

# **Grundstückswertverordnung**

## **Neue Ersatz- und Mindestbemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer ab 1.1.2016**

Mag. Matthias Ofner, BMF

# Neuerungen GrESt ab 1.1.2016

---

## StRefG 2015/2016 und AbgÄG 2015

- Bemessungsgrundlage
- Steuersatz/Tarif
- Anpassungen Betriebsfreibetrag
- Begleitregelungen, Inkrafttreten
- Gesellschafterwechsel,  
Anteilsvereinigungen und –übergänge
- Befreiung Partnerwohnstätten

# Einleitung / Hintergründe

---

## Änderungen zum 1.6.2014 (BGBl. I Nr. 36/2014)

- Folge des VfGH-Erkenntnisses vom 21.11.2012, G 77/12
- Bezugnahme auf historische Einheitswerte wegen mangelnder adäquater Aktualisierung ist verfassungswidrig
- **Ziel:** Wiederherstellung der Verfassungsmäßigkeit

## Änderungen zum 1.1.2016 (StRefG 2015/2016, BGBl. I Nr. 118/2015 und AbgÄG 2015, Regierungsvorlage)

- **Bericht der Steuerreform-Kommission 2014:** Erbschafts/ Schenkungssteuer und Millionärsabgabe versus keine neue Steuern
- **Ministerratsvortrag 17.3.2015:** „Solidaritätspaket“ von 400 Mio €, darunter auch GrEStG (Verkehrswert statt EW, Stufentarif für unentgeltliche Übertragungen, Erhöhung Betriebsfreibetrag, keine Änderung bei LuF)
- **Ziel:** Umsetzung des Ministerratsvortrages unter Berücksichtigung eines weiteren Ausbaus der Verfassungsmäßigkeit

# Bemessungsgrundlage (§4 GrEStG)

---

**Allgemein:**

Gegenleistung

**Grundstückswert (nur für GrESt relevant) als:**

**Mindestbemessungsgrundlage**

**Ersatzbemessungsgrundlage (Grundvermögen)**

- Unentgeltliche Erwerbsvorgänge  
(unentgeltlicher Teil bei teilentgeltlich Erwerbsvorgängen)
- **immer** Grundstückswert bei:
  - Bei Erwerben von Todes wegen
  - Erwerben unter Lebenden durch Familienverband iSd § 26a GGG
  - Gesellschafterwechsel, Anteilsübertragungen, Anteilsvereinigungen und Umgründungen nach dem UmgrStG
  - Wenn Gegenleistung vorhanden, aber nicht ermittelbar

# Bemessungsgrundlage (§4 GrEStG)

---

- **Möglichkeiten der Ermittlung des Grundstückswertes:**
  - **„Pauschalwertmodell“**  
hochgerechneter (anteiliger) dreifacher Bodenwert **plus**  
(anteiliger) **Gebäudewert**
  - Wert, der von einem **geeigneten Immobilienpreisspiegel** abgeleitet wird
- **Ermittlung des Grundstückswertes: VO des BM für Finanzen im Einvernehmen mit dem Bundeskanzler**  
(Begutachtungsentwurf)
  - Hochrechnungsfaktoren und Ermittlung des Gebäudewertes  
(Baukostenfaktoren, Abschläge für Art und Alter des Gebäudes)
  - Geeigneter Immobilienpreisspiegel und Höhe des Abschlages

# GrundstückswertV (§ 1)

---

Stand: überarbeiteter Begutachtungstext

## In § 1

- Rechtsgrundlage § 4 GrEStG
- Vorstellung der beiden Ermittlungsverfahren
- Begriffe „Grundwert“ und „Gebäudewert“
- Klarstellung:  
Für jede wirtschaftliche Einheit (BewG) kann Ermittlungsmethode frei gewählt werden

# GrundstückswertV (§ 2)

---

## Formel Pauschalwertmodell

### **Grundwert**

(anteilige) Grundfläche  
x 3fachem Bodenwert/m<sup>2</sup>  
x Hochrechnungsfaktor (HF)

+

### **Gebäudewert**

Nutzfläche bzw. (anteilige) Bruttogrundrissfläche  
x Baukostenfaktor (je nach Alter und Art des Gebäudes)

= **Grundstückswert**

**Grundwert** (zB. Baugrundstück) und **Gebäudewert** (zB. Superädifikat) können alleine oder als **Summe** der beiden (zB. Einfamilienhaus) berechnet werden

# GrundstückswertV (§ 2 Abs. 2)

---

## Pauschwertmodell - Grundwert

- (Anteilige) **Grundfläche** → Ergibt sich aus Grundbuch bzw. als Nutzwertanteil bei Wohnungseigentum
- **Bodenwert pro m<sup>2</sup>** → Ungekürzter, nicht angepasster, durchschnittlicher ursprünglicher Wert laut Einheitswertberechnungsblatt (§ 53 Abs. 2 erster und zweiter Satz BewG 1955)
- **Hochrechnungsfaktoren** → Relation zwischen dem durchschnittlichem Bodenwert pro m<sup>2</sup> pro Gemeinde (zum 1.1.1973) und dem aktuellen Verkehrswert; ergeben sich aus Anlage zur GrWV pro Gemeinde/Stadtteil





Finanzamt Bruck Eisenstadt Oberwart  
Prinz Eugen Str. 3  
7400 Oberwart

6. November 2013  
DVR 0009385  
Tel.: (02682) 603-0

Berechnung des Einheitswertes (Angaben in €):

Bauj.	Gt.	Beschreibung	Kub./Fläche	Bauklasse	€/m³o.m²	Zu/Ab.%	AfA%	Restw.%	
2012	EG		327,7	11.14	21,8019	5,0	1,3	100,0 =	7.501,70
2012	DG		327,7	11.14	21,8019	5,0	1,3	100,0 =	7.501,70
2012	NG		200,4	11.34	21,8019		1,3	100,0 =	4.369,10
									-----
Gebäudewert									19.372,50
Bodenwert: 3.746 m² je 0,6000 €									2.247,60
Bebaute Fläche: 176 m²									
Wert bis zum 10-fachen d. bebauten Fläche:									1.056,00
davon 25 % Kürzung gemäß § 53 Abs. 2 BewG									- 264,0000
									-----
									20.164,5000
davon 30 % Kürzung gemäß § 53 Abs. 7 lit. b BewG									- 6.049,3500
									-----
									14.115,1500
Bodenwert der das Zehnfache der bebauten Fläche übersteigenden Fläche									1.191,6000
									-----
									15.306,7500
Einheitswert									15.300 5)
Erhöht um 35 % gem AbgÄG 1982									20.600 5)

5) Gemäß § 25 BewG sind errechnete Einheitswerte auf volle 100 € nach unten abzurunden.

# GrundstückswertV (§ 2 Abs. 3)

---

## Pauschalwertmodell – Gebäudewert

- (Anteilige) **Nutzfläche** → gesamte Bodenfläche des Gebäudes abzüglich Wandstärken, Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone, Terrassen und unausgebauter Dachraum sind nicht zu berücksichtigen
- Ersatzwert = **Bruttogrundrissfläche** → pauschalisierte annäherungsweise Nutzflächen-Ermittlung (Summe der Grundrissflächen aller Grundrissebenen minus Abschlag 30% für Nicht-Nutzflächenteile)  
Keller und Garage eigene Bestimmungen
- **Baukostenfaktor** → Durchschnittliche Baukosten, hochgerechnet von Daten der Statistik Austria

# GrundstückswertV (§ 2 Abs. 3)

---

## Pauschalwertmodell – Gebäudewert

### Baukostenfaktor

Pro Bundesland festgelegt

Anzusetzen in einem Ausmaß abhängig von:

#### **Gebäudeart (Stand Begutachtung):**

Allgemein	100%
gewerbliche Beherbergung und Lagerhäuser	71,25%
Fabriksgebäude	60%
einfachste Bauten	40%

#### **Alter**

# GrundstückswertV (§ 2 Abs. 3)

---

## Alter (Stand Begutachtung):

Ansatz	Allgemein	einfachste Bauten
100%	0 – 20 Jahre, Generalsanierung	0-10 Jahre, Generalsanierung
65%	20 – 40 Jahre	10 – 20 Jahre
30%	Älter als 40 Jahre	20 Jahre und Älter

## Generalsanierung (2 von 4) (Stand Begutachtung):

- 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

# GrundstückswertV (§ 3)

---

## Einzelheiten Immobilienpreisspiegel

(Stand Begutachtung)

- 1.1.2016 – 31.12.2016: Immobilienpreisspiegel der WKO, Fachverband für Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- Ab 1.1.2017: Durchschnittspreise der Statistik Austria

Ermittlung des Wertes anhand der Regeln des jeweiligen Immobilienpreisspiegels/Modells, anschließend

Abschlag von 28,75%  Grundstückswert

# GrundstückswertV (§ 3)

---

## Einzelheiten Immobilienpreisspiegel

### Immobilienpreisspiegel WKO

- Werte je nach Grundstücks- oder Gebäudeart  
Baugrundstück freistehende Einfamilienhäuser, Grundstücke für Betriebsansiedlung, Eigentumswohnung Erstbezug/gebraucht, Reihenhäuser, Einfamilienhäuser
- Pro Bezirk
- Wohnwert: einfach - mittel - gut - sehr gut
- Wohnlage: normal - gut - sehr gut

### Durchschnittspreise Bundesanstalt Statistik Österreich

- noch nicht bekannt

ÖSTERREICH	€/m <sup>2</sup> - PS 2015				€/m <sup>2</sup> - PS 2015				€/m <sup>2</sup> - PS 2015			
	Bezirk	e.W.	m.W.	g.W.	s.g.W.	e.W.	m.W.	g.W.	s.g.W.	e.W.	m.W.	g.W.
Amstetten	700,0	778,0	850,0	905,0	975,0	1.045,0	1.123,0	1.280,0	1.250,0	1.375,0	1.455,0	1.510,0
Baden	1.200,0	1.495,0	1.550,0	1.688,7	1.575,0	1.675,0	1.850,0	2.025,0	1.825,0	1.950,0	2.175,0	2.350,0
Bruck/Leitha	925,0	1.067,0	1.227,0	1.538,0	1.250,0	1.515,0	1.840,0	2.098,0	1.577,0	1.812,0	2.147,0	2.338,0
Gänserndorf	1.166,7	1.218,3	1.283,3	1.360,0	1.423,3	1.500,0	1.816,7	1.983,3	1.958,3	2.055,0	2.158,3	2.290,0
Gmünd	700,0	800,0	940,0	1.040,0	816,7	923,3	995,7	1.060,0	950,0	1.083,3	1.212,3	1.298,3
Hollabrunn	866,7	1.025,0	1.165,0	1.258,3	1.250,0	1.360,0	1.440,0	1.533,3	1.491,7	1.591,7	1.691,7	1.750,0
Horn	660,0	725,0	850,0	935,0	805,0	895,0	1.015,0	1.100,0	975,0	1.050,0	1.200,0	1.337,5
Korneburg	1.244,3	1.344,3	1.444,3	1.544,3	1.566,3	1.644,3	1.744,3	1.829,3	1.877,7	1.977,7	2.077,7	2.177,7
Krems (Land)	987,0	1.086,0	1.197,0	1.258,0	1.250,0	1.367,0	1.436,0	1.510,0	1.500,0	1.622,0	1.745,0	1.834,0
Krems (Stadt)	1.216,5	1.366,5	1.516,5	1.666,5	1.572,0	1.722,0	1.877,5	2.027,5	1.927,5	2.088,5	2.288,5	2.438,5
Lilienfeld	810,0	846,7	866,7	890,0	970,0	1.011,0	1.071,0	1.131,0	1.100,0	1.157,7	1.213,3	1.244,3
Mödling	1.950,0	2.000,0	2.050,0	2.125,0	2.200,0	2.300,0	2.418,7	2.615,3	2.700,0	2.800,0	2.875,0	2.950,0
Melk	850,0	900,0	860,0	1.011,0	1.060,0	1.183,0	1.211,0	1.416,5	1.366,5	1.466,5	1.544,3	1.666,5
Mistelbach	987,0	1.096,0	1.125,0	1.187,0	1.150,0	1.287,0	1.395,0	1.457,0	1.350,0	1.428,0	1.511,0	1.597,0
Neunkirchen	887,0	985,0	1.086,0	1.108,0	1.037,0	1.154,0	1.217,0	1.268,0	1.300,0	1.425,0	1.535,0	1.625,0
St. Pölten (Land)	985,0	1.077,0	1.128,0	1.159,0	1.120,0	1.211,0	1.294,0	1.315,0	1.300,0	1.436,0	1.498,0	1.537,0
St. Pölten (Stadt)	1.250,0	1.355,6	1.566,5	1.716,5	1.416,5	1.616,5	1.766,5	1.941,5	1.66,5	1.816,5	1.991,5	2.166,5
Scheibbs	775,0	845,0	901,0	936,0	950,0	1.077,0	1.120,0	1.185,0	1.150,0	1.200,0	1.225,0	1.287,0
Tulln	1.416,5	1.591,5	1.706,5	1.841,5	1.844,3	1.984,3	2.077,7	2.127,7	2.267,7	2.351,0	2.447,0	2.544,3
Waidhofen/Thaya	575,0	700,0	800,0	887,5	750,0	855,0	905,0	1.000,0	875,0	950,0	1.050,0	1.175,0
Waidhofen/Ybbs	616,5	741,5	866,5	1.016,5	716,5	873,5	1.005,0	1.141,5	816,5	1.016,5	1.191,5	1.341,5
Wien-Umgebung	1.051,7	1.318,3	1.618,3	1.918,3	1.300,0	1.585,0	1.785,0	1.951,7	1.600,0	1.990,0	2.350,0	2.950,0
Wr. Neustadt (Land)	1.175,0	1.225,0	1.310,0	1.378,0	1.300,0	1.375,0	1.422,0	1.496,0	1.375,0	1.452,0	1.522,0	1.596,0
Wr. Neustadt (Stadt)	1.220,0	1.370,0	1.480,0	1.536,0	1.280,0	1.375,0	1.525,0	1.634,0	1.350,0	1.430,0	1.640,0	1.830,0
Zwettl	660,0	730,0	860,0	950,0	862,5	945,0	1.075,0	1.165,0	1.075,0	1.150,0	1.305,0	1.475,0

Nieder-  
österreich




# Bemessungsgrundlage (§4 GrEStG)

---

**Alternative zu beiden Ermittlungsverfahren:**

– **Nachweis des geringeren gemeinen Wertes durch**

- Schätzungsgutachten (von allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Immobiliensachverständigen  Beweislastumkehr)
- Kaufpreis bei nicht lang zurückliegendem Ankauf (innerhalb 1 Jahres) oder auch Kaufpreis von vergleichbaren Liegenschaften, einem Hypothekar-Kredit zugrunde gelegter Wert laut Bankenschätzung

**ist immer möglich**

– **Freie Wahl der Methode für jede wirtschaftliche Einheit**

# Land- und Fortswirtschaft

---

## Für LuF-Grundstücke gilt:

- Grundsätzlich keine Änderung gegenüber der bestehenden Rechtslage
- Einfacher Einheitswert bleibt bei
  - Erwerben im Familienverband gem. § 26a GGG (unter Lebenden sowie von Todes wegen)
  - Anteilsübergängen und Anteilsvereinigungen, Gesellschafterwechsel, Umgründungen
- Übertragungen außerhalb des Familienverbandes
  - wie Grundvermögen
- Übersteigender Wohnwert, der nicht in L&F-Einheitswert berücksichtigt
  - Ermittlung nach Pauschalwertmodell

# Begleitregelungen

---

## Mitteilungs- und Bestätigungspflicht

- Steuerschuldner muss dem selbstberechnenden Parteienvertreter alle erforderlichen Daten für Selbstberechnung mitteilen.
- Beispiele:
  - Alle Daten, die die Ermittlung des Grundstückswertes (gemäß der zu erlassenden Verordnung) ermöglichen
  - Bekanntgabe früherer Erwerbe, die für Zusammenrechnung relevant sind
- Steuerschuldner muss dem Parteienvertreter die Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten schriftlich bestätigen.
- Hat Steuerschuldner unwahre Angaben gemacht → Abgabenerklärungspflicht - bleibt nur für **Steuerschuldner** - aufrecht → Aufforderung Elektronische Abgabenerklärung/Selbstberechnung

