

Zum Wert von Grund und Boden

STEUER. Das Grunderwerbsteuergesetz wurde durch das BGBl. I 2015/118 per 1. 1. 2016 in wesentlichen Bereichen geändert. Aus diesem Grund lud ögwthema Christa Lattner, Leiterin der Abt. VI/5 (Gebühren und Verkehrsteuern) im BMF, zum Gespräch ein. Jürgen Sykora stellte die Fragen.



ÖGWTHEMA: Für die Berechnung des Grundstückswertes ist der dreifache Bodenwert zu ermitteln. Kann der Bodenwert seit 01.01.2016 elektronisch via FinanzOnline abgefragt werden?

Lattner: Der Bodenwert muss seit 1.1.2016 elektronisch angefragt (nicht abgefragt) werden. Dafür wurde in FinanzOnline unter den „sonstigen Anfragen“ das Feld „Bescheid-

Von manchen Autoren wird die Verwendung des Bodenwerts kritisiert, da für die Ermittlung dieses Werts auf eine Art fiktiver Verkehrswert hochgerechnet wird, ohne die tatsächliche Lage mit zu berücksichtigen. Ist die Kritik berechtigt?

Lattner: Mit der Hauptfeststellung zum 1.1.1973 wurde für jedes Grundstück des Grundvermögens in Österreich ein Bodenwert ermittelt, wobei hier auch die individuelle Lage eines Grundstücks innerhalb einer Gemeinde (z.B. Lage an einem See oder an einer Autobahn) berücksichtigt wurde. Richtig ist, dass im Pauschalwertmodell durch die Multiplikation des individuellen Bodenwerts mit dem Hochrechnungsfaktor der aktuelle Verkehrswert pauschal hochgerechnet wird. Durch die Hochrechnung des Bodenwerts wird aber auch gewährleistet, dass die bei der Einheitsbewertung berücksichtigte individuelle Grundstückslage auf den hochgerechneten Wert durchschlägt.

„Für die Ermittlung der Hochrechnungsfaktoren wurden die durchschnittlichen Bodenwerte pro m² unbebautem Grund pro Gemeinde den durchschnittlichen Verkehrswerten pro m² unbebautem Grund pro Gemeinde gegenübergestellt.“

Dr. Christa Lattner ist Leiterin der Abt. VI/5 (Gebühren und Verkehrsteuern) im Bundesministerium für Finanzen



kopie des Einheitswertes“ auf „Bescheidkopie des Einheitswertes/Bodenwertanfrage“ erweitert. Auf diesem Weg ist sichergestellt, dass die Anfrage vom zuständigen Lagefinanzamt innerhalb weniger Tage beantwortet werden kann. Eine direkte elektronische Abfragemöglichkeit des Bodenwerts ist nicht möglich. Eine nicht elektronische Anfrage wäre nur zulässig, wenn die technischen Voraussetzungen nicht gegeben sind, wovon im Allgemeinen aber nicht auszugehen ist.

Wie wurden die Hochrechnungsfaktoren ermittelt? Werden diese Werte in Zukunft evaluiert?

Lattner: Für die Ermittlung der Hochrechnungsfaktoren wurden die durchschnittlichen Bodenwerte pro m² unbebautem Grund pro Gemeinde (in Wien, Graz, Linz, Innsbruck und Salzburg pro Bezirk bzw. Stadtteil) den durchschnittlichen Verkehrswerten pro m² unbebautem Grund pro Gemeinde (Bezirk, Stadtteil) gegenübergestellt. Die heutigen Verkehrswerte wurden aus Werten der Kaufpreis-

sammlung der Finanzverwaltung sowie verschiedenen frei verfügbaren Werten errechnet.

Der Hochrechnungsfaktor hat – für sich allein genommen – keine Aussagekraft über die genaue Wertentwicklung einer Gemeinde bzw. eines Stadtteils, sondern stellt das Verhältnis zu den durchschnittlichen Bodenwerten zum 1.1.1973 dar. Wenn etwa Nachbargemeinden aktuell einen annähernd gleichen durchschnittlichen Verkehrswert aufweisen, jedoch unterschiedlich hohe Hochrechnungsfaktoren haben, liegt dies daran, dass die durchschnittlichen Wertansätze zum 1.1.1973 eben höher bzw. geringer waren. So lässt sich auch erklären, dass beispielsweise Innenstadtlagen im Allgemeinen niedrigere Hochrechnungsfaktoren haben als die in den letzten 40 Jahren stärker an Interesse gewonnenen Randbereiche von Städten („Speckgürtel“). Die Grundstückswertverordnung – beispielsweise auch die Hochrechnungsfaktoren – werden einer regelmäßigen internen Evaluierung unterzogen werden, um mögliche Problemfelder schnell erkennen und lösen zu können.

Die Grundstückswertverordnung (Pauschalwertmodell) verwendet für die Berechnung des Gebäudewerts die Begriffe „Nutzfläche“ und „Bruttogrundrissfläche“. Wie werden diese Begriffe definiert?

Lattner: Die Definition der Nutzfläche in § 2 Abs. 3 lit. a Grundstückswertverordnung orientiert sich an den inhaltlich im Wesentlichen gleichlautenden Begriffsbestimmungen des § 17 Abs. 3 MRG, des § 2 Abs. 7 WEG oder in einigen Landeswohnbauförderungsgesetzen (vgl. etwa § 2 Z 1 Stmk. WFG). Als Nutzfläche gilt somit die gesamte Bodenfläche des Gebäudes abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen; Treppen, offene Balkone und Terrassen zählen nicht zur Nutzfläche. Besondere Regelungen gibt es für Keller, Garagen und Dachböden, um hier der üblicherweise eingeschränkten Wohn- bzw. Nutzbarmachung pauschal zu entsprechen. So werden Keller

und Garagen mit 35% der Bodenfläche berücksichtigt; im Falle des Kellers kann ein geringeres Ausmaß der Eignung für Wohn- oder Geschäftszwecke nachgewiesen werden. Dachböden sind nur zu berücksichtigen, wenn sie ausgebaut sind, dann aber ohne prozentuelle Begrenzung.

Fruchtgenussrechte und Wohnrechte finden beim Pauschalwertmodell keine Berücksichtigung. Wie sieht dies bei der Ermittlung des gemeinen Werts aus?

Lattner: Die Einräumung oder Übernahme bereits eingeräumter Fruchtgenuss- und Wohnrechte stellte nach der Systematik des Grunderwerbsteuerrechts schon bisher keinen wertmindernden Tatbestand, sondern eine Gegenleistung dar. Bei Übergängen im Familienverband bzw. generell von Todes wegen sind sie ohne Bedeutung, weil § 4 Abs. 1 GrEStG in diesen Fällen immer den Grundstückswert als Bemessungsgrundlage normiert. Für die Ermittlung des Grundstückswerts nach der Grundstückswertverordnung sind diese Rechte weder beim Pauschalwertmodell noch bei der Anwendung des Immobilienpreisspiegels zu berücksichtigen. Selbst wenn der geringere gemeine Wert nachgewiesen wird, müssen diese Rechte auf Grund der Anordnung in § 10 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 Bewertungsgesetz außer Ansatz bleiben. (Nach dieser Gesetzesstelle sind u.a. persönliche Verhältnisse, zu denen auch Verfügungsbeschränkungen, die in der Person des Steuerpflichtigen oder des Rechtsvorgängers liegen, nicht zu berücksichtigen.) Bei Übertragungen außerhalb des Familienverbands führen sie zu einer (bzw. einem Teil einer) Gegenleistung, wodurch nach Maßgabe des § 7 Abs. 1 lit. a GrEStG ein entgeltlicher oder teilentgeltlicher Erwerb vorliegen kann, der eine Besteuerung mit dem Normalsteuersatz von 3,5% oder eine gesplittete Besteuerung (Normalsteuersatz für die Gegenleistung, Stufentarif für die Differenz zwischen Grundstückswert und Gegenleistung) nach sich zieht.

Ich danke für das Gespräch. ■



ZUM AUTOR

Mag. (FH) Jürgen Sykora ist Steuerberater und in der Jungen ÖGWT in Niederösterreich

j.sykora@kanzlei-sykora.at

RZL Software

Die Software Komplett-Lösung für WT/BIBU/BH/PV



Leistungsstark, verlässlich, einfach zu bedienen

Die digitale Kanzlei – mit Software von RZL verwirklichtbar!

Informieren Sie sich jetzt!



4911 Tumeltsham, Hannesgrub Nord 35
07752/252-61 Software@rzl.at