



Herrn  
Bundesminister für Finanzen  
Dr Hans Jörg SCHELLING  
Bundesministerium für Finanzen  
Johannesgasse 5  
1010 Wien

Hauptverband der allgemein be-  
eideten und gerichtlich zertifizier-  
ten Sachverständigen Österreichs  
1010 Wien, Doblhoffgasse 3, Tür 5  
Bankverbindung Schoellerbank AG  
Kto Nr 68 593 979 003 BLZ 19200  
IBAN AT 321 920 068 593 979 003  
BIC Code SCHOATWW UID ATU  
5908 2049 ZVR-Zahl 3015 37258

per E-Mail:  
[hans-joerg.schelling@bmf.gv.at](mailto:hans-joerg.schelling@bmf.gv.at)

Wien, 1. Dezember 2015  
HV/BMJ-StN/OM

**Stellungnahme des Hauptverbandes der allgemein beeideten  
und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs  
zum Entwurf einer Verordnung des Bundesministers für Finanzen betreffend  
Festlegung der Ermittlung des Grundstückswertes (Grundstückswertverordnung  
2016 - GrWV 2016)**

Sehr geehrter Herr Bundesminister!

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs nimmt zum Entwurf einer Grundstückswertverordnung 2016 (GrWV 2016) wie folgt Stellung:

**1.) Vorbemerkung**

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, der die Interessen von über 9.000 Gerichtssachverständigen vertritt und zu dessen statutarischen Aufgaben die Sicherung des Bestandes und die Fortentwicklung des Sachverständigenwesens im Interesse der Recht suchenden Bevölkerung gehört, muss zunächst mit Bedauern festhalten, dass ihm eine Einladung zur Stellungnahme zum eingangs genannten Entwurf entgegen den üblichen Gepflogenheiten nicht übermittelt wurde. Dies erscheint insbesondere deshalb befremdlich, weil der Entwurf wesentliche Fragen der Liegenschaftsbewertung und die Interessen der Recht suchenden Bevölkerung sowie aller in diesem Bereich tätigen Gerichtssachverständigen betrifft.

**2.) Allgemeines**

Der Wert einer Liegenschaft wird ausschließlich mit dem „gemeinen Wert“ zum Ausdruck gebracht. Dieser wird gemäß § 10 BewG 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.

Der so definierte „gemeine Wert“ deckt sich somit mit dem im Liegenschaftsbewertungsgesetz normierten „Verkehrswert“, das ist gemäß § 2 LBG jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften sind gemäß § 3 LBG Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

Die Ermittlung des Verkehrswertes nach diesen wissenschaftlich anerkannten Methoden obliegt Personen, welche hierzu die erforderliche Sachkunde besitzen, in erster Linie somit den in der Gerichtssachverständigen- und Gerichtsdolmetscherliste eingetragenen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen der Fachgruppe Immobilien.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes ist stets eine genaue Befundaufnahme zur Feststellung aller wertbestimmenden Faktoren erforderlich, wobei als essentieller Bestandteil der Befundaufnahme ein Ortsaugenschein des oder der Sachverständigen durchzuführen ist. Die allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen erfüllen diese Aufgaben seit Jahrzehnten zur vollsten Zufriedenheit sowohl der Gerichte als auch privater Auftraggeber.

Das Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG idF BGBl I Nr. 118/2015) sieht ab 01.01.2016 in seinem § 4 Abs 1 den Wert der Gegenleistung, mindestens aber den sogenannten „Grundstückswert“ - einen rein steuerlichen Begriff - als Basis für die Berechnung der Grunderwerbsteuer bei der unentgeltlichen Übertragung von Grundstücken vor.

Das Ziel der nun im Entwurf vorliegenden Grundstückswertverordnung soll es laut deren Vorblatt unter anderem sein, einen „gesicherten, unstrittigen und vorhersehbaren Wert“ zu ermitteln und hierbei einen „hohen Grad an Objektivierung“ zu erreichen. Die Gebührenbemessung soll zu sachlichen Ergebnissen führen und der Grundsatz der gleichmäßigen Besteuerung eingehalten werden.

Diese Ziele werden mit der vorliegenden Verordnung bedauerlicherweise nicht erreicht.

Die beiden nach § 1 der Verordnung zur Auswahl stehenden Methoden der Ermittlung des Grundstückswerts entsprechen weder dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) und den dort geregelten Wertermittlungsverfahren, noch dem in der Liegenschaftsbewertung anerkannten Stand der Wissenschaft. Ihre Anwendung wird daher in vielen Fällen dazu führen, dass der auf Basis dieser Verordnung ermittelte Grundstückswert ganz erheblich vom tatsächlichen Verkehrswert der Liegenschaft abweicht.

**3.) Zu § 2 - Ermittlung des Grundstückswertes als Summe des hochgerechneten (anteiligen) dreifachen Bodenwertes gemäß § 53 Abs 2 erster Satz des Bewertungsgesetzes (BewG 1955, BGBl Nr 148/1955) und des (anteiligen) Wertes des Gebäudes („Pauschalwertmodell“)**

In diesem Fall soll die Ermittlung des Grundstückswertes in einem „pauschalen Sachwertermittlungsverfahren“ mittels einer vorgegebenen Formel (Summe aus Bodenwert und Gebäudewert) erfolgen.

Das Sachwertverfahren wird nach dem Stand der Wissenschaft bei der Ermittlung des Wertes von eigengenutzten Wohnhäusern (Ein- und Zweifamilienhäusern) und Liegenschaften, für die keine geeigneten Vergleichsmieten vorhanden sind, wie beispielsweise Repräsentationsgebäude, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, spezielle Gewerbe- und Fabrikobjekte, Schlösser, Burgen sowie Luxusimmobilien angewendet (*Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*<sup>6</sup>, 63).

Die Anwendung dieses Verfahrens ist somit auf ganz bestimmte Immobilienarten eingeschränkt. Die pauschale Anwendung des Sachwertverfahrens auf alle Immobilienklassen, wie sie der vorliegende Entwurf vorschlägt, ist aus fachlicher Hinsicht unzulässig und entspricht nicht dem Stand der Wissenschaft.

Dies gilt insbesondere für Ertragsliegenschaften, also Objekte, deren Zweck nicht die Eigennutzung, sondern in erster Linie die Erzielung von Erträgen ist, aus denen über die Bewirtschaftungskosten hinaus eine angemessene Verzinsung des Kapitals erreicht werden soll. Für die Ermittlung des Wertes solcher Objekte sieht das LBG insbesondere das Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG vor. Das Ertragswertverfahren oder auch nur grundsätzliche Ansätze der Methodik der Ertragswertermittlung sind dem vorliegenden Entwurf freilich völlig fremd. Der Verordnungsgeber scheint davon auszugehen, dass der Immobilienbestand in Österreich vordergründig der Eigennutzung dient, also vor allem aus Ein- und Zweifamilienhäusern oder aus Schlössern und Burgen besteht. Eine derart lebensfremde Sichtweise kann dem Verordnungsgeber freilich angesichts der unbestrittenen Existenz unzähliger Ertragsobjekte, wie hunderttausender Vorsorgewohnungen und Zinshäuser, deren Wert ganz wesentlich vom Ertrag, der Restnutzungsdauer und der angemessenen Kapitalverzinsung abhängt, nicht unterstellt werden. Dieser Ertrag kann im freivereinbarten Mietzinsbereich sehr hoch ausfallen und bei auf lange Dauer bestehenden, unbefristet vermieteten Mietverträgen über Wohnungen, welche dem Vollarwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegen, extrem niedrig sein.

Die Anwendung des in § 2 der Verordnung vorgeschlagenen „Pauschalwert-Modells“ kann (wie im Übrigen auch die Ermittlung des Grundstückswerts nach § 3 der Verordnung - dazu unten) einen rein „rechnerischen“ bzw „steuerlichen“ Grundstückswert ergeben, der (entweder nach oben oder auch nach unten) ganz wesentlich vom tatsächlichen Verkehrswert der Liegenschaft abweicht.

Das vorgeschlagene „Pauschalwert-Modell“ suggeriert dem Anwender auf den ersten Blick die Anwendung des gesetzeskonformen Sachwertverfahrens gemäß dem LBG. Dies stellt sich bei näherer Betrachtung freilich als völlig unzutreffend heraus. Es bleiben insbesondere ganz wesentliche Faktoren der Bewertung einer Liegenschaft völlig unbeachtet, die den

gemeinen Wert derart maßgeblich beeinflussen können, dass der tatsächliche Verkehrswert den nach § 2 dieser Verordnung ermittelten steuerlichen Grundstückswert bei weitem übersteigen, aber auch bei weitem unterschreiten kann. Derartige Faktoren sind bei Liegenschaften beispielsweise Kontaminationen, Hochwassergefahr, Beeinträchtigungen durch Emissionen (Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, etc.), die ganz konkrete Lage der Immobilie in der Gemeinde (Mikrolage), der Entwicklungszustand der Liegenschaft (baureifes Land, Bauerwartungsland), Art und Ausmaß der zulässigen baulichen Nutzung, der Erschließungsgrad, die Bodenbeschaffenheit, die Grundstücksproportion, die Grundstücksausrichtung, die Hanglage, die Infrastruktur, die Verkehrsanbindung und insbesondere die aktuelle Entwicklung am Realitätenmarkt.

Bei Gebäuden bleiben zusätzlich folgende wichtige und wertbeeinflussende Faktoren im vorgeschlagenen „Pauschalwert-Modell“ unberücksichtigt, die jedoch ebenso einen ganz wesentlichen Einfluss auf den tatsächlichen Wert einer Liegenschaft haben: Denkmalschutz, Bestandsfreiheit, vorhandene Baumängel und Bauschäden, rückgestauter Reparaturbedarf, die Geschosslage eines Objektes (Erdgeschoss, Regelgeschosse, Dachgeschoss), die Raumhöhe, das Vorhandensein eines Aufzuges, die Barrierefreiheit des Gebäudes, bestehende Garagierungs- und Parkmöglichkeiten, das Errichtungsjahr, die Bauweise und -gestaltung, die Ausstattung, die Errichtungskosten (hochwertiger bis minderwertiger baulicher Zustand), die technische und wirtschaftliche Nutzungsdauer des Gebäudes, eine bestehende Minder- oder Mehrausnutzung einer Liegenschaft, die behördliche Konsensmäßigkeit der Baulichkeiten, die Höhe der Betriebs- und Verwaltungskosten, die Höhe der Erträge der Liegenschaft, die Angemessenheit und die Nachhaltigkeit der Erträge, bestehende Potentiale wie Aufstockungen und Dachgeschoßausbauten, der Energiebedarf (Heizwärmebedarf gemäß Energieausweis), mietrechtliche Vereinbarungen (Weitergaberechte, Untervermietrechte, Befristungen, etc).

#### **4.) Zu § 3 - Ermittlung des Grundstückswerts anhand eines geeigneten Immobilienpreisspiegels**

Die vorgeschlagene Anwendung eines „Preisspiegels“ - konkret des Immobilienpreisspiegels der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (für 2016) oder eines von der Statistik Österreich zu erstellenden Immobilienpreisspiegels (ab 2017) - ist kein dem Stand der Wissenschaft entsprechendes Wertermittlungsverfahren. Sie entspricht auch nicht dem in § 4 Abs 1 LBG gesetzlich geregelten Vergleichswertverfahren. Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich erfasst aber nicht einen Vergleich von tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen, sondern stellt eine Marktstudie auf Basis einer Datenerhebung mittels Fragebögen dar, die von Mitgliedern des Fachverbands der Immobilien- und Vermögenstreuhänder ausgefüllt werden (vgl Immobilienpreisspiegel 2015 der Wirtschaftskammer Österreich, S. 13). Diese Studie spiegelt somit nicht die am Markt tatsächlich erzielbaren Preise wieder. In der Praxis können natürlich auch viel höhere oder deutlich niedrigere Preise für ein Einzelobjekt erzielt werden.

Die bloße Anwendung eines Immobilienpreisspiegels kann daher keinesfalls ein methodisch anerkanntes Vergleichswertverfahren ersetzen, da in diesem Preisspiegel die den Wert beeinflussenden Umstände nicht berücksichtigt werden. Der Preisspiegel kann

beispielsweise die spezielle Lage eines Objekts (Mikrolage) nicht einmal ansatzweise im Detail erfassen, da dieser Preisspiegel immer nur bezirkswise erstellt wird. Demnach kann dieser Preisspiegel auch nicht auf die gravierenden Wertunterschiede der jeweiligen, ganz konkreten Lage einer Immobilie eingehen. Der Immobilienpreisspiegel geht prinzipiell nicht auf die wertbeeinflussenden Umstände einer ganz konkreten Immobilie ein, wie sie bereits zu § 2 der Verordnung angeführt wurden und die, wie dargelegt, den Verkehrswert einer Immobilie vervielfachen, aber auch einen negativen Verkehrswert ergeben können. Nicht zuletzt beeinflussen auch Rechte und Lasten (zB Wohnrechte, Leibrente, Verbindungsrente, Zeitrente, Pflegeverpflichtung, Ausgedinge, Fruchtgenussrecht, etc und Grunddienstbarkeiten wie Fensterrechte, Leitungsrechte, Wegerechte, etc) ganz wesentlich den Verkehrswert einer Immobilie, ja können diese sogar unverkäuflich machen. Auch diese werden aber naturgemäß im Preisspiegel nicht erfasst.

## 5. Schlussfolgerungen

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften obliegt Personen, welche hierzu die erforderliche Sachkunde besitzen. Dies sind in erster Linie allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige der Fachgruppe Immobilien.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes ist stets eine genaue Befundaufnahme zur Feststellung aller wertbestimmenden Faktoren erforderlich, wobei als essentieller Bestandteil der Befundaufnahme ein Ortsaugenschein durch einen Sachverständigen erforderlich ist.

Der steuerliche Grundstückswert kann aufgrund der notwendigen Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale einer Liegenschaft weder auf Basis des im Entwurf vorgeschlagenen „Pauschalwertmodells“, noch nach einem Immobilienpreisspiegel, sei es der Wirtschaftskammer Österreich, sei es der Statistik Österreich, sachgerecht und verlässlich ermittelt werden.

Ganz im Gegenteil: Es können bei der Anwendung dieser grob vereinfachten Berechnungsmodelle ohne jegliche Befundaufnahme, ohne Ortsaugenschein und ohne Berücksichtigung der den Wert einer Liegenschaft wesentlich beeinflussenden Merkmale (siehe oben Punkt 3.) ganz gravierende Fehleinschätzungen entstehen, die zu einem vom tatsächlichen Wert der Immobilie um ein Vielfaches abweichenden Ergebnis führen. Durch die bloße Anwendung einer „Pauschalwertmethode“ oder eines „Immobilienpreisspiegels“ werden sämtliche wissenschaftlich anerkannten Verfahren zur Wertermittlung, wie beispielsweise das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren, außer Acht gelassen. Dabei wäre es beispielsweise völlig unsachgemäß, Ertragsliegenschaften nach einem Preisspiegel oder nach einer „pauschalen Sachwertmethode“, anstatt nach einem anerkannten Ertragswertverfahren zu bewerten.

Nicht einmal der Grundstückswert als rein steuerliche Bemessungsgrundlage darf auf Basis von derart rudimentären Rechenmodellen, wie es derzeit noch im Entwurf vorgeschlagen wird, erstellt werden, da die große Fehleranfälligkeit dieser Art der Wertermittlung stets immanent wäre. Die Ergebnisse der Anwendung dieser Rechenmethoden können derart mannigfaltig falsch sein und sich insbesondere um ein Vielfaches vom tatsächlichen Verkehrswert unterscheiden, dass diese jedenfalls unsachlich wären, dem Grundsatz der gleichmäßigen Besteuerung nicht dienen und daher auch nicht der Intention des

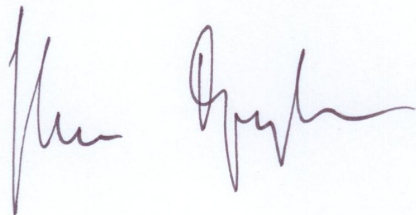
Verfassungsgerichtshofs, eine Bemessung der Grunderwerbsteuer nach sachlichen Kriterien festzulegen (G 77/12-6 vom 27.11.2012), entsprechen können.

Die sachlich einwandfreie, nachvollziehbare und unstrittige Ermittlung des Grundstückswertes als steuerliche Bemessungsgrundlage bei unentgeltlichen Erwerbsvorgängen sollte aus Gründen der Rechtssicherheit immer im Vordergrund stehen und gegenüber dem Bestreben nach einer „möglichst einfachen und günstigen“ Ermittlung in den Hintergrund treten.

Dabei wird man auf die Tätigkeit der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen zurückgreifen müssen, da deren Ermittlungen von Verkehrswerten jedenfalls zu sachlich einwandfreien, nachvollziehbaren und gesicherten Ergebnissen führen.

Der Hauptverband der Gerichtssachverständigen darf bei dieser Gelegenheit neuerlich seine Bereitschaft zum Ausdruck bringen, an einem gemeinsam zu erarbeitenden, die wissenschaftlichen Grundsätze berücksichtigenden System der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften für abgabenrechtliche Zwecke mitzuarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen



Mag Johann Guggenbichler  
Rechtskonsulent



VisProf DI Dr Matthias Rant  
Präsident