

Grundstückswertverordnung als wichtiger Bestandteil der „Grunderwerbsteuer neu“

Die „**Grunderwerbsteuer neu**“ ist vor allem dadurch gekennzeichnet, dass anstelle des (dreifachen) **Einheitswertes** ab 1.1.2016 der sogenannte **Grundstückswert** als Bemessungsgrundlage gilt, welcher deutlich näher am **Verkehrswert** liegt und somit bei **unentgeltlichen Übertragungen** von Grundstücken im Familienkreis oftmals zu einer **höheren Grunderwerbsteuerbelastung** führen kann. Der Begriff des Grundstückswerts wurde im GrEStG neu geschaffen und durch die **Grundstückswertverordnung** (GrWV), welche Ende Dezember 2015 final beschlossen wurde, präzisiert. Grundsätzlich kommt der Grundstückswert immer dann zur Anwendung, wenn **keine Gegenleistung** für die Übertragung eines Grundstücks vorliegt – außerdem kommt er bei Vorgängen nach dem UmgrStG wie auch bei Anteilsvereinigungen zum Einsatz.

Der Grundstückswert lässt sich auf drei **unterschiedliche** und **gleichwertige Arten** bestimmen. Der Steuerpflichtige ist folglich nicht dazu verpflichtet, mehrere Varianten der Grundstückswertberechnung vorzunehmen oder auch den höchsten ermittelten Wert heranzuziehen. Der **Grundstückswert** kann entweder mithilfe des **Pauschalwertmodells** ermittelt werden oder aus einem geeigneten **Immobilienpreisspiegel** abgeleitet werden. Außerdem kann bei entsprechendem Nachweis auf den **niedrigeren gemeinen Wert** abgestellt werden, wobei es bei Rückgriff auf ein **Sachverständigengutachten** sogar zur **Beweislastumkehr** kommt. Wichtig ist auch, dass die Ermittlungsmethode für jede wirtschaftliche Einheit frei gewählt werden kann.

Bei Anwendung des **Pauschalwertmodells** entspricht der Grundstückswert der **Summe aus Grundwert und Gebäudewert**. Grundsätzlich sollen dabei die **Grundstückslage**, die Bauweise, die Nutzung, die Fläche und der **Erhaltungszustand** des Gebäudes berücksichtigt werden. Im Detail ist die Berechnung durchaus **komplex** und basiert bei der Grundwertberechnung auf Parametern wie dem beim Finanzamt eruiierbaren **Bodenwert** oder einem von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlichen **Hochrechnungsfaktor** (z.B.

Hochrechnungsfaktor 5,5 für den 17. Wiener Gemeindebezirk oder Hochrechnungsfaktor 3 für Bad Aussee). Für die Ermittlung des Gebäudewertes stellt die **Nutzfläche** bzw. die **Bruttogrundrissfläche** die Ausgangsbasis dar, welche mit dem **Baukostenfaktor** zu multiplizieren ist. Die Verordnung legt den Baukostenfaktor pro m² für die verschiedenen Bundesländer fest. Dieser beträgt beispielsweise in Wien 1.470 EUR/m² und im Burgenland 1.270 EUR/m². **Begünstigungen** im Sinne der Verminderung des Grundstückswerts sind dann in Abhängigkeit von der **Art des Gebäudes** und von der Fertigstellung bzw. seitdem erfolgten **Sanierung** bzw. **Teilsanierung** zu berücksichtigen. Betreffend die **Gebäudekategorie** wird es oftmals, sofern es sich nämlich nicht um Fabriksgebäude oder Lagerhäuser handelt, zu einem **Abschlag** von **28,75%** kommen, wodurch der **Baukostenfaktor** nur zu 71,25% zu berücksichtigen ist. Die Begünstigung i.Z.m. der **Sanierung** bzw. **Teilsanierung** ist dann (zusätzlich) anwendbar, wenn **vier von fünf Maßnahmen innerhalb** der letzten **20 Jahre** vor der Übertragung durchgeführt worden sind. Wurden in diesem Zeitraum „nur“ **zwei Maßnahmen** durchgeführt, handelt es sich um eine **Teilsanierung**. Die möglichen Sanierungsmaßnahmen umfassen die Erneuerung des Außenverputzes mit Erhöhung des Wärmeschutzes, den erstmaligen Einbau oder Austausch von Heizungsanlagen, den erstmaligen Einbau oder Austausch von Elektro-, Gas-, Wasser- oder Heizungsinstallationen, den erstmaligen Einbau oder Austausch von Badezimmern und den Austausch von 75% der Fenster.

Alternativ zum Pauschalwertmodell kann der **Grundstückswert** auch anhand eines geeigneten **Immobilienpreisspiegels** ermittelt werden. Für **Erwerbsvorgänge im Jahr 2016** (Steuerschuld entsteht vor dem 1.1.2017) ist ausschließlich der **Immobilienpreisspiegel der WKO**, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder heranzuziehen. Vergleichbar dem Pauschalwertmodell ist auch hier ein **Abschlag von 28,75%** vorzunehmen, um zum Grundstückswert zu gelangen. Für **Erwerbsvorgänge nach dem Jahr 2016** bzw. bei denen die Steuerschuld nach dem 31.12.2016 entsteht, ist ausschließlich der zuletzt gültige **Immobilienpreisspiegel der Statistik Austria** maßgebend – auch hier ist ein Abschlag von 28,75% zu berücksichtigen. Ob das Pauschalwertmodell oder der Immobilienpreisspiegel günstiger ist, hängt stark vom Einzelfall ab. Für Wien betrachtet könnte z.B. sein, dass bei der Übertragung von Immobilien in „schlechten Gegenden von Nobelbezirken“ der Immobilienpreisspiegel unvorteilhaft ist, da auch die Immobilien in mäßig attraktiven Gegenden vom generell hohen Preisniveau eines teuren Bezirks

beeinflusst werden.