



Marktgemeinde Neudorf im Weinviertel

Hauptplatz 1, 2135 Neudorf im Weinviertel, Tel.: 02523/8314, Fax: DW 9

Parteienverkehr: Dienstag 8:00 – 10:00 Uhr und 16:00 – 19:00 Uhr, Freitag 8:00 – 10:00 Uhr
E-Mail: gemeinde@neudorf-weinviertel.gv.at, <http://www.neudorf-weinviertel.gv.at>



Informationsblatt für Bauwerberinnen und Bauwerber – Kostenübersicht

STAND 30.01.2024

Nachstehend wollen wir Ihnen einen Überblick über die Kosten geben, die bei Errichtung von Neu- oder Zubauten zusätzlich zu den Baukosten, Stromanschlusskosten usw. anfallen.

1. GRUNDERWERB

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

Achtung: Beim Kauf von Bauplätzen besteht für die kaufende Partei (alle KäuferInnen) die Pflicht, nach Fertigstellung des Hauses 10 Jahre lang hier den Hauptwohnsitz zu haben.

Bauplatzpreise derzeit:

- Neudorf: € 18,- bis € 24,- / m² zzgl. € 2,- / m² Vermessungskosten
- Zlabern: € 12,- / m² zzgl. € 2,- / m² Vermessungskosten
- Kirchstetten: € 5,- / m² zzgl. € 2,- / m² Vermessungskosten

Beispiel: 800 m² Bauplatz in Neudorf, Preis: € 21,00 / m² zzgl. € 2,00 / m²:

$$800 * 23 = € 18.400,00$$

Kaufvertragskosten: je nach Vertragserrichter: ca. € 1.000,00

2. 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.

3. GRUNDBUCHSEINTRAGUNG (Zahlung an das Bezirksgericht)

Für die Eintragung (Einverleibung) des Eigentumsrechtes 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.

4. VERWALTUNGSABGABEN, KOMMISSIONSGEBÜHREN, SACHVERSTÄNDIGENGEBÜHR

Für die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung sind die Kosten je nach Größe und Anzahl des Bauvorhabens verschieden. Die Tarife werden gemäß der NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973 verrechnet.

Die Kommissionsgebühren und Sachverständigengebühren werden nach Zeitaufwand verrechnet.

Als ungefährender Richtwert kann für ein Einfamilienhaus mit einem Betrag von € 500,00 kalkuliert werden.

5. AUFSCHLIESSUNGSABGABE

Die Aufschließungsabgabe wird anlässlich der Erklärung des Grundstückes zum Bauplatz bzw. mit der Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung eines Gebäudes vorgeschrieben.

Die Abgabe berechnet sich nach der folgenden Formel:

$$\sqrt{\text{Grundstücksfläche}} * \text{Bauklassenkoeffizient} * \text{Einheitssatz} = \text{Aufschließungsabgabe}$$

Als Bauklassenkoeffizient ist generell 1,25 anzunehmen.
Der Einheitssatz beträgt derzeit € 485,-.

Ausnahme: Wird das Haus in Bauklasse I in einem Gebiet mit Bebauungsplan errichtet, so kommt nur ein Bauklassenkoeffizient von 1,00 zur Verrechnung.

Beispiel: Grundstücksfläche 800 m²

$$\sqrt{800} * 1,25 * 485 = € 17.147,34$$

6. ERGÄNZUNGSABGABE ZUR AUFSCHLIEßUNGSABGABE

Anlässlich einer allfälligen Änderung der Grenzen von Grundstücken im Bauland (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 Abgabenvorschrift mit einem niedrigeren Bauklassenkoeffizienten als 1,25 berechnet wurde oder noch nie eine diesbezügliche Abgabe vorgeschrieben wurde.

Der Bauklassenkoeffizient für Bauplätze im Baulandbereich ohne Bebauungsplan beträgt mindestens 1,25.

7. EINMALIGE ABGABEN FÜR WASSER UND KANAL

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

a. WASSERANSCHLUSSABGABE

Die Wasseranschlussabgabe ist für den Anschluss an die Gemeindewasserleitung zu entrichten. Diese Abgabe ist einmalig nach Fertigstellung zu bezahlen. Die Höhe der Abgabe richtet sich nach der Größe des Grundstücks und den darauf errichteten Gebäuden.

Für ein Wohnhaus ist erfahrungsgemäß mit einer Wasseranschlussabgabe in der Höhe von ca. € 3.000,00 zu rechnen.

b. KANALEINMÜNDUNGSABGABE

Für den möglichen Anschluss an die öffentliche Kanalanlage ist eine Kanaleinmündungsabgabe zu entrichten. Diese Abgabe ist einmalig nach Fertigstellung zu bezahlen. Die Höhe der Abgabe richtet sich nach der Größe des Grundstücks und den darauf errichteten Gebäuden.

Für ein Wohnhaus ist erfahrungsgemäß mit einer Kanaleinmündungsabgabe in der Höhe von ca. € 6.000,00 zu rechnen.

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

8. LAUFENDE KOSTEN

a. WASSERBEZUGSGEBÜHR

Die Wasserbezugsgebühr wird nach dem Wasserverbrauch berechnet. Der Einheitssatz beträgt derzeit € 1,98 / m³ zuzüglich 10 % USt.

b. WASSERBEREITSTELLUNGSGBÜHR

Die Wasserbereitstellungsgebühr für einen 3 m³ / h Zähler beträgt derzeit € 45,00 / Jahr zuzüglich 10 % USt.

c. KANALBENÜTZUNGSGBÜHR

Die Kanalbenützungsg Gebühr berechnet sich nach der folgenden Formel:

*Berechnungsfläche * Einheitssatz = Kanalbenutzungsgebühr (zzgl. 10 % USt.)*

Die Einheitssätze betragen derzeit:

mit Niederschlagswasseranteil: € 3,2450

ohne Niederschlagswasseranteil: € 2,9500

Es gibt 2 Möglichkeiten:

- Einleitung nur von Schmutzwasser (Regenwasserableitung auf Eigengrund – Versickerung):
Angeschlossene Geschoßflächen x € 2,9500 = jährliche Kanalbenutzungsgebühr (zuzüglich 10 % USt.)
- Einleitung von Schmutzwasser und Regenwasser:
Angeschlossene Geschoßflächen x € 3,2450 (+ 10 % Zuschlag für Einleitung von Niederschlagswasser) = jährliche Kanalbenutzungsgebühr (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.

Beispiel: Für ein Haus mit 2 angeschlossenen Geschossen mit je 100 m² Geschoßfläche und Einleitung von Schmutz- und Regenwasser in den öffentlichen Kanal werden jährliche Kanalbenutzungsgebühren in der Höhe von:

$$200\text{m}^2 * 2,95 + 10 \% = € 649,00$$

vorgeschrieben.

d. GRUNDSTEUER

Der Bescheid für die Festsetzung des Grundsteuermessbetrages wird von Finanzamt an die Eigentümer und die Gemeinde zugestellt. Basierend auf den Angaben des Finanzamtes muss die Gemeinde folgende Kosten verrechnen:

Grundsteuermessbetrag des Finanzamtes gemäß Einheitswertbescheid x Hebesatz 500 %.

Beispiel: Grundsteuermessbetrag gemäß Einheitswertbescheid € 30,00
Jahresgrundsteuer: € 30 * 500 % = € 150,00

e. MÜLLBESEITIGUNG

Jede Liegenschaft muss zumindest eine 120 lt. Standard-Restmülltonne zugeteilt haben. Alle anderen Tonnen sind frei wählbar.

Preise für die Mülltonnen:

Mülltonne	Preis pro Jahr	Anzahl der Abfuhr
Restmülltonne 120 lt. (Pflichttonne)	€ 171,51	15
Restmülltonne 120 lt.+ Zusatztonne 120 lt	€ 298,56	15
Restmülltonne 240 lt.	€ 255,92	15
Restmülltonne 1.100 lt.	€ 1.421,16	15
Biotonne 60 lt.	€ 109,68	37
Biotonne 120 lt.	€ 163,41	37
Biotonne 240 lt.	€ 214,90	37
Papiertonne 240 lt.	€ 36,30	8

Restmüllsack (grauer Sack): € 4,90 – nur dieser Sack wird von der Müllabfuhr mitgenommen!