



MAG. MANFRED PRIKOSZOVITS

ÖFFENTLICHER NOTAR

A-7350 OBERPULLENDORF
HAUPTSTRASSE 5

TEL.: (02612) 42358

FAX: (02612) 42358-4

DVR: 2109435

UID: ATU57096038

Mag.P./W/5453

Grunderwerbsteuer selbstberechnet -----
am

zu Erfassungsnummer:

Mag. Manfred Prikoszovits, öffentlicher Notar
in 7350 Oberpullendorf, Hauptstraße 5 -----

Entwurf (23.09.2024)

TAUSCHVERTRAG

abgeschlossen zwischen:

- 1.) Herrn **Michael Kerschbaum**, geb. 04.05.1988, SVNR 1782, Weinbauer, wohnhaft in 7312 Horitschon, **Winzergasse ****,
- 2.) Frau **Marianne Glöckl**, geb. 26.09.1963, SVNR 4571, Pensionistin, wohnhaft in 7312 Horitschon, Josef Bauergasse 6,
- 3.) Herrn **Mag. Franz Mayrhofer**, geb. 24.06.1956, SVNR 4585, Pensionist, wohnhaft in 7312 Horitschon, Erlengasse 10,
- 4.5.) den Ehegatten, Frau **Birgit Pallanits**, geb. 01.10.1974, SVNR ****, Lehrerin, und Herrn **Niky Pallanits**, geb. 12.07.1979, SVNR ****, **** beide wohnhaft in 7372 Draßmarkt, Brunnenweg 1,
- 6.) der **Urbarialgemeinde Horitschon**, 7312 Horitschon, Steuer-Nr. 09/0256470, vertreten durch ihre gefertigten, zeichnungsberechtigten Vertreter, nämlich:
 - a) Herrn **Christian Mayrhofer**, geb. 20.11.1979, wohnhaft in 7312 Horitschon, Hauptstraße 36, als Obmann,
 - b) Herrn **Rene Spadt**, geb. 25.01.1974, wohnhaft in 7312 Horitschon, Gartengasse 11, als Kassier,
- 7.8.) unter Beitritt der Eltern des unter 1.) Genannten, den Ehegatten, Frau **Gabriele Kerschbaum**, geb. 03.04.1964 und Herrn **Paul Kerschbaum**, geb. 13.08.1962, beide wohnhaft in 7312 Horitschon, *********,

wie folgt:

I. Vertragsgegenstand

Im **Grundbuch 33014 Horitschon** sind als grundbücherliche Eigentümer des nachbenannten Liegenschaftsvermögens eingetragen, und zwar:

- 1) Herr *Michael Kerschbaum* zur Gänze des derzeit in **Einlagezahl 1442** eingetragenen ganzen Grundstückes:
4755 Landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Weisen oder Weiden) mit einem Ausmaß von **3529 m²**
- 2) Frau *Marianne Glöckl* zur Gänze des derzeit in **Einlagezahl 1526** eingetragenen ganzen Grundstückes:
4756 Landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Weisen oder Weiden) mit einem Ausmaß von **4850 m²**
- 3) die Ehegatten *Birgit Pallanits und Niky Pallanits* je zur Hälfte des derzeit in **Einlagezahl 204** eingetragenen ganzen Grundstückes:
4757 Landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Weisen oder Weiden) mit einem Ausmaß von **3191 m²**
- 4) Herr *Mag. Franz Mayrhofer* zur Gänze des derzeit in **Einlagezahl 195** eingetragenen ganzen Grundstückes:
4758 Landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Weisen oder Weiden) mit einem Ausmaß von **5224 m²**
- 5) die *Urbarialgemeinde Horitschon* der in **Einlagezahl 11** eingetragenen ganzen Grundstückes:
1382/7 Landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Weisen oder Weiden) mit einem Ausmaß von **5000 m²**
4769 Landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Weisen oder Weiden) mit einem Ausmaß von **3792 m²**
4786 Landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Weisen oder Weiden) mit einem Ausmaß von **2935 m²**
4792 Landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Weisen oder Weiden) mit einem Ausmaß von **4563 m²**

II. Tauschvereinbarungen

1. Tausch Kerschbaum/Urbarialgemeinde Horitschon

1. Herr *Michael Kerschbaum* tauscht und übergibt nunmehr zur Gänze an die *Urbarialgemeinde Horitschon*, und diese übernimmt im Tauschwege in ihr Alleineigentum das in Punkt I.1) näher angeführte ganze Grundstück **4755**, derzeit eingetragen in Einlagezahl 1442 Grundbuch 33014 Horitschon, mit allen Rechten, mit welchen Michael Kerschbaum dieses Liegenschaftsvermögen bisher selbst besessen hat und zu besitzen und zu benützen berechtigt war, und er erteilt hiermit seine ausdrückli-

che Einwilligung, dass hierauf das Eigentumsrecht **zur Gänze** für die Urbarialgemeinde Horitschon **grundbücherlich einverleibt werde**.

2. Hingegen tauscht und übergibt die *Urbarialgemeinde Horitschon* zur Gänze an Herrn *Michael Kerschbaum*, und dieser übernimmt im Tauschwege in sein Alleineigentum das in Punkt I.5) näher angeführte ganze Grundstück **4769**, derzeit eingetragen in Einlagezahl 11 Grundbuch 33014 Horitschon, mit allen Rechten, mit welchen die Urbarialgemeinde Horitschon dieses Liegenschaftsvermögen bisher selbst besessen hat und zu besitzen und benützen berechtigt war, und sie erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass hierauf das Eigentumsrechtes **zur Gänze** für Michael Kerschbaum **grundbücherlich einverleibt werde**.

2. Tausch Glöckl/Urbarialgemeinde Horitschon

1. Frau *Marianne Glöckl* tauscht und übergibt nunmehr zur Gänze an die *Urbarialgemeinde Horitschon*, und diese übernimmt im Tauschwege in ihr Alleineigentum das in Punkt I.2) näher angeführte ganze Grundstück **4756**, derzeit eingetragen in Einlagezahl 1526 Grundbuch 33014 Horitschon, mit allen Rechten, mit welchen Marianne Glöckl dieses Liegenschaftsvermögen bisher selbst besessen hat und zu besitzen und zu benützen berechtigt war, und sie erteilt hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass hierauf das Eigentumsrecht **zur Gänze** für die Urbarialgemeinde Horitschon **grundbücherlich einverleibt werde**.
2. Hingegen tauscht und übergibt die *Urbarialgemeinde Horitschon* zur Gänze an Frau *Marianne Glöckl*, und diese übernimmt im Tauschwege in ihr Alleineigentum das in Punkt I.5) näher angeführte ganze Grundstück **4792**, derzeit eingetragen in Einlagezahl 11 Grundbuch 33014 Horitschon, mit allen Rechten, mit welchen die Urbarialgemeinde Horitschon dieses Liegenschaftsvermögen bisher selbst besessen hat und zu besitzen und benützen berechtigt war, und sie erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass hierauf das Eigentumsrechtes **zur Gänze** für Marianne Glöckl **grundbücherlich einverleibt werde**.

3. Tausch Pallanits/Urbarialgemeinde Horitschon

1. Die Ehegatten, Frau *Birgit Pallanits* und Herr *Niky Pallanits* tauschen und übergeben nunmehr gleichteilig an die *Urbarialgemeinde Horitschon*, und diese übernimmt im Tauschwege in ihr Alleineigentum das in Punkt I.3) näher angeführte ganze Grundstück **4757**, derzeit eingetragen in Einlagezahl 204 Grundbuch 33014 Horitschon, mit allen Rechten, mit welchen Birgit Pallanits und Niky Pallanits dieses Liegenschaftsvermögen bisher selbst besessen haben und zu besitzen und zu benützen berechtigt waren, und sie erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass hierauf das Eigentumsrecht **zur Gänze** für die Urbarialgemeinde Horitschon **grundbücherlich einverleibt werde**.
2. Hingegen tauscht und übergibt die *Urbarialgemeinde Horitschon* an die Ehegatten, Frau *Birgit Pallanits* und Herrn *Niky Pallanits*, und diese übernehmen im Tauschwege je zur Hälfte das in Punkt I.5) näher angeführte ganze Grundstück **4786**, derzeit eingetragen in Einlagezahl 11 Grundbuch 33014 Horitschon, mit allen Rechten, mit welchen die Urbarialgemeinde Horitschon dieses Liegenschaftsvermögen bisher selbst besessen hat und zu besitzen und benützen berechtigt war, und sie erteilt ihre

ausdrückliche Einwilligung, dass hierauf das Eigentumsrecht **je zur Hälfte** für Birgit Pallanits und Niky Pallanits **grundbücherlich einverleibt werde**.

4. Tausch Mayrhofer an Urbarialgemeinde Horitschon

1. Herr *Mag. Franz Mayrhofer* tauscht und übergibt nunmehr zur Gänze an die *Urbarialgemeinde Horitschon*, und diese übernimmt im Tauschwege in ihr Alleineigentum das in Punkt I.4) näher angeführte ganze Grundstück **4758**, derzeit eingetragen in Einlagezahl 195 Grundbuch 33014 Horitschon, mit allen Rechten, mit welchen *Mag. Franz Mayrhofer* dieses Liegenschaftsvermögen bisher selbst besessen hat und zu besitzen und zu benützen berechtigt war, und er erteilt hiermit seine ausdrückliche Einwilligung, dass hierauf das Eigentumsrecht **zur Gänze** für die *Urbarialgemeinde Horitschon* **grundbücherlich einverleibt werde**.
2. Hingegen tauscht und übergibt die *Urbarialgemeinde Horitschon* zur Gänze an Herrn *Mag. Franz Mayrhofer*, und dieser übernimmt im Tauschwege in sein Alleineigentum das in Punkt I.5) näher angeführte ganze Grundstück **1382/7**, derzeit eingetragen in Einlagezahl 11 Grundbuch 33014 Horitschon, mit allen Rechten, mit welchen die *Urbarialgemeinde Horitschon* dieses Liegenschaftsvermögen bisher selbst besessen hat und zu besitzen und benützen berechtigt war, und sie erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass hierauf das Eigentumsrecht **zur Gänze** für *Mag. Franz Mayrhofer* **grundbücherlich einverleibt werde**.

III. Bewertung der Tauschobjekte

Für Steuerbemessungszwecke bewerten die Parteien die Tauschobjekte einvernehmlich auf Basis des ortsüblichen Kaufpreises für Ackergrundstücke in der KG Horitschon mit **€ 1,50/m²**(Euro eins Komma fünfzig pro Quadratmeter), sohin:

- a) das Ackergrundstück **4755** im Ausmaß von 3529 m² mit **€ 5.293,50**
(Euro fünftausendzweihundertdreiundneunzig und Cents fünfzig),
- b) das Ackergrundstück **4756** im Ausmaß von 4850 m² mit **€ 7.275,00**
(Euro siebentausendzweihundertfünfundsiebzig),
- c) das Ackergrundstück **4757** im Ausmaß von 3191 m² mit **€ 4.786,50**
(Euro viertausendsiebenhundertsechundachtzig und Cents fünfzig),
- d) das Ackergrundstück **4758** im Ausmaß von 5224 m² mit **€ 7.836,00**
(Euro siebentausendachthundertsechunddreißig),
- e) das Ackergrundstück **1382/7** im Ausmaß von 5000 m² mit **€ 7.500,00**
(Euro siebentausendfünfhundert),
- f) das Ackergrundstück **4769** im Ausmaß von 3792 m² mit **€ 5.688,00**
(Euro fünftausendsechshundertachtundachtzig),
- g) das Ackergrundstück **4786** im Ausmaß von 2935 m² mit **€ 4.402,50**
(Euro viertausendvierhundertzwei und Cents fünfzig),
- h) das Ackergrundstück **4792** im Ausmaß von 4563 m² mit **€ 6.844,50**
(Euro sechstausendachthundertvierundvierzig und Cents fünfzig).

Die Vertragsparteien bestätigen hiermit trotz der unterschiedlichen Größen der Tauschobjekte die Gleichwertigkeit derselben und erklären, dass eine Ausgleichszahlung nicht geleistet wurde bzw. wird.

IV. Neue Eigentumsverhältnisse

Nach Verbücherung dieses Vertrags ergeben sich folgende neue Eigentumsverhältnisse im Grundbuch 33014 Horitschon:

- 1) Herr Michael Kerschbaum ist Alleineigentümer des Grundstückes:
4769 im Ausmaß von 3792 m²
- 2) Frau Marianne Glöckl ist Alleineigentümerin des Grundstückes:
4792 im Ausmaß von 4563 m²
- 3) die Ehegatten Birgit Pallanits und Niky Pallanits je zur Hälfte als Eigentümer des Grundstückes:
4786 im Ausmaß von 2935 m²
- 4) Herr Mag. Franz Mayrhofer ist Alleineigentümer des Grundstückes:
1382/7 im Ausmaß von 5000 m²
- 5) Die Urbargemeinde Horitschon ist Alleineigentümerin der Grundstücke:
4755 im Ausmaß von 3529 m²
4756 im Ausmaß von 4850 m²
4757 im Ausmaß von 3191 m²
4758 im Ausmaß von 5224 m²

V. Gewährleistung und Haftung

1. Gewährleistung

Die Parteien haften weder für ein bestimmtes Flächenausmaß, noch für eine bestimmte Beschaffenheit, einen bestimmten Zustand, eine bestimmte Verwendbarkeit oder ein bestimmtes Erträgnis der Tauschobjekte, außerdem auch nicht für Sachmängel, welche die Parteien selbst weder kannten noch kennen mussten und welche anlässlich der Besichtigung der Tauschobjekte nicht offenkundig erkennbar waren, wohl aber dafür, dass:

- a) diese von allen nicht ausdrücklich übernommenen bücherlichen und außerbücherlichen Lasten und Besitzrechten Dritter vollkommen frei sind, insbesondere keine Bestandverhältnisse und keine offenkundigen Dienstbarkeiten wie zB Geh- und Fahrrechte, Wasser- rechte oder Leitungsrechte bestehen,
- b) die Tauschobjekte in keinem schlechteren als dem zuletzt gemeinsam festgestellten Zustand in das Eigentum des jeweiligen Erwerbers übergehen,
- c) keine ein gesetzliches Vorzugspfandrecht genießenden offenen Liegenschaftsbezogenen Verbindlichkeiten, insbesondere auch keine rückständigen Abgaben bei der Gemeinde, beim Finanzamt oder bei der Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen LW bestehen,
- d) die Tauschobjekte in ihrem unbeschränkten Eigentum stehen und nicht streitverfangen sind, hinsichtlich der Tauschobjekte daher keine gerichtlichen, behördlichen oder sonstige Verfahren welcher Art anhängig sind.

2. Grundbücherliche Lasten; Freilassungserklärung

Die Parteien nehmen nach Einsichtnahme in die am heutigen Tag elektronisch hergestellten Grundbuchsauszüge mit den letzten TZZ. 2299/2018, 1387/2012, 806/2023, 1476/2015 und 1433/2022 die nachstehend angeführten Belastungen, ansonsten jedoch die Freiheit der Vertragsliegenschaften von weiteren grundbücherlichen Lasten zur Kenntnis, und zwar:

1) Ob der Liegenschaft Einlagezahl 1442 Grundbuch 33014 Horitschon:

- 1 a 4442/1996
DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, des Bestandes u Betriebes einer elektrischen Leitung über Gst 4755 sowie der Unterlassung jeder Störung dieser Leitung gem Pkt 1 Dienstbarkeitsvertrag 1996-07-25 zugunsten der Energie Burgenland AG (FN 126805d)
- b 2299/2018 Änderung des Firmenwortlautes
- 2 a 902/2016
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Paul Kerschbaum geb 1962-08-13 und Gabriele Kerschbaum geb 1964-04-03

- a) Die Urbarialgemeinde Horitschon nimmt die einverleibte Leitungs-Dienstbarkeit hinsichtlich des Grundstückes 4755 zur Kenntnis und in ihre ausdrückliche Duldungsverpflichtung.
- b) Die Berechtigten, die Ehegatten, Frau **Gabriele Kerschbaum**, geb. 03.04.1964 und Herr **Paul Kerschbaum**, geb. 13.08.1962, erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieser Urkunde, jedoch nicht auf ihre Kosten, das ganze Grundstück **4755 im Ausmaß von 3529 m²** vom Gutsbestand der Liegenschaft Einlagezahl 1442 Grundbuch 33014 Horitschon **lastenfrei**, das ist ohne Mitübertragung des zu ihren Gunsten bestehenden Belastungs- und Veräußerungsverbot, C-LNR 2a, **abgeschrieben werden könne**.

2) Ob der Liegenschaft Einlagezahl 204 Grundbuch 33014 Horitschon:

- 1 auf Anteil B-LNR 2
a 806/2023
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Niky Pallanits geb 1979-07-12
- 2 auf Anteil B-LNR 3
a 806/2023
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Birgit Pallanits geb 1974-10-01

Die Berechtigten, die Ehegatten, Frau **Birgit Pallanits**, geb. 01.10.1974 und Herr **Niky Pallanits**, geb. 12.07.1979, erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieser Urkunde, jedoch nicht auf ihre Kosten, das ganze Grundstück **4757 im Ausmaß von 3191 m²** vom Gutsbestand der Liegenschaft Einlagezahl 204 Grundbuch 33014 Horitschon **lastenfrei**, das ist ohne Mitübertragung des zu ihren Gunsten auf Anteil B-LNR 2 und Anteil B-LNR 3 bestehenden Belastungs- und Veräußerungsverbot, C-LNR 1a und C-LNR 2a, **abgeschrieben werden könne**.

3. Verpachtung

Die Vertragsparteien stellen fest, dass die Tauschflächen verpachtet sind, und nehmen diese außerbücherliche Last ausdrücklich in ihre weitere Duldungsverpflichtung.

Es ist ausdrücklich Sache der jeweiligen übernehmenden Partei, das bestehende Pachtverhältnis mit den Pächtern aufzulösen (§ 1120 ABGB). Die Vertragsparteien werden

vom Urkundenverfasser darüber belehrt, dass bei der Auflösung der Pachtverhältnisse zunächst die vertraglichen Bestimmungen, mangels solcher die Bestimmungen des § 560 Abs 1 Z 2b) Zivilprozessordnung (Kündigungstermine 31.3. und 30.11. mit halbjährlicher Kündigungsfrist) und allenfalls auch die Schutzbestimmungen des Landpachtgesetzes anzuwenden sind.

Die Vertragsparteien erklären, dass sämtliche Pachtzinse bezahlt wurden, mit Ausnahme des für das heurige Jahr noch fälligen Pachtzinses, welcher noch den jeweiligen Eigentümern zusteht.

4. Rangordnungsverzicht

Nach Rechtsbelehrung über die Bestimmungen der §§ 53 ff Grundbuchgesetz und die damit verbundenen Folgen und Wirkungen erklären die Parteien übereinstimmend, auf die Einbringung eines Rangordnungsgesuches über die beabsichtigte Veräußerung der Vertragsobjekte („Grundbuchssperre“) sowie auch auf die Vormerkung des Eigentumsrechtes der Erwerber zu verzichten. Sie nehmen zur Kenntnis, dass eine lastenfreie Eigentumsübertragung nicht gewährleistet ist, da das Vertragsvermögen bis zur Überreichung des Grundbuchsgesuches um Einverleibung des Eigentumsrechtes der jeweiligen Erwerber belastet beziehungsweise ein weiteres Mal veräußert werden kann.

VI. Laesio enormis

Die Vertragsparteien erklären, Rechtsbelehrung über die Bestimmungen der §§ 934 ff und 916 ABGB, § 5 Absatz 3 Notariatsordnung sowie über die Auswirkungen einer fiktiven Ausgleichszahlung erhalten zu haben und erklären einvernehmlich,

- dass ihnen nach den derzeit gegebenen Verhältnissen der wahre Wert der Tauschobjekte bekannt ist und sie Leistung und Gegenleistung aus diesem Vertrag als beiderseits angemessen anerkennen,
- dass dieser Vertrag weder zum Schein, noch zur Umgehung bestehender Gesetze oder zur widerrechtlichen Benachteiligung Dritter abgeschlossen wurde,
- dass ein allfälliger Veräußerungsgewinn von der jeweiligen veräußernden Partei zu tragen ist.

Weiters wurden die Tauschparteien vom Urkundenverfasser eingehend über die seit 1.4.2012 mit Inkrafttreten des sog. 1. Stabilitätsgesetzes 2012 geltenden Bestimmungen des Einkommensteuergesetzes über die **Besteuerung von privaten und betrieblichen Grundstücksveräußerungen** belehrt, insbesondere darüber, dass:

- bei bis zum **31.3.2002** entgeltlich erworbenem, sog. „**Altvermögen**“ die Immobilienertragssteuer (ImmoESt) bei landwirtschaftlichen Grundstücken **pauschal 4,2%** des hingebenen Grundstückes, bei **nach** dem **31.3.2002** entgeltlich erworbenem, sog. „**Neuvermögen**“ die ImmoESt hingegen **30%** vom Veräußerungsgewinn beträgt,
- die ImmoESt spätestens am 15. Tag des auf den Kalendermonat des der **Übernahme** der Tauschgrundstücke zweitfolgenden Kalendermonats an das Finanzamt zu leisten ist und die Steuerpflicht unabhängig vom Erfordernis allfälliger Genehmigungen für die Gültigkeit des Vertrages bereits mit dessen Abschluss entsteht;
- mit der Entrichtung der selbst berechneten ImmoESt durch den Parteienvertreter die Einkommensteuer für Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen gemäß § 30

EStG als **abgegolten** gilt, außer die der Selbstberechnung zugrunde liegenden Angaben des Steuerpflichtigen entsprechen nicht den tatsächlichen Gegebenheiten, sodass die Abgeltungswirkung einer bereits abgeführten ImmoESt entfällt, hingegen die Veräußerung von betrieblich genutzten Grundstücken keine Abgeltungswirkung hat (Rz 6724) und für die Veräußerung von zu einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zählenden Grundstücken von der veräußernden Partei bei ihrem Lagefinanzamt bis spätestens 30.04. nächsten Jahres eine Einkommensteuererklärung abzugeben ist und die vom Parteienvertreter abgeführte ImmoESt bei der Veranlagung auf die Einkommensteuerschuld an gerechnet wird;

- die Tauschparteien jedoch bei Altvermögen die Durchführung einer Regeleinkünfteermittlung wie für Neuvermögen beantragen können, insbesondere wenn die tatsächlichen Anschaffungskosten höher als die pauschalierten sind,
- wenn außer aus dem Grund, dass eine Befreiung vorliegt, keine ImmoESt entrichtet wird, insbesondere wenn der Zufluss voraussichtlich später als ein Jahr nach dem Veräußerungsgeschäft erfolgt, der Parteienvertreter die Selbstbemessung verweigert oder die Parteien auf eine Selbstberechnung verzichten, vom Steuerpflichtigen (Veräußerer) eine auf volle Euro abzurundende **besondere Vorauszahlung** in Höhe von 30% der Bemessungsgrundlage an das Finanzamt zu entrichten ist und zwar spätestens am 15. Tag des auf den Kalendermonat des der Übernahme der Tauschgrundstücke vom Vertragspartner zweitfolgenden Kalendermonats.

Die Tauschparteien erklären hiermit nach Wahrheitserinnerung an Eides Statt:

- Die Bewertung der Tauschgrundstücke laut Punkt III. entspricht dem Verkehrswert.
- Die Tauschgrundstücke wurden von den Tauschparteien selbst betrieblich **nicht genutzt**.
oder:
- Selbst betrieblich genutzt wurden lediglich folgende Tauschgrundstücke, nämlich
 - von Michael Kerschbaum das von ihm hergegebene Grundstück 4755,
 - die von der Urbarialgemeinde Horitschon hergegebenen Grundstücke.Die von Marianna Glöckl, den Ehegatten Pallanits und von Mag. Franz Mayrhofer hergegebenen Grundstücke wurden von diesen selbst betrieblich nicht genutzt, weil diese an Dritte verpachtet sind.
- Die Tauschgrundstücke sind im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Horitschon als „**GI/Landwirtschaftlich genutzte Grünfläche**“ ausgewiesen.
- Die Tauschobjekte wurden von den Vertragsparteien wie folgt erworben:
 - das Grundstück **4755** von Michael Kerschbaum mit Kaufvertrag vom 31.07.1990,
 - das Grundstück **4756** von Marianne Glöckl mit Übergabsvertrag und Schenkungsvertrag vom 20.02.2012 von ihren Eltern unentgeltlich, welche dieses wiederum selbst mit Kaufvertrag vom 18.11.1964 erworben haben,
 - das Grundstück **4757** von Birgit Pallanits und Niky Pallanits mit Übergabsvertrag vom 13.01.2023 von ihrer Mutter/Schwiegermutter unentgeltlich, welche dieses wiederum selbst mit Schenkungsvertrag vom 08.01.1992 übertragen erhalten hat,
 - das Grundstück **4758** von Mag. Franz Mayrhofer mit Schenkungsvertrag vom 29.04.1996 von **seinen Eltern** unentgeltlich,
 - das Grundstück **1382/7** von der Urbarialgemeinde Horitschon mit Kaufvertrag

vom 28.04.1989 sowie die Grundstücke **4769, 4786** und **4792** jeweils mit Urkunde vom 23.02.2001.

- Die Tauschgrundstücke stellen somit sog. **Altvermögen** dar.
- Beim **Tausch** ist der Wert der **hingegen** Tauschgrundstücke Bemessungsgrundlage für die ImmoESt (§ 6 Z 14 EStG, Rz 6626 EStR), sodass sich folgende ImmoESt ergibt:
 - für *Michael Kerschbaum* 4,2 % von € 5.293,50 = **€ 222,00**
 - für *Marianne Glöckl* 4,2 % von € 7.275,00 = **€ 305,00**
 - für *Birgit Pallanits und Niky Pallanits* 4,2 % von € 4.786,50 = **€ 201,00**
 - für *Mag. Franz Mayrhofer* 4,2 % von € 7.836,00 = **€ 329,00**
 - für die *Urbarialgemeinde Horitschon* 4,2 % von € 24.435,00 = **€ 1.026,00**

VII. Übergabstichtag

Die Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes in den tatsächlichen Besitz und Genuss der jeweiligen Erwerber erfolgt mit allseitiger Vertragsunterfertigung, von welchem Tag an (0.00 Uhr) die Erwerber vom jeweiligen Vertragsgegenstand Gefahr und Zufall zutragen sowie - im Innenverhältnis - auch die Steuern und öffentlichen Abgaben zu bezahlen haben. Die Vertragsparteien bestätigen, vom Urkundenverfasser auf die Forthaftung des jeweiligen Tauschobjektes für rückständige und bei der jeweils anderen Tauschpartei uneinbringliche Steuern und öffentliche Abgaben hingewiesen worden zu sein.

VIII. Kosten; Vertragsausfertigung

Die mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren sowie die Kosten und Gebühren für die Einholung der erforderlichen Genehmigungen bezahlt die **Urbarialgemeinde Horitschon**, die auch den alleinigen Auftrag zur Errichtung dieser Urkunde erteilt hat, während jede Vertragspartei die auf sie entfallende Grunderwerbsteuer, Immobilienertragssteuer und Eintragungsgebühr selbst bezahlt. Die Vertragsparteien nehmen ihre Solidarhaftung für die Vertragserrichtungskosten und Bezahlung der Grunderwerbsteuer zur Kenntnis.

VIX. Steuerklausel

Die Parteien nehmen weiters zur Kenntnis, dass die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages nur nach Erteilung der bezüglichen Steuerunbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes oder einer Selbstberechnungserklärung des Urkundenverfassers erfolgen kann. Die Vertragsparteien beauftragen und ermächtigen den Urkundenverfasser mit der Durchführung der Grunderwerbsteuer- und Immobilienertragssteuerselbstbemessung im Sinne der derzeit bestehenden gesetzlichen Bestimmungen mittels absonderter Vollmacht. Sollte für eine Vertragspartei beim zuständigen Finanzamt noch keine Steuernummer vorhanden sein, wird der Urkundenverfasser von dieser hiermit beauftragt, eine solche zu beantragen.

X. Staatsbürgerschaftsklausel

Die natürlichen Parteien, die Michael Kerschbaum, Marianne Glöckl, Birgit Pallanits, Niky Pallanits und Mag. Franz Mayerhofer erklären nach Wahrheitserinnerung an Eides Statt, dass sie die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen, die Urbarialgemeinde Horitschon ist ihrer Organisationsform nach eine inländische Gebietskörperschaft bzw. Körperschaft des öffentlichen Rechts.

XI. Datenschutzerklärung gemäß DSGVO

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung, dass ihre in diesem Vertrag angeführten personenbezogenen Daten vom Urkundenverfasser gespeichert, bearbeitet und verarbeitet sowie an das Amt der Bgld. Landesregierung als Agrarbehörde, an die Grundverkehrskommission bei der Bezirkshauptmannschaft Oberpullendorf, an die Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen, die zuständigen Finanzämter, die beteiligten Gemeindeämter, dem Grundbuchsgericht und an die Notariatskammer übermittelt und im Urkundenarchiv des Österreichischen Notariats gespeichert werden können.

XII. Genehmigungsvorbehalt (Agrar- und Grundverkehrsverfahren)

Die Parteien nehmen weiters zur Kenntnis, dass dieser Vertrag zu seiner Rechtswirksamkeit folgender Genehmigung bedarf, und zwar:

- a) der agrarbehördlichen Genehmigung seitens des Amtes der Bgld. Landesregierung als Agrarbehörde, wozu die Urbarialgemeinde Horitschon erklärt, dass der gegenständliche Tauschvertrag von der Vollversammlung vorab am ****.**.*.****** genehmigt wurde.
- b) der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung seitens der Grundverkehrsbezirkskommission bei der Bezirkshauptmannschaft Oberpullendorf.

Sämtliche Vertragsparteien verzichten darauf, Rechtsmittel gegen positive Genehmigungsbescheide der Agrarbehörde und der Grundverkehrsbezirksbehörde zu erheben.

XIII. Vertragsausfertigung

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, das nach Verbücherung die Urbarialgemeinde Horitschon erhält. Für die übrigen Parteien wird über deren Verlangen eine einfache oder beglaubigte Abschrift bestimmt.

XIV. Gerichtsstandsvereinbarung

Für alle Streitigkeiten aus diesem Rechtsgeschäft vereinbaren die Vertragsparteien das für Horitschon sachlich zuständige österreichische Bezirks- oder Landesgericht. Es ist österreichisches Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen des Internationalen Pri-

vatrechtes anzuwenden.

XV. Nebenabreden

Neben diesem Vertrag bestehen hinsichtlich des durch diesen geregelten Rechtsbereich keinerlei mündliche Vereinbarungen. Eine Abänderung dieses Vertrages sowie die Vereinbarung über das Abgehen von der Schriftform können nur schriftlich erfolgen.

Oberpullendorf, am

Mag. Franz Mayerhofer, geb. 24.06.1956

Marianne Glöckl, geb. 26.09.1963

Birgit Pallanits, geb. 01.10.1974

Niky Pallanits, geb. 12.07.1979

Michael Kerschbaum, geb. 04.05.1988

Gabriele Kerschbaum, geb. 03.04.1964

Paul Kerschbaum, geb. 13.08.1962

Für die Urbarialgemeinde Horitschon:

Christian Mayerhofer - Obmann

Rene Spadt - Kassier

