

Beilage ./2 Fotodokumentation am 19.02.2026

Foto 1 - Ostansicht Zufahrt auf das Grundstück zu den KFZ-Stellplätzen



Foto 2 – Südansicht Zugangsweg zu Haus 7 und 8 (Doppelhaus)



Foto 3 Südostansicht Haus 8 (mit Haus 7 im Hintergrund) beim Zugangsweg



Eingang  
Haus 8

Foto 4 Ostansicht Haus 8 (beim Zugangsweg)



Foto 5 Südostansicht Haus 8 samt Gartenhütte



Foto 6 Südwestansicht Haus 8 Eingangsbereich



Foto 7 Südwestansicht Haus 8 im Garten



Foto 8 Westansicht Haus 8



## Innenansichten

### Kellergeschoß

Foto 9 Vorraum samt Stiege

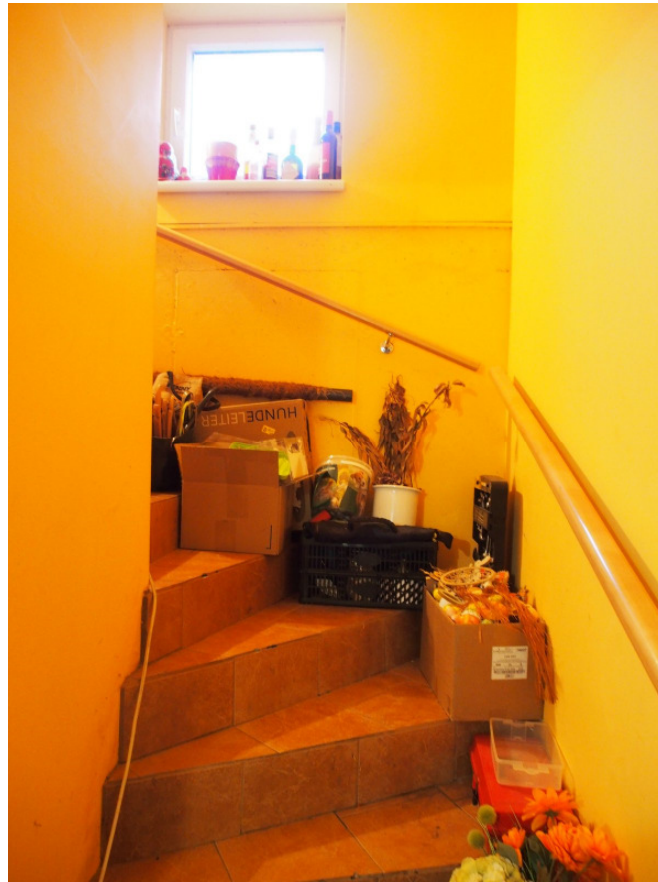


Foto 10 Vorraum



Foto 11 Vorraum



Foto 12 Abstellraum 1



Foto 13 Technikraum



Foto 14 Technikraum



Foto 15 Abstellraum 2



Foto 16 Kellerraum 1



Foto 17 Kellerraum 2



**Innenansichten**  
**Erdgeschoß**

Foto 18 Eingang, Vorraum



Foto 19 WC/Wäscheraum



Foto 20 Küche



Foto 21 Küche



Foto 22 Küche



Foto 23 Küche



Foto 24 Wohnraum



Foto 25 Wohnraum



Foto 26 Wohnraum



Foto 27 Wohnraum



**Innenansichten  
Dachgeschoß**

Foto 28 Stiege und Vorraum



Foto 29 Vorraum



Foto 30 Bad



Foto 31 Bad



Foto 32 Zimmer 1



Foto 33 Zimmer 2



Foto 34 Zimmer 3



Foto 35 Spitzboden



## Außenanlagen

### Garten

Foto 36 Garten



Foto 37 Garten



Foto 38 Garten



## Nebengebäude - Gartenhütte

Foto 39 Gartenhütte samt Kleintierstall



Foto 40 Gartenhütte samt Kleintierstall



## KFZ-Stellplatz Nr. 8

Foto 41 KFZ-Stellplatz Nr. 8

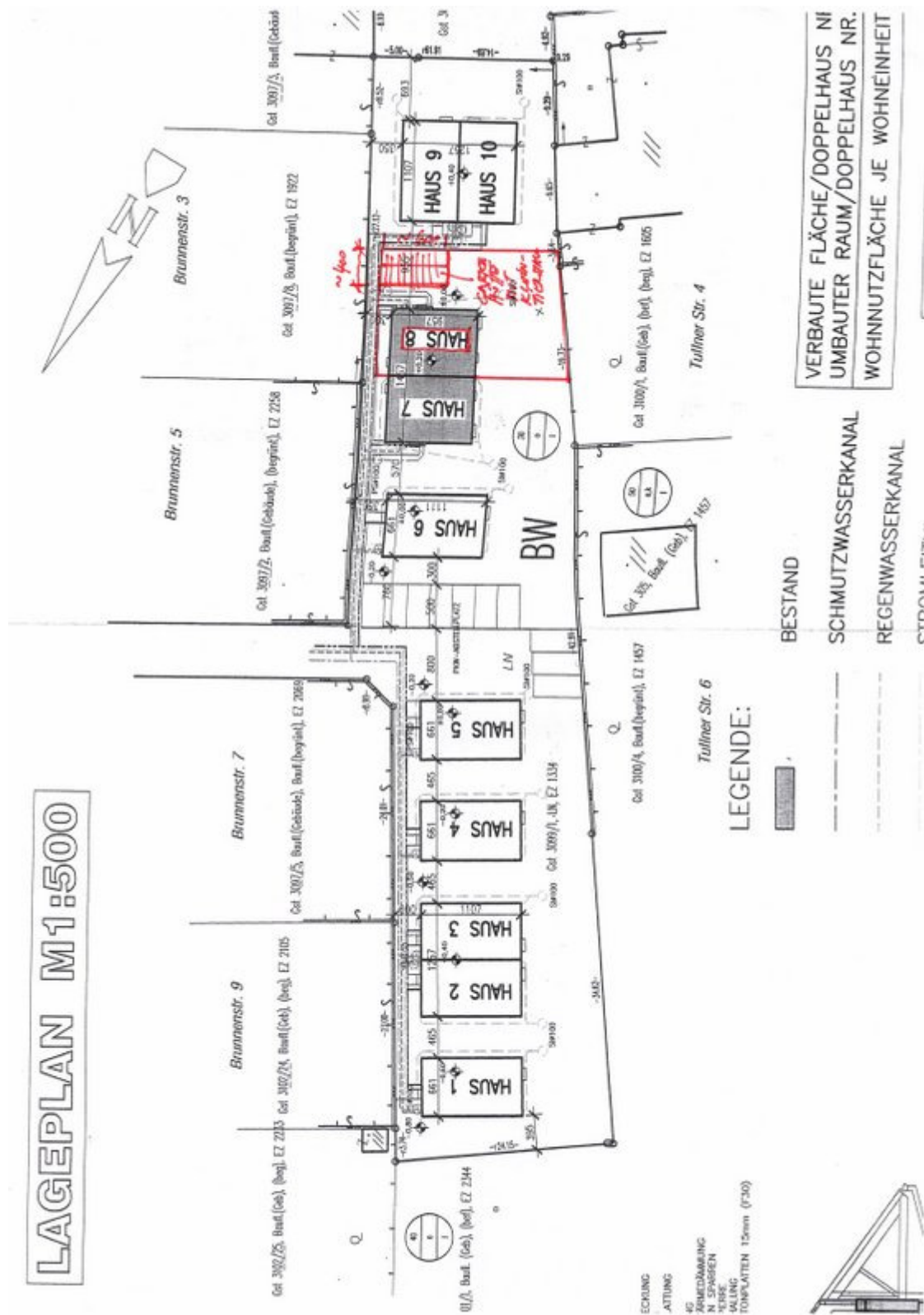


Foto 42 KFZ-Stellplatz Nr. 8



Beilage ./3 Pläne

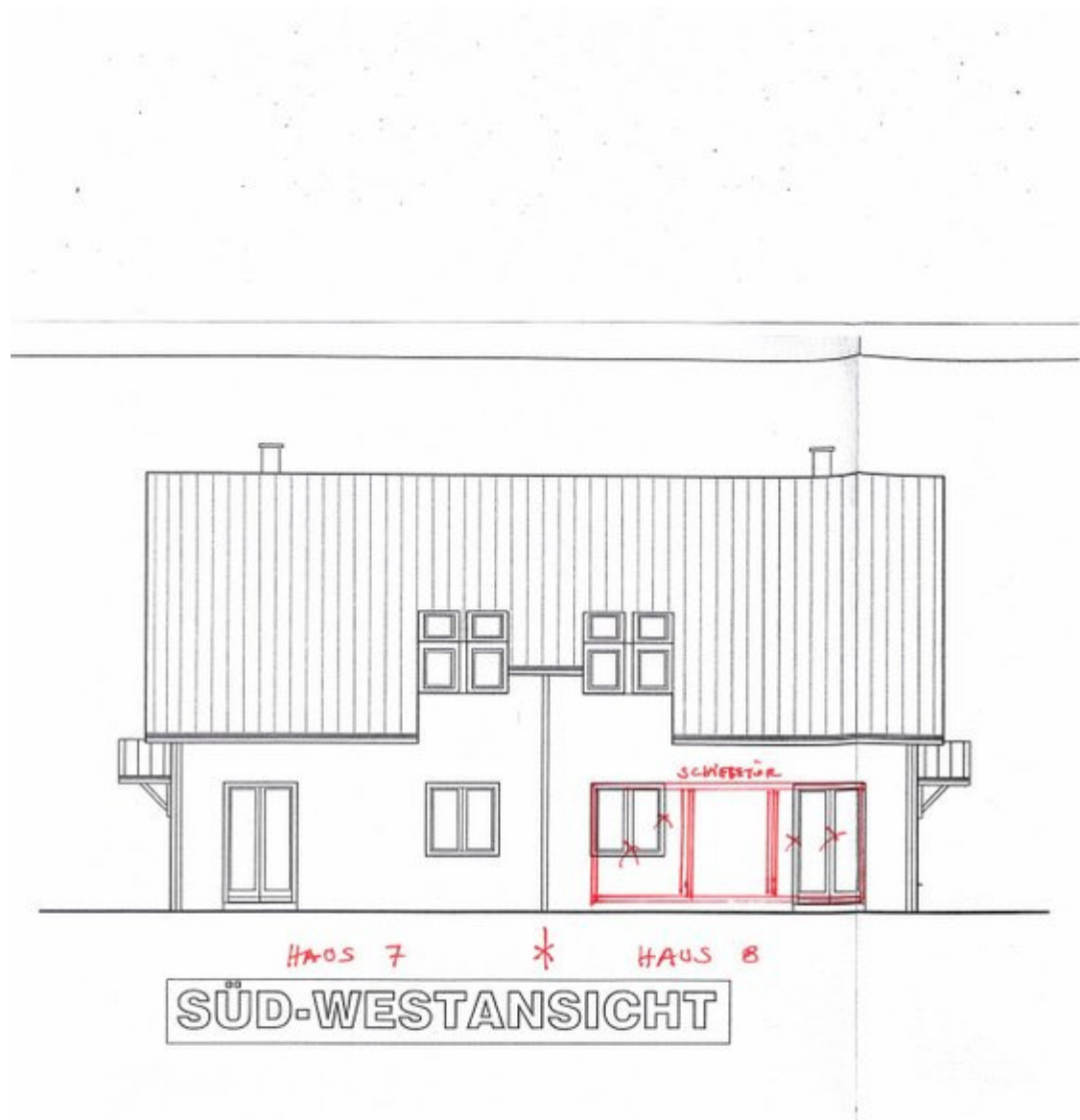
Lageplan



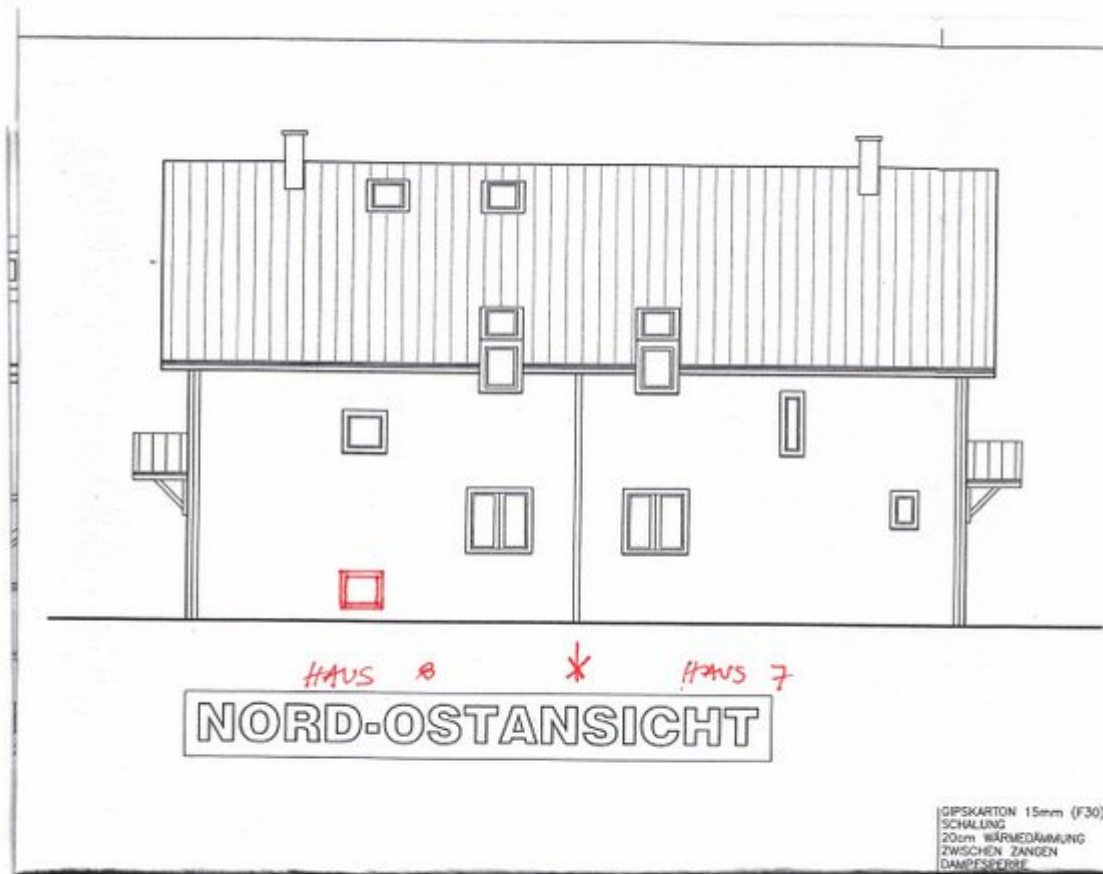
Südostansicht



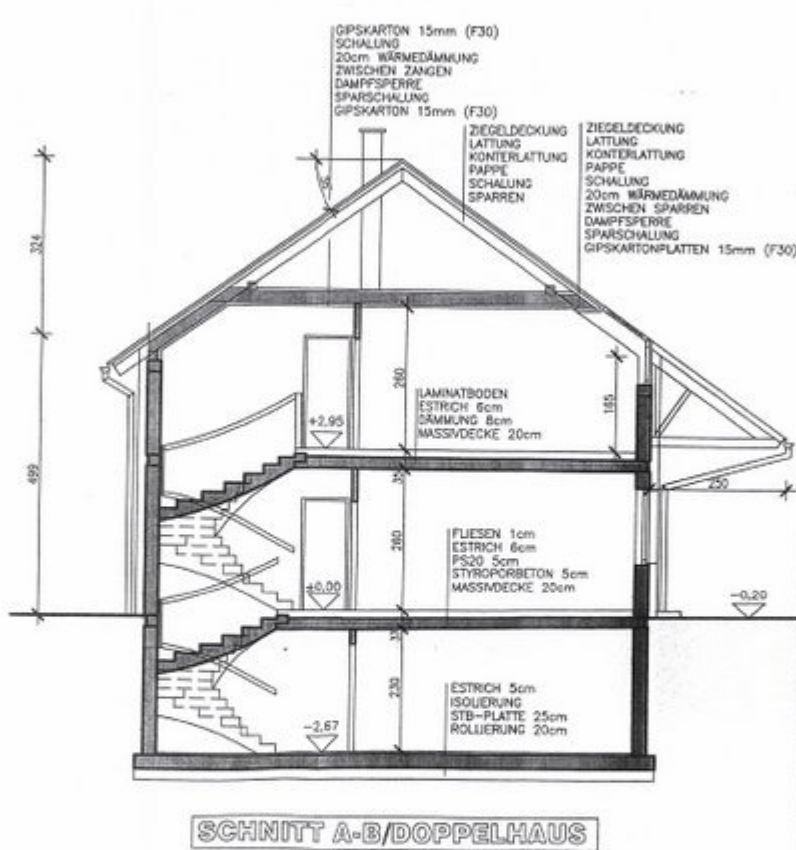
## Südwestansicht



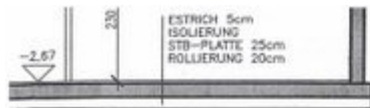
Nordostansicht



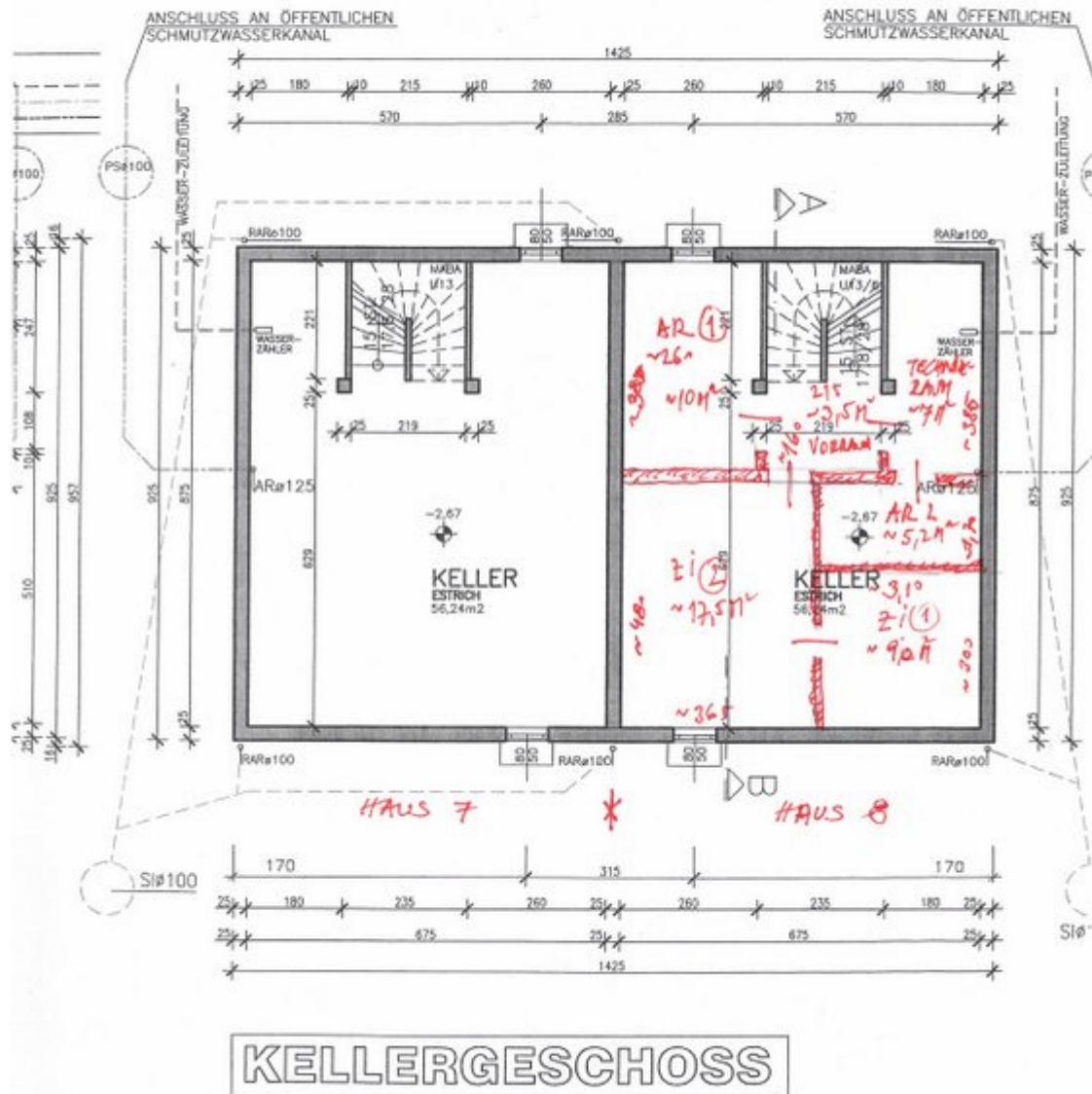
Schnitt



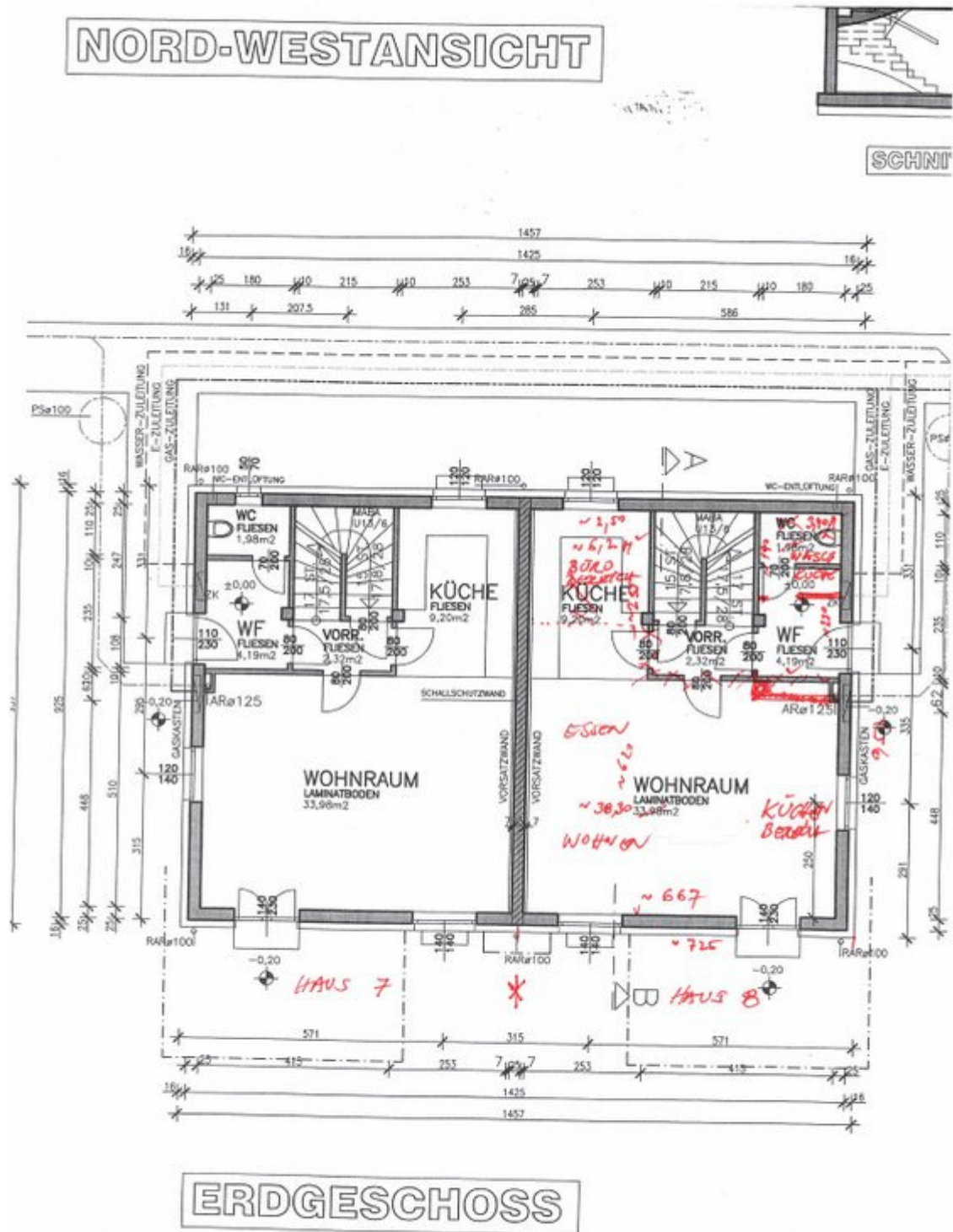
Grundriss Kellergeschoß



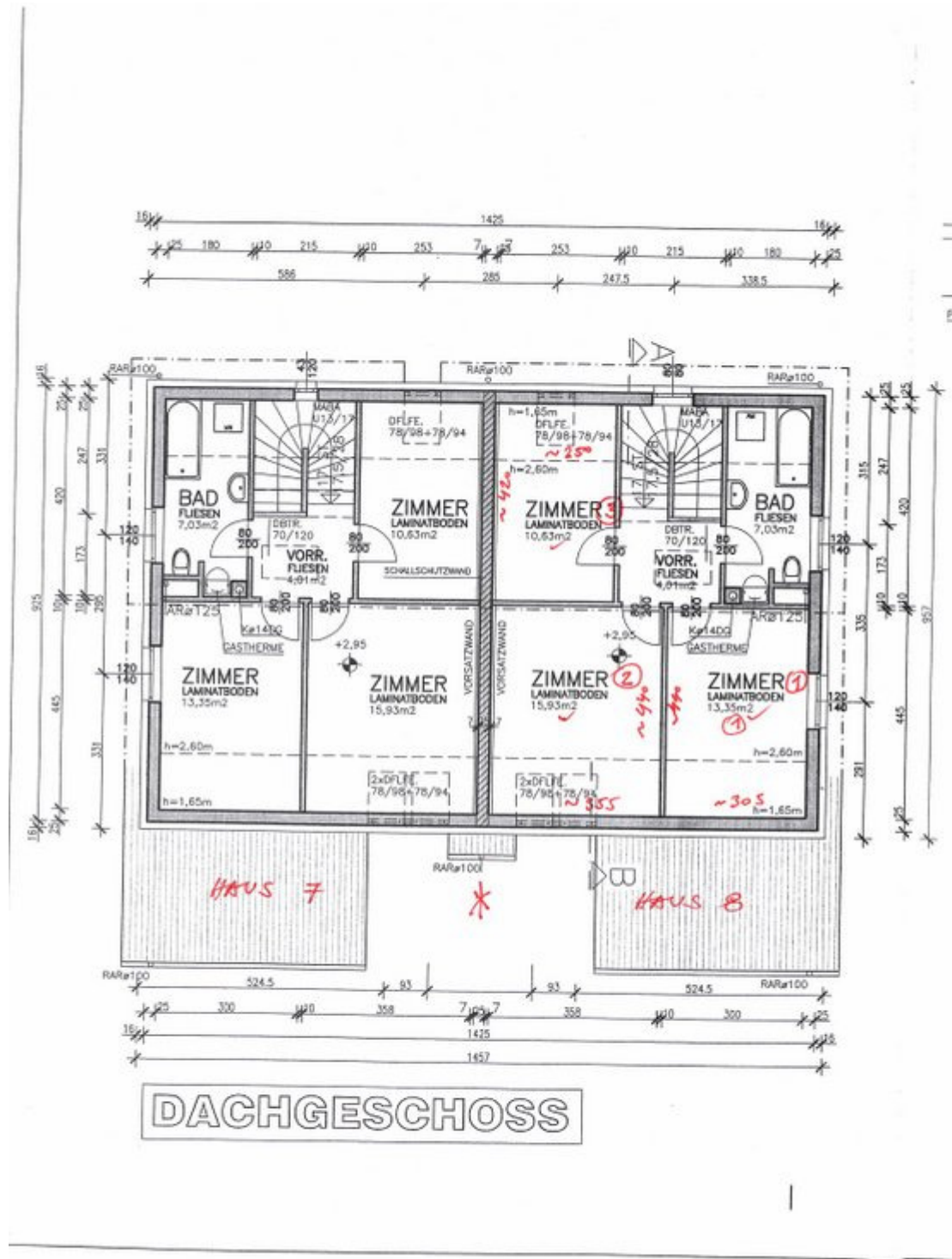
TT A-B/DOPPELHAUS



Grundriss Erdgeschoß



Grundriss Dachgeschoß



Beilage ./4 Einheitswertbescheid

Finanzamt Österreich  
1000 Wien, Postfach 260

03. Mai 2023

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 22

Einheitswertaktenzeichen

31 130-2-0389/1

Feigl Michael und Miteigentümer  
z.H. Feigl Michael  
Brunnenstraße 5a/Haus 5  
3433 Königstetten

**Einheitswertbescheid zum 01.01.2023**  
**Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG**

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz Mietwohngrundstück (Betriebsvermögen)

Katastralgemeinde: 20142 Königstetten  
Lageadresse: Brunnenstraße 5a, 3433 Königstetten

**GB 20142 Königstetten, EZ 1334**

<b>KG</b>	<b>GSt-Nr</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>
20142 Königstetten	3099/1	2.902

festgestellt:

**1) Zurechnung des Einheitswertes:**

Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.

Zimmermann Lukas Raphael, geb. 19. Juni 1992 1)

Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln  
 Albrechtsg. 26 - 30  
 3430 Tulln  
 EW-AZ 31/290-2-0044/8

13. März 2009  
 DVR 0009229  
 Tel.: (02262) 707

**2. GRUNDSTEUERMESSBESCHIED zum 1. Jänner 2009**  
**Fortschreibungsveranlagung**

Für den im Betreff angeführten (nach bundesgesetzlichen Vorschriften nicht grundsteuerbefreiten Teil des) Grundbesitz(es) und den (die) im Anhang A angeführten Eigentümer (Miteigentümer) wird auf Grund des Grundsteuergesetzes 1955 in der geltenden Fassung der **Grundsteuermessbetrag** festgesetzt mit **9,82 Euro**

**Begründung**

Berechnung des Grundsteuermessbetrages in Euro:

Steuermesszahl	0,5 v.T. von	3.650,00	1,825	
Steuermesszahl	1,0 v.T. von	7.300,00	7,300	
Steuermesszahl	2,0 v.T. von	350,00	0,700	9,82
gerundet gemäß § 18 GrStG				9,82

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln das Rechtsmittel der Berufung schriftlich oder telegrafisch eingebracht werden. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (zweckmäßigerweise EW-AZ 31/290-2-0044/8, Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2009 vom 13.3.2009) und ist zu begründen.

Durch die Einbringung einer Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der Grundsteuer durch die Gemeinde nicht aufgehoben.

**Anhang A**

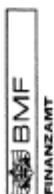
Liste der Miteigentümer

Name	Anteil vom (in Euro)	Einheitswert	erhöhten EW	erh.bes.EW	Anteil
DI (FH) Ebner Robert		4.200,00	5.650,00		1/2
Ebner-Schlosser Sigrid		4.200,00	5.650,00		1/2

**Abkürzungen**

AbgÄG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982
ATS	Österreichische Schilling
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz 1955
BGBI.	Bundesgesetzblatt
EW	Einheitswert
bes. EW	besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG
EW-AZ	Einheitswert-Aktenzeichen
GrStG	Grundsteuergesetz 1955

www.bmf.gv.at



**Erläuterungen**

Mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung gilt die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen (§ 101 Abs. 3 Bundesabgabenordnung).

OB: 20090316 2717

Seite 2, es folgt Seite 3

Mag. (FH) Moule Helga, geb. 11. Oktober 1968  
Anteil: 153/1556 in Höhe von 15.064,01 Euro

Mag. (FH) Moule Helga, geb. 11. Oktober 1968  
Anteil: 4/1556 in Höhe von 393,83 Euro

### **Begründung:**

Die Feststellung war wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung (Änderung der Eigentumsverhältnisse) erforderlich.

Kaufvertrag vom 10.08.2022

### **Rechtsmittelbelehrung:**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden. Enthält der Bescheid die Ankündigung einer gesonderten Begründung, dann beginnt die Rechtsmittelfrist nicht vor Bekanntgabe der Begründung oder der Mitteilung, dass die Ankündigung als gegenstandslos zu betrachten ist, zu laufen. Dies gilt auch, wenn ein Bescheid auf einen Bericht verweist.

In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2023 vom 03. Mai 2023 zu EWAZ 31 130-2-0389/1) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.

Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

Bei einer Zurechnungsfortschreibung können nur die festgestellten Eigentumsverhältnisse und die damit verbundene Zurechnung angefochten werden, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes und die Höhe des Einheitswertes.

**Information:**

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt unverändert 153.200,00 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert 113.500,00 Euro.

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 300,92 Euro.  
Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

**Hinweis:**

Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben. Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2023 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

Der Bescheid hat Wirkung gegenüber allen oben genannten beteiligten Personen bzw. Personengemeinschaften (§ 191 iVm § 190 Abs. 1 BAO).  
Mit der Zustellung dieses Bescheides an eine nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person gilt die Zustellung an alle Beteiligten als vollzogen (§ 101 iVm § 190 BAO).

Der bewertungsrechtliche Begriff „Mietwohngrundstück“ umfasst Wohngebäude, die mehr als eine Wohnung enthalten, unabhängig davon, ob diese Wohnungen von den Eigentümern selbst genutzt werden oder vermietet sind. Beispiele: Zwei- und Mehrfamilienwohnhaus, Reihenhausanlage, Wohnhausanlage

**Abkürzungen:**

AbgÄG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982
ATS	Österreichische Schilling
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz 1955
BGBl.	Bundesgesetzblatt
EWAZ	Einheitswertaktenzeichen
GB	Grundbuchnummer (Katastralgemeinde der EZ) und Bezeichnung
EZ	Einlagezahl
KG	Nummer und Bezeichnung der Katastralgemeinde
GSt-Nr	Grundstücksnummer
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
bes. EW	besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG

**Berechnung:**

Gt.	Gebäudeteil
Bauj.	Baujahr
Kub.	Kubatur
€/m <sup>3</sup> oder €/m <sup>2</sup>	
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
m <sup>3</sup>	Kubikmeter
Zu/Ab	Zu- bzw. Abschlag
AfA	Abschreibung für Abnutzung
Restw.	Restwert

DER SACHVERSTÄNDIGE

für die Fachgebiete:

72.01; 72.10; 94.17