



ABGABEN & STEUERN

ABGABEN UND STEUERN

Bewertungsgesetz

Februar 2026

Dies ist ein **Produkt der Zusammenarbeit aller Wirtschaftskammern.**

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an die Wirtschaftskammer Ihres Bundeslandes:

Burgenland, Tel. Nr.: 05 90907, Kärnten, Tel. Nr.: 05 90904, Niederösterreich Tel. Nr.: (02742) 851-0,
Oberösterreich, Tel. Nr.: 05 90909, Salzburg, Tel. Nr.: (0662) 8888-0, Steiermark, Tel. Nr.: (0316) 601-0,
Tirol, Tel. Nr.: 05 90905-1111, Vorarlberg, Tel. Nr.: (05522) 305-0, Wien, Tel. Nr.: (01) 51450-1010.

Hinweis! Diese Information finden Sie auch im Internet unter <https://wko.at/>. Alle Angaben erfolgen trotz sorgfältigster Bearbeitung ohne Gewähr. Eine Haftung der Wirtschaftskammern Österreichs ist ausgeschlossen.

Dieses Dokument verwendet vorwiegend Fachbegriffe. Diese werden nicht gegendert.

Bei allen personenbezogenen Bezeichnungen gilt die gewählte Form für alle Geschlechter!

Inhalt

1.	Vorbemerkungen	- 4 -
2.	Allgemeine Bewertungsvorschriften (Teil I)	- 4 -
2.1.	Wirtschaftliche Einheit	- 4 -
2.2.	Mehrere Beteiligte	- 4 -
2.3.	Bedingte Rechtsgeschäfte	- 4 -
2.4.	Verfügungsbeschränkungen	- 5 -
3.	Bewertungsmaßstäbe	- 5 -
3.1.	Gemeiner Wert (Teil I)	- 5 -
3.2.	Teilwert (Teil I)	- 5 -
3.3.	Ertragswert	- 6 -
4.	Bewertungsvorschriften des Teiles I	- 6 -
4.1.	Wertpapiere und Anteile	- 6 -
4.2.	Sonstige Kapitalforderungen und Schulden	- 7 -
4.3.	Wiederkehrende Nutzungen und Leistungen	- 7 -
5.	Besondere Bewertungsvorschriften (Teil II)	- 8 -
5.1.	Einheitswert	- 8 -
5.2.	Land- und forstwirtschaftliches Vermögen	- 9 -
5.3.	Grundvermögen	- 9 -

1. Vorbemerkungen

Die Bemessungsgrundlage der meisten österreichischen Steuern besteht in Geldbeträgen (z.B. Einkommen bei ESt, Entgelt bei USt, etc). Wenn aber der Steuergegenstand nicht in Geld besteht, muss er bewertet, d.h. in einen Geldbetrag umgewandelt, werden.

In einzelnen Steuergesetzen (z.B. Einkommensteuergesetz, Umsatzsteuergesetz) sind eigene Bewertungsvorschriften enthalten. Diese speziellen Vorschriften genießen Vorrang vor den Vorschriften des Bewertungsgesetzes.

Auch innerhalb der Vorschriften des Bewertungsgesetzes kommen Vorrangregeln zum Tragen. Die Vorschriften des Teiles II genießen Vorrang vor den allgemeinen Regeln des Teiles I.

Achtung:

Das Bewertungsgesetz gilt nur für bundesgesetzlich geregelte Steuern, Abgaben und Beiträge.

Praktische Bedeutung haben die Bestimmungen des gesamten Teiles II (infolge des Entfalles der Vermögensteuer) noch für die Stempel- und Rechtsgebühren. Der erste Abschnitt des Teiles II (Einheitsbewertung) gilt für die Grundsteuer sowie die Grunderwerbsteuer.

Hinweis:

Bitte beachten Sie die gesonderten Infoblätter zur Grundsteuer und Grunderwerbsteuer.

2. Allgemeine Bewertungsvorschriften (Teil I)

2.1. Wirtschaftliche Einheit

Jede wirtschaftliche Einheit ist für sich zu bewerten.

Ob eine wirtschaftliche Einheit vorliegt, richtet sich nach der Verkehrsauffassung. Mehrere Wirtschaftsgüter als wirtschaftliche Einheit kommen nur für ein und denselben Eigentümer in Betracht.

2.2. Mehrere Beteiligte

Steht ein Wirtschaftsgut mehreren Personen zu, ist sein Wert im Ganzen zu ermitteln und sodann der ermittelte Wert nach dem Verhältnis ihrer Anteile auf die Beteiligten aufzuteilen.

2.3. Bedingte Rechtsgeschäfte

Bedingte Rechtsgeschäfte bleiben nach dem Bewertungsgesetz vor Eintritt der Bedingung grundsätzlich unberücksichtigt.

Aufschiebend bedingter Erwerb:

Das Wirtschaftsgut wird dem Erwerber erst ab Eintritt der Bedingung zugerechnet.

Auflösend bedingter Erwerb:

Wirtschaftsgüter werden sofort dem Erwerber zugerechnet.

Aufschiebend bedingte Lasten:

bleiben bis zum Eintritt der Bedingung unberücksichtigt.

Auflösend bedingte Lasten:

werden wie unbedingte abgezogen, d.h. dem Belasteten zugerechnet.

Hinweis:

Tritt die auflösende Bedingung ein, kann der Erwerber einen Antrag stellen, die nicht laufend veranlagten Steuern zu berichtigen.

2.4. Verfügungsbeschränkungen

Verfügungsbeschränkungen bleiben unberücksichtigt (z.B. Beschränkungen des Vorerben).

3. Bewertungsmaßstäbe

3.1. Gemeiner Wert (Teil I)

„Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.“ (§ 10 Bewertungsgesetz)

Der gemeine Wert wird als Verkehrswert (erzielbarer Einzelveräußerungspreis) bezeichnet. Er ergibt sich im Wesentlichen aus Angebot und Nachfrage.

Der gemeine Wert nimmt insofern einen besonderen Stellenwert ein, als er immer dann zu ermitteln ist, wenn in speziellen Bewertungsvorschriften anderer Gesetze oder im Bewertungsgesetz selbst nichts anderes vorgesehen ist.

Die zitierte allgemeine Definition bereitet in der Praxis bei der Wertermittlung oft Schwierigkeiten. Daher gibt das Bewertungsgesetz für bestimmte Gruppen von Wirtschaftsgütern einen Weg zur Ermittlung des gemeinen Wertes vor: z.B. für Wertpapiere oder für Schulden.

3.2. Teilwert (Teil I)

„Wirtschaftsgüter, die einem Betrieb dienen, sind in der Regel mit dem Teilwert anzusetzen. Teilwert ist der Betrag, den ein Erwerber des ganzen Betriebes im Rahmen des Gesamtkaufpreises für das einzelne Wirtschaftsgut ansetzen würde.“ (§12 Bewertungsgesetz)

Der Teilwert hat Bedeutung für die Bewertung von Wirtschaftsgütern in gewerblichen

Betrieben. Er ist ein betriebsindividueller Wert, da ein Wirtschaftsgut in einem Betrieb einen anderen (Teil-)Wert je nach Funktion des Wirtschaftsgutes haben kann, als in einem anderen Betrieb.

3.3. Ertragswert

Der Ertragswert ist ein Wert, der durch Kapitalisierung des durchschnittlich erzielbaren Reinertrages errechnet wird. Das Bewertungsgesetz enthält keine allgemeine Definition des Ertragswertes. Allerdings ist für landwirtschaftliche Betriebe der Ertragswert genau definiert (§ 32 Bewertungsgesetz; Teil II).

4. Bewertungsvorschriften des Teiles I

4.1. Wertpapiere und Anteile

Wertpapiere mit Kurswert im Inland:

Bewertung mit Kurswert; gilt für Aktien, Schuldverschreibungen und z.B. auch für Investmentfondsanteile

Achtung:

Diese Bewertungsregel ist auf alle Wertpapiere anzuwenden, die an der Wiener Börse gehandelt werden, daher auf in- und ausländische Wertpapiere.

Wertpapiere ohne Kurswert im Inland:

Bewertung mit gemeinem Wert; gilt für Aktien (die im Inland nicht gehandelt werden), Anteile an Gesellschaften mit beschränkter Haftung und Genussscheine, sinngemäß auch für Partizipationsscheine.

Hinweis:

Lässt sich der gemeine Wert aus Verkäufen nicht ermitteln, ist er unter „Berücksichtigung des Gesamtvermögens und der Ertragsaussichten der Gesellschaft zu schätzen“.

Diese Bewertung ist nach dem sogenannten Wiener Verfahren durchzuführen, wonach sich der Wert der Anteile aus dem arithmetischen Mittel von Vermögenswert und durchschnittlichem Ertragswert ergibt (Rechnung: $G = (V + E) : 2$)

Tipp!

Näheres zum Wiener Verfahren finden Sie in unserem Infoblatt „Ermittlung des gemeinen Wertes von inländischen notierten Wertpapieren und Anteilen“.

4.2. Sonstige Kapitalforderungen und Schulden

Verzinsliche Forderungen und Schulden:

Forderungen und Schulden sind mit dem Nennwert zu bewerten.

Unverzinsliche Forderungen und Schulden:

Ihr Wert ist durch Abzinsung der Nennwerte zu ermitteln, wobei Jahreszinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen in Höhe von 5,5% zu verrechnen sind.

Lebensversicherungen (Kapital- oder Rentenversicherungen):

Bewertung mit 2/3 der eingezahlten Prämien oder Kapitalbeiträge bzw. Bewertung mit dem Rückkaufswert (ist vom Steuerpflichtigen nachzuweisen).

Achtung:

Uneinbringliche Forderungen bleiben außer Betracht.

4.3. Wiederkehrende Nutzungen und Leistungen

Auf bestimmte Zeit beschränkte wiederkehrende Nutzungen und Leistungen:

Bewertung mit dem **Kapitalwert** (hier konkret: mit der Summe der einzelnen Jahreswerte abzüglich der Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen; Zinssatz 5,5%; der Gesamtwert darf das 18fache des Jahreswertes nicht übersteigen)

Immerwährende Nutzungen und Leistungen:

Die Bewertung erfolgt mit dem 18fachen des Jahreswertes.

Nutzungen und Leistungen unbestimmter Dauer:

Die Bewertung erfolgt mit dem Neunfachen des Jahreswertes.

Lebenslängliche Nutzungen und Leistungen:

Der Wert errechnet sich aus der Summe der von der Erlebenswahrscheinlichkeit abgeleiteten Werte sämtlicher Rentenzahlungen abzüglich der Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen (versicherungsmathematische Berechnung).

Achtung:

Hat die lebenslängliche Rente, Nutzung oder Leistung tatsächlich weniger als die Hälfte des zuvor näher beschriebenen Wertes (wegen Todes des Berechtigten oder Verpflichteten) erreicht, kann auf Antrag die Festsetzung der Steuer nach der wirklichen Höhe berichtigt werden. Bei Wegfall einer Last bedarf die Berichtigung keines Antrages.

Wiederkehrende Nutzungen oder Leistungen aufgrund Überlassung von Urheberrechten, Patenten, gewerblichen Schutzrechten und dergleichen:

Diese werden mit dem 3fachen des Jahreswertes bewertet.

Hinweis:

Mit dem Budgetbegleitgesetz 2003 wurden die §§ 14 und 16 Bewertungsgesetz 1955 neu gefasst. Damit wurden die bisherigen Bestimmungen über die Bewertung von un- und niedrig verzinsten Forderungen oder Verbindlichkeiten sowie von Renten und dauernden Lasten den neueren Entwicklungen angepasst. Das Bundesministerium für Finanzen legte zu den Neuerungen im Sinne des einheitlichen Vollzuges seine Rechtsmeinung in einem Erlass dar.

5. Besondere Bewertungsvorschriften (Teil II)

Das Bewertungsgesetz unterscheidet vier Vermögensarten:

- land- und forstwirtschaftliches Vermögen
- Grundvermögen
- Betriebsvermögen
- sonstiges Vermögen

5.1. Einheitswert

Einheitswerte werden festgestellt für:

- land- und forstwirtschaftliche Betriebe
- gewerbliche Betriebe
- Grundstücke

sowie für wirtschaftliche Untereinheiten:

- Grundstücke, die zu einem gewerblichen Betrieb gehören (Betriebsgrundstücke)
- Gewerbeberechtigungen, die zu einem gewerblichen Betrieb gehören

Die Feststellung der Einheitswerte erfolgt unabhängig von einer konkreten Steuerfestsetzung. Der Feststellungsbescheid über die Einheitsbewertung ist gesondert anfechtbar.

Einheitswerte werden nur für inländische wirtschaftliche Einheiten ermittelt.

Einheitswerte sind z.B. maßgeblich für die Grundsteuer, die Bodenwertabgabe und die Grunderwerbsteuer.

Hinweis:

Beachten Sie unsere Infoblätter zur Grundsteuer, Bodenwertabgabe sowie zur Grunderwerbsteuer.

5.2. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

Land- und forstwirtschaftliches Vermögen wird nach einem im Bewertungsgesetz genau determinierten Ertragswertverfahren bewertet.

Hinweis:

Der nach dem Ertragswertverfahren ermittelte Wert ist meist wesentlich niedriger als der gemeine Wert des Grund und Bodens.

5.3. Grundvermögen

Grundvermögen besteht aus

- dem Grund und Boden
- den Bestandteilen (insbes. Gebäude)
- dem Zubehör

Achtung:

Nicht zum Grundvermögen gehören Maschinen und Betriebsanlagen.

Bewertungsgegenstand beim Grundvermögen ist die wirtschaftliche Einheit: das Grundstück.

Achtung:

Als "Grundstücke" gelten auch:

- das Baurecht
- Gebäude auf fremden Grund

Die Bewertung hat in diesen Fällen gesondert für Grund und Boden einerseits und für das Gebäude bzw. das Baurecht andererseits zu erfolgen. Es werden daher zwei Einheitswerte festgestellt.

Die Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgt mit dem gemeinen Wert.

Das Bundesministerium für Finanzen hat hierzu Richtlinien für die Ermittlung des Bodenwertes erlassen (AÖF 1972/295).

Die Bewertung bebauter Grundstücke erfolgt mit dem Bodenwert (Wert als unbebautes Grundstück) und dem Gebäudewert. Der Gebäudewert ist aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, für den in der Anlage zum Bewertungsgesetz Durchschnittspreise festgesetzt sind.