

Entwurf

Erläuterungen

Zu § 1

Das Grunderwerbsteuergesetz 1987 sieht in § 4 Abs. 1 zwei mögliche Ermittlungsverfahren für den Grundstückswert vor, die in § 1 einleitend vorgestellt werden. § 2 regelt das so genannte „Pauschalwert-Modell“, bei dem der Grundstückswert als Summe des hochgerechneten (anteiligen) dreifachen Bodenwertes und des (anteiligen) Wertes des Gebäudes berechnet wird. In § 3 wird die Ermittlung anhand eines geeigneten Immobilienpreisspiegels dargestellt. Für jede wirtschaftliche Einheit kann entschieden werden, welches Ermittlungsverfahren herangezogen wird. Außerdem ist in jedem Fall der Nachweis des geringeren gemeinen Wertes möglich.

Zu § 2

In § 2 dieser Verordnung wird die Ermittlung des Grundstückswertes als Summe des hochgerechneten (anteiligen) dreifachen Bodenwertes gemäß § 53 Abs. 2 erster Satz BewG. 1955, BGBl. Nr. 148/1955, in der jeweils geltenden Fassung und des (anteiligen) Wertes des Gebäudes näher erläutert. Bei diesem Ermittlungsverfahren soll der Grundstückswert nach folgender Formel errechnet werden:

$[(\text{anteilige}) \text{ Grundfläche} \times \text{dreifachem Bodenwert pro m}^2 \times \text{Hochrechnungsfaktor}] + [\text{Nutzfläche bzw.} (\text{anteilige}) \text{ gekürzte Bruttogrundfläche} \times \text{Baukostenfaktor} \times \text{Bauweise-/Nutzungsminderung} (100\%/71,25\%/60\%/40\%) \times \text{Altersminderung} (100\%/65\%/30\%)]$

Der Grundstückswert berücksichtigt daher die Lage des Grundstücks (jeweilige Gemeinde, bei bebauten Grundstücken hinsichtlich der Baukosten das jeweilige Bundesland), die Bauweise und Nutzung des Gebäudes, die Nutzfläche bzw. Bruttogrundfläche und den Erhaltungszustand des Gebäudes. Die Hochrechnung des im Einheitswertbescheid enthaltenen (anteiligen) Bodenwertes soll überdies gewährleisten, dass die darin berücksichtigte individuelle Grundstückslage (z.B. Lage an einem See oder an einer Autobahn) auf den hochgerechneten Wert durchschlägt.

Das Pauschalwertmodell kann auch in jenen Fällen angewendet werden, bei denen nur ein Gebäude bzw. Gebäudeteil übertragen wird (z.B. Superädifikat, land- und forstwirtschaftliches Gebäude, soweit es nicht im land- und forstwirtschaftlichen Einheitswert enthalten ist). In diesem Fall ist nur der Gebäudewert gemäß § 2 Abs. 2 zu errechnen.

Zu § 2 Abs. 1

Ausgangspunkt für die Ermittlung des dreifachen Bodenwertes soll der nicht pauschal um 35% erhöhte Wert gemäß § 53 Abs. 2 erster Satz BewG. 1955 (ohne Bebauungsabschlag) sein, der auf den dem Erwerbsvorgang unmittelbar vorausgegangenem Feststellungszeitpunkt festgestellt worden ist. Wird nur ein Teil einer wirtschaftlichen Einheit übertragen (z.B. Schenkung einer Eigentumswohnung), ist der Bodenwert nur im Ausmaß des (prozentuellen) Anteils an der gesamten wirtschaftlichen Einheit anzusetzen.

Da im derzeit als Bemessungsgrundlage heranzuziehenden dreifachen Einheitswert der dreifache Bodenwert enthalten ist, soll – wegen der besseren Vergleichbarkeit – dieser dreifache Bodenwert als Ausgangsbasis für die Hochrechnung dienen.

Ist der Bodenwert weder dem Steuerschuldner noch dem Parteienvertreter bekannt und muss dieser Wert daher vom Finanzamt erfragt werden, soll vorgesehen werden, dass die Anfrage um Bekanntgabe des Bodenwertes elektronisch zu erfolgen hat. Ist dies dem Anfragenden aufgrund seiner technischen

Voraussetzungen nicht zumutbar, soll die Verpflichtung zur elektronischen Übermittlung der Anfrage entfallen.

Auf den (anteiligen) dreifachen Bodenwert soll ein Hochrechnungsfaktor angewendet werden, der in der Anlage zu dieser Verordnung festgelegt wird. Die Festlegung der Hochrechnungsfaktoren soll die unterschiedlichen Wertentwicklungen von Grundstücken in den verschiedenen Gemeinden berücksichtigen. Die Hochrechnungsfaktoren sollen pro Gemeinde, in Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohnern für einen oder mehrere Bezirke bzw. Stadtteile festgelegt werden. In der Anlage sollen daher für die Städte Wien, Graz, Linz, Salzburg und Innsbruck Untergliederungen getroffen werden, die in Wien mit den Bezirken ident sein, in den anderen Städten jedoch mehrere Bezirke bzw. Stadtteile zusammenfassen sollen.

Die Hochrechnungsfaktoren sollen sich durch einen Vergleich der durchschnittlichen dreifachen Einheitswerte für unbebaute Grundstücke mit den aktuellen durchschnittlichen Verkehrswerten ergeben und daher die Wertänderung seit 1.1.1973 abbilden. Die aktuellen durchschnittlichen Verkehrswerte werden aus den Werten der Kaufpreissammlung der Finanzverwaltung sowie verschiedenen frei verfügbaren Werten errechnet.

Zu § 2 Abs. 2 Z 1 und 2

Ausgangspunkt für die Ermittlung des Wertes des Gebäudes soll die Nutzfläche des Gebäudes bzw. des Anteils an einem Gebäude (z.B. bei einer Eigentumswohnung) sein. Ist diese nicht bekannt, soll die Bruttogrundfläche heranzuziehen sein, die um 30% zu kürzen ist; wird nur ein Teil eines Gebäudes übertragen, ist der entsprechende (prozentuelle) Anteil heranzuziehen. Zur Berechnung der Bruttogrundfläche eines Gebäudes sind alle Grundrissebenen heranzuziehen, ausgenommen nicht überdeckte Bereiche (insbesondere Balkone), konstruktiv oder gestalterisch bedingte Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen, Kriechkeller, Kellerschächte, Außentreppe, nicht nutzbare Dachflächen oder konstruktiv bedingte Hohlräume.

Die pauschale Kürzung um 30% soll deshalb erfolgen, weil die Bruttogrundfläche auch Flächen umfasst, die nicht zur Nutzfläche gehören (z.B. Stiegenhaus). Kellergeschoße sind mit der halben Fläche in die Ermittlung der Bruttogrundfläche einzubeziehen. So soll das unterschiedlich hohe Ausmaß der Wohnbarmachung von Kellerflächen pauschaliert berücksichtigt werden.

Auf diese Nutzfläche bzw. (anteilige) gekürzte Bruttogrundfläche sollen nach Bundesländern differenzierende Baukostenfaktoren anzuwenden sein.

Zu § 2 Abs. 2 Z 3 und 4

Die Baukostenfaktoren werden wie folgt ermittelt: Die durchschnittlichen Baukosten pro Quadratmeter des Jahres 2001 (aus dem Bericht zur Wohnbautätigkeit 2001 der Statistik Austria) werden mit dem durchschnittlichen Baukostenindex von 146,8 (2014, bezogen auf das Basisjahr 2000) hochgerechnet. Anschließend wird ein Bebauungsabschlag von 30% vorgenommen und das Ergebnis, aus Gründen der Vereinfachung, auf die nächste Zehnerstelle gerundet:

	Bgld	Ktn	NÖ	OÖ	Sbg	Stmk	Tirol	Vlbg	Wien
2001	1.310	1.340	1.360	1.420	1.600	1.350	1.420	1.730	1.520
2014	1.923	1.967	1.996	2.085	2.349	1.982	2.085	2.540	2.231
30% Abschlag	1.346,1	1.376,9	1.397,2	1.459,5	1.644,3	1.387,4	1.459,5	1.778	1.561,7
gerundet	1.350	1.380	1.400	1.460	1.640	1.390	1.460	1.780	1.560

Grundsätzlich soll der volle Baukostenfaktor angesetzt werden. Je nach Bauweise und Nutzung eines Gebäudes (z.B. Fabriksgebäude, Gebäude, die der gewerblichen Beherbergung dienen) sollen verschieden hohe Ansätze der Baukostenfaktoren vorgesehen werden, um die unterschiedlich lange Gesamtnutzungsdauer der jeweiligen Gebäudeart/-verwendung berücksichtigen zu können.

So sieht die Verordnung für Gebäude, die der gewerblichen Beherbergung dienen, einen Ansatz des Baukostenfaktors im Ausmaß von 71,25% vor. Bei Fabriks- und Werkstätengebäuden sind die Baukosten mit 60% anzusetzen. Für einfachste Bauten (z.B. Glashäuser, Ställe, frei stehende Garagen und Gerätehäuser, aber auch nicht ganzjährig bewohnbare Schrebergartenhäuser) sowie bei behelfsmäßiger Bauweise sollen 40% des Baukostenfaktors zum Ansatz kommen.

Zu § 2 Abs. 2 Z 5 und 6

Das Ergebnis der Multiplikation aus Nutzfläche bzw. (anteiliger) gekürzter Bruttogrundfläche mal dem (eventuell je nach Bauweise/Nutzung gekürzten) Baukostenfaktor soll abhängig vom Zeitpunkt einer

Sanierung oder der Fertigstellung entweder mit 100%, mit 65% oder mit 30% als Wert des Gebäudes anzusetzen sein.

Grundsätzlich sollen

- 100% anzusetzen sein, wenn die Sanierung oder Fertigstellung innerhalb der letzten 20 Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt erfolgt ist,
- 65% anzusetzen sein, wenn die Fertigstellung innerhalb der letzten 40 bis 20 Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt erfolgt ist und
- 30% anzusetzen sein, wenn die Fertigstellung vor mehr als 40 Jahren vor dem Erwerbszeitpunkt erfolgt ist.

Die Frage des Zeitpunktes der Fertigstellung des Gebäudes ist nur dann von Belang, wenn keine Sanierung in den letzten 20 Jahren vor dem Erwerbszeitpunkt erfolgt ist. Bei Gebäuden, die offensichtlich älter als 40 Jahre sind, ist ein Nachweis des Zeitpunktes der Fertigstellung nicht erforderlich. Bei allen anderen Gebäuden kann der Zeitpunkt der Fertigstellung bspw. durch eine Bauendabrechnung, das im Einzelfall im Einheitswertbescheid eingetragene Baujahr, durch ein Ansuchen um Benützungsbewilligung oder durch eine Fertigstellungsanzeige glaubhaft gemacht werden.

Bei einfachsten Bauten bzw. bei behelfsmäßiger Bauweise sollen

- 100% anzusetzen sein, wenn die Fertigstellung innerhalb der letzten 10 Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt erfolgt ist,
- 65% anzusetzen sein, wenn die Fertigstellung innerhalb der letzten 20 bis 10 Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt erfolgt ist und
- 30% anzusetzen sein, wenn die Fertigstellung vor mehr als 20 Jahren vor dem Erwerbszeitpunkt erfolgt ist.

Beispiele für die Ermittlung des Grundstückswertes:

Beispiel 1:

Einfamilienhaus in Kindberg, Baujahr 2012, Bruttogrundfläche Erdgeschoß und erster Stock 243 m², Keller 103 m² und Garagenfläche 36 m², dreifacher Bodenwert 15 697,44 Euro, Hochrechnungsfaktor lt. Anlage zur VO: 2, Baukostenfaktor für Steiermark: 1 390 Euro

Berechnung des Grundstückswertes:

$$(15\,697,44 \times 2) + (243 \times 70\% \times 1\,390) + (103 \times 70\% \times 50\% \times 1\,390) + (36 \times 70\% \times 40\% \times 1\,390) = 31\,394,88 + 236\,439 + 50\,109,50 + 14\,011,20 = 331\,954,58 \text{ Euro}$$

Beispiel 2:

Eigentumswohnung (Altbau) in 1040 Wien, Generalsanierung 2008, Anteile 61/2881, Nutzfläche 65 m², dreifacher Bodenwert des gesamten Grundstückes 441 501 Euro, Hochrechnungsfaktor lt. Anlage zur VO: 3,5, Baukostenfaktor für Wien: 1 560 Euro

Berechnung des Grundstückswertes:

$$(441\,501 \times 61/2\,881 \times 3,5) + (65 \times 1\,560) = 32\,717,97 + 101\,400 = 134\,117,97 \text{ Euro}$$

Beispiel 3:

Einfamilienhaus in Meiningen, Baujahr 2009, Nutzfläche 114 m², Garage und Gerätehaus 25 m², dreifacher Bodenwert 9 780 Euro, Hochrechnungsfaktor lt. Anlage zur VO: 10,5, Baukostenfaktor für Vorarlberg: 1 780 Euro

Berechnung des Grundstückswertes:

$$(9\,780 \times 10,5) + (114 \times 1\,780) + (25 \times 40\% \times 1\,780) = 102\,690 + 202\,920 + 17\,800 = 323\,410 \text{ Euro}$$

Beispiel 4:

Eigentumswohnung in Salzburg/Parsch, Baujahr 1989, Anteile 144/2928, Nutzfläche 100 m², dreifacher Bodenwert des gesamten Grundstückes 130 548 Euro, Hochrechnungsfaktor lt. Anlage zur VO: 9, Baukostenfaktor für Salzburg: 1 640 Euro

Berechnung des Grundstückswertes:

$$(130\,548 \times 144/2\,928 \times 9) + (100 \times 1\,640 \times 65\%) = 57\,783,54 + 106\,600 = 164\,383,54 \text{ Euro}$$

Beispiel 5:

Betriebsgrundstück mit Fabriksgebäude in Rohrbach-Berg, Baujahr 2007, Bruttogrundfläche 1 125 m², dreifacher Bodenwert 103 617 Euro, Hochrechnungsfaktor lt. Anlage zur VO: 2, Baukostenfaktor für Oberösterreich: 1 460 Euro, Bau-/Nutzungsminderung 60%

Berechnung des Grundstückswertes:

$$(103\ 617 \times 2) + (1\ 125 \times 70\% \times 1\ 460 \times 60\%) = 207\ 234 + 689\ 850 = 897\ 084 \text{ Euro}$$

Zu § 3:

Wird der Grundstückswert in Höhe eines von einem geeigneten Immobilienpreisspiegel abgeleiteten Wertes ermittelt, soll verpflichtend der in § 3 dieser Verordnung festgelegte Immobilienpreisspiegel verwendet werden.

Für das Jahr 2016 soll ausschließlich der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder herangezogen werden.

Für die Jahre ab 2017 soll ausschließlich auf einen von der Statistik Österreich zu erstellenden Immobilienpreisspiegel zurückgegriffen werden: § 1 Abs. 2 der Verordnung des Bundesministers für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft und des Bundesministers für Finanzen über die Erstellung von Häuser- und Wohnungspreisindizes, BGBl. II Nr. 253/2014, die im Einvernehmen mit dem Bundeskanzler ergangen ist, verpflichtet die Statistik Österreich, einen Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum sowie einen Immobilienpreisindex zu erstellen. Auf Basis der Daten, die diesen Indizes zugrunde liegen, soll die Statistik Österreich für Jahre ab 2017 einen gesonderten Immobilienpreisspiegel erstellen. Für das Jahr 2016 soll von dessen Erstellung Abstand genommen werden, weil noch Datenlücken vorhanden sind, die bis längstens Ende 2016 geschlossen werden sollen.

Anwendung des Immobilienpreisspiegels der Wirtschaftskammer Österreich für das Jahr 2016:

Es soll sichergestellt werden, dass im jeweiligen Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld nur der letztveröffentlichte Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder angewendet werden darf, um eine einheitliche Ermittlung der Bemessungsgrundlage zu gewährleisten. In der Regel wird der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich mit Stand Mai eines jeden Jahres veröffentlicht und ist ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Ab 1. Jänner 2016 bis zum Tag der Veröffentlichung des Immobilienpreisspiegels 2016 soll daher der Immobilienpreisspiegel 2015, danach bis zum Ablauf des Jahres 2016 der Immobilienpreisspiegel 2016 anzuwenden sein.

Eine Bewertung nach diesem Immobilienpreisspiegel soll nur möglich sein, wenn das zu bewertende Grundstück einer Objektkategorie im Immobilienpreisspiegel zugerechnet werden kann und den, im Immobilienpreisspiegel für die jeweilige Objektkategorie vorgegebenen, Parametern entspricht. Zum Beispiel können betrieblich genutzte Grundstücke, auf denen sich ein Fabriksgebäude befindet, oder Superädifikate nicht mit dem Immobilienpreisspiegel bewertet werden, da dieser für solche Grundstücke keine Kategorie vorsieht.

Bewertungsabschlag:

Der anhand des jeweiligen Immobilienpreisspiegels ermittelte Wert soll um 28,75% gekürzt werden, um zu verhindern, dass regionale Schwankungen zu überhöhten Ergebnissen führen.

Evaluierung:

Nach mehr als zweijähriger Anwendbarkeit des Immobilienpreisspiegels der Statistik Österreich soll eine Evaluierung durchgeführt werden, bei der die Sachgerechtigkeit dieses Immobilienpreisspiegels untersucht werden sollen.