

Georg

EINARBEITUNG VON EINHEITSWERTEN: TEIL 2: EREIGNISSE "NEUE VERTRÄGE" ODER "NEUE VERTRÄGE, GMB = 0"

BENUTZERHANDBUCH STAND 03/2025



COMM-UNITY.AT

MASSGESCHNEIDERTE IT-LÖSUNGEN FÜR DIE MODERNE VERWALTUNG.

SEIT 2001.

HANDBUCHVERSION: 1.01

© Comm-Unity EDV GmbH 2025 Alle Rechte vorbehalten. Jede Art der Vervielfältigung oder die Weitergabe an Dritte ist ohne schriftliche Genehmigung des Herausgebers nicht gestattet.

IMPRESSUM

COMMUNITY

Inhalt

lr	nhalt						
1	Öffn	en des betroffenen Vertrags sowie des Einheitswertes aus der Anlagenliste	_ 6				
2	Kon	troll- und Einarbeitungstätigkeiten	_ 7				
	2.1	Reiter "Abgabe"	_ 7				
	2.1.	Vergleich der Einheitswert-Aktenzahl	_ 7				
	2.1.2	2 Kontrolle des Vertragsbeginns	_ 7				
	2.2	Reiter "Partner"	_ 8				
	2.2.7	Automatische Ermittlung eines GP erfolgreich	_ 8				
	2.2.2	Automatische Ermittlung eines Eigentümers nicht erfolgreich	_ 8				
	2.3	Reiter "Laufzeit"	_ 8				
	2.4	Reiter "Objekte"	_ 8				
	2.4.	Automatische Ermittlung des Objektes erfolgreich	_ 8				
	2.4.2 AO-	Automatische Ermittlung des Objektes nicht erfolgreich – Ableitung des richtigen	_ 9				
	2.5	Reiter "Abweichende Bemessungen"	10				
	2.6	Reiter "Konditionen"	11				
3	Bes	cheid erstellen	12				
	3.1	Erlassen eines Bescheides in GeOrg	12				
4	Leei	en und Auffrischen des Arbeitsvorrates	14				
	4.1	Leeren des Arbeitsvorrates für den Vertrag	14				
	4.2	Auffrischen des Arbeitsvorrates	15				

COMMUNITY

1 Öffnen des betroffenen Vertrags sowie des Einheitswertes aus der Anlagenliste

Im ersten Schritt ist der Vertrag aus dem Arbeitsvorrat sowie der Bescheid aus der Anlagenliste zu öffnen.

Menü 🖌 🥑 🗔 🧟 🚱 🖗 🗍 🗢 🔿 🍄	D 9	▙ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$			
Vertrag Grundsteuer					
Cobjektübersicht Cobjektsuche		Vertrag 99 Grundsteuer Abgabe Partner Laufzeit Objekte Abweichende Bemessungen Buchungs Status Status Status Status Status Status Status			
	11	CO Status Registrierungen			
Objektname		Identifikation			
RERAPP: Fehlerhafte Buchung	-	Vertragsart Grundsteuer			
 Grundsteuer: Eigentümer geändert 	-	Buchungskreis			
 Grundsteuer: Bemessungen aktualisiert 		Vetra			
Grundsteuer: Neue Verträge		Veruag			
• 🚛 IV		GKZ			

 Menu →
 Image: Imag

🖲 🖌 Vertrag Gru	undsteuer 1	(C * D)	enst: Anlageniste			×
Business Documen	it ablegen	Anlag	en zu Vertrag	Beschreibung	Fot Detum	Entelt vr
		1	Grundsteuer - Einheitswerte		17.04.2019	and the
		4.2	(1		4 3
						××



Wurde der Bescheid geöffnet, so kann mit der Kontrolle und Einarbeitung der Daten begonnen werden.

2 Kontroll- und Einarbeitungstätigkeiten

Nachfolgend sind die einzelnen Tätigkeiten in den Reitern des Vertrages beschrieben.

2.1 Reiter "Abgabe"

Abgabe Partner Laufzeit Objekte Abweichende Bemessungen Buchungsparameter Konditionen

Im Reiter Abgaben befüllt GeOrg im Zuge der Einspielung der Einheitswerte die Felder "*Datum letzter EW*" und "*Letzter Einheitswert*".

2.1.1 Vergleich der Einheitswert-Aktenzahl

Es wird empfohlen, die Einheitswert-Aktenzahl des Bescheides mit der des geöffneten Vertrages zu vergleichen. Somit können Fehler bei der Einarbeitung minimiert werden.

TIPP: Es wird *ausdrücklich empfohlen*, immer nur den/die Bescheide zur aktuellen Einheitswert-Aktenzahl geöffnet zu haben.

Grundsteuer				
Aktenzahl				
Superädifikat				
Letzter Einheitswert				
Datum letzter EW				



2.1.2 Kontrolle des Vertragsbeginns

Bei **neu angelegten Verträgen** ist wird das Datum des ersten Finanzamtsbescheides gesetzt. Dieses ist leidglich zu kontrollieren:

Laufzeit				
Vertragsbeginn	01.01.2022	Bis		
Laufzeitende				
Vorschlagskonditio	n(en) 🛓			

2.2 Reiter "Partner"

HINWEIS: Sind mehrere Eigentümer angegeben, so ist die Grundsteuer einem Eigentümer aus der Liste der verfügbaren Eigentümer vorzuschreiben.

ACHTUNG: Eine Aufteilung der Abgaben auf mehrere Personen ist gesetzlich nicht vorgesehen.

Abgabe Partner Laufzeit Objek	e Abweichende Bemessungen	Buchungsparameter	Konditionen
-------------------------------	---------------------------	-------------------	-------------

2.2.1 Automatische Ermittlung eines GP erfolgreich

Seit Etablierung des *Grundsteuer-Informationssystems* (GRUIS) werden seitens des Finanzamtes die bewerteten Grundstücke mitgeliefert. Dies erlaubt eine Ermittlung der Objekte. Somit können auch die Eigentümer automatisch werden.

Konnte ein Eigentümer zum Stichtag des Bescheides ermittelt werden, wird dieser automatisch dem Grundsteuervertrag hinzugefügt, und ist nur zu kontrollieren. Es wird der Haupteigentümer der EZ als Vertragspartner hinterlegt.

2.2.2 Automatische Ermittlung eines Eigentümers nicht erfolgreich

Konnte aufgrund der Objektsuche kein Eigentümer ermittelt werden, ist der Eigentümer gemäß des Finanzamtsbescheides als Geschäftspartner im **Reiter Partner** hinzuzufügen.

2.3 Reiter "Laufzeit"



Im Reiter "Laufzeit" sind keine Aktionen zu setzen.

2.4 Reiter "Objekte"

Abgabe Partner Laufzeit Objekte Abweichende Bemessungen Buchungsparameter Konditionen

2.4.1 Automatische Ermittlung des Objektes erfolgreich

Aus dem Einheitswert wird ermittelt, ob hinter den gelieferten Grundstücken bereits AO-Adressen existieren.

Wenn ja, wird diese Adresse im Vertrag im Reiter Objekte verknüpft.

Wenn nein, wird die EZ vom Grundstück in den Verträgen hinterlegt.

Im Reiter "*Objekte*" ist zu kontrollieren, ob das korrekte *LAGEOBJEKT* laut *Einheitswertbescheid des Finanzamtes* hinterlegt ist (auf Basis des Grundsteuerbescheides).

2.4.2 Automatische Ermittlung des Objektes nicht erfolgreich – Ableitung des richtigen AO-Typs

HINWEIS: Oftmals kommt es zu Verwechslungen zwischen dem Bescheidadressaten laut Einheitswertbescheid und dessen Anschrift mit dem bewerteten Objekt.

Das richtige Objekt für den Grundsteuervertrag lässt sich vom Bescheid ableiten. Hier ist auf das Lageobjekt zu achten, da dieses vom Finanzamt bewertet wurde.

Boechoidompfängor						
Adressvariation:	Der Bescheidemnfänger	ist der (ein)	(Mit-)Figentümer			
Name:	bei beenindemplanger		(init)Eigentamen.			
Staat:						
PLZ:	100					
Ort:	information of the second s					
Adresse:	weg 3					
Lage Referatsnummer: Indikation zur KG: KG: EZ: Grundstück: PLZ: Adresse:	Lage Referatsnummer: 01 Indikation zur KG: Die wirtschaftliche Einheit liegt innerhalb der angegebenen KG KG: EZ: Grundstück: PLZ: Adresse: weg 312 2					
Liste der bewerteten Gru	Liste der bewerteten Grundstücke					
GStNr	Fläche (m²)	GB-Nr	Einlagezahl			
the second s	and a second second					
1000			1210			
10.00	1.00	100	1210			
10.00	1.01		1210	3		

ACHTUNG: Werden **MEHRERE EINLAGEZAHLEN** in der Lage angegeben, so ist nur eine davon als Objekt anzugeben.

Je nach Grundsteuertyp können die folgenden Objekte verwendet werden:

Grundsteuer	Angabe It. Bescheid	AO im Vertrag
Α	Grundbuchs-EZ und Lageadresse	Grundbuchs-EZ
Α	Nur die Grundbuchs-EZ	Grundbuchs-EZ
Α	Nur Lageadresse	Lageadresse
A	Kein Objekt	"sonstiges AO L&F"

Grundsteuer	Angabe It. Bescheid	AO im Vertrag
В	Grundbuchs-EZ und Lageadresse	Lageadresse
В	Nur die Grundbuchs-EZ	Grundbuchs-EZ
В	Nur Lageadresse	Lageadresse
В	Kein Objekt	"sonstiges AO unbebaut"

2.5 Reiter "Abweichende Bemessungen"

Abgabe Partner Laufzeit Objekte Abweichende Bemessungen Buchungsparameter Konditionen

Im Reiter *"Abweichende Bemessungen"* finden sich die Bemessungen des Finanzamtes wieder. Die Bemessung ist dem Finanzamtsbescheid zu *entnehmen und zu kontrollieren*:

Veranlagungsart:	Hauptveranlagung (Grundst		
Bescheidart:	(Endgültiger) Bescheid		
Einheitswert:	150,00 Euro		
GMB:	0,24 Euro		

_/	Abgabe Partner	Laufze	it Objekte	/ A	bweich	ende Bemessun	gen Buchu	ngsparamet
Objektidentifikation BemArt Abweichende Grö Einh.in Bem.gültig ab Be				Bem.gültig bis	BezBem			
	•	GMB		0,24	MB	01.01.2022		GMB

ACHTUNG: Handelt es sich um einen Zerlegungsbescheid, dann wird die Bemessung des "*GMB-Anteiles*" der Gemeinde eingespielt, da nur dieser im Gemeindegebiet liegt:

Zerlegungsdaten				
Veranlagungsart:	Zerlegungsbescheid			
Bescheidart:	(Endgültiger) Bescheid			
Gesamtfläche:	115.604 m²			
Teilfläche:	41.256 m ²			
Einheitswert:	4.100,00 Euro			
Einheitswertanteil:	1.990,55			
GMB:	6,74 Euro			
GMB-Anteil:	3,27			

2.6 Reiter "Konditionen"

Abgabe Partner Laufzeit Objekte Abweichende Bemessungen Buchungsparameter Konditionen

Im Zuge der Anlage von neuen Verträgen befüllt GeOrg auch die Kondition Grundsteuer A und Grundsteuer B automatisch, sofern das Objekt auch automatisch ermittelt werden konnte. Anderenfalls ist die Kondition gemäß Finanzamtsbescheid manuell hinzufügen

Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2022 Nachveranlagung Grundsteuer B

	Abgabe Partner Laufzeit Objekte Abweichende Bemessungen Buchungsparameter Konditionen									
	▶ 1 ab 01.01.2022									
🚰 anzeigen 🚳 simulieren 🛗 🏠 🌌 🕽 🏂 🖽 🖌 🖽										
	D B KA	. Zweck	Bez. Konditions	Berechnungsobjekt	Bez.Bervo.	E.Preis	Gültig ab 📩	Gültig	Abs.Ende	
	🕨 🖯 GRB	Abgabe	Grundsteuer B	of the first state	Grundsteuer	5,000000	01.01.2022		31.12.9999	

Abschließend ist der Vertrag zu **speichern** (🔚) und mit einem Klick auf die Schaltfläche "**Simulieren**" (📴 simulieren) ist der Finanzstrom zu prüfen.

3 Bescheid erstellen

Als letzter Schritt muss gegebenenfalls noch ein Abgabenbescheid erlassen werden. Ein *nachweislicher Versand* von Bescheiden ist *nicht erforderlich*.

Dies ergibt sich aus dem entsprechenden Gesetzestext innerhalb der BAO:

Text

Text

§ 102. (1) Bei Vorliegen wichtiger Gründe hat die Abgabenbehörde zu verfügen, dass schriftliche Ausfertigungen mit Zustellnachweis zuzustellen sind. Liegen besonders wichtige Gründe vor, hat sie die Zustellung zu eigenen Handen des Empfängers zu verfügen.
 (2) Im Falle einer elektronischen Zustellung kann die Abgabenbehörde bei Vorliegen wichtiger Gründe die Zustellung mit Zustellnachweis (§ 35 ZustG) verfügen.

Im Zusammenhang des §102 BAO ist jedoch der §102a BAO zu beachten. Dieser legt fest, dass §102 BAO bei *Landes- und Gemeindeabgaben nicht zur Anwendung kommt*:

```
§ 102a. Für Landes und Gemeindeabgaben gilt § 102 nicht.
```

3.1 Erlassen eines Bescheides in GeOrg

HINWEIS: Bei Bescheiden ist folgendes zu beachten: Der Bescheid...

1) ... wird auf die Liegenschaft ausgestellt, *nicht auf Partei(en)*.

2) ...wird nur an den Bescheidempfänger übermittelt. Es ist die Aufgabe des

Bescheidempfängers, die Bescheidadressaten über den Bescheid zu informieren.

Für die Ausstellung eines Bescheides zur Grundsteueränderung ist wie folgt vorzugehen: Innerhalb des fertig abgearbeiteten Vertrages ist das Symbol für den Drucker zu betätigen ().

Dies öffnet den Bildschirm für die Ausgabe des Bescheides. Innerhalb dieses Fensters bitte die Schaltfläche "*Druckansicht"* (Druckansicht) betätigen.

🔄 Drucken		×
Korrespondenzanwendung	2410 Bescheide 🗸	
Korrespondenzdaten	Zusatzdaten Ausgabesteuerung Dokumentliste	
Allgemeine Daten		
Korrespondenzvorfall	ZAS1 Bescheid 💌	
Stichtag Datensel.	02.01.2020	
Druckdatum	02.01.2020	

✓ Drucken 🔂 Druckansicht 🗙

Der Bescheid wird am Bildschirm ausgegeben:

	JF Seite 00001	on 00002			
				Bescheid:	Grundstei
and the second second	-		Abgabep	flichtiger:	
			GZ:	-	
Same States and			Aktenzani	FA:	
			Datum. Seite:		
The second second			Seite.		
					Kontaktda
			SB/Abt: Tel: Mail:	,	1000
Spruch Gültig ab: 01.01.2015					
0 X0, 00, 07, 00, -l	Grundsteuergesetzes immungen der Bunde	1955 (GrStG), BGB sabgabenordnung (B Cemeindegebiet	AO), BGBI 104 1997 - 1995 AO	aergeitenaen 4/2018 in der dbesitz wie fi	Fassung in geltenden Fa
Gemäß §§ 27 und 28 des Verbindung mit den Best wird die zu entrichtende G bis zur Erlassung eines n	rundsteuer für den im euen Grundsteuerbesc	heides.	Jeregenen oran		olgi lesigesezi
Gemäß §§ 27 und 28 des Verbindung mit den Best wird die zu entrichtende G bis zur Erlassung eines n Objekt:	rundsteuer für den im euen Grundsteuerbesc	heides.			olgi lesigesezi
Gemäß §§ 27 und 28 des Verbindung mit den Best wird die zu entrichtende G bis zur Erlassung eines n Objekt:	rundsteuer für den im euen Grundsteuerbesc	heides.			olgt lestgeseizt
Gemäß §§ 27 und 28 des Verbindung mit den Best wird die zu entrichtende G bis zur Erlassung eines n Objekt: Bescheidadressat(en) Name	rundsteuer für den im euen Grundsteuerbesc	Adresse			olgi tesigeseizi
Gemäß §§ 27 und 28 des Verbindung mit den Best wird die zu entrichtende G bis zur Erlassung eines n Objekt: Bescheidadressat(en) Name	rundsteuer für den im euen Grundsteuerbesc	Adresse			olgi lesigeseizi
Gemäß §§ 27 und 28 des Verbindung mit den Best wird die zu entrichtende G bis zur Erlassung eines n Objekt: Bescheidadressat(en) Name Steuerart: Grundsteuer A	rundsteuer für den im euen Grundsteuerbesc	Adresse			olgi lesigeseizi
Gemäß §§ 27 und 28 des Verbindung mit den Best wird die zu entrichtende G bis zur Erlassung eines m Objekt: Bescheidadressat(en) Name Steuerart: Grundsteuer A Aktenzahl Finanzamt:	rundsteuer für den im euen Grundsteuerbesc	Adresse			olgi lesigeseizi
Gemäß §§ 27 und 28 des Verbindung mit den Best wird die zu entrichtende G bis zur Erlassung eines m Objekt: Bescheidadressat(en) Name Steuerart: Grundsteuer A Aktenzahl Finanzamt:	rundsteuer für den im euen Grundsteuerbesc	Adresse Hebesatz %	Befreiung	% Pro	o Jahr (EUR)

Dieser kann nun über das Symbol für den Drucker () in das **Versandcockpit** übermittelt werden. Sollte der Bescheid nicht gedruckt werden, da eine Nachbearbeitung erforderlich ist, kann das Fenster mittels der Schaltfläche **"zurück"** () verlassen werden.

4 Leeren und Auffrischen des Arbeitsvorrates

Als letzter Schritt ist der Arbeitsvorrat für den Vertrag zu leeren, sowie der Arbeitsvorrat aufzufrischen:

4.1 Leeren des Arbeitsvorrates für den Vertrag

Sind alle vorhergehenden Schritte erledigt, so muss der Arbeitsvorrat des Vertrages noch auf "grün" gesetzt werden. Dies bewirkt, dass der bearbeitete Vertrag aus dem Vorrat herausfällt und nicht mehr zur Bearbeitung aufscheint. Dieser Schritt wird im Reiter **"Abgabe"** des Vertrags

mittels der Schaltfläche **"Arbeitsvorrat"** (Arbeitsvorrat) erledigt. Durch die Betätigung dieser Schaltfläche öffnet sich ein Fenster, in dem alle Aktivitäten für den Vertrag angezeigt werden:

🖻 Arbeitsvorrat: Ü	İbersicht						X
2 Aktivität au	usführen	9 9 2 7 6	() 	6.6		i	
2 Einträge							
🗟 Akti 1	1 Arť	Objektidentifikation 📩	Gültig ab 📫	Gültig bis	Zusatzinfo	Verantw.	Bez. Registrierungsgrund
Vertrag aktivie	eren IV	1.0.1000.0004040	17.12.2019			GEORG	Vertrag angelegt oder deaktiviert
Vertragsdaten	prüfen		04.07.2018			GEORG	Grundsteuerdaten wurden über die Schnittstelle a
4 F							4 1

Wenn alle Schritte erledigt wurden, dann ist in die Ecke zu klicken (Symbol: 🗈) und anschließend der Button "Aktivität ausführen" (Aktivität ausführen) zu betätigen. Dadurch ändert sich die Ampel von Rot (🔍) auf Grün (🔍)

TIPP: Um Fehlerquellen während der Abarbeitung der Grundsteuerverträge zu vermeiden, wird empfohlen, *alle nicht benötigten Bescheide zu schließen*.

4.2 Auffrischen des Arbeitsvorrates

Wurden Grundsteuerverträge bearbeitet und die Arbeitsvorräte für Verträge geleert, kann zur Übersichtlichkeit der Arbeitsvorrat der **RE80** aufgefrischt werden. Dies wird über die Schaltfläche 🙆 erreicht:

Arbeitsvorrat 🔽	
	L Correction Correcti

Nun wird der Arbeitsvorrat neu berechnet und ausgegeben.

HINWEIS: Wird der Arbeitsvorrat nun erneut geöffnet, oder mit dem Symbol 2 neu geladen, so scheinen die Verträge mit "grünem" Arbeitsvorrat nicht mehr auf. Dies erleichtert die Abarbeitung der Verträge.

Versionshistorie

Version	Datum Bearbeitung durch		Durchgeführte Änderungen		
1.0	27.12.2024	Marcus Erhart	Erstellung der Handbuch-Erstausgabe		
1.01	05.03.2025	Marcus Erhart	Änderungen am Layout des Handbuches		

UNSERE PRODUKTE IM ÜBERBLICK

Mit unseren innovativen IT-Lösungen begleiten wir Österreichs Städte, Gemeinden, Verbände und Unternehmen auf Ihrem Weg zur Digitalisierung. Unser Produktportfolio passen wir laufend an die ständig wachsenden IT-Anforderungen an und so sind Sie mit uns immer am Puls der Zeit! Neben zahlreichen Eigenentwicklungen setzen wir auch auf erstklassige Lösungen von verlässlichen Software- und Hardwarepartner:innen, welche wir individuell an Ihre Bedürfnisse anpassen. Wir machen auch Ihre Organisation digital fit!





Die All-in-One-Anwendung für Personalmanagement und Zeitwirtschaft: Mit der Software Publicware-HR bieten wir Städten und Gemeinden eine benutzerfreundliche und flexible Lösung zur Verwaltung ihrer Mitarbeitenden.



PEOPLE CONNECT

Die digitale Brücke zwischen Verwaltung, Bürger:innen und Unternehmen: Die Serviceplattform People Connect ist die digitale Schnittstelle, die Gemeinden mit ihren Bürger:innen sowie Unternehmen verbindet - den digitalen Kern dahinter bildet

unser bewährter Städte- und Gemeindeorganisator GeOrg.



LMR & WAHLSERVICE

Die Komplettlösung für ein modernes Melderegister und einen reibungslosen Wahlprozess: Unser Lokales Melderegister bietet Gemeinden zusammen mit unserem Wahlservice eine umfassende

Lösung zur Verwaltung von Meldedaten und Abwicklung von Wahlen.



IT-Services von Comm-Unity – Rundum-sorglos-Paket für die öffentliche Verwaltung: von individuellen Beratungen und Support, über die Hardwarebeschaffung bis hin zu Security, Produkten und Dienstleistungen.

COMM-UNITY EDV GMBH

PROF.-RUDOLF-ZILLI-STRASSE 4 | A-8502 LANNACH T +43 3136 800-500 | M OFFICE@COMM-UNITY.AT



© Comm-Unity EDV GmbH 2025 Alle Rechte vorbehalten. Jede Art der Vervielfältigung oder die Weitergabe an Dritte ist ohne schriftliche Genehmigung des Herausgebers nicht gestattet.









