

## Neue Verordnungen zu Grundstückswert und Grundanteil

MARTIN PUTSCHÖGL  
12. Dezember 2015, 10:00

15 POSTINGS



foto: istockphoto.com/graletta  
Hochrechnungsfaktor für jede Gemeinde: Das Finanzministerium regelt die Grundstückswertermittlung.

### Neuerungen treten ab 1. Jänner in Kraft

Ab 1. Jänner wird der sogenannte "Grundstückswert" als Basis zur Berechnung der Grunderwerbsteuer bei unentgeltlichen Übertragungen von Liegenschaften herangezogen. Für dessen Berechnung sieht ein Verordnungsentwurf des Finanzministeriums drei Möglichkeiten vor.

Zum einen kann ein Immobilienpreisspiegel herangezogen werden – allerdings nicht ein x-beliebiger; im Jahr 2016 ist nur die Verwendung des jeweils jüngsten Immobilienpreisspiegels der WKÖ zulässig. Ab 2017 muss der dann vorliegende Preisspiegel der Statistik Austria verwendet werden. Berechnungsgrundlage für den Grundstückswert sind genau 71,25 Prozent des mithilfe des Preisspiegels ermittelten Werts.

Die zweite Methode ist das "Pauschalwertmodell" nach einer eher komplizierten Formel, die in der Verordnung definiert wird. Dabei wird zunächst der Bodenwert ermittelt: Erst multipliziert man die Grundfläche mit dem dreifachen Bodenwert (gemäß Einheitswertbescheid), dann mit einem "Hochrechnungsfaktor". Dieser soll die unterschiedliche Wertentwicklung von Grundstücken seit der letzten Hauptfeststellung der Einheitswerte im Jahr 1973 abbilden. Er wird in der Verordnung für jede einzelne Gemeinde festgelegt (bei Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern pro Bezirk/Stadtteil). In Wien bewegen sich diese Faktoren zwischen 1 (15. Bezirk) und 7,5 (9. Bezirk). In so mancher teuren Salzburger Wohngegend (Morzg, Gneis) erreicht der Faktor auch schon einmal den Wert von 12,5. In Graz liegt er bei 1,5 (Bezirke 1 bis 6) bzw. 3,5 (Bezirke 7 bis 17), in Linz zwischen 1,5 und 4,5, in Innsbruck zwischen 3 und 5,5.

### "Umständliche Berechnung"

Auf ähnliche Weise wird der Gebäudewert ermittelt: Nutzfläche (oder um 30 Prozent reduzierte Bruttogrundfläche) mal länderweise festgelegter Baukostenfaktor (zwischen 1350 Euro im Burgenland und 1780 Euro in Vorarlberg) mal "Fertigstellungsfaktor". Letzterer beträgt entweder 100 Prozent (für bis zu 20 Jahre alte Gebäude), 65 Prozent (Alter zwischen 20 und 40) oder 30 Prozent (älter als 40 Jahre).

Der ÖVI sieht im Pauschalwertmodell eine "äußerst umständliche Berechnung, die wohl vom durchschnittlichen Steuerpflichtigen ohne professionelle – und damit in der Regel kostenpflichtige – Beratung nicht selbständig durchgeführt werden kann".

Die dritte Möglichkeit wäre ein – kostenpflichtiges – Gutachten. Das Verfahren kann für jedes Grundstück frei gewählt werden.

## AfA: Grundanteil steigt

Eine zweite jüngst als Entwurf veröffentlichte Verordnung regelt das Aufteilungsverhältnis der Anschaffungskosten für Zwecke der Absetzung für Abnutzung (AfA) bei vermieteten (Vorsorge-)Wohnungen. Wie berichtet, steigt der Grundanteil laut Gesetz pauschal von 20 auf 40 Prozent an. Weil der Gebäudeanteil entsprechend sinkt, fallen auch die jährlichen Abschreibungen geringer aus.

Die geplante Verordnung (die auch mit 1. 1. in Kraft treten soll) verheißt nun aber Folgendes: In Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern und einem durchschnittlichen Baulandpreis pro Quadratmeter von nicht mehr als 400 Euro ist weiterhin mit einem Grundanteil von 20 Prozent zu rechnen. In Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern oder einem durchschnittlichen Baulandpreis von mindestens 400 Euro gilt der Satz von 30 Prozent bei Gebäuden mit mehr als zehn Wohn- oder Geschäftseinheiten und jener von 40 Prozent bei Gebäuden mit bis zu zehn Einheiten. Auf diese Art und Weise soll die Bebauung einer Liegenschaft berücksichtigt werden, denn der Grundanteil wird natürlich umso geringer, je mehr Einheiten es pro Gebäude gibt. Per Gutachten kann auch ein davon abweichendes Aufteilungsverhältnis nachgewiesen werden. (Martin Putschögl, 12.12.2015)

## Nachlese

Die neue Grunderwerbsteuer wird in aller Regel teurer

---

### SITELINK



### Nur noch bis 31.1.2016!

Jetzt noch schnell wechseln und sauber sparen: je 4 Monate Gratis-Strom und Gratis-Gas.

BEZAHLTE ANZEIGE

---

© STANDARD Verlagsgesellschaft m.b.H. 2015

Alle Rechte vorbehalten. Nutzung ausschließlich für den privaten Eigenbedarf.  
Eine Weiterverwendung und Reproduktion über den persönlichen Gebrauch hinaus ist nicht gestattet.

---

. . . . .