

# Die Grundstückswertverordnung ist da

Ab 2016 gilt bei unentgeltlichen Übertragungen der Grundstückswert als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer. Eine neue Verordnung regelt die Details.

VON MARIA BRAUNER

Der dreifache Einheitswert hat ausgedient. Bei Übertragungen im Familienkreis und bei unentgeltlichen Übertragungen wird der Grundstückswert herangezogen. Der Grundstückswert kann auf drei Arten wahlweise ermittelt werden:

- ◆ Pauschalwertmodell oder
- ◆ Ermittlung anhand eines geeigneten Immobilienpreisspiegels oder
- ◆ Verkehrswert-Gutachten eines Immobiliensachverständigen

braucht allerdings viele verschiedene Werte. Zuerst muss man den Grundwert, dann – falls bebaut – den Gebäudewert errechnen. Beides zusammen ergibt den Grundstückswert. Das ist die Formel: →



Mag. Maria Brauner, von Szabo & Partner WirtschaftstreuhandgesmbH

## Pauschalwertmodell

Für die Berechnung nach dieser Methode sollten Sie sich einen Taschenrechner bereitlegen. Die Formel ist nicht kompliziert, man

Grundstückswert =						
<b>Grundwert</b>						
(anteilige) Grundfläche	x	dreifacher Bodenwert	x	Hochrechnungsfaktor		
(1)		(2)		(3)		
plus						
<b>Gebäudewert</b>						
Nutzfläche des Gebäudes	x	Baukostenfaktor	x	Verwendungsfaktor	x	Altersfaktor
(4)		(5)		(6)		(7)

**Anmerkungen:**

- (1) Grundfläche: in Quadratmeter bzw. Anteil, wenn dreifacher Bodenwert (2) für das Gesamtgrundstück ermittelt.
- (2) Dreifacher Bodenwert: Laut letztgültigem Einheitswertbescheid. Kann über FinanzOnline angefragt werden.
- (3) Hochrechnungsfaktor: Laut Anlage zur Grundstückswertverordnung pro Gemeinde bzw. Bezirk in Wien, Graz, Linz, Salzburg, Innsbruck
- (4) Nutzfläche des Gebäudes: in Quadratmeter, ohne Wände, Treppen, etc. Keller, Garage oder KFZ-Abstellplatz zählen zu 35 Prozent. Wenn Nutzfläche nicht bekannt: um 30 Prozent gekürzte anteilige Bruttogrundrissfläche.
- (5) Baukostenfaktor: zwischen 1.270 Euro (Burgenland) und 1.670 Euro (Vorarlberg) pro Quadratmeter
- (6) Verwendungsfaktor:
  - 100 % für Wohnzwecke, soweit nicht Richtwert- oder Kategoriemietzins anwendbar
  - 60 % für Fabriks- und Werkstattegebäude, dazugehörige Lagerhäuser
  - 25 % für einfachste Gebäude wie Glashäuser, Kalthallen, Gerätehäuser oder nicht ganzjährig bewohnbare Schrebergartenhäuser sowie bei behelfsmäßiger Bauweise
  - 71,25 % für alle anderen Gebäude (wie z.B. gewerbliche Beherbergung)
- (7) Altersfaktor:
  - 100 % bei Fertigstellung oder umfassende Sanierung innerhalb der letzten 20 Jahre (einfachste Gebäude: 10 Jahre)
  - 80 % bei Teilsanierung innerhalb der letzten 20 Jahre,
  - 65 % bei Fertigstellung innerhalb der letzten 40 Jahre (einfachste Gebäude: bis 20 Jahre)
  - 30 % bei Fertigstellung vor mehr als 40 Jahren (einfachste Gebäude: mehr als 20 Jahre).
  - Umfassende Sanierung und Teilsanierung sind in der Verordnung definiert.

**Ein Beispiel:**

Eigentumswohnung in 1040 Wien, Anteile 61/2881, Baujahr 2008, Nutzfläche 65 m2, dreifacher Bodenwert des gesamten Grundstücks EUR 441.504.

$$\begin{array}{rcccc}
 \text{(anteilige) Grundfläche} & \times & \text{dreifacher Bodenwert} & \times & \text{Hochrechnungsfaktor} \\
 61/2881 & & \text{EUR } 441.504 & & 3,5 \\
 \hline
 & & \text{Grundstückswert} & = & \text{EUR } 32.718
 \end{array}$$

plus

$$\begin{array}{rcccccc}
 \text{Nutzfläche des Gebäudes} & \times & \text{Baukostenfaktor} & \times & \text{Verwendungsfaktor} & \times & \text{Altersfaktor} \\
 65 & & 1,470 & & 1 & & 1 \\
 \hline
 & & \text{Gebäudewert} & = & \text{EUR } 95.550
 \end{array}$$

**Grundstückswert = EUR 128.268**

**Ermittlung anhand eines geeigneten Immobilienpreisspiegels**

Alternativ kann man den Grundstückswert mittels Immobilienpreisspiegel erheben. Im Jahr 2016 darf der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich herangezogen werden, wenn die zugrundeliegenden Annahmen für das Grundstück zutreffen. Der Grundstückswert beträgt 71,25 Prozent des ermittelten Wertes. Ab 2017 gelten die veröffentlichten Immobiliendurchschnittspreise der Statistik Austria. Auch hier erfolgt eine Kürzung auf 71,25 Prozent. ♦

**Ihr Partner  
für Energie-  
effizienz**



**Die ÖVI-Mitglieder  
profitieren doppelt  
von goldgas:**

- Kostenersparnis durch faire goldgas-Preise
- Bares Geld dank goldgas-Energieeffizienz-Prämie

**Unsere Energieexpertin  
Mag. (FH) Christina Ecker  
berät Sie gerne:**

**01/522 09 09-17  
energieeffizienz@goldgas.at**

**www.goldgas.at**

**goldgas  
fördert Ihre  
Energieeffizienz!**

**einfachfair  
goldgas**  
Österreichs günstiger Gasanbieter