

## Ganz grundsätzlich betrachtet: Die neue Grundstückswertverordnung ab 2016

Ab 1. Jänner 2016 gilt die neue Grundstückswertverordnung. Der neu geschaffene Begriff des „Grundstückswerts“ wird ab dann (mit der Ausnahmen von landwirtschaftlichen Liegenschaften) den veralteten Einheitswert als maßgebliche Bemessungsgrundlage bei unentgeltlichen Liegenschaftsübertragungen ersetzen. Die Verordnung sieht dabei zwei Alternativen zur Ermittlung des Grundstückswerts vor. Der neue Wert wird aufgrund der Berechnung nun näher beim Verkehrswert liegen.

### BERECHNUNGSVARIANTE 1: DIE PAUSCHALWERT-METHODE

Hierbei wird der „Grund und Boden-Wert“ mit dem „Gebäudewert“ addiert. Der Grund und Boden berechnet sich durch die Multiplikation von Grundfläche, dreifachem Bodenwert (laut Einheitswertbescheid) und einem gemeindespezifischen Hochrechnungsfaktor. Der Gebäudewert ergibt sich hingegen durch die Multiplikation der Nutzfläche mit einem bundeslandspezifischen Baukostenfaktor (z. B. für OÖ EUR 1.460,-).

### BERECHNUNGSVARIANTE 2: DER IMMOBILIENPREISSPIEGEL

Alternativ kann der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer (ab 2016) zur Berechnung herangezogen werden. Dieser listet Durchschnittsmarktwerte nach politischen Bezirken auf. Ab 2017 wird dann ein eigener Immobilienpreisspiegel der Statistik Austria zum Einsatz kommen.

**Zur Erinnerung:** Ab 2016 treten bei unentgeltlichen Übertragungen die neuen Staffelsätze der Steuerreformgesetzgebung in Kraft. 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.



GSTÖTTNER  
RÄTZINGER  
STELLNBERGER | STEUERBERATUNG  
UNTERNEHMENSBERATUNG  
WIRTSCHAFTSPRÜFUNG

WWW.GRS.AT

#### DISCLAIMER

Sämtliche Inhalte wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte können wir jedoch dennoch keine Gewähr übernehmen. Setzen Sie sich daher v. a. bei komplexen und rechtlich heikeln Fragestellungen mit uns in Verbindung. Wir freuen uns darauf, Sie auf Ihrem Weg zu begleiten.