

Der Entwurf der Verordnung zum Grundstückswert ist da!

Der lang erwartete Entwurf der Verordnung (VO) zur Ermittlung des Grundstückswertes nach dem Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) liegt nun endlich vor. Der Grundstückswert ist ab 1.1.2016 bei allen unentgeltlichen Grundstücksübertragungen sowie bei Umgründungen und Anteilsvereinigung die maßgebliche Bemessungsgrundlage für die GrESt. Die Eckpunkte des VO-Entwurfes sind:

Die Ermittlung des Grundstückswerts wird im Entwurf der Grundstückswertverordnung 2016 (GrWV 2016) näher geregelt, die zwei alternative Ermittlungsmethoden vorsieht:

- Pauschalwert-Modell: Ermittlung des Grundstückswerts mittels Addition des Bodenwerts und des Gebäudewerts, oder
- Ableitung des Grundstückswerts aus einem geeigneten Immobilienpreisspiegel.

Weiters besteht die Möglichkeit, einen geringeren Verkehrswert des Grundstücks durch ein Gutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen nachzuweisen.

1. Pauschalwertmodell

Beim Pauschalwertmodell ist folgende Formel zur Berechnung heranzuziehen:

$$\begin{aligned} &+ \text{Grundfläche} \times \text{dreifachem Bodenwert pro m}^2 \times \text{Hochrechnungsfaktor} \\ &+ \text{Nutzfläche bzw. gekürzte Bruttogrundfläche} \times \text{Baukostenfaktor} \times \text{Bauweise-} \\ &\quad \text{/Nutzungsminderung} \times \\ &\quad \underline{\text{Altersminderung}} \\ &\div \\ &= \underline{\underline{\text{Grundstückswert im Sinne des GrEStG}}} \end{aligned}$$

Ermittlung Bodenwert

Ausgangsbasis ist der im Einheitswertbescheid festgestellte Bodenwert. Der Hochrechnungsfaktor ist der Anlage zur GrWV 2016 zu entnehmen und berücksichtigt die unterschiedliche Entwicklung der Grundstückswerte je Gemeinde bzw. Bezirk oder Stadtteil bei größeren Städten.

Ermittlung Gebäudewert

Basis ist die Nutzfläche. Kann die Nutzfläche des Gebäudes nicht ermittelt werden, hat eine Kürzung der Bruttogrundfläche um 30 % zu erfolgen (Ausscheiden von Flächen, die keine Nutzfläche darstellen, z.B. Stiegenhaus). Weiters sind 50 % der Fläche von Kellergeschoßen in die Nutzfläche mit einzubeziehen.

Die Nutzfläche ist in weiterer Folge mit dem in der GrWV 2016 normierten Baukostenfaktor, der je nach Bundesland verschieden hoch ist, zu multiplizieren. Nicht immer ist jedoch der volle Baukostenfaktor anzusetzen. Abhängig von der jeweiligen Bauweise und Nutzung des Gebäudes sind nur bestimmte Anteile des Baukostenfaktors anzusetzen, beispielsweise:

- 71,25 % bei Gebäuden, die der gewerblichen Beherbergung dienen oder bei Lagerhäusern
- 60 % bei Fabrikgebäuden oder Werkstätten,
- 40 % bei einfachsten Bauten wie etwa Glashäusern oder frei stehenden Garagen und bei behelfsmäßiger Bauweise .

Als letzte Komponente ist die Altersminderung des Gebäudes zu berücksichtigen: Abhängig davon, wann die Sanierung oder Fertigstellung des Gebäudes vor dem Zeitpunkt des Erwerbs erfolgt ist, sind folgende Prozentsätze in die Berechnung mit einzubeziehen:

	100 %	65 %	30 %
Gebäude (allg.)	Sanierung oder Fertigstellung innerhalb der letzten 20 Jahre	Fertigstellung innerhalb der letzten 40 bis 20 Jahre	Fertigstellung vor mehr als 40 Jahren
Einfachste Bauten	Fertigstellung innerhalb der letzten 10 Jahre	Fertigstellung innerhalb der letzten 20 bis 10 Jahre	Fertigstellung vor mehr als 20 Jahren

2. Immobilienpreisspiegel

Sofern der Wert aus dem Immobilienpreisspiegel abgeleitet wird, ist zu unterscheiden, da der Gesetzgeber einen neuen Immobilienpreisspiegel plant, welcher ab 2017 bei dieser Form der Wertermittlung heranzuziehen ist.

- **Entstehen der Grunderwerbsteuerschuld 2016**
Ableitung des Grundstückswerts aus dem (zum jeweiligen Entstehungszeitpunkt der Steuerschuld) letztveröffentlichten Immobilienpreisspiegel der WKO, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- **Entstehen der Steuerschuld ab 2017**
Verpflichtende Ableitung aus dem von der Statistik Österreich künftig zu erstellenden Immobilienpreisspiegel

Zum Ausgleich regionaler Schwankungen ist vom so ermittelten Wert ein Bewertungsabschlag iHv 28,75 % abzuziehen.

TPA Horwath-Tipp:

Ob die Übertragung heuer oder im nächsten Jahr günstiger ist, muss in jedem Einzelfall berechnet werden; dabei sind neben der Grunderwerbsteuer insbesondere auch die Gebühren, die Umsatzsteuer und Einkommensteuer sowie familienrechtliche Überlegungen mit zu bedenken.



Über die Autorin:

Mag. Karin Fuhrmann ist Steuerberaterin und Partnerin bei TPA Horwath und gilt als Immobilienexpertin.