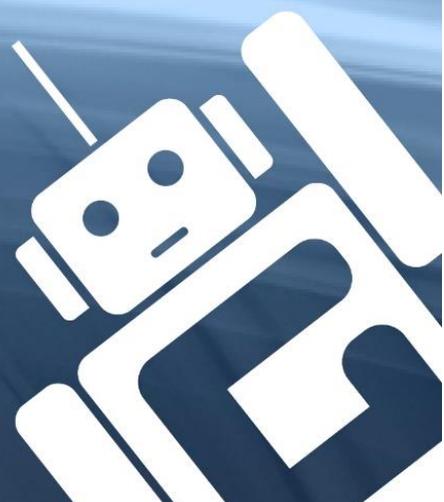


HANDBUCH

EINARBEITEN VON EINHEITSWERTBESCHIEDEN



Inhalt

1. Grundlegendes zu Zerlegungsbescheiden	5
2. Einspielen der Einheitswertbescheide	5
2.1. Auswahlmaske für die ersten Schritte	5
2.2. Anzeige von Änderungen im Simulationsmodus	6
2.3. Einarbeitung der Daten (Echtlauf)	7
3. Abarbeitung der Daten (aus dem Echtlauf heraus)	8
4. Öffnen von Bescheiden und Bescheidaufbau	9
4.1. Verträge und Bescheide öffnen	9
4.2. Bescheidaufbau	11
5. Einarbeiten der Verträge	13
5.1. Arbeitsvorrat „Neue Verträge“	13
5.2. Arbeitsvorrat „Neue Verträge GMB = 0“	13
5.3. Arbeitsvorrat „Eigentümer geändert“	14
5.4. Arbeitsvorrat „Bemessungen aktualisiert“	14
6. Schritte zur Einarbeitung	15
6.1. Kontrolle der Daten im Reiter Abgaben	15
6.2. Hinzufügen des Vertragspartners (Abgabepflichtige Partei)	16
6.3. Hinzufügen des Objektes	17
6.3.1. Bescheide mit Angabe der EZ	18
6.3.2. Bescheide ohne Angabe der EZ	20
6.4. Kontrolle des GMB-Wertes	21
6.5. Hinzufügen der Kondition zum Vertrag	21
6.6. Speichern und Aktivieren des Vertrages	23
6.7. Drucken eines Bescheides	23
6.8. Leeren des Arbeitsvorrates für den Vertrag	25
6.9. Auffrischen des Arbeitsvorrates	26
6.10. Sonderfall: Objektwechsel	26
Versionshistorie	34

1. GRUNDLEGENDES ZU ZERLEGUNGSBESCHEIDEN

Hinsichtlich der Einheitswertbescheide ist folgendes zu beachten:

ACHTUNG: Zerlegungsbescheide, welche eine Gemeinde auf Papier erhält, sind **NICHT** manuell einzuarbeiten. Diese Bescheide werden nur zugestellt, da der Gemeinde im laufenden Verfahren eine Par-teistellung zukommt.

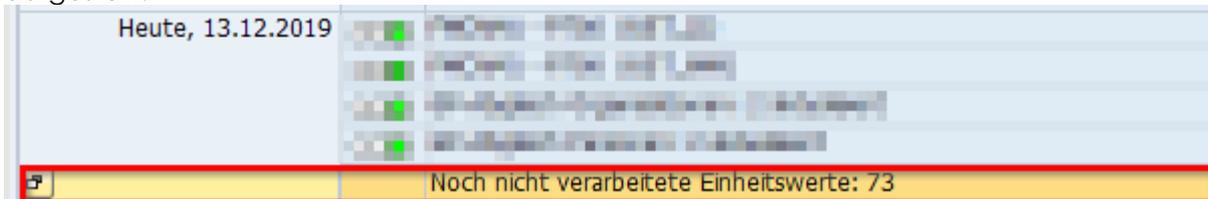
Die Zuordnung zu den einzelnen Gemeinden kann beeinsprucht werden. Auf Basis dieser Einheitswerte begründet sich **KEINE RECHTLICHE GRUNDLAGE** für eine Abgabeneinhebung. Es wird empfohlen diese Einheitswerte in einem eAkt (Allg. Akt - Dauerakt) abzulegen

Wird ein Zerlegungsbescheid **RECHTSKRÄFTIG**, so wird dieser automatisch über Finanzonline übermittelt. Ab diesem Zeitpunkt steht dieser zur weiteren Bearbeitung in GeOrg bereit.

2. EINSPIELEN DER EINHEITSWERTBESCHEIDE

Um Einheitswertbescheide in GeOrg einzuspielen, ist die Transaktion **Gemeindecockpit** aufzurufen. Der Buchungskreis der Gemeinde ist bereits vorab ausgefüllt. Die Transaktion ist mittels Klick auf die Uhr (🕒) auszuführen.

Im darauffolgenden Bildschirm erscheinen sämtliche Ereignisse, welche die Gemeinde im angegebenen Zeitbereich betreffen. Sind Einheitswerte einzuspielen, so wird dies durch einen Eintrag wie folgt dargestellt:



In diesem Fall würde dies bedeuten, dass aktuell 73 Datensätze zur weiteren Verarbeitung vorliegen.

HINWEIS: Diese Einheitswerte wurden bereits bei FinanzOnline abgeholt und liegen im internen Speicher von GeOrg. Diese bleiben erhalten, bis sie von der Gemeinde abgearbeitet wurden.

2.1. Auswahlmaske für die ersten Schritte

Um zu sehen, welche Daten im Speicher von GeOrg liegen, ist ein Doppelklick auf den Eintrag erforderlich. Dieser führt zu einer Eingabemaske, in der ggf. nach Kriterien gefiltert werden kann. Beispielsweise nach einer Aktenzahl oder einem Bescheiddatum des Finanzamtes.

Menü

Verarbeitung der Einheitswerte (Vertragsänderungen)

Bitte stellen Sie sicher, dass die Grundsteuerverträge kontrolliert und aktiviert wurden, bevor Sie diese Verarbeitung starten.

Selektion

Buchungskreis

Gemeindekennziffer bis

Bescheiddatum bis

Erstellungsdatum FinanzOnline bis

Aktenzahl bis

Zu verarbeitende Sätze

Offene

Fehlerhafte

Simulationsmodus

Zusätzlich kann unterschieden werden, ob „offene“ oder „fehlerhafte“ Einträge angezeigt werden sollen. Als „fehlerhaft“ sind alle Einheitswerte zu verstehen, bei denen von GeOrg bei der Einspielung Probleme festgestellt wurden. Hier ist manuelles Eingreifen durch den Benutzer erforderlich.

HINWEIS: Der Buchungskreis ist vorab ausgefüllt und der **Simulationsmodus** ist standardmäßig **aktiviert**. Damit soll verhindert werden, dass Daten ungewollt in GeOrg eingespielt werden.

2.2. Anzeige von Änderungen im Simulationsmodus

Wird innerhalb der Eingabemaske auf die Uhr geklickt, so wird GeOrg einen Simulationslauf starten, sofern der Haken hierfür gesetzt ist. Dies bedeutet, dass GeOrg die Einspielung nur simuliert und keine Änderungen stattfinden. Im Anschluss wird ein Bildschirm geöffnet, in dem das Ergebnis der simulierten Einspielung dargestellt wird.

HINWEIS: Im Simulationsmodus werden keine Änderungen vorgenommen, dieser dient nur zur Veranschaulichung oder der Fehlersuche.

Bis der Vorgang abgeschlossen ist, und der nachfolgende Bildschirm angezeigt wird, können je nach Datenmenge ca. 1-2 Minuten vergehen.

Datum/Uhrzeit/User	An...
13.12.2019	
• <input checked="" type="checkbox"/> Simulationsmodus	1
• <input checked="" type="checkbox"/> GKZ: <input type="text"/>	1
▶ <input checked="" type="checkbox"/> Objekt <input type="text"/> Stichtag 2016, <input type="text"/>	5
▶ <input checked="" type="checkbox"/> Objekt <input type="text"/> Stichtag 2016, <input type="text"/>	5
▶ <input checked="" type="checkbox"/> Objekt <input type="text"/> Stichtag 2016, <input type="text"/>	7
▶ <input checked="" type="checkbox"/> Objekt <input type="text"/> Stichtag 2018, <input type="text"/>	5
▶ <input checked="" type="checkbox"/> Objekt <input type="text"/> Stichtag 2018, <input type="text"/>	5

Bei der Anzeige der Ergebnisse wird angedrückt, dass die Bearbeitung nur simuliert wurde. Nachfolgend findet sich eine Übersicht der Objekte, welche geändert werden würden. Wenn nun auf den

kleinen Pfeil vor dem Objekt geklickt wird, öffnen sich die Detailinformationen zu den Änderungen im Objekt:

- ▼ Objekt [blurred], Stichtag 2017, [blurred]
- Bescheiddatum: 01.10.2019
- Erstellungsdatum FinanzOnline: 01.11.2019
- Grundsteuermessbescheid mit Wirksamkeit 01.01.2017
- Der Grundsteuermessbetrag ändert sich von 14,54 auf 24,94.
- Der Einheitswert ändert sich von 8.000,00 auf 13.200,00.
- Vertrag [blurred] wurde erfolgreich aktualisiert.

2.3. Einarbeitung der Daten (Echtlauf)

Wenn die Daten im Echtlauf eingespielt werden sollen, dann ist in der Eingabemaske der Haken für die Simulation zu entfernen.

Verarbeitung der Einheitswerte (Vertragsänderungen)

Bitte stellen Sie sicher, dass die Grundsteuerverträge kontrolliert und aktiviert wurden, bevor Sie diese Verarbeitung starten.

Selektion

Buchungskreis	<input type="text"/>		
Gemeindegrenznummer	<input type="text"/>	bis	<input type="text"/>
Bescheiddatum	<input type="text"/>	bis	<input type="text"/>
Erstellungsdatum FinanzOnline	<input type="text"/>	bis	<input type="text"/>
Aktenzahl	<input type="text"/>	bis	<input type="text"/>

Zu verarbeitende Sätze

Offene
 Fehlerhafte

Simulationsmodus

ACHTUNG: Dies hat zur Konsequenz, dass die Daten aus dem Zwischenspeicher von GeOrg nun in die Verträge geschrieben werden.

Somit ist im Hinblick auf die kommenden Termine zu bedenken, dass Verträge **bis zur Buchung des Vertrages** (22 Tage vor Fälligkeit) auch kontrolliert und abgearbeitet werden müssen.

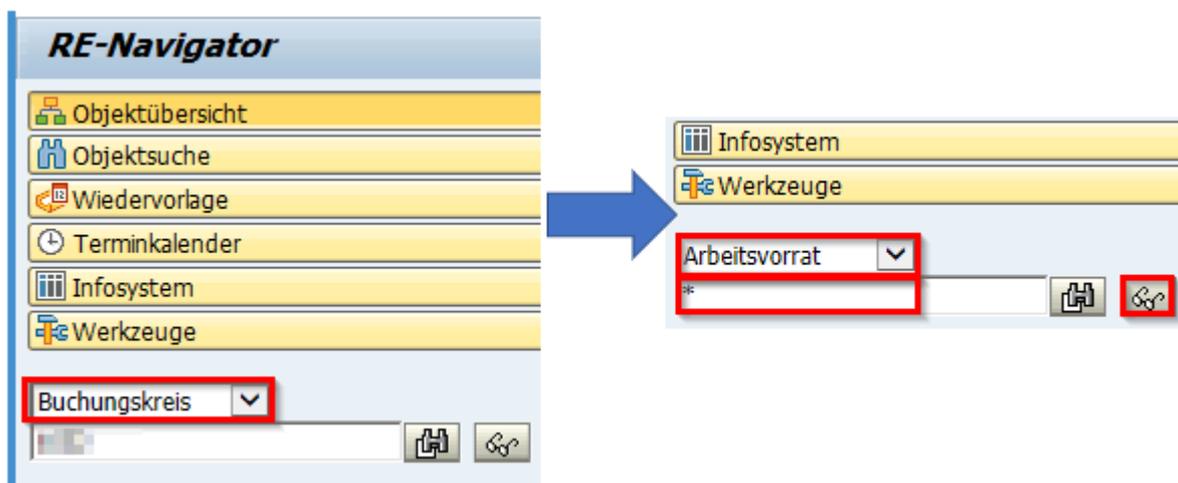
Wenn dies gemacht werden soll, dann kann die Transaktion mittels eines Klicks auf die Uhr (🕒) gestartet werden.

Tip: Sollte zuvor der Ergebnisbildschirm der Simulation angezeigt worden sein, so reicht ein Klick auf die Schaltfläche „Zurück“ (⏪) und die Entfernung des Hakens bei **Simulationsmodus**. Etwaige Filterkriterien bleiben erhalten.

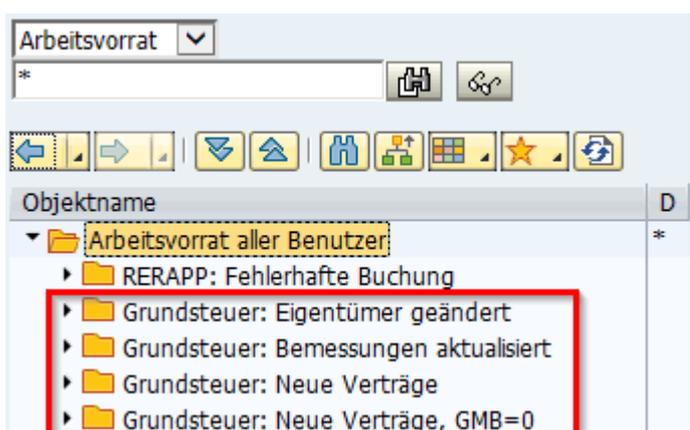
3. ABARBEITUNG DER DATEN (AUS DEM ECHTLAUF HERAUS)

Analog zum Simulationsmodus dauert die Einarbeitung der Daten je nach Datenmenge ca. 1-2 Minuten. Ist dies abgeschlossen, so erstellt GeOrg eine Übersicht über die gemachten Änderungen. Der Eintrag „Simulationsmodus“ wird jedoch nicht angezeigt. Auch hier lassen sich die Details zu den Vertragsänderungen aufklappen. Wie mit der Einarbeitung / Kontrolle der Daten zu verfahren ist, wird in den nachfolgenden Schritten erklärt. Als erster Schritt ist die Transaktion **RE80** zu öffnen.

Die eingearbeiteten Daten finden sich nun in der Vertragsverwaltung (Transaktion: **RE80**). Um diese Daten aufzurufen, wird innerhalb der **RE80** der Unterpunkt **Arbeitsvorrat** ausgewählt, und im Eingabefeld darunter ein Stern (*) eingetragen. Diese Eingaben sind mit einem Druck auf die Taste „Enter“ zu bestätigen.



Nun ändert sich das Fenster in GeOrg auf die nachfolgend gezeigte Darstellung. Die in rot markierten Registerkarten sind für die Bearbeitung der Einheitswerte relevant.



Register	Bedeutung
Eigentümer geändert	Es gibt basierend auf dem Bescheid des Finanzamtes einen neuen Eigentümer bei einem bestehenden Vertrag
Bemessungen aktualisiert	In diesem Fall gab es eine Änderung beim Grundsteuermessbetrag
Neue Verträge	Hier wurde von GeOrg ein neuer Vertrag angelegt
Neue Verträge GMB = 0	Anlage eines neuen Vertrages. Dieser hat gemäß dem Bescheid vom Finanzamt einen GMB-Anteil von 0,00

4. ÖFFNEN VON BESCHEIDEN UND BESCHEIDAUFBAU

In diesem Abschnitt des Handbuches werden die einzelnen Schritte zur Einarbeitung der zuvor gezeigten möglichen Fälle näher betrachtet und erklärt. Um mit der Bearbeitung der Verträge zu beginnen, ist die **RE80** wie in Kapitel 3 bereits erwähnt, aufzurufen.

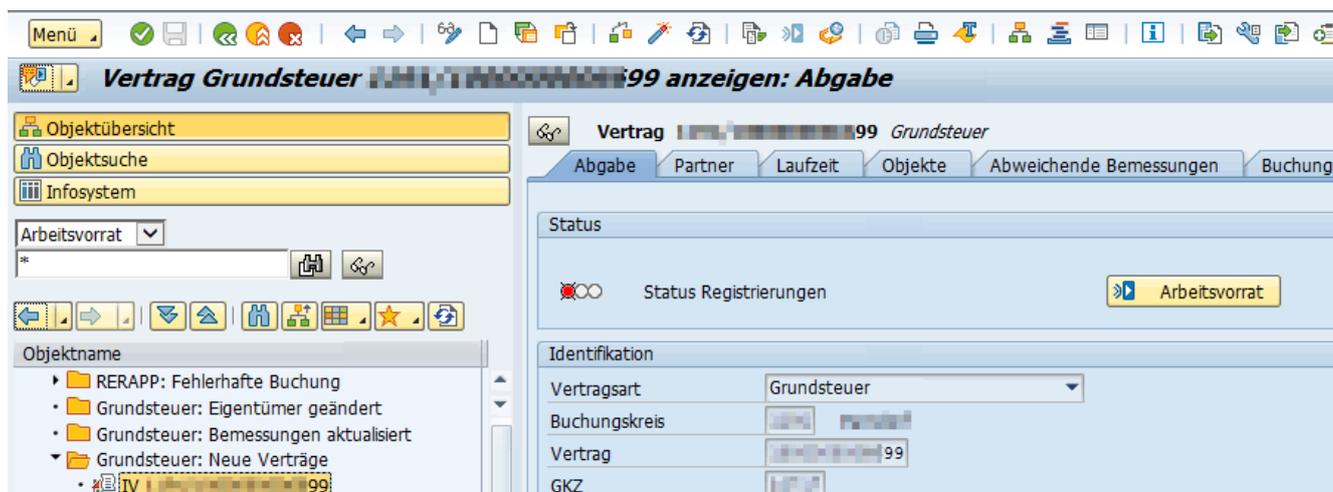
HINWEIS: Bevor die Bearbeitung der einzelnen Szenarien startet, wird in Kapitel 3.1 erläutert, wie Verträge und Bescheide in der **RE80** zu öffnen sind. Ist dies bekannt, so kann dieser Absatz übersprungen werden.

4.1. Verträge und Bescheide öffnen

GeOrg prüft vor dem Einspielen der Daten aus dem Gemeindec cockpit, ob es bereits einen Vertrag mit der Einheitswert-Aktenzahl (EWAZ) im System gibt. Ist dies nicht der Fall, so wird GeOrg einen neuen Vertrag anlegen. Um die Liste der neuen Verträge zu sehen, kann der Reiter **Neue Verträge** im Arbeitsvorrat aufgeklappt werden:



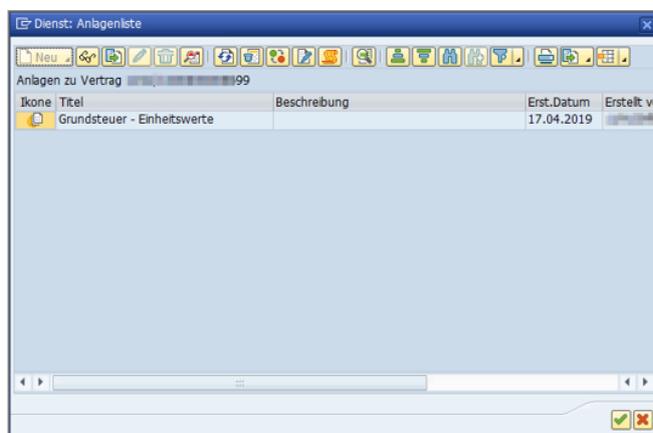
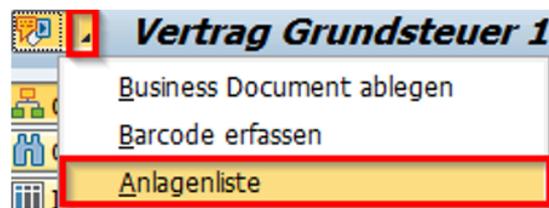
Nun kann ein Vertrag durch einen Doppelklick auf einen Eintrag geöffnet werden. Dieser wird dann in der rechten Seite der **RE80** angezeigt:



Als zusätzliche Informationsquelle wird der Bescheid zu dem Grundsteuer-Objekt benötigt. Dieser kann bei einem geöffneten Vertrag über die Schaltfläche **Dienste zum Objekt** aufgerufen werden.



Nach einem Klick auf den kleinen Pfeil erscheint ein Zusatzfenster. Dort ist der Eintrag **Anlagenliste** auszuwählen. Jetzt erscheint das Fenster mit allen bisher eingespielten Bescheiden des Finanzamtes.



In diesem Fall ist ein Einheitswert-Bescheid vorhanden. Dieser kann nun mittels Doppelklick auf den Eintrag **Grundsteuer – Einheitswerte** geöffnet werden. Der Bescheid wird nun in der zugehörigen Anwendung geöffnet.

Bereich	Einträge
1	Kopfbereich des Bescheides mit Einheitswert-Aktenzahl, Inkrafttretensdatum und Grundsteuertyp (A oder B)
2	Daten zum Bescheidempfänger
3	Daten zu den EZ, sofern diese vom Finanzamt mitgeliefert werden oder bereits bekannt sind
4	Grundsteuermessbetrag laut Finanzamt

Mitteilung gemäß § 194 Abs 4 BAO

Bescheiddatum: 09.01.2015
Erstellungsdatum FinanzOnline: 06.04.2019

Verarbeitet am: 17.04.2019 08:28:11
Seite: 2

EWAZ: [REDACTED]
Stichtag: 2014
Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2014
Hauptveranlagung - Wirksamkeit 1.1.2015
Grundsteuer A

LFV Daten

Schlüssel: [REDACTED]
Fläche: [REDACTED] m²

Liste der Miteigentümer	Geb.Dat.	Anteil	ZurechnungskZ
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Zurechnungskennzeichen

0 KEINE Änderung der Abgabepflicht, Anteil ist NICHT von der Grundsteuer befreit (§ 2a GrStG)

Informationen und Änderungen in GeOrg

Immobilienvertrag: [REDACTED]99

Bereich	Einträge
Seite 2: 1	Innerhalb dieses Bereiches finden sich die Daten zu allen Eigentümern der betreffenden Liegenschaft.

ACHTUNG: Sind mehrere Personen Eigentümer einer Liegenschaft, so wird nur einer auf dem Bescheid des Finanzamtes angeführt.

Zudem tritt bei Vorliegen von mehreren Eigentümern §81 Absatz 2 der Bundesabgabenordnung in Kraft. Dieser besagt in der Fassung vom 17.02.2020:

Beachte

Bezugsbereich Abs. 6: Bei Beendigung einer Personenvereinigung (Personengemeinschaft) vor dem 19. 4. 1980 gilt dieses Datum als Beendigungsdatum (Art. V, Z 1, [BGBl. Nr. 151/1980](#)).

Text

§ 81. (1) Abgabenrechtliche Pflichten einer Personenvereinigung (Personengemeinschaft) ohne eigene Rechtspersönlichkeit sind von den zur Führung der Geschäfte bestellten Personen und, wenn solche nicht vorhanden sind, von den Gesellschaftern (Mitgliedern) zu erfüllen.

(2) Kommen zur Erfüllung der im Abs. 1 umschriebenen Pflichten mehrere Personen in Betracht, so haben diese hiefür eine Person aus ihrer Mitte oder einen gemeinsamen Bevollmächtigten der Abgabenbehörde gegenüber als vertretungsbefugte Person namhaft zu machen; diese Person gilt solange als zur Empfangnahme von Schriftstücken der Abgabenbehörde ermächtigt, als nicht eine andere Person als Zustellungsbevollmächtigter namhaft gemacht wird. Solange und soweit eine Namhaftmachung im Sinn des ersten Satzes nicht erfolgt, kann die Abgabenbehörde eine der zur Erfüllung der im Abs. 1 umschriebenen Pflichten in Betracht kommenden mehreren Personen als Vertreter mit Wirkung für die Gesamtheit bestellen. Die übrigen Personen, die im Inland Wohnsitz, Geschäftsleitung oder Sitz haben, sind hievon zu verständigen.

Somit liegt es in der Verantwortung der Eigentümer, bei einer Eigentumsversammlung eine verantwortliche Person zu bestimmen und dies der Gemeinde oder dem Verband bekannt zu geben. Geschieht dies nicht, kann eine Person von der Abgabenbehörde aus dem Kreis der Eigentümer bestimmt werden. Dieser sind dann die Abgaben vorzuschreiben.

5. EINARBEITEN DER VERTRÄGE

Aufgrund des Umstandes, dass sich einige Arbeitsschritte innerhalb der verschiedenen Szenarien wiederholen, ist dieses Handbuch modular aufgebaut. Je nach Fall ist gemäß den Unterkapiteln vorzugehen. Jeder Teilschritt ist im Nachgang an dieses Kapitel exakt beschrieben.

5.1. Arbeitsvorrat „Neue Verträge“

Schritt #	Kapitel #	Kapitelbezeichnung	Seite
1	4.1	Verträge und Bescheide öffnen	9
2	6.1	Kontrolle der Daten im Reiter Abgaben	15
3	6.2	Hinzufügen des Vertragspartners (Abgabepflichtige Partei)	16
4	6.3	Hinzufügen des Objektes	17
5	6.4	Kontrolle des GMB-Wertes	21
6	6.5	Hinzufügen der Kondition zum Vertrag	21
7	6.6	Speichern und Aktivieren des Vertrages	23
8 (optional)	6.7	Drucken eines Bescheides	23
9	6.8	Leeren des Arbeitsvorrates für den Vertrag	25
10 (optional)	6.9	Auffrischen des Arbeitsvorrates	26

5.2. Arbeitsvorrat „Neue Verträge GMB = 0“

Dabei handelt es sich um „Neue Verträge“ gemäß dem vorhergehenden Kapitel. Der Unterschied liegt darin, dass der GMB-Wert vom Finanzamt mit 0,00 bemessen wurde. Somit sind diese gleich zu behandeln wie „Neue Verträge“.

5.3. Arbeitsvorrat „Eigentümer geändert“

Schritt #	Kapitel #	Kapitelbezeichnung	Seite
1	4.1	Verträge und Bescheide öffnen	9
2	6.1	Kontrolle der Daten im Reiter Abgaben	15
3	N/A	Ändern des Vertragspartners über einen Geschäftspartnerwechsel mit Wirksamkeit des Finanzamtsbescheides (siehe Handbuch „Vertragspartnerwechsel“)	N/A
4	6.10	Prüfen ob das richtige Objekt hinterlegt ist. Sonderfall: Objektwechsel und Hinzufügen der Kondition zum Vertrag	26 / 21
5	6.4	Kontrolle des GMB-Wertes	21
6	N/A	Speichern des Vertrages über das Diskettensymbol ()	N/A
7 (optional)	6.7	Drucken eines Bescheides	23
8	6.8	Leeren des Arbeitsvorrates für den Vertrag	25
9 (optional)	6.9	Auffrischen des Arbeitsvorrates	26

5.4. Arbeitsvorrat „Bemessungen aktualisiert“

Schritt #	Kapitel #	Kapitelbezeichnung	Seite
1	4.1	Verträge und Bescheide öffnen	9
2	6.1	Kontrolle der Daten im Reiter Abgaben	15
3	N/A	Kontrolle des Vertragspartners (im Vergleich zum Eigentümer lt. Finanzamtsbescheid) Ggf. ändern des Vertragspartners über einen Geschäftspartnerwechsel mit Wirksamkeit des Finanzamtsbescheides (siehe Handbuch „Vertragspartnerwechsel“)	N/A
4	6.10	Prüfen ob das richtige Objekt hinterlegt ist. Sonderfall: Objektwechsel und Hinzufügen der Kondition zum Vertrag	26 / 21
5	6.4	Kontrolle des GMB-Wertes	21
6	N/A	Bei Änderungen: Speichern des Vertrages über das Diskettensymbol ()	N/A
7 (optional)	6.7	Drucken eines Bescheides	23
8	6.8	Leeren des Arbeitsvorrates für den Vertrag	25

Schritt #	Kapitel #	Kapitelbezeichnung	Seite
9 (optional)	6.9	Auffrischen des Arbeitsvorrates	26

6. SCHRITTE ZUR EINARBEITUNG

Nachfolgend wird erläutert, wie die verschiedenen Verträge in GeOrg eingearbeitet werden.

6.1. Kontrolle der Daten im Reiter Abgaben

Als erster Schritt ist der **Arbeitsvorrat** zu öffnen. Um einen neuen Vertrag zu öffnen, ist der dementsprechende Reiter auszuwählen, ein Vertrag zu öffnen und der/die Bescheide des Finanzamtes zu öffnen.

Ist der neue Vertrag geöffnet, so sind bereits die **Aktenzahl, der Einheitswert und das Vertragsbeginndatum** von GeOrg befüllt worden. Diese Angaben sind mit dem Bescheid abzugleichen.

The screenshot shows the following data in the GeOrg interface:

- Kennzeichen Tarif:** [Empty]
- Grundsteuer:**
 - Aktenzahl:** [Red box]
 - Superädifikat:
 - Letzter Einheitswert: 0,00
 - Datum letzter EW: 09.01.2015
- Vertrag:**
 - Vertragsbezeichnung: Grundsteuer
 - Altvertrag: [Empty]
 - Vertragswährung: EUR
 - Anmerkung: [Empty]
 - Kein Besch. Adressat:
- Objekt / Partner:**
 - Objekt: [Empty]
 - Vertragspartner: [Empty]
 - Geschäftspartner: [Empty]
- Laufzeit:**
 - Vertragsbeginn: 01.01.2015 [Red box] Bis: [Empty]

External document text (EWAZ):

- Stichtag: 2014 [Red box]
- Grundsteuerermessbescheid zum 1. Jänner 2014
- Hauptveranlagung - Wirksamkeit 1.1.2015 [Red box]
- Grundsteuer A

HINWEIS: Sollte der Vertrag noch nicht im Änderungsmodus geöffnet sein, so ist in diesen zu wechseln.

Dies kann durch die Schaltfläche **Brille/Stift** () erreicht werden.

6.2. Hinzufügen des Vertragspartners (Abgabepflichtige Partei)

Sind die Daten korrekt, so bitte auf den Reiter **Partner** wechseln. Bei einem neuen Grundsteuervertrag ist noch kein Geschäftspartner hinterlegt. Demnach ist dieser hinzuzufügen.

ACHTUNG: Zum Hinzufügen eines Vertragspartners ist **ausschließlich** der Reiter **Partner** zu verwenden.

Hierzu bitte im Änderungsmodus auf das grüne „Plus“ () und dann den Unterpunkt „**Vertragspartner**“ klicken.



Anschließend kann wie gewohnt mit Hilfe von Teilen des Namens gesucht (1) und die Auswahl mittels eines Klicks auf den grünen Haken (2) bestätigt werden:



6.3.1. Bescheide mit Angabe der EZ

Wurde am übermittelten Bescheid eine EZ angegeben, so kann nach diesem Objekt gesucht werden:

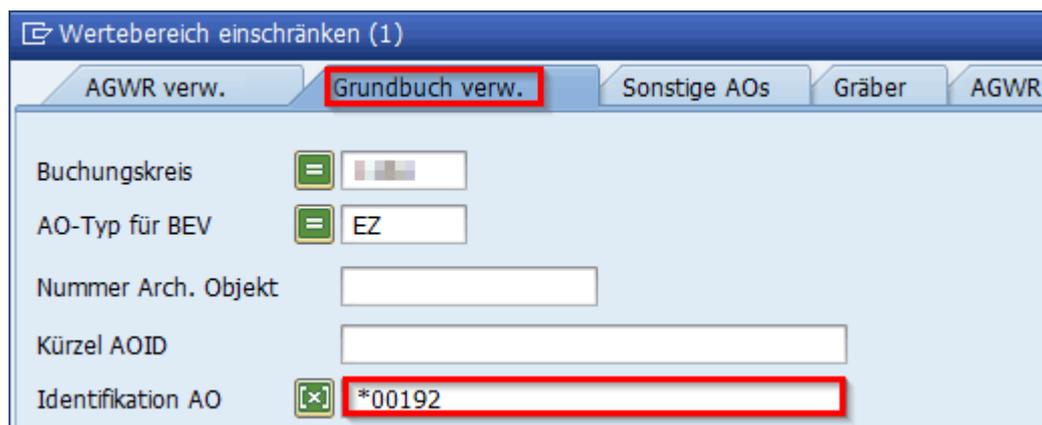
Liste der bewerteten Grundstücke

GStNr	Fläche (m ²)	GB-Nr	Einlagezahl
1000	1000	10001	192

Dies wird im Änderungsmodus über die Schaltfläche „**grüne Liste plus**“ () erreicht. Nun erscheint ein Fenster wie unten abgebildet. In diesem muss auf den Reiter „**Grundbuch verw.**“ gewechselt werden (sofern nicht bereits ausgewählt).

ACHTUNG: Sind mehrere EZ angegeben, so ist eine auszuwählen. In GeOrg kann nur eine EZ aktiv sein. Die Angabe mehrerer aktiver Einlagezahlen ist **NICHT** möglich.

In der Suchmaske sind die Daten wie folgt einzugeben:



Wertebereich einschränken (1)

AGWR verw. **Grundbuch verw.** Sonstige AOs Gräber AGWR.

Buchungskreis = []

AO-Typ für BEV = EZ

Nummer Arch. Objekt []

Kürzel AOID []

Identifikation AO [x] *00192

Im Suchfeld „**Identifikation AO**“ ist die EZ einzugeben.

TIPP: Da EZ in GeOrg 5-stellig codiert sind, so ist diese immer so einzugeben, dass die Eingabe 5-stellig ist. Dieses Vorgehen ist nicht erforderlich, aber erleichtert die Suche und minimiert die Wahrscheinlichkeit falsche Objekte auszuwählen.

Mit einem Klick auf den grünen Haken () wird die Suche ausgeführt und die gefundenen Ergebnisse werden ausgegeben:

Nummer AO	KürzelAOID	Identifikation AO	Bezeichnung Architekt. Objekt	Funktion	GKZ	KG-NR.	KG-EZ	ERTRAGSMZ	EZ	Grundstücksnummer
<input type="checkbox"/> 2/00192	2/00192	2/00192	2/00192	2/00192			2	0000000000	0000000000	2/00192
<input type="checkbox"/> 1/00192	1/00192	1/00192	1/00192	1/00192			1	0000000000	0000000000	1/00192

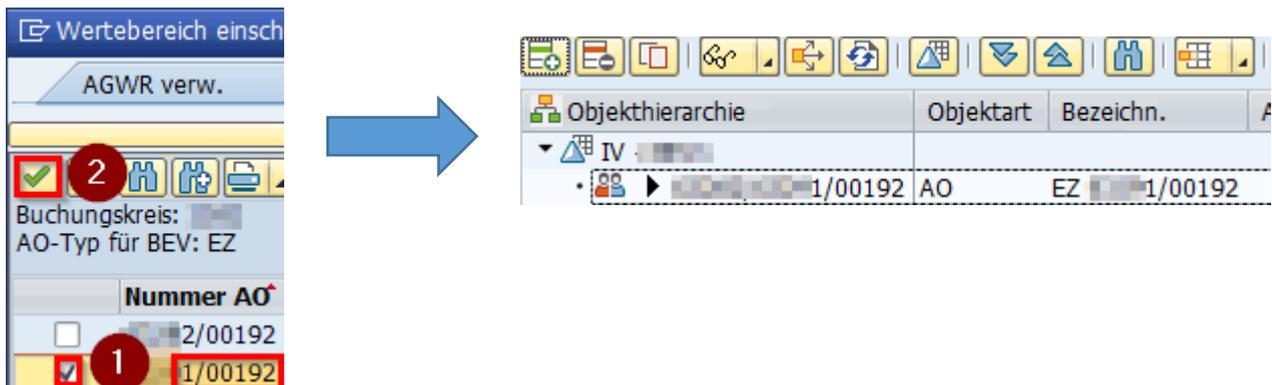
Hier zeigt sich, dass für die Beispielgemeinde nun 2x die EZ 192 gefunden wurde. Einmal mit der KG Nummer mit Endstelle 1, und einmal die KG Nummer mit der Endstelle 2. Sollte dies der Fall sein, so ist auf dem Bescheid die dementsprechende KG Nummer mit zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich die auszuwählende EZ:

Liste der bewerteten Grundstücke

GStNr	Fläche (m²)	GB-Nr	Einlagezahl
...	...	1	192

ACHTUNG: Basierend auf der ausgewählten EZ werden in GeOrg die Bescheide für die Grundsteuer erstellt. Sollte hier eine falsche Auswahl getroffen werden, so werden ggf. falsche Bescheidadressaten am Bescheid angeführt.

Gemäß dem Bescheid ist das Objekt mit der KG Nummer mit Endstelle 1 und der EZ 192 auszuwählen. Hierfür die Markierung bei dem Objekt setzen und mit einem Klick auf den grünen Haken () bestätigen. Nun erscheint das Objekt im Vertrag:



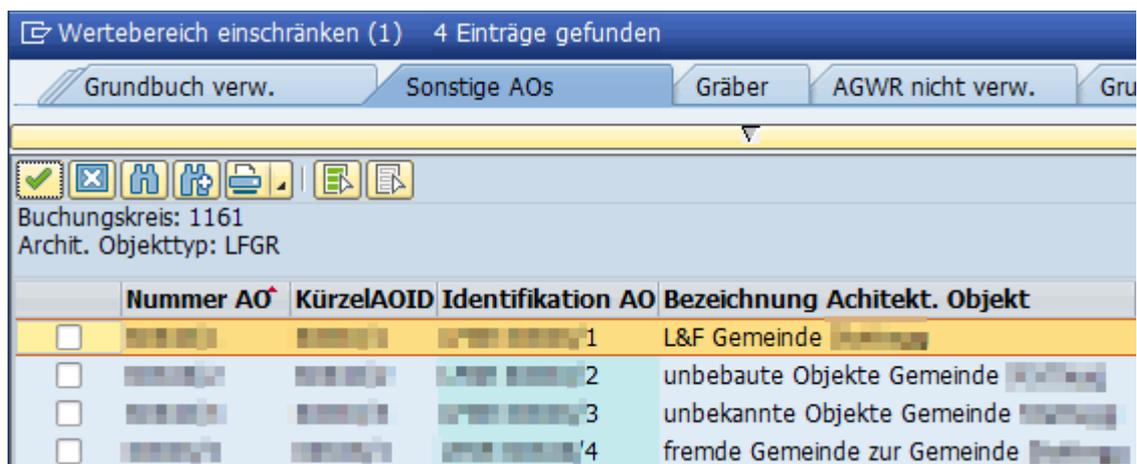
The image shows a transition from a search results window to a contract hierarchy window. In the search window, the object '1/00192' is selected (checkbox checked, circled in red with '1'), and the search button (green checkmark, circled in red with '2') is clicked. In the contract hierarchy window, the selected object '1/00192' is now listed under the 'IV' hierarchy.

6.3.2. Bescheide ohne Angabe der EZ

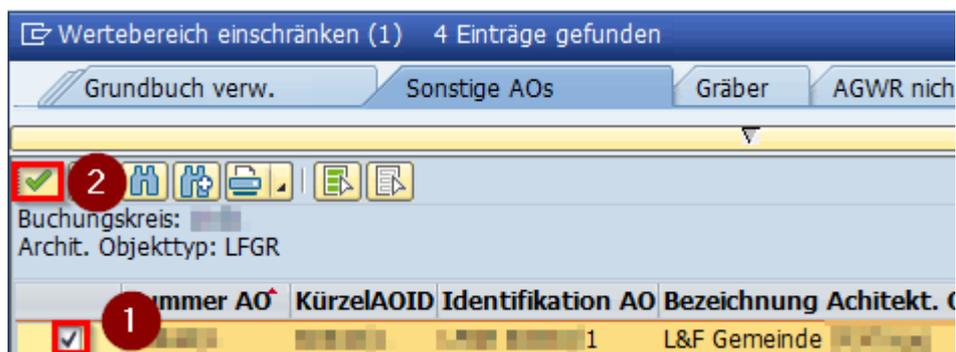
Ist am Bescheid keine EZ angegeben, dann muss bei der Auswahl des Objektes anders vorgegangen werden. Hier ist anstelle des Reiters „**Grundbuch verw.**“ die Registerkarte „**Sonstige AOs**“ auszuwählen:



Der Buchungskreis der Gemeinde wird automatisch vorausgefüllt. Es sind keine weiteren Selektionen zu tätigen. Ein Klick auf den grünen Haken () listet die in der Gemeinde zur Verfügung stehenden Objekte auf:



Im Falle der Grundsteuer A ist das Objekt mit der Bezeichnung „L&F Gemeinde...“ zu wählen. Analog zur Auswahl des Objektes unter Angabe einer EZ ist auch hier die dementsprechende Auswahl zu setzen und mittels des grünen Hakens () zu übernehmen:



GeOrg lädt das Objekt in den Vertrag und zeigt es an.

6.4. Kontrolle des GMB-Wertes

Nun sollte kontrolliert werden, ob der GMB-Wert des Finanzamtes richtig eingespielt wurde. Der GMB ist die Basis für die Berechnung der Grundsteuer. Die Höhe der zu entrichtenden Grundsteuer ergibt sich aus der Formel:

$$\text{Grundsteuer} = \text{Grundsteuermessbetrag} * \text{Hebesatz}$$

Der GMB-Wert ist auf dem Bescheid vom Finanzamt angeführt:

Feststellung Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

Veranlagungsart: Hauptveranlagung (Grundsteuermessbetrag ist angegeben)

Bescheidart: (Endgültiger) Bescheid

Einheitswert:	0,00 Euro	4
GMB:	0,00 Euro	
Unterart:	Forstwirtschaftlicher Betrieb	

Es ist zu prüfen, ob dieser Wert (hier 0,00) auch im Vertrag hinterlegt ist. Die Hinterlegung des Wertes erfolgt während der Einspielung der Daten aus dem Gemeindecocckpit. Zur Kontrolle ist der Reiter „**abweichende Bemessungen**“ innerhalb des Vertrags zu öffnen:

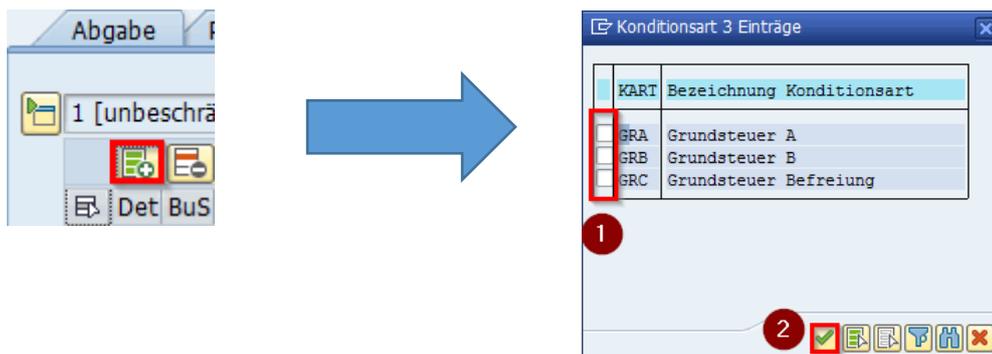
Objektidentifikation	BemArt	Abweichende Größe	Einh.in	BezBemArt	Bem.gültig ab	Bem.bis	Summe
	GMB	0,00	MB	GMB	01.01.2015		<input type="checkbox"/>

In der Spalte „Abweichende Größe“ ist der GMB-Wert gemäß Finanzamtsfestellung eingetragen.

HINWEIS: Sollten mehrere Werte vorhanden sein, so sind diese nicht zu ändern. Diese spiegeln (vergangene) Bemessungen des Finanzamtes wieder. Eine Änderung oder Löschung dieser Werte hätte ungewollte Rollungen beziehungsweise Vertragsänderungen zur Folge.

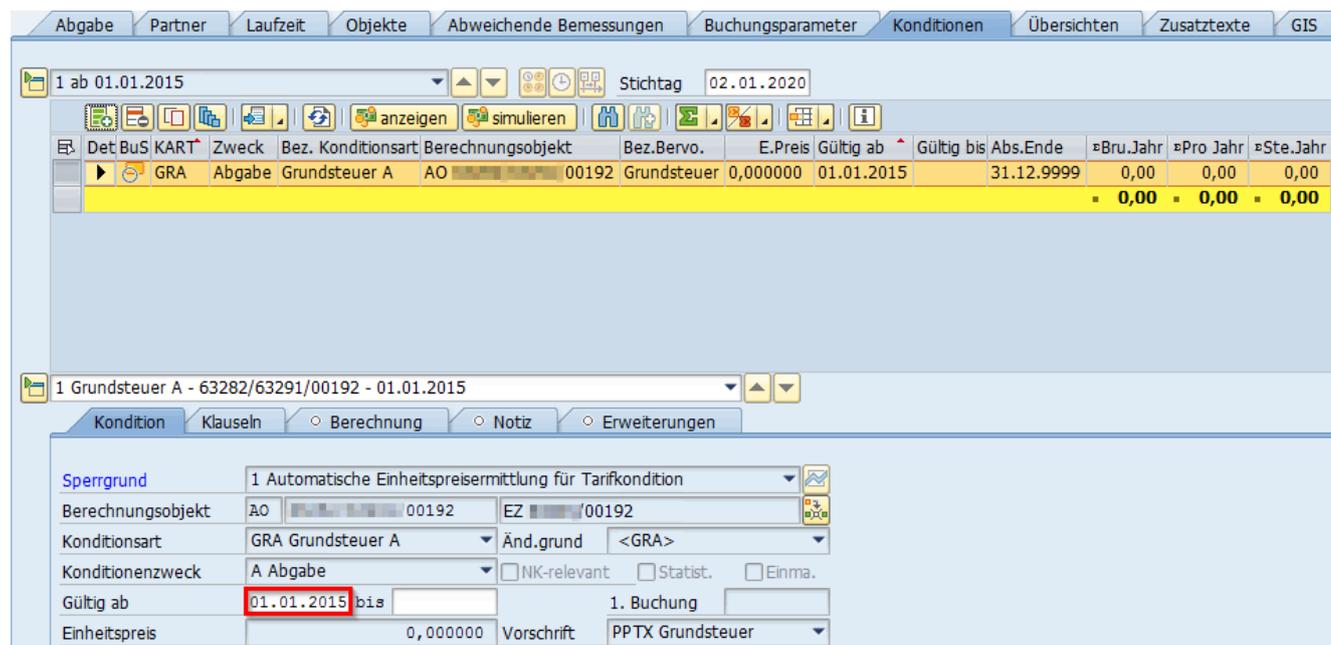
6.5. Hinzufügen der Kondition zum Vertrag

Da das Objekt hinzugefügt wurde, muss nun auch die zugehörige Kondition zugewiesen werden. Dies ist im Reiter „**Konditionen**“ zu erledigen. Analog zur Vorgehensweise beim Geschäftspartner wird die Kondition mittels der Schaltfläche „grüne Liste plus“ () hinzugefügt:



EWAZ: [REDACTED]
 Stichtag: 2014
 Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2014
 Hauptveranlagung - Wirksamkeit 1.1.2015
Grundsteuer A

Im nun erscheinenden Fenster ist die Grundsteuerart gemäß des Finanzamtsbescheides auszuwählen und über den grünen Haken () zu bestätigen.



The screenshot shows a software interface with a menu bar (Abgabe, Partner, Laufzeit, Objekte, Abweichende Bemessungen, Buchungsparameter, Konditionen, Übersichten, Zusatztexte, GIS) and a toolbar with icons for 'anzeigen' and 'simulieren'. A table lists tax conditions with columns: Det, BuS, KART, Zweck, Bez., Konditionsart, Berechnungsobjekt, Bez.Bervo., E.Preis, Gültig ab, Gültig bis, Abs.Ende, Bru.Jahr, Pro Jahr, Ste.Jahr. The first row is highlighted in yellow and shows 'GRA Abgabe Grundsteuer A' with a value of 0,00. Below the table, a detailed view of a condition is shown with fields for 'Sperrgrund', 'Berechnungsobjekt', 'Konditionsart', 'Konditionenzweck', 'Gültig ab', and 'Einheitspreis'. The 'Gültig ab' field is highlighted with a red box and contains the date '01.01.2015'.

ACHTUNG: Eventuelle Grundsteuerbefreiungen gibt es nur für die „Grundsteuer B“.

Zusätzlich ist noch das „**Gültig ab**“ – Datum zu überprüfen. Dieses sollte dem Wirksamkeitsdatum des Bescheides entsprechen. Gegebenenfalls ist dieses zu korrigieren.

6.6. Speichern und Aktivieren des Vertrages

Abschließend muss der Vertrag noch gespeichert sowie aktiviert werden. Durch das Speichern mittels Klick auf die Diskette () werden die Daten in GeOrg abgelegt und der Faktor für den Einheitspreis aus dem System geladen. Zusätzlich muss der Vertrag über den Zauberstab () aktiviert werden.

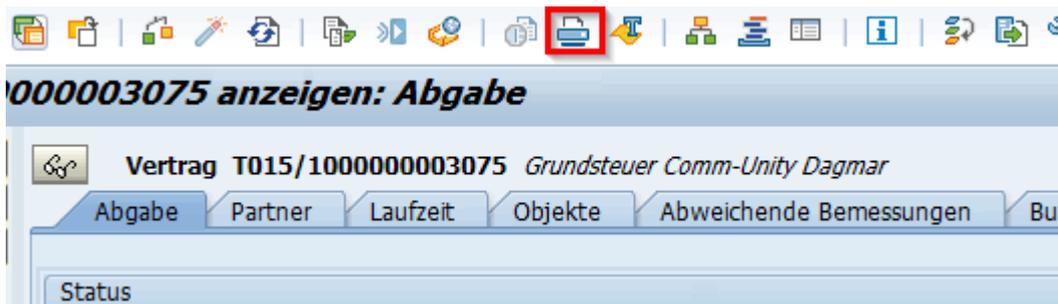
ACHTUNG: Wird der Vertrag nicht aktiviert, so wird dieser auch nicht abgerechnet.

6.7. Drucken eines Bescheides

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.



Jetzt wird der Bescheid in der Vorschau am Bildschirm ausgegeben:

Dieser kann nun über das Symbol für den Drucker () in das **Versandcockpit** übermittelt werden:



...

Bescheid: Grundsteuer

Abgabepflichtiger: ...
 GZ: ...
 Aktenzahl FA: ...
 Datum: ...
 Seite: ...

Kontaktdaten

SB/Abt: ...
 Tel: ...
 Mail: ...

Bescheid über die Grundsteuer

Spruch

Gültig ab: 01.01.2015

Gemäß §§ 27 und 28 des Grundsteuergesetzes 1955 (GrStG), BGBl 149/1955 in der geltenden Fassung in Verbindung mit den Bestimmungen der Bundesabgabenordnung (BAO), BGBl 104/2018 in der geltenden Fassung wird die zu entrichtende Grundsteuer für den im Gemeindegebiet gelegenen Grundbesitz wie folgt festgesetzt und gilt bis zur Erlassung eines neuen Grundsteuerbescheides.

Objekt: ...

Bescheidadressat(en)

Name	Adresse
...	...

Steuerart: Grundsteuer A

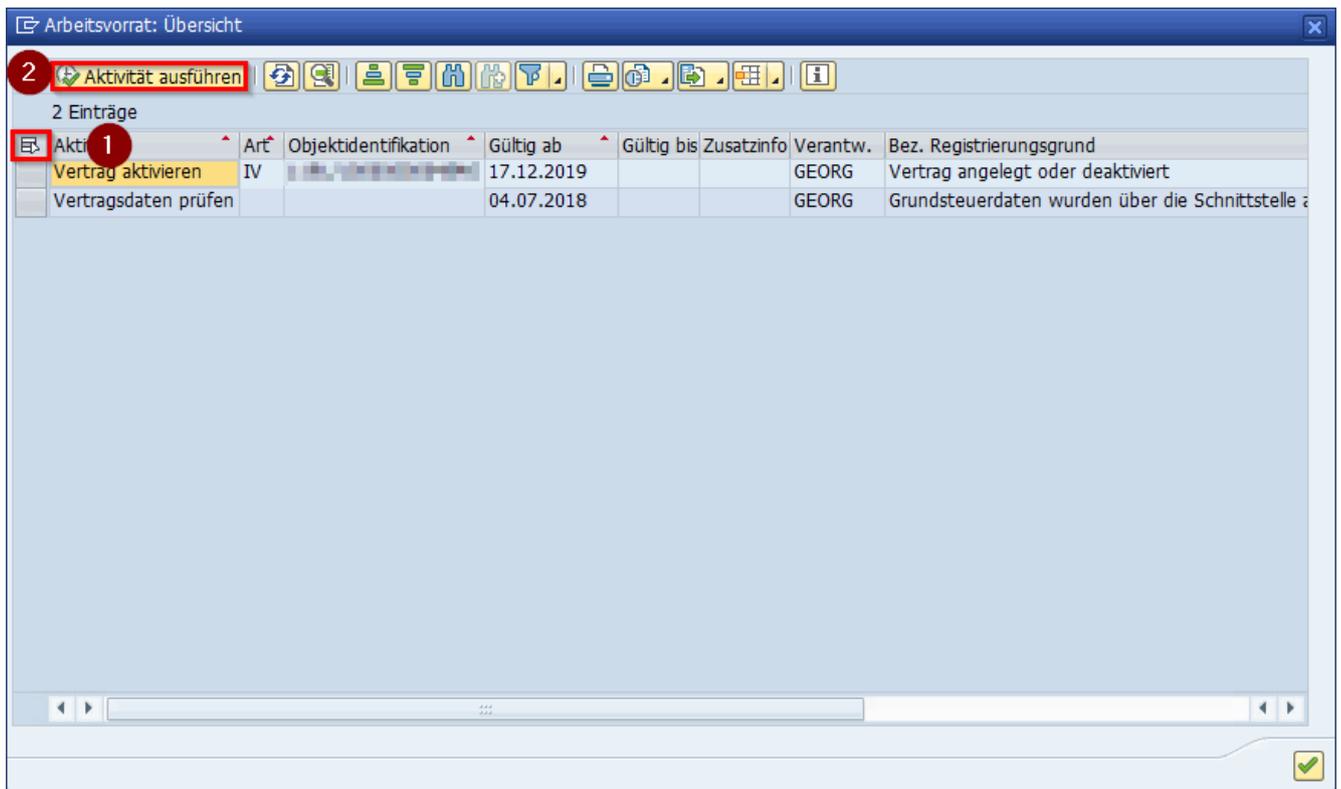
Aktenzahl Finanzamt: ...

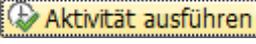
Steuerart	Messbetrag	Hebesatz %	Befreiung %	Pro Jahr (EUR)
Grundsteuer A
Summe				...

Sollte der Bescheid nicht gedruckt werden, da eine Nachbearbeitung erforderlich ist, kann das Fenster mittels der Schaltfläche „zurück“ () verlassen werden.

6.8. 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**“ () erledigt. Durch die Betätigung dieser Schaltfläche öffnet sich ein Fenster in dem alle Aktivitäten für den Vertrag angezeigt werden:



Wenn alle Schritte erledigt wurden, dann ist in die Ecke zu klicken (Symbol: ) und anschließend der Button „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.

6.9. 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:



Nun wird der Arbeitsvorrat neu berechnet und ausgegeben.

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

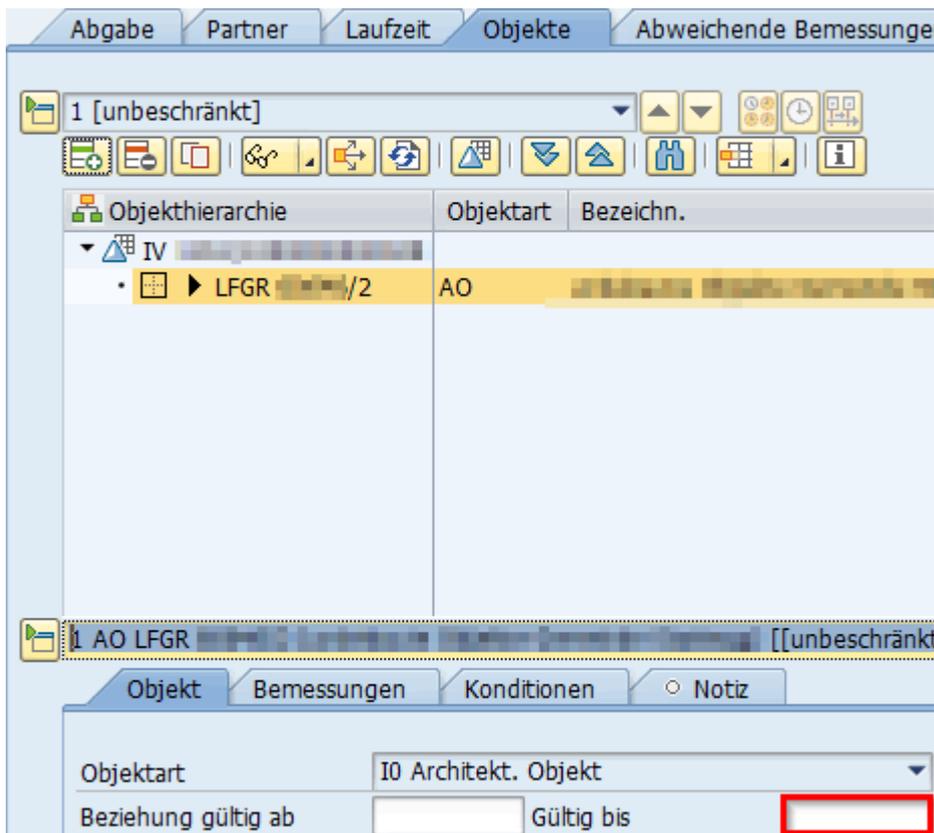
6.10. Sonderfall: Objektwechsel

Es können Fälle auftreten, in denen sich das Objekt am Vertrag ändert. Dies kann folgende Gründe haben:

1. In der Vergangenheit wurde die Grundsteuer auf ein unbebautes Objekt (ohne EZ) vorgeschrieben. Aufgrund einer Neubewertung verfügt das Grundstück aber nun über eine EZ.
2. Die Grundsteuer wurde auf ein „L&F-Objekt“ ohne EZ vorgeschrieben, die EZ ist aber mittlerweile bekannt.

Um den Vertrag nun korrekt anzupassen, ist wie folgt vorzugehen:

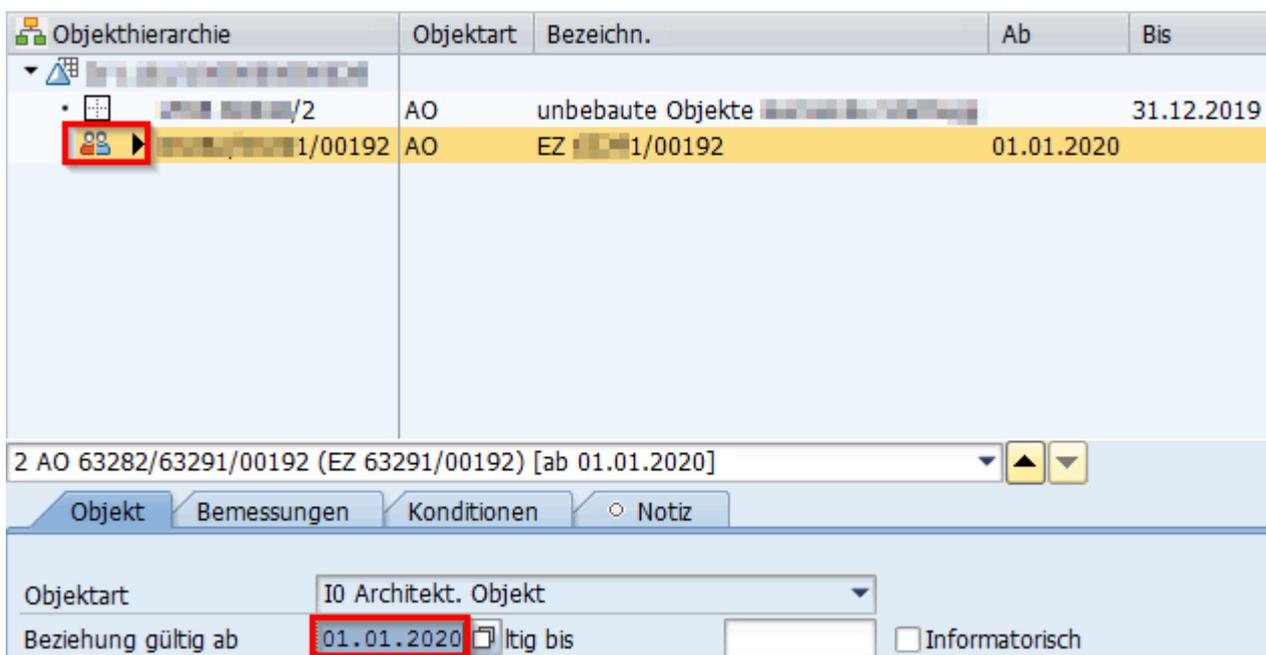
Der Reiter „Objekte“ im Vertrag ist im Bearbeitungsmodus zu öffnen und das zu ändernde Objekt ist auszuwählen:



Im Feld „**Gültig bis**“ ist das Datum anzugeben, bis wann das Objekt im Vertrag gültig ist.

TIPP: Hier sollte das Datum der letzten vergangenen Fälligkeit des Grundsteuervertrages verwendet werden. Dies vermeidet Rollungen innerhalb von GeOrg.

Im Beispielfall wird das Objekt mit 31.12.2019 beendet und die bekannte EZ als Objekt mit dem 01.01.2020 hinzugefügt. Wie das Objekt mit EZ gesucht wird, ist in Kapitel 6.3 auf Seite 17 beschrieben.



Im Anschluss muss noch die Kondition für das neue Objekt (die EZ) hinzugefügt werden, damit auf Basis des neuen Objektes nun auch die Abgaben vorgeschrieben werden. Es ist ein Wechsel auf den Reiter „**Konditionen**“ erforderlich. Im ersten Schritt muss die Kondition auf das alte Objekt (.../2) beendet werden. Dies wird mit Stichtag des Objektendes durchgeführt (hier: 31.12.2019):

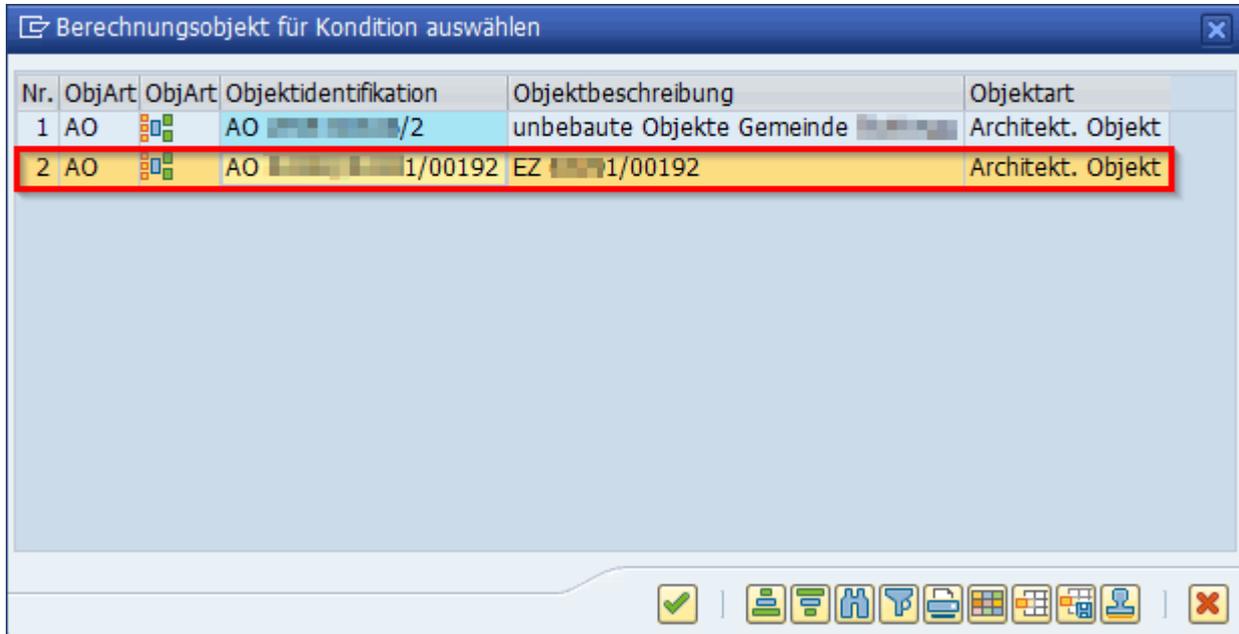
The screenshot shows a software interface with a table at the top and a detailed view below. The table has columns: Det, BuS, KART, Zweck, Bez., Konditionsart, Berechnungsobjekt, Bez.Bervo., E.Preis, Gültig ab, Gültig bis, and Abs.Ende. The first row is highlighted in yellow and contains: GRB, Abgabe, Grundsteuer B, /2, Grundsteuer, 5,000000, 01.01.2012, 31.12.2019, 31.12.2019.

Below the table, there is a dropdown menu showing "1 Grundsteuer B - LFGR /2 - 01.01.2012". Below that are tabs: "Kondition", "Klauseln", "Berechnung", "Notiz", and "Erweiterungen". The "Kondition" tab is active.

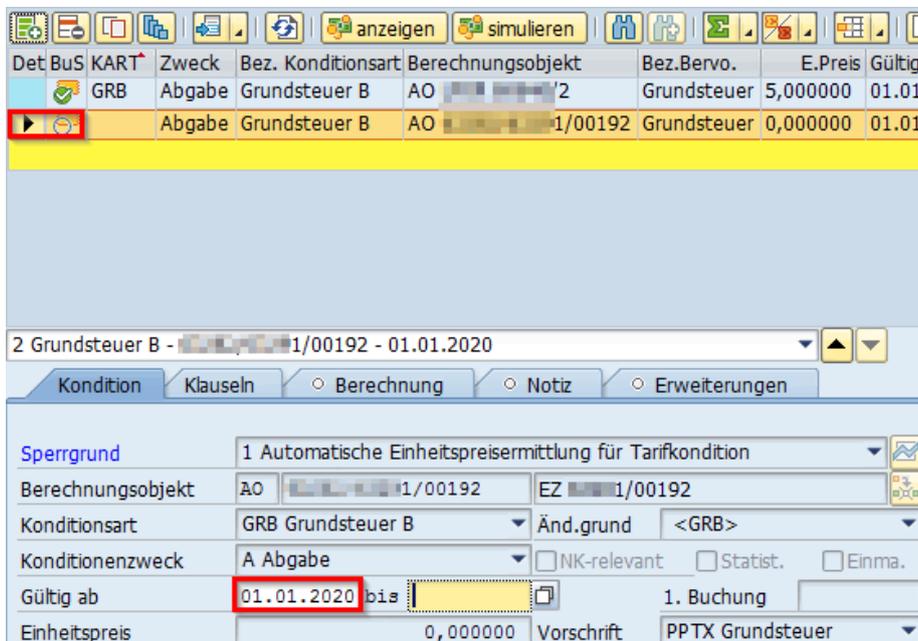
The detailed view shows the following fields:

- Sperrgrund: 1 Automatische Einheitspreisermittlung für Tarifkondition
- Berechnungsobjekt: AO LFGR /2 unbebaute Objekte
- Konditionsart: GRB Grundsteuer B, Änd.grund: TARIF Tarifkondition
- Konditionenzweck: A Abgabe, NK-relevant, Statist., Einma.
- Gültig ab: 01.01.2012 bis 31.12.2019 (highlighted in red)
- Einheitspreis: 5,000000, Vorschrift: PPTX Grundsteuer

Nun muss eine Kondition auf das neue Objekt hinzugefügt werden. Da nun 2 Objekte im Vertrag zur Auswahl stehen, wird GeOrg nach einem Klick auf „Grüne Liste plus“ () nach dem Bezugsobjekt fragen:



Das neue Objekt ist mittels eines Doppelklicks auszuwählen. GeOrg fragt nun nach der Art der Kondition. Hier ist durch setzen des Hakens der Grundsteuertyp auszuwählen. Nach erfolgter Entscheidung erscheint die neue Kondition im Vertrag:



Nun muss kontrolliert werden, ob für die neue Kondition das korrekte „**Gültig ab**“ Datum gesetzt ist. Wenn nicht, so ist das Datum bei der neuen Kondition zu ändern

ACHTUNG: Bitte unbedingt darauf achten, dass die neue Kondition gewählt ist, da sonst die Vergangenheit geändert werden würde.

Comm-Unity EDV GmbH

Prof.-Rudolf-Zilli-Straße 4
8502 Lannach

T +43 (0) 3136 800-500

F +43 (0) 3136 800-123

office@comm-unity.at

www.comm-unity.at



Impressum:

© Comm-Unity EDV GmbH 2019

Alle Rechte vorbehalten.

Jede Art der Vervielfältigung oder die Weitergabe an Dritte
ist ohne schriftliche Genehmigung des Herausgebers nicht gestattet.

