



GRUNDSTÜCKSWERTVERORDNUNG 2016



Werden Liegenschaften seit 01.01.2016 unentgeltlich übertragen, so ist für Zwecke der Grunderwerbsteuer der sogenannte „Grundstückswert“ zu ermitteln. Das Finanzministerium hat mit Dezember 2015 die dazu notwendige Verordnung (Grundstückswertverordnung – GrWV) erlassen.

Der Grundstückswert stellt die steuerliche Bemessungsgrundlage dar, wenn beispielsweise eine unentgeltliche oder teilentgeltliche Übertragung eines Grundstückes nach dem 31.12.2015, ein Vorgang nach dem Umgründungssteuergesetz oder eine Anteilsvereinigung oder –übertragung vorliegt.

Gemäß Grunderwerbsteuergesetz kann der Grundstückswert auf drei verschiedene Arten ermittelt werden:

1. Berechnung nach einem Pauschalwertmodell
2. Verwendung eines von einem geeigneten Immobilienpreisspiegel abgeleiteten Wertes
3. Nachweis eines geringeren gemeinen Wertes im Rahmen eines Schätzugutachtens

Welcher Wert zur Anwendung gelangt, ist im Rahmen eines Vorteilhaftigkeitsvergleichs zu ermitteln.

1. PAUSCHALWERTMODELL

Laut Entwurf zur Grundstückswertverordnung 2016 berechnet sich die Bemessungsgrundlage wie folgt:

Grundstückswert =
(Anteilige) Grundfläche x 3-fachem Bodenwert/m² x Hochrechnungsfaktor
+
{Nutzfläche bzw 70 % der (anteiligen) Bruttogrundfläche x Baukostenfaktor x Bauweise-/Nutzungs-minderung (100 %; 71,25 %; 60 %; 40 %) x Altersminderung (100 %; 65 %; 30 %)}

Für die Ermittlung des **Grundstückswerts für Grund und Boden** wird die anteilige Grundfläche mit dem **dreifachen Bodenwert pro Quadratmeter und Hochrechnungsfaktor** multipliziert. Der jeweilige anzuwendende Hochrechnungsfaktor ist in der Anlage zur Grundstückwertverordnung angegeben und variiert je nach Gemeinde, Bezirk oder Stadtteil.

Bei der Berechnung des **Grundstückswerts für das Gebäude** kann entweder von der Nutzfläche oder von der um 30 % gekürzten Bruttogrundfläche ausgegangen werden. Die Bruttogrundfläche ist die Summe aller Grundrissebenen eines Gebäudes, wobei die Fläche des Kellergeschoßes nur zur Hälfte berücksichtigt wird. Die Nutzfläche/Bruttogrundfläche wird mit einem pro Bundesland festgelegten Baukostenfaktor multipliziert.

Berücksichtigung der Nutzungsminderung

Zusätzlich kann eine Bauweise-/Nutzungsminderung und eine Altersminderung geltend gemacht werden. Die Nutzungsminderung richtet sich nach der Art der Verwendung des Gebäudes.

Dementsprechend ist der Baukostenfaktor bei

- Gebäuden, die der gewerblichen Beherbergung dienen, sowie bei Lagerhäusern mit 71,25 %,
- bei Fabrikgebäuden, Werkstättegebäuden und Lagerhäusern mit 60 % und
- bei einfachsten Bauten (zB Glashäuser, Ställe, frei stehende Garagen, Gerätehäuser,...) mit 40 %

anzusetzen. Weiters ist der Grundstückswert nur in Höhe von 65 % (= 20 bis 40 Jahre) bzw 30 % (mehr als 40 Jahre) aufgrund einer Altersminderung anzusetzen, wenn die Fertigstellung bzw die letzte Sanierung nicht innerhalb der letzten 20 Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt stattfand.

Wann liegt eine Sanierung vor?

Eine Sanierung liegt vor, wenn mindestens zwei der folgenden vier Maßnahmen umgesetzt wurden:

- Austausch von Dach oder Dachstuhl
- Erneuerung des Außenverputzes mit Erneuerung der Wärmedämmung
- Erstmaliger Einbau oder Austausch von Heizungsanlagen sowie Feuerungseinrichtungen
- Austausch von Elektro-, Gas-, Wasser- und Heizungsinstallationen

Beispiel

Einfamilienhaus in Seefeld in Tirol, Baujahr 2012, 500 m² Grundfläche, dreifacher Bodenwert EUR 33.697,44, Hochrechnungsfaktor Seefeld in Tirol 3,5, Bruttogrundfläche Erdgeschoß und obere Stockwerke 243 m², Keller 81 m² und Garagenfläche (freistehendes Gebäude) 36 m², Baukostenfaktor Bundesland Tirol EUR 1.460,00/m²

Berechnung des Grundstückswertes:

Grund und Boden:

dreifacher Bodenwert EUR 33.697,44 x Hochrechnungsfaktor 3,5 = EUR 117.941,04

Gebäudewert:

Bruttogrundfläche Erdgeschoß, erster Stock und Dachboden 243 m² - pauschale Kürzung um 30 % = pauschal errechnete Nutzfläche 170,1 m² x Baukostenfaktor EUR 1.460,00/m² = EUR 248.346,00

Bruttogrundfläche Keller 81 m² - Kürzung 50 % für Kellerflächen = 40,5 m² - pauschale Kürzung um 30 % = 28,35 m² x Baukostenfaktor EUR 1.460,00/m² = EUR 41.391,00

Bruttogrundfläche Garage 36 m² - pauschale Kürzung um 30 % = 25,2 m² x auf 40 %
verminderter Baukostenfaktor EUR 584,00/m² = EUR 14.716,80

Summe Gebäudewert: EUR 248.346,00 + 41.391,00 + 14.716,80 = EUR 304.453,80

Grundstückswert (Summe Grund und Boden + Gebäudewert): EUR 422.394,84

2. IMMOBILIENPREISSPIEGEL

Der Grundstückswert kann alternativ von einem Immobilienpreisspiegel (für 2016 Immobilienspiegel der Wirtschaftskammer Österreich) abgeleitet werden und ist pauschal um 28,75 % zu kürzen, damit regionale Schwankungen nicht zu erhöhten Ergebnissen führen.

3. SCHÄTZGUTACHTEN

Führen die Ermittlungen gemäß Pauschalwertmethode oder Ableitung von einem Immobilienpreisspiegel zu keinen sachgerechten Ergebnissen, kann ein allenfalls geringerer gemeiner Wert des Grundstückes mit einem Schätzgutachten eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Immobiliensachverständigen nachgewiesen werden.

Wenn wir unser „econtis informiert“ noch an eine andere e-mail-Adresse senden sollen, klicken Sie bitte [bestellen](#).
Sollten Sie kein „econtis informiert“ mehr erhalten wollen, klicken Sie bitte [abmelden](#).

Diese Information wird dem Nutzer freigiebig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. econtis übernimmt bei Verwendung der hier angeführten Informationen keine Haftung für Schäden, welcher Art auch immer. econtis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber: **econtis** treuhand gmbh wirtschaftsprüfungs- und steuerberatungsgesellschaft, 4048 Linz-Puchenu, Karl-Leitl-Straße 1