere als § 26a A.1 Z.1 GGG Personenkreis (un- teilentgeltlich inkl. Verlassenschaften)“ ausgewählt und sowohl Gegenleistung als auch Grundstückswert ungekürzt im passenden Feld erfasst. Man bildet also **keine Differenz**, die Berechnung übernimmt FinanzOnline.

Keinesfalls wird die GrESt mit den Feldern unter der Eintragungsgebühr selbst berichtet!

Beim Versuch, einen Einheitswert abzufragen, erscheint eine der Fehlermeldungen „kein Miteigentümer gefunden“ bzw. „Subjekt für Vollmachtswartung nicht zulässig“

Mögliche Ursache:

Das Subjekt in der Datenbank (Name des Liegenschaftseigentümers), an dem die Grundbesitzinformationen hängen, ist unvollständig, d.h. es fehlen grundlegende Informationen wie Geburtsdatum und Postleitzahl. Damit ist eine Beauskunftung mangels Zuordenbarkeit Ihrer Anfrage unmöglich.

Lösungsansatz: In diesem Fall können Sie den Einheitswert leider nur schriftlich (am besten per FAX) bei der nach Lage der Liegenschaft zuständigen Bewertungsstelle erfragen.

Erwerb von Todes wegen mit Erbübereinkommen nach dem 31.07.2008

2 Erben geben die Erbantrittserklärung je zur Hälfte ab und schließen vor Beendigung des Abhandlungsverfahrens ein Erbteilungsübereinkommen, demzufolge der Erbe A die Liegenschaft und der Erbe B das bewegliche Nachlassvermögen übernimmt. Der Nachlass wird beiden Erben je zur Hälfte eingewantwortet, die Grundbuchseintragung kann allerdings nur der Erbe A begehren. Dieser ist daher auch der Schuldner der Grunderwerbsteuer. Der Steuersatz richtet sich nach dem Verwandtschaftsverhältnis zum Erblasser.

Bemessungsgrundlage ist der Grundstückswert.¹⁷

Wie füllt man die ImmoEST-Maske bei einem unentgeltlichen Rechtsgeschäft aus?

Eine GrEST-Selbstberechnung oder GrEST-Abgabenerklärung kann ohne Daten zur ImmoEST nicht abgeschlossen werden.

Ist das der Selbstberechnung oder Abgabenerklärung zugrundeliegende Rechtsgeschäft unentgeltlich, ist in der Maske zur ImmoEST die Zeile „Es liegen keine Einkünfte gem. § 2 Abs. 3 EStG vor“ anzuklicken. In diesem Fall müssen keine weiteren Felder ausgefüllt werden.

¹⁷ Die „Übertragung der halben Liegenschaft“ von Erben B an Erben A stellt keine Verfügung über das Grundstück sondern nur über einen Teil des Erbrechts dar und verwirklicht daher keinen Grunderwerbsteuerbaren Tatbestand; näheres siehe Erlass vom 18.2.2009, BMF-010206/0040-VI/5/2009, <https://findok.bmf.gv.at/findok/link?&qz=BMF-010206/0040-VI/5/2009&anzeige=sucherg>.

Hinweis:

Der Begriff der Entgeltlichkeit ist bei ESt und GrESt unterschiedlich. Z.B. gilt ein eingeräumtes Wohnungsrecht der GrESt als Gegenleistung (nur außerhalb des begünstigten Personenkreises relevant), für die ESt ändert es nichts an der Unentgeltlichkeit.

Beim Ausfüllen der Maske zur Anforderung der StNr kann die ausländische Postleitzahl nicht eingegeben werden.

Mögliche Ursache:

Ausländische Postleitzahlen werden nicht immer in der Form geschrieben, dass einfach alle Ziffern und/oder Buchstaben hintereinander angeführt werden. In einigen Ländern (z.B. Großbritannien) gibt es dazwischen Leerfelder. In der Datenbank des BMF sind die Postleitzahlen in der korrekten Schreibweise gespeichert, das bedeutet, dass es zu einer Fehlermeldung kommt, wenn diese Schreibweise nicht eingehalten wird.

Lösungsansatz:

Wie eine Postleitzahl richtig geschrieben wird, kann man im Internet mit Land und Postleitzahl abfragen.

Der Kaufpreis wird erst später entrichtet – wie kann die Entrichtung der ImmoESt hinaus geschoben werden?

Problem: Die Fälligkeit der ImmoESt richtet sich grundsätzlich nach dem Vertragsdatum und geht –auch aus technischen Gründen- mit der Fälligkeit der GrESt konform. Wenn der Zufluss des Kaufpreises allerdings erst später stattfindet, wird auch die ImmoESt erst später fällig.

Lösung:

Am Ende der Maske Grundlagen der Immobilienertragsteuer findet man 2 mal 5 Eingabefelder, in denen jeweils das Datum eines späteren Zuflusses eines (Teil-)Kaufpreises und der jeweilige Betrag erfasst werden können.

Wie wird die ImmoEST entrichtet?

Die ImmoEST wird auf die **Einkommensteuernummer des Veräußerers** eingezahlt.
In keinem Fall auf die Selbstberechnungs-StNr des Parteienvertreters bei der Dienststelle Sonderzuständigkeiten!

Die Kontonummern der Dienststellen des Finanzamt Österreich können auf der Homepage des BMF unter [BMF - Ämter & Behörden](#) abgefragt werden.

Welche Beteiligten werden bei einem Verkauf aus der Verlassenschaft vor Einantwortung für GrEST und ImmoEST erfasst?

Für die GrEST ist als Veräußerer „die Verlassenschaft nach XY“ zu erfassen (Suchbegriff ist die SV-Nr. der verstorbenen Person).

Für die ImmoEST sind zusätzlich die Erben als „weitere ImmoEst-Beteiligte“ zu erfassen.
Sowohl für die verstorbene Person als auch für die Erben müssen StNr bei einem allgemeinen FA vorliegen.

Wie erfasst man eine Vereinigung aller Anteile gem. § 1 Abs. 3?

Auch bei diesem Steuertatbestand muss die Erfassung in FinanzOnline mit der Eingabe von Veräußerer und Erwerber durchgeführt werden. Erfasst wird als Veräußerer jene Person, die zuletzt Anteile abgetreten hat. Als Erwerber wird jene Person erfasst, in deren Hand zumindest 95% aller Anteile an der Gesellschaft vereinigt werden. Diese Person ist der Steuerschuldner.

Als Tarif ist §1 Abs. 2a und 3 + Umgründung auszuwählen (=0,5%).

Die Bemessungsgrundlage ist die Summe aller im Zeitpunkt der Vereinigung im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Grundstückswerte. Der Betrag ist unter Grundvermögen zu erfassen.

**Wie erfasst man den Tatbestand gem. § 1 Abs. 2a GrEStG
(Gesellschafterwechsel)?**

Auch bei diesem Steuertatbestand muss die Erfassung in FinanzOnline mit der Eingabe von Veräußerer und Erwerber durchgeführt werden. Als Veräußerer wird jene Person erfasst, die zuletzt ihre Anteile abgetreten hat. Als Erwerber wird in diesen Fällen die Personengesellschaft erfasst, da diese Steuerschuldnerin ist.

Als Tarif ist §1 Abs. 2a und 3 + Umgründung auszuwählen (=0,5%).

Die Bemessungsgrundlage ist die Summe aller im Zeitpunkt der Verwirklichung dieses Tatbestandes in der Personengesellschaft befindlichen Grundstückswerte. Der Betrag ist unter Grundvermögen zu erfassen.

Wie erfasst man eine Realteilung?

Eine Realteilung ist eine flächenmäßige Teilung eines Grundstückes, das mehreren Miteigentümern gehört.

Die Steuer wird nicht erhoben, „soweit der Wert des Teilgrundstückes, das der einzelne Erwerber erhält, dem Bruchteil entspricht, mit dem er am gesamten zu verteilenden Grundstück beteiligt ist.“

Es zahlt somit nur jener Erwerber GrESt, der nach der Teilung „mehr“ Grundstück hat. Dieses „Mehr“ und der GrESt-Betrag, der dafür zu entrichten ist, muss mit einer Formel berechnet werden.

Beispiel¹⁸:

A und B sind Hälfteeigentümer eines unbebauten Grundstücks im Ausmaß von 1.800 m².

Der Verkehrswert des Grundstücks beträgt 200 € pro m² (insgesamt 360.000 €).

Durch Teilung erhält A eine Fläche von 800 m² und B die restliche Fläche von 1.000 m². B leistet eine Aufzahlung von 10.000 €.

A und B gehören nicht zum Familienverband, B erhält mehr und muss daher GrESt entrichten.

GrESt des B:

¹⁸ Siehe Info des BMF vom 04.12.2017 BMF-010206/0094-IV/9/2017
Ergänzung der Information des BMF vom 13. Mai 2016 zum Grunderwerbsteuergesetz,
BMF-010206/0058-VI/5/2016

B gibt 180.000 € (900 m²) plus 10.000 €, in Summe 190.000 € hin, um 200.000 € (1.000 m²) zu bekommen → entgeltlicher Vorgang

Gegenleistung des B: Miteigentumsanteil 180.000 €

+ Aufzahlung 10.000 €

Summe 190.000 €

Voller Steuerbetrag des B: 3,5 % von 190.000 € = 6.650 €

Kürzungsbetrag = $6.650 * 180.000 / 200.000 = \underline{-5.985 €}$

665 €

Da in FinanzOnline allerdings nur Bemessungsgrundlagen und keine Steuerbeträge erfasst werden, muss von diesem GrESt-Betrag von € 665,00 auf die Bemessungsgrundlage zurückgerechnet werden: $665 * 100 / 3,5 = \text{Bemessungsgrundlage € } 19.000$

Diese Bemessungsgrundlage wird bei Wert der Tauschleistung erfasst.

Eine laut Auskunft des Finanzamts elektronisch zugestellte Unbedenklichkeitsbescheinigung (UB) kann in den Nachrichten (Databox) nicht gefunden werden.

Mögliche Ursache:

1. Die UB wurde bereits vor mehr als 31 Tagen zugestellt und daher automatisch gelöscht.
2. Die UB wurde bereits gelesen und daher ebenfalls nach Anlauf von 31 Tagen gelöscht.
3. Die Benutzerkennung der abfragenden Person wurde in der Teamverwaltung keinem Team zugeordnet. (siehe Punkt 1.9Admin – Einstellungen zur Verwaltung der BenutzerAdmin – Einstellungen zur Verwaltung der Benutzer)

Lösungsansatz:

Für die Fälle 1 und 2: Bei der Dienststelle Sonderzuständigkeiten per FAX oder telefonisch eine Duplikats-UB beantragen

Sollte Fall 3 zutreffen, muss der Benutzer in Admin/Teamverwaltung einem Team zugeordnet werden. Es kann dieses Team z.B. „Team allgemein“ benannt werden.

Demo Auswahl der Teamverwaltung

Steuernummer

Ich möchte die Teamzuordnung folgender Steuernummer verwalten

Steuernummer:

Ich möchte die Teamzuordnung einer eigenen Steuernummer verwalten

Ich möchte die Steuernummern eines bestehenden Teams verwalten

Ich möchte eine Liste aller Steuernummern erhalten, die keinem Team zugeordnet sind

Benutzer

Ich möchte die Teamzuordnung folgenden Benutzers verwalten

Ich möchte die Benutzer eines bestehenden Teams verwalten

Ich möchte eine Liste aller Benutzer erhalten, die keinem Team zugeordnet sind

Team

Ich möchte eine Liste aller Teams angezeigt erhalten

Ich möchte ein neues Team hinzufügen

Ich möchte ein bestehendes Team löschen

Abb. 38 Teamverwaltung

8. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Benutzerverwaltung Einzel	6
Abb. 2 Startseite FinanzOnline mit Navigationsleiste	7
Abb. 3 Entscheidung für Art der Berechnung bei der Erfassung (Seite Allgemeine Daten)	10
Abb. 4 Entscheidung über Art der Berechnung beim Abschluss (Seite Auskunft)	10
Abb. 5 Anforderung von Geschäftsfällen	17
Abb. 6 Liste der Geschäftsfälle	17
Abb. 7 Allgemeine Daten Grunderwerb	18
Abb. 8 Allgemeine Daten Grunderwerb (Notare, verkürzte Darstellung)	19
Abb. 9 Allgemeine Daten Grunderwerb (Rechtsanwälte, verkürzte Darstellung)	19
Abb. 10 Beteiligte erfassen Grunderwerb	25
Abb. 11 Beteiligte erfassen Grunderwerb	26
Abb. 12 Liste der Beteiligten Grunderwerb	30
Abb. 13 Stufentarif	33
Die Maske dazu findet man unter Abfragen/Vorerwerb (siehe Abbildung 14).	35
Abb. 15 Anmerkung § 90a BAO	36
Abb. 16 Abfrage Vorerwerb	36
Abb. 17 Stufentarif	37
Abb. 18 Ausschnitt aus Admin/Vertretung Einzel	40
Abb. 19 sonstige Anträge/Bescheidkopie des Einheitswertes/Bodenwertanfrage	40
Abb. 20 Bemessungsgrundlagen Grunderwerb	41
Abb. 21 Änderung gerichtliche Eintragungsgebühr Beispiel	45
Abb. 22 Auskunft Grunderwerb (Abgabenerklärung)	46
Abb. 23 Auskunft Grunderwerb (Selbstberechnung/Abgabenerklärung) verkürzte Darstellung	46
Abb. 24 Vorgangsnummer	47
Abb. 25 Grundlagen Immobilienertragsteuer (Abgabenerklärung)	48
Abb. 26 Grundlagen Immobilienertragsteuer (Selbstberechnung, Teil 1)	50
Abb. 27 Grundlagen Immobilienertragsteuer (Selbstberechnung, Teil 2)	51
Abb. 28 Grundlagen Immobilienertragsteuer (Selbstberechnung, Teil 3)	52
Abb. 29 Abfrage/Einheitswert	53
Abb. 30 Einheitswertabfrage	53
Abb. 31 Konto- und EW-Abfragen in Verlassenschaften	54
Abb. 32 Admin	62

Abb. 33 Admin/Teamverwaltung	62
Abb. 34 Admin/Teamverwaltung/Zuordnung	63
Abb. 35 Berichtigung Eintragungsgebühr Sprungeintragung	64
Abb. 36 Berichtigung Bemessungsgrundlage Eintragungsgebühr	64
Abb. 37 Erfassung Vorerwerb wirtschaftliche Einheit	67
Abb. 38 Teamverwaltung	74

9. Abkürzungen

Abb.	Abbildung	iHv	in Höhe von
Abs.	Absatz	idR	in der Regel
AHE	Amtshilfeersuchen	ImmoESt	Immobilienvertragssteuer
BAO	Bundesabgabenordnung	iSd	im Sinne der (des)
BENID	Benutzeridentifikation	KG	Katastralgemeinde
BewG	Bewertungsgesetz 1955	l+f	land- und forstwirtschaftlich
BMF	Bundesministerium für Finanzen	lit.	littera (Buchstabe)
BMVRDJ	Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz	SBG	Selbstberechnete Gebühren und Verkehrsteuern; Kontosignal für die Verbuchung selbst berechneter Verkehrsteuern
bzw.	beziehungsweise	STNR	Steuernummer
d.h.	das heißt	SV-Nr	Sozialversicherungs-Nummer
Dst SOZU	Dienststelle Sonderzuständigkeiten	TID	Teilnehmeridentifikation
EDV	Elektronische Datenverarbeitung	vgl.	vergleiche
ErfNr	Erfassungsnummer	Verl n	Verlassenschaft nach
EW I	land- und forstwirtschaftlicher Einheitswert	Verl	Verlassenschaft
EW II	Einheitswert für sonstige Grundstücke (Wohnungswert)	VW	Verkehrswert
EW	Einheitswert	VW I	Verkehrswert land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke
EZ	Einlagezahl	VW II	Verkehrswert sonstiger Grundstücke (Wohnungswert)
FAÖ	Finanzamt Österreich	WNB	Wien, Niederösterreich, Burgenland
gem.	gemäß, gemischt	WW	Wohnungswert
GGG	Gerichtsgebührengesetz	Z	Zahl
GrESt	Grunderwerbsteuer	zB	zum Beispiel
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz 1987		
GrWV	Grundstückswertverordnung		

10. Stichwortverzeichnis (Index)

A		C	
Abfrage		cyberDOC	19, 20
Selbstberechnung	56	D	
Abfrage Vorerwerb	35	Darlehen.....	42
Abgabenerklärung	9	Daten	
Abtretung	67	allgemeine.....	18
Admin	8	Geschäftsfall	10
Admin/Benutzerverwaltung Einzeln	6	Drucken.....	24
Allgemeine Daten		DSt SOZU	5
Grunderwerb	18	E	
Anforderung von Geschäftsfällen	16, 24	Einbringung	16
Anmelden		Einheitswert abfragen.....	54
bei FinanzOnline	5	Einlagezahl	23
Anmeldungszeitraum	11, 14	Einstieg in FinanzOnline	6
Antrag gem. § 201 BAO	14	Eintragungsgebühr	14
Archivium	19, 20	Ende	7
aufschiebend bedingt.....	21	Erbe	28
Auskunft.....	45	Erblasser	28
ausländische Erbscheine u.ä.	21	Erfassung § 3 Abs. 1 Zi 7 und 7a	
ausländische Postleitzahl	71	GrEStG	69
Ausnahmen		Erfassung Gesellschafterwechsel	73
von der Selbstberechnung	16	Erfassung Realteilung	73
B		Erfassung teilbefreiter	
Bauherrenmodelle	16	Rechtsvorgang	69
Befreiungsbestimmung	42	Erfassung teilentgeltlicher	
Befugnis zur Selbstberechnung	15	Rechtsvorgang	69
begünstigter Personenkreis	32	Erfassung Vereinigung aller Anteile	72
Bemessungsgrundlage		Erfassungsnummer	24
Grunderwerb	37	Erwerb	
BENID	6	durch Erbanfall.....	21
Benutzerberechtigungen	8	durch Vermächtnis	21
Benutzeridentifikation	5	in Erfüllung eines Pflichtteilsanspruches	
Berechtigung GrESt-AbgErkl und GrESt-SB		21
.....	7	von Todes wegen.....	21
Berichtigung GG	65, 66	Erwerber.....	28
Beteiligte ändern	30	F	
Beteiligte erfassen		Fehlerberichtigung.....	14
Grunderwerb	25	Feilbietung.....	38
Beteiligungsart.....	28		
Bevollmächtigung	55		
Bodenwert.....	39		

Firmenbuchnummer	27
<i>Frei § 3 Abs. 1 Z 2 GrEStG</i>	43
<i>Frei § 3 Abs. 1 Z 2a GrEStG</i>	43
<i>Frei § 5a Abs. 2 Z 2 NeuFöG</i>	43
Fruchtgenussrecht.....	42

G

geänderter Besteuerungszeitpunkt.....	22
Gegenleistung	37
gerichtl. Eintragungsgebühr	
2015	15
gerichtliche Eintragungsgebühr.....	44
Gerichtskommissär	4
Geschäftsfall	
abschließen	10
als Abgabenerklärung anzeigen ...	10, 45
als Selbstberechnung abschließen	
.....	45
Daten zum	10
Geschenkgeber	28
Geschenknehmer	28
GrESt ohne FinOn-Berechnung	34
GrEStG	4
Grunderwerbsteuergesetz	4
Grundstücksnummer.....	23
Grundstückswert	39

H

Haftung	15
Hauptseite	7
Hilfe	5
horizontale Zusammenrechnung	35, 44, 67
horizontale Zusammenrechnung Beispiel	68
Hotline	5

I

Immobilien durchschnittspreise Statistik	
Austria	39, 40
Immobilien ertragsteuer.....	4, 48
ImmoEst	
Einzahlung.....	15
ImmoEst	4
Abgabenerklärung	48
Entrichtung	72
rechtliche Fragen	50

ImmoEst bei unentgeltlichem Rechtsgeschäft	70
interner Bezug.....	20

K

Katastralgemeinde.....	23
Käufer	25, 28
<i>Kaufpreis</i>	42
korrigieren	
Bemessungsgrundlage.....	62
Beteiligte	30

L

Leibrente	42
Liste der Beteiligten	
Grunderwerbsteuer	30
Liste der Geschäftsfälle	16
logoff	7
löschen	
Beteiligte	31, 61

M

Meistbot	38
----------------	----

N

Navigationsleiste	7
Nebenvereinbarung	16
Notar.....	4
Notarpartnerschaft	4

O

öffentliches Gut.....	67
Optierung in GrESt 2016	22

P

Parteienvertreter	
zur Selbstberechnung befugt.....	4
Parteienvertretercode	7
Passwort.....	6
Pauschalwertmodell	39
Pflichtteilsübereinkommen.....	21

R

Realteilung.....	16
------------------	----

Rechtsanwalt	4	TID	6
Reihenfolge Anmeldung-Entrichtung	15	Titel	20
S			
SBG-Signal.....	5	U	
SBG-StNr	7	UB scheint nicht in Databox auf	74
schließen		UmgrStG.....	16
FinanzOnline:	7	unentgeltlich, teilentgeltlich, entgeltlich .	32
Selbstberechner	9	Urkundenarchiv	19, 20
Selbstberechnung.....	9	V	
Anmelden selbstberechneter Beträge .	13	Veräüßerer.....	28
Frist für die Anmeldung	11	<i>Verbindlichkeit</i>	
Frist für die Durchführung.....	11, 13	abgezinst.....	42
vorläufige.....	44	aushaftend	42
wartet auf Anmeldung	14	Verkäufer.....	25, 28
Selbstberechnung in Abgabenerklärung		Verlassenschaft	30
umwandeln	59	Vermächtnisnehmer	28
Selbstberechnung in Bearbeitung		Verschmelzung	16
geblieben	58	Versteigerung.....	38
Sicherheitskonzept	6	vertikale Zusammenrechnung	35
Sonstiger ImmoEst-Beteiligte.....	28	Vertragsdatum	20
sonstiger Immo-EST-Beteiligter	25	Vertragserrichtungskosten.....	39
Sozialversicherungsnummer	27	Vertretung	8
spätere Bekanntgabe.....	25, 29, 61	Vorerwerb.....	35
Startsupervisor.....	6	Vorgangsnummer	48, 66
Steuernummer	5, 28	Vorwort	2
Anforderung	26	W	
Steuersatz	31	wiederkehrende Nutzungen und	
Steuersatz entgeltlich	34	Leistungen.....	42
Steuerschuld.....	21	Wohnungsrecht.....	42
Stufentarif	32, 33	Z	
Superädifikat.....	61	Zahlungsfrist	15
T			
Tarif.....	31	Zugriffscode.....	19
Tarif I + f Grundstücke	33	Zusammenrechnung wirtschaftl. Einheit	35,
Tauschvertrag.....	29, 38, 66	44, 67	
Teamzuordnung	63	Zusammenrechnung wirtschaftl. Einheit	
Technische Voraussetzungen.....	5	Beispiel	68
Teilnehmeridentifikation.....	5	Zusammenrechnung Vorerwerb	35
teilweise	23	Zuschlag	38
Terminverlust.....	13	Zwischenurkunde	64