



Anw. Maria Endreva

Änderungen im Gesetz über die Kommunalsteuern und –abgaben bezüglich der Höhe der Grundsteuer für Nebenwohnungen und des Anmeldeverfahrens für Grundstücke

Durch die Novellierung des Gesetzes über die Kommunalsteuern und –abgaben, das am 01.01.2019 in Kraft tritt, wurden Änderungen und Ergänzungen vorgenommen, die die Höhe der Grundsteuer in Ferienorten betreffen. Dabei handelt es sich um Nebenwohnungen, die im betreffenden Jahr nicht als Hauptwohnung genutzt, nicht vermietet und nicht als für Unterbringungszwecke angemeldet worden sind. Der höhere Grundsteuersatz wird auf Nebenwohnungen angewendet, die in einem Ferienort liegen, eingetragen in der Liste für die Ferienorte in der Republik Bulgarien und die Festlegung ihrer Grenzen, bestätigt mit dem Beschluss des Ministerrats Nr. 153 vom 24. Februar 2012. Die Liste kann auf der Seite des Ministerrates der Republik Bulgarien gefunden werden.

Durch das Gesetz wird der Steuersatz erhöht. Jeder Gemeinde wird die Möglichkeit eingeräumt, durch den Gemeinderat höhere Promillewerte festzusetzen, wie folgt:

- (i) von 5 bis 7 Promille auf dem Einheitswert des Grundstücks – für Grundstücke in Ferienorten von nationaler Bedeutung nach der o. g. Liste;
- (ii) von 4,5 bis 6 Promille auf dem Einheitswert des Grundstücks für Grundstücke von örtlicher Bedeutung nach der o. g. Liste.

Zum Vergleich schrieb bis jetzt das Gesetz einen Einheitssatz für Grundstücke zwischen 0,1 und 4,5 Promille auf dem Einheitswert des Grundstücks vor.

Sollten mehrere Nebenwohnungen angemeldet worden sein, finden die gesetzlichen Erleichterungen (50% für Hauptwohnung) keine Anwendung und die Steuer wird in voller Höhe für jede Wohnung und für den Zeitraum geschuldet, in dem sie als Hauptwohnung angemeldet wurde.

Die übrigen Gesetzesänderungen sind auch von Bedeutung und betreffen das Einreichen von Steuererklärungen nach einem Grundstückserwerb. Ab 01.01.2019 wird keine Einreichung einer Steuererklärung für entgeltlich oder unentgeltlich erworbene Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte notwendig sein. Der Einheitswert wird auf der Grundlage der im Amtsweg übermittelten Angaben über das zu besteuerte Grundstück festgesetzt. Für Neubauten oder Teile davon wird die Steuer ab dem ersten Tag des Monats, der dem Monat des Fertigbaus folgt, geschuldet. Der Fertigbau eines Gebäudes oder Teile davon wird durch eine Bestätigung der Inbetriebnahme oder eine Nutzungsgenehmigung nachgewiesen. Die für die Ausstellung dieser Urkunden zuständigen Behörden übermitteln im Amtsweg je eine Kopie dem Gemeindefinanzamt binnen einer Woche ab der Ausstellung der Urkunde. Steuerpflicht besteht auch in den Fällen, in denen binnen zwei Jahren ab Rohbaufertigstellung bzw. binnen einem Jahr ab der Ausstellung der Urkunde Muster 15 das Gebäude nicht in Betrieb genommen oder keine Nutzungsgenehmigung ausgestellt wurde.

Ab 01.01.2020 werden keine Steuererklärungen für Neubauten eingereicht, die nach dem Raumordnungsgesetz in Betrieb zu nehmen sind. Die für die Steuerfestsetzung erforderlichen Angaben werden den Gemeindebediensteten vom Auftraggeber des Bauvorhabens nach der Rohbaufertigstellung übermittelt.

Binnen 7 Tagen ab der Beurkundung des Geschäfts unterrichten die Notare die Gemeinde über die übertragenen Sachenrechte auf die Grundstücke und Kraftfahrzeuge und übermitteln Informationen über die Höhe der entrichteten Steuer und deren Bemessungsgrundlage. Die Überprüfung der KfZ-Steuerzahlung nach einem Geschäftsabschluss durch den Notar erfolgt durch:

1. Abruf von Daten aus der Datenbank am Finanzministerium oder
2. Vorlage einer von der Gemeinde ausgestellten oder beglaubigten Urkunde, wenn die Gemeinde keinen durchgehenden automatischen Datenaustausch gewährleistet.

Bei Vererbung eines Grundstücks wird die Steuererklärung binnen 6 Monaten ab dem Erbanfall eingereicht, d. h. hier gibt es keine Änderung. Sollten nach Ablauf dieser Frist die Erben oder die Vermächtnisnehmer keine Steuererklärung eingereicht haben, hat der zuständige Gemeindebedienstete einen Posten für das vererbte Grundstück auf der Grundlage der in der Gemeinde oder in der Einwohnermeldekartei vorhandenen Angaben zu eröffnen.