



GEMEINDE MEISELDORF

MERKBLATT FÜR BAUWERBER

STAND 01.05.2023

Nachstehend soll ein Überblick über die Kosten gegeben werden, die bei Errichtung von Neu- oder Zubauten zusätzlich zu den Baukosten, Stromanschlusskosten usw. anfallen.

GRUNDERWERB

Beim Erwerb eines Grundstückes werden Kosten für die Vertragserrichtung etc. von dem von Ihnen beauftragten Notar oder Rechtsanwalt in Rechnung gestellt.

GRUNDERWERBSSTEUER (Zahlung an das Finanzamt)

Die Grunderwerbssteuer wird grundsätzlich von der Gegenleistung bemessen. Bei einem Kaufvertrag stellt der Kaufpreis die Gegenleistung dar. Derzeit beträgt die Höhe der Grunderwerbssteuer beim Ankauf eines Grundstückes 3,5 % des vereinbarten Kaufpreises.

GRUNDBUCHSEINTRAGUNG (Zahlung an das Bezirksgericht)

Für die Eintragung (Einverleibung) des Eigentumrechtes wird derzeit eine Gebühr in der Höhe von 1,1 % des Kaufpreises, der auf der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes ausgewiesen ist, eingehoben. Bei unentgeltlichen und teilentgeltlichen Erwerben erfolgt die Bemessung der Steuer nach einem Stufentarif.

VERWALTUNGSABGABEN, KOMMISSIONSGEBÜHREN, SACHVERSTÄNDIGENGEBÜHR

Für die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung sind die Kosten je nach Größe und Anzahl des Bauvorhabens verschieden, derzeit sind gemäß der NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973 für die Errichtung von Neu- und Zubauten Verwaltungsabgaben in Höhe von EUR 0,50 pro m² (Außenmauer) neuer Geschoßfläche, mindestens aber EUR 100,00, zur Vorschreibung zu bringen.

Die Kommissionsgebühren und Sachverständigengebühren werden nach Zeitaufwand verrechnet.

BUNDESgebÜHREN

Das Bauansuchen unterliegt je Bauvorhaben einer Bundesgebühr von EUR 14,30.

AUFSCHLIEßUNGSABGABE

Die Aufschließungsabgabe fällt mit der Erklärung des Grundstückes zum Bauplatz bzw. mit der Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung eines Gebäudes an.

Die Abgabe berechnet sich nach der folgenden Formel:

$$\sqrt{\text{Grundstücksfläche}} \times \text{Bauklassenkoeffizient} \times \text{Einheitssatz}$$

Der Einheitssatz beträgt derzeit EUR 450,00.

Als Bauklassenkoeffizient ist generell mindestens 1,25 anzunehmen, sofern das Gebäude nicht einer höheren Bauklasse entspricht als die Bauklasse II (Bauklasse I + II = 1,25).

Beispiel: Grundstücksfläche 800 m², Bauklasse I + II

$$(\sqrt{800}=28,2843) \times 1,25 \times \text{EUR } 450,00 = \underline{\text{EUR } 15.909,90}$$

ERGÄNZUNGSABGABE ZUR AUFSCHLIEßUNGSABGABE

Anlässlich der Änderung der Grenzen von Bauplätzen (Vergrößerung bzw. Teilung) wird eine Ergänzungsabgabe zur Aufschließungsabgabe vorgeschrieben.

Weiters anlässlich der Erteilung einer Baubewilligung für den Neu- oder Zubau eines Gebäudes, wenn die frühere Abgabenvorschreibung mit einem niedrigeren Bauklassenkoeffizienten als 1,25 berechnet wurde oder noch nie eine diesbezügliche Abgabe vorgeschrieben wurde.

Der Bauklassenkoeffizient für Bauplätze im Baulandbereich beträgt seit 09/2011 mindestens 1,25.

EINMALIGE ABGABEN FÜR WASSER UND KANAL

EINBAU EINES WASSERZÄHLERS

Ein Wasserzähler ist von der Gemeinde auf Kosten des Liegenschaftseigentümers einzubauen. Der Liegenschaftseigentümer hat die hierzu erforderlichen Arbeiten zu dulden und die zum Schutz des Wasserzählers erforderlichen Einrichtungen auf seine Kosten instandzuhalten.

Die Kosten für den Zählereinbau betragen derzeit EUR 35,00 (inkl. USt).

Beispiel 2:

Wohnhaus mit einer bebauten Fläche von 130 m² mit 3 angeschlossenen Geschossen (KG, EG, OG).
Garage mit einer bebauten Fläche von 25 m² (angebaut an das Wohnhaus mit einer Verbindungstüre).
Grundstücksfläche 800 m² (= unbebaute Fläche 670 m², daher Berücksichtigung von maximal 500 m² unbebauter Fläche)

$$\begin{array}{rcllcl} 155 \text{ m}^2 / 2 \times (3 + 1) & = & 310,00 \text{ m}^2 & & \\ + 15\% \text{ unbebaute Fläche} & = & \underline{75,00 \text{ m}^2} & & \\ \text{Berechnungsfläche} & = & 385,00 \text{ m}^2 & \times \text{ EUR } 7,00 & = \text{ EUR } 2.695,00 \\ & & & + 10\% \text{ USt} & = \underline{\text{EUR } 269,50} \\ & & \text{Wasseranschlussabgabe} & & = \underline{\text{EUR } 2.964,50} \end{array}$$

KANALEINMÜNDUNGSABGABE

Für den möglichen Anschluss an die öffentliche Kanalanlage ist eine Kanaleinmündungsabgabe zu entrichten.

Die Abgabe berechnet sich nach der folgenden Formel:

$$\text{Berechnungsfläche} \times \text{Einheitssatz} = \text{Kanaleinmündungsabgabe (zuzüglich 10\% USt)}$$

Die Einheitssätze betragen derzeit:

Schmutzwasserkanal	EUR 11,99/m ²
Regenwasserkanal	EUR 4,65/m ²

Die Berechnung erfolgt wie nachstehend angeführt:

$$\begin{array}{l} \text{bebaute Fläche der angeschlossenen Gebäude} / 2 \times (\text{Anzahl der angeschlossenen Geschosse} + 1) \\ + \underline{15\% \text{ der unbebauten Fläche (höchstens } 15\% \text{ von } 500 \text{ m}^2 = \text{max. } 75 \text{ m}^2)} \\ = \text{Berechnungsfläche} \end{array}$$

INFORMATIONEN ZUR BEBAUTEN FLÄCHE:

Als bebaute Fläche gilt die lotrechte Projektion des äußeren Umrisses (Außenmauer) einer über das Gelände ragenden Baulichkeit. Dies gilt auch dann, wenn die angeschlossene Liegenschaft nicht zur Gänze gleich hoch verbaut ist. Zusätzlich ist die unbebaute Fläche nur bis zu einem Ausmaß von höchstens 500 m² zu berücksichtigen.

Nicht angeschlossene Gebäude und nicht angeschlossene Gebäudeteile zählen zur unbebauten Fläche. Ein nicht angeschlossener Gebäudeteil liegt nur dann vor, wenn er sich vom übrigen Gebäude durch eine bis zu seiner obersten Decke durchgehende Wand abgrenzt und eine Nutzung als Garage, als gewerblicher oder industrieller Lager- und Ausstellungsraum aufweist oder land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dient. Ist nur einer dieser Faktoren gegeben, ist es kein Gebäudeteil.

Der Kanalanschluss wird von der Gemeinde nur bis zur Liegenschaftsgrenze hergestellt.

Beispiele für Kanaleinmündungsabgabe:

Beispiel 1:

Wohnhaus mit einer bebauten Fläche von 130 m² mit 3 angeschlossenen Geschossen (KG, EG, OG).

Garage mit einer bebauten Fläche von 25 m² (ist ein eigenständiges Gebäude ohne Schmutzwasseranschluss).

Grundstücksfläche 800 m² (= unbebaute Fläche 670 m², daher Berücksichtigung von maximal 500 m² unbebaute Fläche).

Das Regenwasser von sämtlichen Gebäuden wird in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Berechnung für Trennsystem (Schmutzwasser- und Regenwasserkanal):

Kanaleinmündungsabgabe für **Schmutzwasserkanal:**

130 m ² / 2 x (3 + 1)	=	260,00 m ²		
+ 15% unbebaute Fläche	=	<u>75,00 m²</u>		
Berechnungsfläche	=	335,00 m ²	x EUR 11,99	= EUR 4.016,65
			+ 10 % USt	= <u>EUR 401,67</u>
			Kanaleinmündungsabgabe	= <u>EUR 4.418,32</u>

Kanaleinmündungsabgabe für **Regenwasserkanal:**

130 m ² / 2 x (0 + 1)	=	65,00 m ²		
+ 25 m ² / 2 x (0 + 1)	=	12,50 m ²		
+ 15% unbebaute Fläche	=	<u>75,00 m²</u>		
Berechnungsfläche	=	152,50 m ²	x EUR 4,65	= EUR 709,13
			+ 10 % USt	= <u>EUR 70,91</u>
			Kanaleinmündungsabgabe	= <u>EUR 780,04</u>

Beispiel 2:

Wohnhaus mit einer bebauten Fläche von 130 m² mit 3 angeschlossenen Geschossen (KG, EG, OG).

Garage mit einer bebauten Fläche von 25 m² (angebaut an das Wohnhaus mit einer Verbindungstüre).

Grundstücksfläche 800 m² (= unbebaute Fläche 670 m², daher Berücksichtigung von maximal 500 m² unbebaute Fläche).

Das Regenwasser von sämtlichen Gebäuden wird in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Berechnung für Trennsystem (Schmutzwasser- und Regenwasserkanal):

Kanaleinmündungsabgabe für **Schmutzwasserkanal:**

155 m ² / 2 x (3 + 1)	=	310,00 m ²		
+ 15% unbebaute Fläche	=	<u>75,00 m²</u>		
Berechnungsfläche	=	385,00 m ²	x EUR 11,99	= EUR 4.616,15
			+ 10 % USt	= <u>EUR 461,62</u>
			Kanaleinmündungsabgabe	= <u>EUR 5.077,77</u>

Kanaleinmündungsabgabe für **Regenwasserkanal:**

155 m ² / 2 x (0 + 1)	=	77,50 m ²		
+ 15% unbebaute Fläche	=	<u>75,00 m²</u>		
Berechnungsfläche	=	152,50 m ²	x EUR 4,65	= EUR 709,13
			+ 10 % USt	= <u>EUR 70,91</u>
			Kanaleinmündungsabgabe	= <u>EUR 780,04</u>

WICHTIG: Veränderungen, die an angeschlossenen Liegenschaften vorgenommen werden und die eine Änderung der Berechnungsgrundlagen nach sich ziehen, sind binnen zwei Wochen nach ihrer Vollendung bzw. nach dem Bekanntwerden derselben vom Abgabenschuldner der Gemeinde Meiseldorf (Abgabenbehörde) schriftlich anzuzeigen (Veränderungsanzeige).

HINWEIS: Auch bei Zu- und Umbauarbeiten und Dachgeschoßausbauten können diverse Ergänzungsabgaben für Wasser und Kanal anfallen.

LAUFENDE KOSTEN

WASSERBEZUGSGEBÜHR

Die Wasserbezugsgebühr wird nach dem Wasserverbrauch berechnet.

Der Einheitssatz beträgt derzeit EUR 1,50 / m³ zuzüglich 10% USt.

WASSERBEREITSTELLUNGSGBÜHR

Die Wasserbereitstellungsgebühr für einen 3 m³ Zähler beträgt derzeit EUR 72,00 / Jahr zuzüglich 10% USt.

KANALBENÜTZUNGSGBÜHR

Für die Möglichkeit der Benützung der öffentlichen Kanalanlage ist eine jährliche Kanalbenützungsg Gebühr zu entrichten, wenn der Gemeinderat die Einhebung einer solchen Gebühr beschlossen hat.

Die Kanalbenützungsg Gebühr berechnet sich nach der folgenden Formel:

$$\text{Berechnungsfläche} \times \text{Einheitssatz} = \text{Kanalbenützungsg Gebühr (zuzüglich 10\% USt)}$$

Die Einheitssätze betragen derzeit:

mit Niederschlagswasseranteil	EUR 2,37
ohne Niederschlagswasseranteil	EUR 2,15

Einleitung nur von Schmutzwasser (Regenwasserableitung auf Eigengrund – Versickerung):

Angeschlossene Geschoßflächen x EUR 2,15 = jährliche Kanalbenützungsg Gebühr (zuzüglich 10% USt)

Einleitung von Schmutzwasser und Regenwasser:

Angeschlossene Geschoßflächen x EUR 2,37 (+ 10% Zuschlag für Einleitung von Niederschlagswasser) = jährliche Kanalbenützungsg Gebühr (zuzüglich 10% USt)

INFORMATIONEN ZUR BERECHNUNGSFLÄCHE:

Die Berechnungsfläche ergibt sich aus der Summe aller an die Kanalanlage angeschlossenen Geschoßflächen (=brutto inklusive Mauerwerk – nicht zu verwechseln mit der Wohnnutzfläche!).

Angeschlossene Kellergeschoße und nicht angeschlossene Gebäudeteile sowie Lufträume werden nicht berücksichtigt.

Angeschlossene Kellergeschoße werden jedoch dann berücksichtigt, wenn eine gewerbliche Nutzung vorliegt oder wenn das Geschoß mehr als 50 % über dem Niveau liegt.

Beispiele für Kanalbenutzungsgebühr:

Beispiel 1:

Keller-, Erd- und Obergeschoß sind an die öffentliche Kanalanlage angeschlossen, welche eine Geschoßfläche von 130,00 m² aufweisen.

Garage mit einer bebauten Fläche von 25 m² (ist ein eigenständiges Gebäude ohne Schmutzwasseranschluss).

Regenwasser wird ebenfalls in die öffentliche Kanalanlage eingeleitet.

Erdgeschoß	130,00 m ²				
Obergeschoß	<u>130,00 m²</u>				
Berechnungsfläche gesamt	260,00 m ²	x	EUR 2,37	=	EUR 616,20
			+ 10% USt	=	<u>EUR 61,62</u>
			jährliche Kanalbenutzungsgebühr	=	<u>EUR 677,82</u>

Beispiel 2:

Keller-, Erd- und Obergeschoß sind an die öffentliche Kanalanlage angeschlossen, welche eine Geschoßfläche von 130,00 m² aufweisen.

Garage im Erdgeschoß mit einer bebauten Fläche von 25 m² (angebaut an das Wohnhaus mit einer Verbindungstüre).

Regenwasser wird ebenfalls in die öffentliche Kanalanlage eingeleitet.

Erdgeschoß	155,00 m ²				
Obergeschoß	<u>130,00 m²</u>				
Berechnungsfläche gesamt	285,00 m ²	x	EUR 2,37	=	EUR 675,45
			+ 10% USt	=	<u>EUR 67,55</u>
			jährliche Kanalbenutzungsgebühr	=	<u>EUR 743,00</u>

GRUNDSTEUER

Die Grundsteuer B für sonstigen Grundbesitz berechnet sich wie folgt:

Grundsteuermessbetrag des Finanzamtes gemäß Einheitswertbescheid x Hebesatz 500 %

Beispiel:

Grundsteuermessbetrag gemäß Einheitswertbescheid EUR 45,50

Jahresgrundsteuer: EUR 45,50 x 500 % = EUR 227,50

MÜLLBESEITIGUNG

Die Kosten für die Müllbeseitigung sind beim Gemeindeverband Horn für Abfallwirtschaft und Abgaben in Mold, Tel. Nr. 02982/53310-0, zu erfragen.