



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Info für IMMOBILIEN

Wien, März 2017

RICHTWERTE AB APRIL 2017/SACHBEZUG AB 2018[©]

Am 1. April 2017 tritt – mit einem Jahr Verspätung – bei den Richtwerten die nächste **Indexanpassung** in Kraft. Die Richtwerte steigen dabei um rund 3,5%.

Bei Abschluss von **neuen Mietverträgen** sind ab 1. April 2017 diese Richtwerte heranzuziehen.

Bei **Altmietverträgen** ist zu beachten, dass eine Anhebung erst **ab 1. Mai 2017** möglich ist. Darüberhinaus ist als Formerfordernis zu berücksichtigen, dass das **Erhöhungsbegehren schriftlich** gestellt werden muss und erst **abgeschickt** werden darf, wenn die neuen Richtwerte bereits gelten, also **nicht vor Anfang April 2017**. Das Schreiben muss darüberhinaus spätestens 14 Tage vor dem Zahlungstermin beim Mieter einlangen, demnach sollte der Brief vor dem 21. April 2017 beim Mieter ankommen, damit der neue Mietzins schon ab Mai gilt. Wenn das Schreiben später einlangt, ist der höhere Mietzins erst am darauffolgenden Zinstermin fällig.

Tip: Die neuen Richtwerte sind auch für Dienstwohnungen von Bedeutung. Dies deshalb, da die **Sachbezugswerte für Dienstwohnungen in der Lohnverrechnung ab 1.1.2018** den neuen Richtwerten anzupassen sind. Die Bewertung von Dienstwohnungen als Sachbezug orientiert sich an dem Richtwertmietzins, wobei diese erhöhten Richtwerte jeweils erst mit 1. Jänner des Folgejahres in der Lohnverrechnung zu berücksichtigen sind. Dies deshalb, da jene Richtwerte als monatlicher Quadratmeterwert heranzuziehen sind, die jeweils am 31. Oktober des Vorjahres gelten.

Ab **Jänner 2018** ist somit der Sachbezugswert für Dienstwohnungen gemäß beiliegender Tabelle zu erhöhen. Bitte vormerken!

Die Kategoriebeträge haben die für die Anpassung erforderliche 5%-Schwelle noch nicht erreicht, demnach bleiben bis auf weiteres die **Kategorie-Mietzinse** gleich.

↳ Übersicht nachstehend

web www.stingl.com
tel +43 (1) 604 01 51 -- 0
adr Laxenburger Straße 83
A-1100 Wien

© Walter Stingl (29.03.2017)
s:\daten_st\info\info für immobilien\richtwerte ab april 2017 - sachbezug ab 2018.docx

Seite 1 von 1

Dieser Newsletter ist ein kostenloses Service unserer Kanzlei. Sie erhalten diesen Newsletter weil Sie dem Stingl-Top Audit Newslettersend zugestimmt haben. Sollten Sie dieses Service nicht mehr in Anspruch nehmen wollen, genügt ein E-Mail an uns. Die Inhalte in diesem Newsletter stellen lediglich eine allgemeine Information dar. Stingl-Top Audit haftet nicht für Schäden, welcher Art auch immer, die aufgrund der hier angebotenen Informationen entstehen. Stingl-Top Audit übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts des Newsletter.



RICHTWERTE AB 1.4.2017

	Richtwerte ab 1.4.2017 bis 31.3.2019 €/m ²
Burgenland	5,09
Kärnten	6,53
Niederösterreich	5,72
Oberösterreich	6,05
Salzburg	7,71
Steiermark	7,70
Tirol	6,81
Vorarlberg	8,57
Wien	5,58

- **Anwendung va bei:**
 - Vermietung von Wohnungen Kat A, B, C ab 1.3.1994
 - im Eintrittsfall, jedoch maximal Kat A-Mietzins
- **Keine Anwendungen va bei:**
 - bei Geschäftsraummiete
 - Neuvermietung von Wohnungen Kat D
 - neu errichtete Eigentumswohnungen ab 8.5.1945
 - bei Voll- oder Teilausnahme vom MRG
 - bei Förderungs-Mietzins
- **Richtwert:** Betrag für mietenrechtliche Normwohnung, Nutzfläche: 30 – 130m², Zustand der Wohnung: brauchbar
- **Normwohnung:** Wohnung Kat A in Gebäude mit ordnungsgemäßigem Erhaltungs-zustand, durchschnittlicher Lage, im Althaus
- **Wertsicherung:** vom BM für Justiz veröffentlicht, ab 1.4.2017 Valorisierung alle 2 Jahre
- **Richtwertmietzins:** Richtwert lt Bundesland unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und/oder Abstriche
- **Zuschläge/Abstriche va bei:**
 - Zweckbestimmung (ev gemischt genutzt)
 - Stockwerkslage (zB Lift)
 - Lage innerhalb des Stockwerkes (Belichtung, Lärm, etc)
 - Zusatzausstattung (Balkon, Terasse, Stellplatz etc)
 - Grundrissgestaltung der Wohnung
 - Lage des Hauses (Wohnumgebung)
 - Erhaltungszustand des Hauses
 - Ausstattungskategorie
- **Beiratsempfehlung für Abstriche vom Richtwert bei Kat B oder C:**
 - Kärnten: Kat B: -25%
 - Salzburg und Wien: Kat B: -25%
Kat C: -50%