

Entwurf

Verordnung des Bundesministers für Finanzen betreffend Festlegung der Ermittlung des Grundstückswertes (Grundstückswertverordnung 2016 – GrWV 2016)

Aufgrund des § 4 Abs. 1 des Grunderwerbsteuergesetzes, BGBl. I Nr. 309/1987, zuletzt geändert durch das BGBl. I Nr. 118/2015, wird im Einvernehmen mit dem Bundeskanzler verordnet:

§ 1. Wird der Grundstückswert als Summe des hochgerechneten (anteiligen) dreifachen Bodenwertes gemäß § 53 Abs. 2 erster Satz des Bewertungsgesetzes – BewG. 1955, BGBl. Nr. 148/1955, in der jeweils geltenden Fassung und des (anteiligen) Wertes des Gebäudes ermittelt, ist nach § 2 vorzugehen. Wird der Grundstückswert in Höhe eines von einem geeigneten Immobilienpreisspiegel abgeleiteten Wertes ermittelt, ist nach § 3 vorzugehen.

§ 2. (1)

1. Für den (anteiligen) dreifachen Bodenwert ist die Grundfläche mit dem dreifachen Bodenwert pro Quadratmeter zu multiplizieren. Für den Bodenwert pro Quadratmeter ist jener Wert maßgebend, der auf den dem Erwerbsvorgang unmittelbar vorausgegangenen Feststellungszeitpunkt festgestellt wurde; § 6 Abs. 3 GrEStG 1987 ist anzuwenden. Anfragen an das Finanzamt um Bekanntgabe des Bodenwertes müssen elektronisch erfolgen. Dies gilt nicht, wenn die elektronische Anfrage mangels technischer Voraussetzungen unzumutbar ist.
 2. Der (anteilige) dreifache Bodenwert ist mit den Faktoren hochzurechnen, die in der Anlage zu dieser Verordnung je Gemeinde, in Gemeinden über 100 000 Einwohnern (Stichtag 1. Jänner 2015) für einen oder mehrere Bezirke bzw. Stadtteile festgelegt werden. Die Hochrechnungsfaktoren berücksichtigen die unterschiedlichen Wertentwicklungen des Grund und Bodens seit der letzten Hauptfeststellung des Grundvermögens.
 3. Im Falle von Gemeindezusammenlegungen ist als Hochrechnungsfaktor das arithmetische Mittel der in der Anlage angeführten Hochrechnungsfaktoren der zusammengelegten Gemeinden anzusetzen.
 4. Erstreckt sich eine wirtschaftliche Einheit gemäß § 2 BewG. 1955 über zwei oder mehr Gemeinden, ist der Hochrechnungsfaktor für jene Gemeinde heranzuziehen, in der der flächenmäßig größte Teil der wirtschaftlichen Einheit gelegen ist.
- (2) 1. Für den (anteiligen) Wert des Gebäudes ist zunächst die (anteilige) Nutzfläche, wenn diese nicht bekannt ist, die um 30% gekürzte (anteilige) Bruttogrundfläche (Z 2) mit einem Baukostenfaktor (Z 3), der im Ausmaß der Z 4 anzusetzen ist, zu multiplizieren.
2. Die Bruttogrundfläche errechnet sich aus der Summe der Flächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes. Die Fläche eines Kellergeschoßes ist bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche mit der Hälfte anzusetzen. Ein Kellergeschoß ist ein Geschoß, dessen Außenwände zum Großteil unter der bestehenden oder bewilligten Höhenlage des Geländes des Baugrundstücks liegen.
 3. Die Baukostenfaktoren werden wie folgt festgelegt:

Bundesland	Baukostenfaktor je Quadratmeter
Wien	1 560 Euro
Niederösterreich	1 400 Euro
Burgenland	1 350 Euro

Oberösterreich	1 460 Euro
Salzburg	1 640 Euro
Tirol	1 460 Euro
Vorarlberg	1 780 Euro
Steiermark	1 390 Euro
Kärnten	1 380 Euro

4. Der Baukostenfaktor gemäß Z 3 ist in folgendem Ausmaß anzusetzen:

- a) allgemein 100%
- b) bei Gebäuden, die der gewerblichen Beherbergung dienen, sowie bei Lagerhäusern 71,25%
- c) bei Fabriksgebäuden, Werkstättengebäuden und Lagerhäusern, die Teile der wirtschaftlichen Einheit eines Fabriksgrundstückes sind 60%
- d) bei einfachsten Bauten (z.B. Glashäuser, Ställe, frei stehende Garagen, Gerätehäuser, nicht ganzjährig bewohnbare Schrebergartenhäuser oder offene Hallen) sowie bei behelfsmäßiger Bauweise 40%

5. Der nach Z 1 bis 4 errechnete Betrag ist in folgendem Umfang im Grundstückswert zu berücksichtigen:

	100%	65%	30%
Gebäude (Z 4 lit. a bis c)	Sanierung oder Fertigstellung innerhalb der letzten zwanzig Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt	Fertigstellung innerhalb der letzten vierzig bis zwanzig Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt	Fertigstellung vor mehr als vierzig Jahren vor dem Erwerbszeitpunkt
einfachste Bauten (Z 4 lit. d)	Fertigstellung innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt	Fertigstellung innerhalb der letzten zwanzig bis zehn Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt	Fertigstellung vor mehr als zwanzig Jahren vor dem Erwerbszeitpunkt

6. Eine Sanierung gemäß Z 5 liegt vor, wenn innerhalb der letzten zwanzig Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt mindestens zwei der folgenden vier Maßnahmen umgesetzt wurden:

- 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

§ 3. (1) Für Erwerbsvorgänge, für die die Steuerschuld vor dem 1. Jänner 2017 entsteht, ist ausschließlich der im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld zuletzt veröffentlichte Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, heranzuziehen. Dieser Immobilienpreisspiegel darf nur angewendet werden, wenn das Grundstück die dem Immobilienpreisspiegel für die Bewertung eines gleichartigen Grundstückes zugrunde liegenden Annahmen erfüllt. Der Grundstückswert beträgt 71,25% des ermittelten Wertes.

(2) Für Erwerbsvorgänge, für die die Steuerschuld nach dem 31. Dezember 2016 entsteht, ist ausschließlich der im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld zuletzt veröffentlichte Immobilienpreisspiegel der Statistik Österreich heranzuziehen. Dieser Immobilienpreisspiegel darf nur angewendet werden, wenn das Grundstück die dem Immobilienpreisspiegel für die Bewertung eines gleichartigen Grundstückes zugrunde liegenden Annahmen erfüllt. Der Grundstückswert beträgt 71,25% des ermittelten Wertes.

(3) Der Bundesminister für Finanzen hat die Sachgerechtigkeit der Ermittlung des Grundstückswertes gemäß Abs. 2 bis 30. September 2019 zu evaluieren.

§ 4. Die Verordnung tritt mit 1. Jänner 2016 in Kraft.