



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Info für IMMOBILIEN

Wien, April 2017

STATISTIK AUSTRIA - ANWENDUNGSHILFE®

Die Immobilien-Durchschnittspreise werden auf der Homepage der Statistik Austria (<https://www.statistik.at>) veröffentlicht (sh **unsere Info vom März 2017**).

Die Immobilien-Durchschnittspreise stellen den durchschnittlichen Wert von Immobilien in Österreich dar. Die Durchschnittspreise werden auf Basis der **tatsächlich durchgeführten Immobilienkäufe** ermittelt. Für Häuser und Wohnungen sind die Durchschnittspreise auf Bezirksebene verfügbar (9 Größenkategorien in Tabellenform). Für Grundstücke liegen Gemeindedurchschnittspreise vor. Mit den Immobilien-Durchschnittspreisen können nur **Immobilien** bewertet werden, die **vorwiegend als Wohnraum** dienen. Es kann sein, dass für Regionen oder Kategorien auf Grund geringer Käufe keine Durchschnittspreise vorhanden sind.

Nach § 3 Abs 2 der Grundstückwertverordnung kann der Grundstückswert für die Berechnung der **Grunderwerbsteuer** bei **unentgeltlichen Erwerben** (zB Erbschaft, Schenkung) auf Basis der veröffentlichten Immobilien-Durchschnittspreise ermittelt werden. Diese Durchschnittspreise können für die Berechnung der Grunderwerbsteuer **ab 1. Jänner 2017** herangezogen werden. Es sind die im Zeitpunkt des Entstehens der Grunderwerbsteuerschuld veröffentlichten Immobilien-Durchschnittspreise maßgeblich. Die Durchschnittspreise dürfen nur verwendet werden, wenn das Grundstück mit den zugrunde liegenden Kategorien der Tabellen der Immobilien-Durchschnittspreise übereinstimmt. Der **Grundstückswert** beträgt **71,25%** des ermittelten Wertes.

Anwendung und Beispiele

• Häuser

Die Ermittlung des Durchschnittspreises für Häuser erfolgt in **2 Stufen**. Zuerst erfolgt die Grundstücksgrößenordnung in eine **Kategorie** und anschließend die Einstufung in die **Preistabelle** auf Basis der Wohnfläche. Abhängig von der **Grundstücksfläche** gibt es 3 Grundstücksgrößenkategorien (A = Klein, B = Mittel, C = Groß). In der **Preistabelle** gibt es ebenso 3 Kategorien (< 90 m², 90 m² -146m²) und es findet sich hier der durchschnittliche Preis in Euro pro m² Wohnfläche. Der Preis multipliziert mit der Wohnfläche ergibt den durchschnittlichen Wert des **Hauses**. Das Grundstück ist pauschal in der Grundstücks-kategorie enthalten und muss nicht gesondert berücksichtigt werden. Die Tabelle mit der Grundstücksgrößenordnung sowie die Preistabelle ist auf der Homepage der Statistik Austria verfügbar.

© Bilanz Verlag (19.04.2017)
s:\daten_st\info\info für immobilien\statistik austria - anwendungshilfe.docx

Seite 1 von 3

Dieser Newsletter ist ein kostenloses Service unserer Kanzlei. Sie erhalten diesen Newsletter weil Sie dem Stingl-Top Audit Newsletterversand 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.

**Beispiel - Berechnung Durchschnittspreis Haus**

Angabe: Haus in Graz mit 1000 m² Grundstücksfläche und 130m² Wohnfläche

Grundstücksgrößenordnung:

Die veröffentlichte Tabelle ordnet die Grundstücksgrößen einer von drei Größenkategorien zu. Für die Steiermark ist der Tabelle folgendes zu entnehmen:

Steiermark			
Bezirke	Kategorie A	Kategorie B	Kategorie C
Graz	< 720m ²	720 – 1030m ²	> 1030m ²

Das Haus in Graz befindet sich in der Kategorie B. Nach der Einstufung in die Kategorie B findet sich der durchschnittliche Preis in der Hauspreistabelle B. Der Hauspreistabelle B ist folgendes zu entnehmen:

Steiermark		Wohnflächenkategorien		
Bezirke	< 90m ²	90m ² – 146 m ²	> 146m ²	
Graz	3.250	2.160	1.640	

Der durchschnittliche Wert des Hauses in Graz errechnet sich an Hand der Immobilien-Durchschnittspreise wie folgt:

€ 2.160 x 123m² Wohnfläche = € 280.800,--, davon 71,25%.

- **Eigentumswohnungen**

Für die Ermittlung des Durchschnittspreises für Eigentumswohnungen gibt es **zwei Tabellen** - 1 Tabelle für Wohnungen ohne Außenflächen, 1 Tabelle für Wohnungen mit Außenflächen. Als Außenfläche gelten Balkone, Terrassen oder Gärten. Garagen gelten nicht als Wohnfläche. Lagerräume und Werkstätten zählen als Wohnraum, wenn diese ersatzweise als Wohnraum dienen können. Loggien, die nur noch 1 Seite hin offen sind und ansonsten von Wänden umgeben sind, zählen ebenso zum Wohnraum. In der Preistabelle gibt es **3 Kategorien** an Hand der Wohnungsgröße (< 60m², 60m² – 85m² und > 85m²) und es findet sich hier der durchschnittliche Preis in Euro pro m² Wohnfläche. Grundstücksanteile sind in den angegebenen Durchschnittspreisen enthalten und müssen nicht gesondert ermittelt werden. Die Tabellen sind auf der Homepage der Statistik Austria verfügbar.

**Beispiel - Berechnung Durchschnittspreis Eigentumswohnung**Angabe: Wohnung in Wien, Bezirk Simmering, mit 72m² Wohnfläche, kein Balkon

Der Preistabelle für Eigentumswohnungen ohne Außenfläche ist für Wien folgendes zu entnehmen:

Wien	Wohnflächenkategorie		
Bezirke	< 60m ²	60m ² – 85m ²	> 85m ²
Simmering	2.160	1.880	2.030

Der durchschnittliche Wert der Eigentumswohnung in Wien, Bezirk Simmering, errechnet sich an Hand der Immobilien-Durchschnittspreise wie folgt:

€ 1.880 x 72m² Wohnfläche = € 135.360,-- , davon 71,25%.

- **Grundstücke**

Für Grundstücke gibt es **neun Tabellen**, eine für jedes Bundesland. Die Einstufung der Grundstücke erfolgt an Hand einer regionalen Gliederung (Bezirk oder Gemeinde). Gemeinden, die nicht in der Liste enthalten sind (da es zu wenige Immobilienkäufe gab), sind im Punkt „Andere Gemeinden“ zusammengefasst. Die erste Zeile in der Tabelle stellt für jeden Bezirk den Bezirksdurchschnitt dar. In Bezirken mit mehr als einer Gemeinde ist der Bezirksdurchschnitt nur Informationswert und kann nicht zur Berechnung der Grunderwerbsteuer herangezogen werden (ausgenommen es sind keine anderen Werte verfügbar - zB in den Landeshauptstädten). In den darauf folgenden Zeilen sind die Grundstücksdurchschnittspreise der Gemeinden des Bezirks zu finden. Die Tabellen sind auf der Homepage der Statistik Austria verfügbar (siehe www.statistik.austria.at).

Beispiel - Berechnung Durchschnittspreis GrundflächeAngabe: Grundstück im Bezirk Graz-Umgebung, Gemeinde Lieboch, mit einer Grundfläche von 950m².

Der Grundstückspreistabelle für Bezirke und Gemeinden ist für Graz-Umgebung, Lieboch, folgendes zu entnehmen:

Steiermark		
Bezirke	Gemeinde	Preis/m ²
Graz-Umgebung	Gesamt	80,4
	Lieboch	87,6

Der durchschnittliche Wert des Grundstückes in Graz Umgebung, Lieboch, errechnet sich an Hand der Immobilien-Durchschnittspreise wie folgt:

€ 87,6 x 950m² Grundfläche = € 83.220,--