

## Neue Grundstückerwertverordnung 2016: Je besser die Lage und je größer die Immobilie, desto teurer die Schenkung

Mit der Steuerreform 2015/16 wurde die Grunderwerbsteuer (GrESt) bei Schenkungen und Übergaben ab Jahresbeginn 2016 neu geregelt. Anfang November wurden nun die Details zu dem für die Steuerbemessung maßgeblichen Grundstückerwert in Begutachtung geschickt. Der Grundstückerwert wird den veralteten Einheitswert künftig ersetzen.

Der Entwurf zur Grundstückerwertverordnung (GrWV 2016) sieht zwei Alternativen zur Ermittlung des Grundstückerwerts vor. Der neue Wert soll dadurch, im Gegensatz zum veralteten Einheitswert, näher beim Verkehrswert liegen.

### VARIANTE 1: BERECHNUNG ANHAND DER PAUSCHALWERT-METHODE

Der Grundstückerwert wird durch die Addition des Wertes von Grund und Boden mit dem Wert des Gebäudes ermittelt. Zur Berechnung des Wertes von Grund und Boden werden Grundfläche, dreifacher Bodenwert (laut Einheitswertbescheid) und ein Hochrechnungsfaktor multipliziert. Der Hochrechnungsfaktor wird vom BMF für alle Stadtteile und Gemeinden in Österreich festgelegt.

Laut BMF spiegelt sich in den Hochrechnungsfaktoren der Vergleich der durchschnittlichen dreifachen Einheitswerte für unbebaute Grundstücke mit den aktuellen durchschnittlichen Verkehrswerten, weshalb diese die tatsächliche Wertänderung seit 1. Jänner 1973 abbilden sollen. Die aktuellen durchschnittlichen Verkehrswerte werden aus den Werten der Kaufpreissammlung der Finanzverwaltung sowie verschiedenen frei verfügbaren Werten errechnet (siehe regionale Beispiele für Steyr, Linz und Wels).

Beim Wert des Gebäudes multipliziert man die Nutzfläche mit einem vom BMF für jedes Bundesland festgelegten Baukostenfaktor. Je mehr Gebäudefläche, umso höher der Wert. In Oberösterreich beträgt dieser Faktor EUR 1460,-, in Niederösterreich EUR 1.400,- pro Quadratmeter.

Grundsätzlich soll der volle Baukostenfaktor angesetzt werden. Je nach Bauweise und Nutzung eines Gebäudes (z. B. Fabriksgebäude, Gebäude, die der gewerblichen Beherbergung dienen) sind aber verschiedene hohe Ansätze der Baukostenfaktoren vorgesehen, um die unterschiedlich lange Gesamtnutzungsdauer der jeweiligen Gebäudeart/-verwendung berücksichtigen zu können. So sieht bspw. die Verordnung für Gebäude, die der gewerblichen Beherbergung dienen, einen Ansatz des Baukostenfaktors im Ausmaß von 71,25 % vor. Bei Fabriks- und Werkstatteengebäuden sind die Baukosten dementgegen 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.

Das Ergebnis der Multiplikation aus Nutzfläche mal dem (eventuell je nach Bauweise/Nutzung gekürzten) Baukostenfaktor soll dann - abhängig vom Zeitpunkt einer Sanierung oder der Fertigstellung - entweder mit 100 %, mit 65 % oder mit 30 % als Wert des Gebäudes anzusetzen sein.

### *Beispiel: Berechnete Hochrechnungsfaktoren ausgewählter Gebiete*

	GEBIET	FAKTOR
Region Steyr	Steyr	1,5
	St. Ulrich	2
	Garsten	3
Region Linz	Innere Stadt	1,5
	Neue Heimat	2,5
	Ebelsberg	4,5
Region Wels	Wels	1,5
	Pichl	3,5
	Thalheim	3

## VARIANTE 2: BERECHNUNG ANHAND DES IMMOBILIENPREISSPIEGELS

An Stelle der Pauschalwert-Methode kann für 2016 der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer herangezogen werden, welcher Durchschnitts-Marktwerte nach Bezirken auflistet. Der anhand des jeweiligen Immobilienpreisspiegels ermittelte Wert soll dabei um 28,75 % gekürzt werden, um zu verhindern, dass regionale Schwankungen zu überhöhten Ergebnissen führen. Ab 2017 soll ein Preisspiegel der Statistik Austria zum Einsatz kommen.

**Beispiel: Veranschlagter Wohnwert von Einfamilienhäusern im Raum Steyr-Stadt laut Immobilienpreisspiegel 2015**

WOHNWERT	IMMOBILIENPREIS
einfach	EUR 1.201,70 / m <sup>2</sup>
mittel	EUR 1.381,30 / m <sup>2</sup>
gut	EUR 1.780,00 / m <sup>2</sup>
sehr gut	EUR 2.053,30 / m <sup>2</sup>

## GRUNDERWERBSTEUERSÄTZE DURCH STEUERREFORM 2015/16

Die neuen Steuersätze für unentgeltliche Übertragungen wurden bereits mit dem Steuerreformgesetz 2015/16 festgelegt. Ausführliche Informationen dazu befinden sich auch in unserer Sonderausgabe „Das bringt die Steuerreform 2015/16“.

**Zur Erinnerung:** Ab 2016 gibt es Staffelsätze. Bis zu einem Grundstückswert von EUR 250.000,- werden 0,5 Prozent Grunderwerbsteuer (GrESt) fällig, bis EUR 400.000,- zwei Prozent, für Betragsteile darüber 3,5 Prozent.

### UNSER FAZIT

Ab 2016 gilt folgender Grundsatz: Je besser die Lage und je größer die Immobilie, desto teurer die Schenkung. Je älter ein Gebäude ist, umso günstiger wird die Schenkung. Für Familien sollte sich im Vergleich zum derzeitigen System nicht viel ändern, manche Transaktionen könnten aber sogar kostengünstiger ausfallen.



**LINK ZUM BEGUTACHTUNGSENTWURF DER GRWV 2016:** <https://www.bmf.gv.at/steuern/GrWV-2016.html>