



**www.grest.at**  
**Handbuch**

Letzte Aktualisierung am 25. Oktober 2024



**Immobilien. Einfach. Sicher. Bewerten.**

Silver  
Microsoft Partner

© Sprengnetter Austria GmbH | 10.-Oktober-Straße 12 | A-9560 Feldkirchen  
☎ 04276 5704 ✉ [office@sprengnetter.at](mailto:office@sprengnetter.at)

# Inhaltsverzeichnis

<b>1   DIE STEUERREFORM 2015/2016.....</b>	<b>4</b>
<b>1.1   DIE NEUE BEMESSUNGSGRUNDLAGE .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2   DIE STEUERLICHEN NEUERUNGEN SEIT 01.01.2017 .....</b>	<b>4</b>
<b>2   WAS IST GREST.AT? .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1   WER STEHT DAHINTER? .....</b>	<b>5</b>
<b>3   DIE ERSTEN SCHRITTE .....</b>	<b>5</b>
<b>3.1   SCHRITT 1: PRODUKTERWERB.....</b>	<b>5</b>
<b>3.2   SCHRITT 2: ANMELDUNG IM PORTAL .....</b>	<b>7</b>
<b>4   DIE BEDIENUNG .....</b>	<b>7</b>
<b>4.1   EINGABEMASKE ALLGEMEIN.....</b>	<b>7</b>
<b>4.1.1   DIE EINGABEFELDER IM DETAIL .....</b>	<b>7</b>
4.1.1.1   Gutachter .....	7
4.1.1.2   Aktenzeichen .....	8
4.1.1.3   Erwerbszeitpunkt .....	8
4.1.1.4   Name Auftraggeber.....	8
4.1.1.5   Straße Auftraggeber .....	8
4.1.1.6   PLZ Auftraggeber.....	8
4.1.1.7   Ort Auftraggeber .....	8
4.1.1.8   Kategorie.....	8
4.1.1.9   Bezeichnung .....	10
4.1.1.10   Straße Liegenschaft.....	10
4.1.1.11   PLZ Liegenschaft.....	10
4.1.1.12   Ort Liegenschaft.....	10
4.1.1.13   Gemeinde .....	10
4.1.1.14   Stadtteil .....	10
4.1.1.15   Einlagezahl .....	10
4.1.1.16   Grundbuch .....	10
4.1.1.17   Top Bezeichnung.....	11
4.1.1.18   Wohnungseigentumsanteile (Anteil: Zähler).....	11
4.1.1.19   Wohnungseigentumsanteile (Anteil: Nenner) .....	11

4.1.1.20   Zu bewertende Anteile (Ideelle Miteigentumsanteile (Anteil: Zähler)) .....	12
4.1.1.21   Zu bewertende Anteile (Ideelle Miteigentumsanteile (Anteil: Nenner)) .....	12
4.1.1.22   Kommentar .....	12
<b>4.2   EINGABEMASKE PAUSCHALWERTMODELL .....</b>	<b>12</b>
<b>4.2.1   DIE EINGABEFELDER IM DETAIL .....</b>	<b>13</b>
4.2.1.1   Berechnungsart des Bodenwertes .....	13
4.2.1.2   Grundstücksfläche in m <sup>2</sup> .....	13
4.2.1.3   Bodenwert je m <sup>2</sup> .....	13
4.2.1.4   Einheitswert (Anteil Boden) .....	13
4.2.1.5   Bezeichnung .....	14
4.2.1.6   Jahr der Fertigstellung .....	14
4.2.1.7   Sanierungsmaßnahmen .....	14
4.2.1.8   Baukostenfaktor .....	15
4.2.1.9   Altersfaktor .....	16
4.2.1.10   Übersteigender Wohnungswert .....	17
4.2.1.11   Berechnungsart der Flächen .....	17
4.2.1.12   Kellerfläche in m <sup>2</sup> .....	17
4.2.1.13   Hiervon nutzbare Kellerfläche in m <sup>2</sup> .....	18
4.2.1.14   Bruttogrundrissfläche in m <sup>2</sup> .....	18
4.2.1.15   Nutzfläche in m <sup>2</sup> .....	19
4.2.1.16   KFZ-Abstellplatzfläche in m <sup>2</sup> .....	19
<b>4.3   EINGABEMASKE STATISTIK AUSTRIA .....</b>	<b>19</b>
<b>4.3.1   DIE ANWENDBARKEIT .....</b>	<b>20</b>
<b>4.3.2   DIE EINGABEFELDER IM DETAIL .....</b>	<b>20</b>
4.3.2.1   Preisspiegel .....	20
4.3.2.2   Qualität .....	21
4.3.2.3   Grundfläche in m <sup>2</sup> / Nutzfläche in m <sup>2</sup> .....	21
4.3.2.4   Kategorie .....	21
4.3.2.5   Grundstücksfläche / Nutzfläche / Wohnfläche .....	21
4.3.2.6   Außenflächen .....	22
4.3.2.7   Baujahr (Jahr der Fertigstellung) .....	22
<b>4.4   MASKE ÜBERSICHT .....</b>	<b>22</b>
<b>4.5   DIE SCHALTFLÄCHEN .....</b>	<b>22</b>

# 1 | DIE STEUERREFORM 2015/2016

Die mit **01.01.2016** in Kraft getretene **Steuerreform** hat im Bereich der **Grunderwerbsteuer** umfassende Änderungen mit sich gebracht. Die Details der Änderungen können dem [Bundesgesetzblatt](#) entnommen werden.

Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist grundsätzlich weiterhin die Gegenleistung. Bei allen Grundstücken – ausgenommen land- und forstwirtschaftliche Grundstücke – wird in Zukunft anstelle des dreifachen Einheitswertes der sogenannte "**Grundstückswert**" als Bemessungsgrundlage herangezogen, wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden (unentgeltliche Erwerbe) oder die Gegenleistung geringer als dieser Grundstückswert ist.

## Der Grundstückswert kommt als Bemessungsgrundlage immer zur Anwendung bei

- Erwerb von Todes wegen und für Erwerbe nach § 14 Abs. 1 Z 1 WEG,
- Übertragungen innerhalb des Familienverbandes gem. § 26a GGG,
- Gesellschafterwechsel gemäß § 1 Abs. 2a GrEStG,
- Anteilsvereinigungen gemäß § 1 Abs. 3 GrEStG,
- sowie bei Vorgängen nach dem Umgründungssteuergesetz.

### WICHTIG:

Detaillierte Informationen zur Steuerreform 2015/2016 finden Sie im [Bundesgesetzblatt](#).

## 1.1 | DIE NEUE BEMESSUNGSGRUNDLAGE

Die Errechnung des **Grundstückswertes** als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer kann auf folgende Arten erfolgen:

- Einerseits kann auf Basis des hochgerechneten (anteiligen) dreifachen Bodenwertes gemäß § 53 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes 1955 und des (anteiligen) Gebäudewertes ein Grundstückswert errechnet werden (**Pauschalwertmodell**),
- andererseits kann auf Basis eines **geeigneten Immobilienpreisspiegels** ein abgeleiteter Wert ermittelt werden.
- Sofern der Steuerschuldner einen geringeren gemeinen Wert nachweisen kann, gilt dieser Wert als Grundstückswert. Wird dieser geringere gemeine Wert mit einem Gutachten eines Sachverständigen des Immobilienwesens nachgewiesen, unterliegt dieser der Richtigkeitsvermutung. Eine höhere Bemessungsgrundlage muss vom Finanzamt also nachgewiesen werden.

## 1.2 | DIE STEUERLICHEN NEUERUNGEN SEIT 01.01.2017

Seit **01.01.2017** gibt es **steuerliche Neuerungen**, die bei der Grundstückswertermittlung zu berücksichtigen sind. **Anzuwendender Immobilienpreisspiegel:**

- Entsteht die Steuerschuld eines Erwerbsvorganges **nach dem 31.12.2015** und **vor dem 01.01.2017**, ist gem. § 3 Abs. 1 GrWV der jeweils zuletzt **veröffentlichte Immobilienpreisspiegel** der **WKÖ** (Fachverband Immobilien- und Vermögenstreuhänder) zur Ermittlung des Grundstückswertes anzuwenden.

- Für Erwerbsvorgänge, für die die Steuerschuld **nach dem 31.12.2016** entsteht, sind gem. § 3 Abs. 2 Gr WV die zuletzt **veröffentlichten Immobiliendurchschnittspreise** der **Bundesanstalt Statistik Österreich** (in der Folge **Statistik Austria**) heranzuziehen. Diese Tabelle wurde am 01.01.2017 auf der Homepage der Statistik Austria veröffentlicht und wird in der Folge **einmal jährlich aktualisiert** werden. Für jene Erwerbsvorgänge, bei denen die Steuerschuld bis zur Veröffentlichung der Aktualisierung entsteht, ist der Grundstückswert anhand der Tabelle vor der Veröffentlichung der Aktualisierung anzuwenden. Für Erwerbsvorgänge, für die die Steuerschuld am Tag oder nach der Veröffentlichung der Aktualisierung entsteht, ist die Tabelle in der aktualisierten Fassung anzuwenden.
- In der folgenden Tabelle wird anhand beispielhafter Sachverhalte die **Anwendbarkeit des Immobilienpreisspiegels** der **WKÖ**, der **Durchschnittspreistabelle** der **Statistik Austria** mit **Stand 01.01.2017** (DPT I) und der **aktualisierten Durchschnittspreistabelle** der **Statistik Austria** (DPT II, angenommen mit Stand 15.05.2017) veranschaulicht: [Zur Tabelle](#)

## 2 | WAS IST GREST.AT?

Selbst Steuerexperten sind sich darin einig, dass die **Ermittlung der Grunderwerbsteuer** durch die umfassende Neuregelung im Rahmen der Reform 2015/2016 in Zukunft zu **mancher Zweifelsfrage** führen wird. **Zusammenfassend kann gesagt werden**, dass an der **Grundstückswertermittlung kein Weg** vorbei führt.

[www.grest.at](http://www.grest.at) ist ein Portal zur **einfachen und raschen Berechnung der Steuerbemessungsgrundlage unter Berücksichtigung der seit 2016 gültigen, gesetzlichen Vorgaben**. Es unterstützt Sie bei **beiden zulässigen Rechenverfahren**.

### 2.1 | WER STEHT DAHINTER?

Für die Entwicklung und Implementierung dieser Lösung zeichnen der **Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Wirtschaftskammer Österreich)** und **Sprengnetter Austria GmbH** verantwortlich.

## 3 | DIE ERSTEN SCHRITTE

### 3.1 | SCHRITT 1: PRODUKTERWERB

- Rufen Sie das Portal [www.grest.at](http://www.grest.at) auf.
- Aktivieren Sie die Schaltfläche .
- Sie gelangen **automatisch** in den **Sprengnetter Webshop** zum Produkt **Grunderwerbsteuer**. Aktivieren Sie hier die Schaltfläche , um den **Produkterwerb abzuschließen**.
- **NEUKUNDE**  
Sollten Sie noch **kein Sprengnetter Konto** besitzen, aktivieren Sie im Fenster **Login** die Schaltfläche .

## Login

**Anmeldung**

<p><b>Neukunden</b></p> <p>Registrieren Sie sich mit einem R&amp;S Konto für zukünftige Bestellungen.</p> <p>Ihr Konto ermöglicht den Einstieg in den Shop und alle Ihre R&amp;S-Produkte mit einem Passwort!</p> <p>Wenn Sie bereits ein Konto haben, melden Sie sich bitte auf der rechten Seite mit Ihrer E-Mail und Ihrem Passwort an.</p> <p style="text-align: center;"><input type="button" value="Neues Konto registrieren"/></p>	<p><b>Registrierte Kunden</b></p> <p>Wenn Sie ein Konto haben, loggen Sie sich bitte ein.</p> <p><b>E-Mail:</b></p> <input type="text"/> <p><b>Password:</b></p> <input type="password"/> <p style="text-align: center;"><input type="button" value="Anmelden"/> <a href="#">Passwort vergessen/ändern?</a></p>
---	---

Im Fenster **Registrierung** müssen Sie einmalig Ihre **Benutzer- samt Zugangsdaten** definieren. Um die **Registrierung abzuschließen** aktivieren Sie die Schaltfläche . Ab diesem Zeitpunkt sind Sie mit Ihrem **Sprengnetter Konto** angemeldet. Schließen Sie nun den Bestellvorgang ab.

## Registrierung

Ihre Daten

<p><b>Geschlecht:</b></p> <p>Männlich <input type="button" value="↕"/></p>	<p><b>Vorname:</b></p> <input type="text" value="Max"/>	<p><b>Nachname:</b></p> <input type="text" value="Mustermann"/>
<p><b>E-Mail:</b></p> <input type="text" value="max.mustermann@eon.at"/>	<p><b>E-Mail bestätigen:</b></p> <input type="text" value="max.mustermann@eon.at"/>	
<p><b>Telefon:</b></p> <input type="text" value="0123 45678"/>	<p><b>Mobil:</b></p> <input type="text"/>	
<p><b>Firmenname:</b></p> <input type="text" value="Max Mustermann GmbH"/>	<p><b>USt-IdNr.:</b></p> <input type="text"/>	
<p><b>Straßenname:</b></p> <input type="text" value="Musterstraße"/>	<p><b>Hausnummer:</b></p> <input type="text" value="1"/>	<p><b>Zusatz:</b></p> <input type="text"/>
<p><b>Postleitzahl:</b></p> <input type="text" value="1010"/>	<p><b>Ort:</b></p> <input type="text" value="Wien"/>	
<p><b>Region:</b></p> <input type="text"/>	<p><b>Land:</b></p> <input type="text" value="Österreich"/>	
<p><b>Password:</b></p> <input type="password" value="••••"/>	<p><b>Password:</b></p> <input type="password" value="••••"/>	

**WICHTIG:**

Die **Registrierung im Sprengnetter Shop** ist **kostenlos** und anhand der **Zugangsdaten** erhalten Sie Zugriff auf **alle von Ihnen und Ihrem Unternehmen gekauften Softwarelösungen**.

Die **Registrierung** muss **einmalig** vorgenommen werden.

- **REGISTRIERTER KUNDE**

Wenn Sie **bereits ein Sprengnetter Konto** besitzen, melden Sie sich im Fenster **Login** mit Ihren **Zugangsdaten** (E-Mailadresse sowie Passwort) unter **Registrierte Kunden** über den Link **Anmelden** an. Schließen Sie nun den Bestellvorgang ab.



#### WICHTIG:

Sollten Sie Ihr **Passwort vergessen** haben, so können Sie dieses über die Schaltfläche [Passwort vergessen/ändern?](#) anfordern.

## 3.2 | SCHRITT 2: ANMELDUNG IM PORTAL

- Rufen Sie das Portal [www.grest.at](http://www.grest.at) auf.
- Aktivieren Sie die Schaltfläche [Anmelden](#). Melden Sie sich hier mit den zuvor definierten **Zugangsdaten** (E-Mailadresse sowie Passwort) über die Schaltfläche [Login](#) an. Ab nun steht Ihnen der gesamte Leistungsumfang von [www.grest.at](http://www.grest.at) zur Verfügung.

## 4 | DIE BEDIENUNG

Nach erfolgreicher Anmeldung gelangen Sie in die Eingabemasken **Allgemein**, **Pauschalwertmodell** bzw. **Statistik Austria**, wo die Datenanlage zu erfolgen hat. **Die Datenerfassung kann auf mehreren Arten erfolgen.**

- Die Anlage erfolgt **manuell beim gewünschten Datenfeld**.
- Die Anlage erfolgt **direkt beim gewünschten Datenfeld** über eine **Auswahlliste** durch Betätigung der Schaltfläche  oder durch **Aktivierung** der Checkbox .

### 4.1 | EINGABEMASKE ALLGEMEIN

Hier sind die **allgemeinen Daten** der **Berechnung**, des **Auftraggebers** bzw. der **Liegenschaft** zu erfassen.

#### 4.1.1 | DIE EINGABEFELDER IM DETAIL

##### 4.1.1.1 | Gutachter

Erfassen Sie hier den **Namen des Gutachters**. **Beachten Sie bitte:** Ihr **Benutzername** wird **automatisiert vorgeschlagen**, den Sie beliebig adaptieren können.

#### 4.1.1.2 | Aktenzeichen

Erfassen Sie hier die gewünschte **Aktenzahl**.

#### 4.1.1.3 | Erwerbszeitpunkt

Erfassen Sie hier den **Erwerbszeitpunkt** über die **Schaltfläche**  (befindet sich **rechts** neben dem Eingabefeld).

**WICHTIG:**

Bei der Ermittlung des Grundstückswerts spielt der Erwerbsstichtag eine entscheidende Rolle. Vom Erwerbsstichtag abhängig ist, welcher **geeignete Preisspiegel (Immobilienpreisspiegel der WKO oder Durchschnittspreise der Statistik Austria)** heranzuziehen ist.

#### 4.1.1.4 | Name Auftraggeber

Erfassen Sie hier den **Namen des Auftraggebers**.

#### 4.1.1.5 | Straße Auftraggeber

Erfassen Sie hier die **Straße** oder **lokale Bezeichnung** sowie die **Hausnummer des Auftraggebers**.

#### 4.1.1.6 | PLZ Auftraggeber

Erfassen Sie hier die **Postleitzahl des Auftraggebers**.

#### 4.1.1.7 | Ort Auftraggeber

Erfassen Sie hier den **Ort des Auftraggebers**. **Beachten Sie bitte:** Anhand der **einggegebenen Postleitzahl** wird der Ort **automatisiert vorgeschlagen**, den Sie beliebig adaptieren können.

#### 4.1.1.8 | Kategorie

Wählen Sie die zutreffende **Liegenschaftskategorie** über die **Auswahlliste**.

**WICHTIG:**

Die bisherigen Kategorie-Einträge für die Liegenschaftstypen stehen für **Berechnungen mit Stichtag bis zum 31.12.2016** unverändert zur Verfügung.

Für **Berechnungen mit Stichtag ab 01.01.2017** wurden auf Grund der Änderung der Berechnungsbasis für die Ermittlung des Grundstückswerts nach der Immobilienpreisspiegelmethode (Durchschnittspreise der Statistik Austria anstatt Immobilienpreisspiegel der WKO) die Kategorien geändert.

**Bitte beachten Sie**, dass Sie bei jeder Berechnung die geeignete Liegenschaftskategorie auswählen müssen, da ausgehend von der gewählten Liegenschaftskategorie die **automatische Berechnung des Baukostenfaktors in %** sowie des **Altersfaktors in %** abgeleitet wird. Die Berücksichtigung der Wohnungseigentumsanteile ist ebenfalls abhängig von der gewählten Liegenschaftskategorie, sodass bei allen Liegenschaftskategorien, die mit Wohnungseigentum verbunden sind, die Wohnungseigentumsanteile



zu berücksichtigen sind, damit der Bodenwertanteil korrekt berechnet werden kann.

### Erläuterungen zu den Liegenschaftskategorien (ab Stichtag 01.01.2017):

- **Grundstück**  
 Darunter fallen unbebaute und bebaute Grundstücke (**Ausnahme:** landwirtschaftliche Grundstücke).
- **Eigentumswohnung (kein Richtwert- / Kategoriemietzins)**  
 Eigentumswohnungen in Gebäuden, die Wohnzwecken dienen und nicht dem Richtwert- oder Kategoriemietzins unterliegen. Im Ergebnis trifft dies nur auf Eigentumswohnungen in Gebäuden zu, für die die Baubewilligung **nach 08.05.1945** erteilt wurde.
- **Eigentumswohnung (Richtwert- / Kategoriemietzins)**  
 Eigentumswohnungen in Gebäuden, die Wohnzwecken dienen und dem Richtwert- oder Kategoriemietzins unterliegen.  
 Dies trifft auf Gebäude (Gebäudeteile) zu, die dem so genannten Vollanwendungsbereich des MRG unterliegen und bei denen kein angemessener Hauptmietzins verlangt werden kann. Im Ergebnis trifft dies nur auf Eigentumswohnungen in Gebäuden zu, für die die Baubewilligung **bis 08.05.1945** erteilt wurde (gleichgültig, ob das Gebäude mit oder ohne Förderungsmittel errichtet wurde).
- **Wohngebäude (kein Richtwert- / Kategoriemietzins) z.B. Einfamilienhaus**  
 Gebäude, die Wohnzwecken dienen und nicht dem Richtwert- oder Kategoriemietzins unterliegen. Vom MRG ausgenommen sind vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser; weitere Ausnahmen betreffen etwa Dienstwohnungen oder Wohnraum, der an eine karitative oder humanitäre Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet wird (vgl. Aufzählung in § 1 Abs. 2 MRG). Wird in einem derartigen "Altbau" der Dachboden nachträglich zu einem Wohnraum ausgebaut und dafür die Baubewilligung **nach dem 31.12.2001** erteilt, unterliegt der Ausbau lediglich dem Teilanwendungsbereich des MRG mit freier Hauptmietzinsbildung. Dieser abgrenzbare Gebäudeteil ist daher mit 100 % anzusetzen. Dies gilt auch für "Zubauten" zu solchen Altbauten, die auf Grund einer **nach dem 30.09.2006** erteilten Baubewilligung neu geschaffen wurden.
- **Wohngebäude (Richtwert- / Kategoriemietzins)**  
 Gebäude, die Wohnzwecken dienen und dem Richtwert- oder Kategoriemietzins unterliegen. Dies trifft auf Gebäude (Gebäudeteile) zu, die dem so genannten Vollanwendungsbereich des MRG unterliegen und bei denen kein angemessener Hauptmietzins verlangt werden kann. Im Ergebnis trifft dies nur auf Gebäude zu, für die die Baubewilligung **bis 08.05.1945** erteilt wurde (gleichgültig, ob das Gebäude mit oder ohne Förderungsmittel errichtet wurde).
- **Fabriken, Werkstätten und Lagerhäuser**  
 Fabrikgebäude, Werkstätteengebäude und Lagerhäuser, die Teile der wirtschaftlichen Einheit eines Fabrikgrundstückes sind.
- **Einfachste Gebäude sowie behelfsmäßige Bauweise**  
 z.B. Glashäuser, Kalthallen, Gerätehäuser, Geräteschuppen oder nicht ganzjährig bewohnbare Schrebergartenhäuser sowie bei behelfsmäßiger Bauweise. Eventuell kann auch ein Gebäude im Rohbau dazu zählen (je nach Ausbau) bis zu dem Zeitpunkt, ab dem ein Gebäude die Voraussetzungen für die Erteilung der Benützungsbewilligung bzw. die Fertigstellungsanzeige erfüllt. Beachten Sie, dass bis zur Fertigstellung des Rohbaus und Dachs kein Gebäudewert ermittelt werden kann. Eine freistehende Garage zählt ebenfalls als einfachstes Gebäude, wenn es die Vorgaben für einfachste Gebäude erfüllt.
- **Sonstige Gebäude**  
**Alle anderen Gebäude, die nicht zu den aufgelisteten Kategorien zählen:** z.B. Geschäftsgebäude- oder Gebäudeteile, Büroflächen- oder Gebäudeteile etc.

Gebäude, die der **gewerblichen Beherbergung** dienen, sind ebenfalls als "Sonstige Gebäude" zuzuordnen.

- **Landwirtschaftliches Wohngebäude**

Für die landwirtschaftlichen Wohngebäude, wird üblicherweise kein Bodenwert, sondern nur ein Gebäudewert ermittelt.

- **Wohnungseigentum - sonstige Gebäude**

Dazu zählen alle auf Wohnungseigentumsbasis verbücherten sonstigen Gebäude oder Gebäudeteile, z.B. Büro- oder Geschäftsflächen im Wohnungseigentum.

- **Wohnungseigentum - einfachste Gebäude sowie behelfsmäßige Bauweise**

Dazu zählen alle auf Wohnungseigentumsbasis verbücherten einfachste Gebäude oder Gebäudeteile sowie Gebäude bei behelfsmäßiger Bauweise.

#### 4.1.1.9 | Bezeichnung

Erfassen Sie hier die gewünschte **Liegenschaftsbezeichnung**.

#### 4.1.1.10 | Straße Liegenschaft

Erfassen Sie hier die **Straße** oder **lokale Bezeichnung** sowie die **Hausnummer der Liegenschaft**.

#### 4.1.1.11 | PLZ Liegenschaft

Erfassen Sie hier die **Postleitzahl der Liegenschaft**.

#### 4.1.1.12 | Ort Liegenschaft

Erfassen Sie hier den **Ort der Liegenschaft**. **Beachten Sie bitte:** Anhand der **einggegebenen Postleitzahl** wird der Ort **automatisiert vorgeschlagen**, den Sie beliebig adaptieren können.

#### 4.1.1.13 | Gemeinde

Wählen Sie die zutreffende **Gemeinde** über die **Auswahlliste**. **Beachten Sie bitte:** Anhand Ihrer Eingaben erhalten Sie eine Vorschlagsliste, aus der Sie ihre Wahl treffen können.

#### 4.1.1.14 | Stadtteil

Wählen Sie den zutreffenden **Stadtteil** über die **Auswahlliste**. **Beachten Sie bitte:** Anhand Ihrer Eingaben erhalten Sie eine Vorschlagsliste, aus der Sie ihre Wahl treffen können.

**Wichtig:** Stadtteile stehen für **ausgewählte Postleitzahlen** zur Verfügung, daher ist dieses Feld nicht immer **aktiv** bzw. **sichtbar**.

#### 4.1.1.15 | Einlagezahl

Erfassen Sie hier die **Einlagezahl gemäß Grundbuchsauszug**.

#### 4.1.1.16 | Grundbuch

Erfassen Sie hier das **Grundbuch samt Bezirksgericht**. Durch Eingabe der **ersten Buchstaben des gewünschten Eintrages** erhalten Sie eine Vorschlagsliste, aus der Sie ihre Wahl treffen können.

#### 4.1.1.17 | Top Bezeichnung

Erfassen Sie hier die gewünschte **Top Bezeichnung**.

**WICHTIG:**

Dieses Feld ist ausschließlich bei den Liegenschaftskategorien **Eigentumswohnung (kein Richtwert- / Kategoriemietzins)**, **Eigentumswohnung (Richtwert- / Kategoriemietzins)**, **Wohnungseigentum – sonstige Gebäude** sowie **Wohnungseigentum – einfachste Gebäude** sowie **behelfsmäßige Bauweise aktiv**.

#### 4.1.1.18 | Wohnungseigentumsanteile (Anteil: Zähler)

Wenn **Wohnungseigentumsanteile** bewertet werden sollen, dann sind hier die **Wohnungseigentumsanteile (Eingabe Anteil Zähler)** zu erfassen.

**Wichtig:** Die hier erfassten Werte werden ausschließlich bei den Liegenschaftskategorien **Eigentumswohnung (kein Richtwert- / Kategoriemietzins)**, **Eigentumswohnung (Richtwert- / Kategoriemietzins)**, **Wohnungseigentum – sonstige Gebäude** sowie **Wohnungseigentum – einfachste Gebäude** sowie **behelfsmäßige Bauweise** im Ausdruck ausgegeben. Bei den **übrigen Kategorien** werden **automatisch** immer **1/1 Wohnungseigentumsanteile** ausgegeben, obwohl **keine Eingabe** erfolgt ist.

**WICHTIG:**

Die hier **erfassten Wohnungseigentumsanteile** haben **rechnerisch Auswirkung** auf die **Bodenwertberechnung**.

**PRAXISFALL:**

Ehepaar - Berechnung soll nur für **eine Person** erfolgen:

Erfassung der **gesamten Wohnungseigentumsanteile**

Erfassung **Zu bewertende Anteile - 1/2**

#### 4.1.1.19 | Wohnungseigentumsanteile (Anteil: Nenner)

Wenn **Wohnungseigentumsanteile** bewertet werden sollen, dann sind hier die **Wohnungseigentumsanteile (Eingabe Anteil Nenner)** zu erfassen.

**Wichtig:** Die hier erfassten Werte werden ausschließlich bei den Liegenschaftskategorien **Eigentumswohnung (kein Richtwert- / Kategoriemietzins)**, **Eigentumswohnung (Richtwert- / Kategoriemietzins)**, **Wohnungseigentum – sonstige Gebäude** sowie **Wohnungseigentum – einfachste Gebäude** sowie **behelfsmäßige Bauweise** im Ausdruck ausgegeben. Bei den **übrigen Kategorien** werden **automatisch** immer **1/1 Wohnungseigentumsanteile** ausgegeben, obwohl **keine Eingabe** erfolgt ist.

**WICHTIG:**

Die hier **erfassten Wohnungseigentumsanteile** haben **rechnerisch Auswirkung** auf die **Bodenwertberechnung**.

**PRAXISFALL:**

Ehepaar - Berechnung soll nur für **eine Person** erfolgen:

Erfassung der **gesamten Wohnungseigentumsanteile**

Erfassung **Zu bewertende Anteile - 1/2**

#### 4.1.1.20 | Zu bewertende Anteile (Ideelle Miteigentumsanteile (Anteil: Zähler))

Erfassen Sie hier die **ideellen Miteigentumsanteile – z.B. Vererbung oder Schenkung des halben Anteils - (Eingabe Anteil Zähler)**. **Beachten Sie bitte:** Standardmäßig ist als Zähler **1** und als Nenner ebenfalls **1** voreingestellt. Wird der **halbe Anteil** übergeben, ist der Nenner auf **2** zu setzen usw.

**WICHTIG:**

Die hier **erfassten ideellen Miteigentumsanteile** haben **rechnerisch Auswirkung** auf die **Grundstückswertberechnung gemäß § 2 Pauschalwertmodell sowie § 3 Immobilienpreisspiegel**.

#### 4.1.1.21 | Zu bewertende Anteile (Ideelle Miteigentumsanteile (Anteil: Nenner))

Erfassen Sie hier die **ideellen Miteigentumsanteile – z.B. Vererbung oder Schenkung des halben Anteils - (Eingabe Anteil Nenner)**. **Beachten Sie bitte:** Standardmäßig ist als Zähler **1** und als Nenner ebenfalls **1** voreingestellt. Wird der **halbe Anteil** übergeben, ist der Nenner auf **2** zu setzen usw.

**WICHTIG:**

Die hier **erfassten ideellen Miteigentumsanteile** haben **rechnerisch Auswirkung** auf die **Grundstückswertberechnung gemäß § 2 Pauschalwertmodell sowie § 3 Immobilienpreisspiegel**.

#### 4.1.1.22 | Kommentar

Erfassen Sie hier **gewünschte Erläuterungen** bzw. **Erklärungen** zur Berechnung.

**WICHTIG:**

Der hier **erfasste Kommentar** wird am Ende des **Ausdrucks ausgegeben**.

## 4.2 | EINGABEMASKE PAUSCHALWERTMODELL

Hier erfolgt die **Wertermittlung nach dem Pauschalwertmodell**. Das Pauschalwertmodell ist ein Berechnungsverfahren, welches zur Berechnung des Grundstückswertes herangezogen werden kann. Das Pauschalwertmodell beinhaltet grundsätzlich **fünf Faktoren**, sowie eine Reihe von Abschlägen (Abschlag für Alter, Art des Gebäudes). Es wird die **Summe** aus dem **Bodenwert** und dem **Gebäudewert** gebildet.

## 4.2.1 | DIE EINGABEFELDER IM DETAIL

**WICHTIG:**

Die Eingabefelder werden in **Abhängigkeit zur gewählten Liegenschaftskategorie** eingeblendet.

### 4.2.1.1 | Berechnungsart des Bodenwertes

Wählen Sie die zutreffende **Berechnungsart des Bodenwertes (Bodenwert je m<sup>2</sup> bzw. Pauschaler Bodenwert)** über die **Auswahlliste**. **Beachten Sie bitte:** Standardmäßig wird seitens des Finanzamtes der **Bodenwert je m<sup>2</sup>** angegeben.

**WICHTIG:**

Die Eingabefelder werden in **Abhängigkeit zur gewählten Berechnungsart des Bodenwertes** eingeblendet.

### 4.2.1.2 | Grundstücksfläche in m<sup>2</sup>

Erfassen Sie hier die **Grundstücksfläche gemäß Grundbuch in m<sup>2</sup>**. Darunter ist die Fläche des gesamten Grundstückes, welches übertragen werden soll, zu verstehen. Sie kann z.B. dem **Grundbuch** oder dem **Einheitswertbescheid** entnommen werden. Wird nur ein Teil eines Grundstückes übertragen, ist die Grundfläche dementsprechend zu kürzen.

### 4.2.1.3 | Bodenwert je m<sup>2</sup>

Erfassen Sie hier den **Bodenwert je m<sup>2</sup>**, der im Rahmen der **Ermittlung des Einheitswertes** zugrunde gelegt wurde.

**WICHTIG:**

Der Einheitswert wird vom **Finanzamt auf Antrag mit Bescheid** festgestellt.

Ist der **Bodenwert nicht bekannt**, kann er durch die **Partei selbst** oder durch den **bevollmächtigten Parteienvertreter** (Rechtsanwalt, Notar, Steuerberater) **elektronisch** über **FinanzOnline** angefragt werden (Eingaben / Anträge / Sonstige Anträge / Bescheidkopie des Einheitswertes / Bodenwertanfrage).

### 4.2.1.4 | Einheitswert (Anteil Boden)

Erfassen Sie hier den **Einheitswert (Anteil Boden)** - hierbei handelt es sich **nicht** um den **Einheitswert der Liegenschaft**, sondern um den **Bodenwertanteil**.

**WICHTIG:**

Der Einheitswert wird vom **Finanzamt auf Antrag mit Bescheid** festgestellt.

Ist der **Bodenwert nicht bekannt**, kann er durch die **Partei selbst** oder durch den **bevollmächtigten Parteienvertreter** (Rechtsanwalt, Notar, Steuerberater) **elektronisch** über **FinanzOnline** angefragt werden (Eingaben / Anträge / Sonstige Anträge / Bescheidkopie des Einheitswertes / Bodenwertanfrage).




### 4.2.1.5 | Bezeichnung

Erfassen Sie hier die gewünschte **Objektbezeichnung**.

### 4.2.1.6 | Jahr der Fertigstellung

Erfassen Sie hier das **Jahr der Fertigstellung**.

### 4.2.1.7 | Sanierungsmaßnahmen

Falls eine Sanierung des Objekts stattgefunden hat, ist die Schaltfläche  beim Feld **Sanierungsmaßnahmen** zu **aktivieren**. Es öffnet sich das Dialogfenster **Sanierungsmaßnahmen**. Aktivieren Sie in der Spalte **Beschreibung** die Checkbox  bei den **gewünschten Sanierungsmaßnahmen** und **rechts daneben** in der Spalte **Jahr** ist in den Eingabefeldern das **entsprechende Sanierungsjahr** zu erfassen. Zur Übernahme Ihrer Daten aktivieren Sie die Schaltfläche .

**Sanierungsmaßnahmen**

Beschreibung	Jahr
<input checked="" type="checkbox"/> Erneuerung des Außenverputzes mit Erhöhung des Wärmeschutzes	<input type="text" value="2005"/>
<input type="checkbox"/> Erstmaliger Einbau oder Austausch von Heizungsanlagen	<input type="text" value="0"/>
<input type="checkbox"/> Erstmaliger Einbau oder Austausch von Elektro-, Gas-, Wasser- oder Heizungsinstallationen	<input type="text" value="0"/>
<input type="checkbox"/> Erstmaliger Einbau oder Austausch von Badezimmern	<input type="text" value="0"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Austausch von mindestens 75% der Fenster	<input type="text" value="2004"/>

Anhand Ihrer **getätigten Eingaben** wird als **Ergebnis** im Feld **Sanierungsmaßnahmen** entweder der Wert **"Umfassende Sanierung"**, **"Teilsanierung"** bzw. **"Keine Sanierung"** geliefert.

#### WICHTIG:

Ausgehend vom **definierten Erwerbszeitpunkt** innerhalb der Eingabemaske **Allgemein** wird jede **aktivierte Sanierungsmaßnahme** dahingehend geprüft, ob diese **innerhalb der letzten zwanzig Jahre vor dem Erwerbsstichtag umgesetzt** worden ist.

Eine **umfassende Sanierung** liegt vor, wenn innerhalb der **letzten zwanzig Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt** mindestens **vier der folgenden fünf Maßnahmen** umgesetzt wurden. Eine **Teilsanierung** liegt vor, wenn innerhalb der **letzten zwanzig Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt** mindestens **zwei der folgenden fünf Maßnahmen** umgesetzt wurden:

- Erneuerung des Außenverputzes mit Erhöhung des Wärmeschutzes
- Erstmaliger Einbau oder Austausch von Heizungsanlagen
- Erstmaliger Einbau oder Austausch von Elektro-, Gas-, Wasser- oder Heizungsinstallationen
- Erstmaliger Einbau oder Austausch von Badezimmern

- Austausch von mindestens 75 % der Fenster

**WICHTIG:**

Bei den Liegenschaftskategorien **Einfachste Gebäude sowie behelfsmäßige Bauweise** sowie **Wohnungseigentum – einfachste Gebäude sowie behelfsmäßige Bauweise** sind die Sanierungsmaßnahmen **inaktiv**, da für diese Kategorie in der **Verordnung keine Sanierungsmaßnahmen vorgesehen** sind.

### 4.2.1.8 | Baukostenfaktor

Der Baukostenfaktor wird in **Abhängigkeit zur gewählten Liegenschaftskategorie automatisiert vorgelegt**, den Sie beliebig über die **Auswahlliste** adaptieren können.

Der Baukostenfaktor gemäß Z 2 der **Verordnung: Grundstückswertverordnung – GrWV** ist in folgendem Ausmaß anzusetzen:

- bei Wohnzwecken dienenden Gebäuden, soweit für diese kein Richtwert- oder Kategoriemietzins gemäß § 16 des Mietrechtsgesetzes, BGBl. Nr. 520/1981 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 100/2014 gilt **100 %**
- bei Fabriksgebäuden, Werkstättegebäuden und Lagerhäusern, die Teile der wirtschaftlichen Einheit eines Fabrikgrundstückes sind **60 %**
- bei einfachsten Gebäuden (z.B. Glashäuser, Kalthallen, Gerätehäuser oder nicht ganzjährig bewohnbare Schrebergartenhäuser) sowie bei behelfsmäßiger Bauweise **25 %**
- bei allen anderen Gebäuden **71,25 %**

Dies stellt sich somit wie folgt dar:

Liegenschaftskategorie	Prozentsatz
Eigentumswohnung (kein Richtwert- / Kategoriemietzins) Wohngebäude (kein Richtwert- / Kategoriemietzins) z.B. Einfamilienhaus	100,00 %
Eigentumswohnung (Richtwert- / Kategoriemietzins) Wohngebäude (Richtwert- / Kategoriemietzins)	71,25 %
Fabriken, Werkstätten und Lagerhäuser	60,00 %
Einfachste Gebäude sowie behelfsmäßige Bauweise Wohnungseigentum – einfachste Gebäude sowie behelfsmäßige Bauweise	25,00 %
Sonstige Gebäude Wohnungseigentum – sonstige Gebäude	71,25 %
Landwirtschaftliches Wohngebäude	100,00 %

Die Baukostenfaktoren werden wie folgt festgelegt:

Bundesland	Baukostenfaktor je Quadratmeter
Wien	1.470,00 Euro
Niederösterreich	1.310,00 Euro
Burgenland	1.270,00 Euro
Oberösterreich	1.370,00 Euro



Salzburg	1.550,00 Euro
Tirol	1.370,00 Euro
Vorarlberg	1.670,00 Euro
Steiermark	1.310,00 Euro
Kärnten	1.300,00 Euro

#### 4.2.1.9 | Altersfaktor

Anhand Ihrer getätigten Eingaben (Jahr der Fertigstellung, Sanierungsmaßnahmen, Baukostenfaktor) wird der Altersfaktor **automatisiert berechnet**, den Sie beliebig über die **Auswahlliste** adaptieren können.

Der nach Z 1 bis 3 errechnete Betrag gemäß **Verordnung: Grundstückswertverordnung – GrWV** ist in folgendem Umfang im Grundstückswert zu berücksichtigen:

<b>Gebäude (Z 3 lit. a, b und d)</b>	
<b>100 %</b>	Fertigstellung oder umfassende Sanierung (Z 5) innerhalb der letzten zwanzig Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt
<b>80 %</b>	Teilsanierung (Z 5) innerhalb der letzten zwanzig Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt, wenn Fertigstellung vor mehr als zwanzig Jahren vor dem Erwerbszeitpunkt
<b>65 %</b>	Fertigstellung innerhalb der letzten vierzig bis zwanzig Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt
<b>30 %</b>	Fertigstellung vor mehr als vierzig Jahren vor dem Erwerbszeitpunkt

<b>einfachste Gebäude (Z 3 lit. c)</b>	
<b>100 %</b>	Fertigstellung innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt
<b>80 %</b>	-----
<b>65 %</b>	Fertigstellung innerhalb der letzten zwanzig bis zehn Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt
<b>30 %</b>	Fertigstellung vor mehr als zwanzig Jahren vor dem Erwerbszeitpunkt

Wurden **innerhalb der letzten zwanzig Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt vier der folgenden Maßnahmen** umgesetzt, liegt eine **umfassende Sanierung** gemäß Z 4, wurden **mindestens zwei Maßnahmen** umgesetzt, liegt eine **Teilsanierung** gemäß Z 4 vor:

- Erneuerung des Außenverputzes mit Erhöhung des Wärmeschutzes
- Erstmaliger Einbau oder Austausch von Heizungsanlagen
- Erstmaliger Einbau oder Austausch von Elektro-, Gas-, Wasser- oder Heizungsinstallationen
- Erstmaliger Einbau oder Austausch von Badezimmern
- Austausch von mindestens 75 % der Fenster

Wird nur ein Teil eines Gebäudes saniert und können die Sanierungsmaßnahmen diesem Gebäudeteil zugeordnet werden (z. B.: Anbau, Dachbodenausbau oder Sanierung einer Eigentumswohnung), ist Z 4 nach der Beschaffenheit des jeweiligen Gebäudeteiles anzuwenden. Kann **keine Zuordnung** vorgenommen werden, liegt eine **Teilsanierung** vor, wenn **mindestens zwei Maßnahmen bei mehr als der Hälfte des Gebäudes** umgesetzt wurden.



#### 4.2.1.10 | Übersteigender Wohnungswert

Aktivieren Sie die Checkbox  übersteigend, um **einen übersteigenden Wohnungswert zu berücksichtigen. Beachten Sie bitte:** Diese Checkbox ist ausschließlich bei der Liegenschaftskategorie **Landwirtschaftliches Wohngebäude aktiv** bzw. **sichtbar**.

##### WICHTIG:

Die "Hofstelle" eines **landwirtschaftlichen Betriebes** ist bis zu einem Betrag von **€ 2.180,19** im **Einheitswert der Landwirtschaft berücksichtigt** und daher auch anlässlich der **Übertragung der Landwirtschaft versteuert**.

Wird für die Hofstelle ein im landwirtschaftlichen Einheitswertbescheid **ausgewiesener Wohnungswert höher als 0** ermittelt, ist für dieses Gebäude des Grundvermögens gem. § 4 Abs. 1 GrEStG ein Grundstückswert zu ermitteln.

Im **Einheitswertbescheid** der Landwirtschaft kann für diese Fälle entweder ein **übersteigender Wohnungswert größer 0** oder, auf Grund des Abzuges von € 2.180,19, ein **übersteigender Wohnungswert von 0** ausgewiesen sein.

Damit dieser Betrag bei der **Übertragung der Hofstelle** nicht **doppelt versteuert** wird, erfolgt eine **entsprechende Kürzung**, wenn die **Checkbox  übersteigend** **aktiviert** wird.

#### 4.2.1.11 | Berechnungsart der Flächen

Wählen Sie die zutreffende **Berechnungsart der Flächen (Nutzfläche** bzw. **Bruttogrundrissfläche)** über die **Auswahlliste**. **Beachten Sie bitte:** Standardmäßig wird seitens des Finanzamtes die **Nutzfläche** angegeben.

##### WICHTIG:

Bei einer **Erfassung als Bruttogrundrissfläche** erfolgt für die Berechnung des Bauwertes **automatisiert** eine **Umrechnung auf eine Nutzfläche von 70 % der Bruttogrundrissfläche**. **Hintergrund: Baukosten** beziehen sich immer auf die **Nutzfläche!**

Die **Bruttogrundrissfläche** ist jene Fläche, welche sich aus der Summe aller Grundrissflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes errechnet. Die Grundrissfläche ist die Fläche innerhalb der äußeren Begrenzungslinien der Außenwände eines Geschoßes. Ein unausgebauter Dachboden stellt keine Grundrissebene dar.

Die Grundrissfläche eines Kellergeschoßes ist bei der Ermittlung der Bruttogrundrissfläche mit der Hälfte anzusetzen. Ein Keller ist eine bauliche Anlage, die ganz oder überwiegend unter dem angrenzenden Geländeniveau liegt. Soweit die Bodenfläche einer Garage Teil einer Grundrissebene ist, ist sie bei der Ermittlung der Bruttogrundrissfläche mit der Hälfte anzusetzen. Soweit die Bodenfläche einer Garage nicht Teil einer Grundrissebene ist, ist sie zur Hälfte der Bruttogrundrissfläche hinzuzurechnen.

Als **Nutzfläche** gilt die gesamte Bodenfläche des Gebäudes abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone, Terrassen und unausgebauter Dachraum sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Die Fläche des Kellers ist im Ausmaß von 35 % anzusetzen, es sei denn, es liegt nachweislich ein geringeres Ausmaß der Eignung für Wohn- und Geschäftszwecke vor. Ein Keller ist eine bauliche Anlage, die ganz oder überwiegend unter dem angrenzenden Geländeniveau liegt. Die Fläche einer Garage oder eines Kraftfahrzeugabstellplatzes ist ebenfalls im Ausmaß von 35 % anzusetzen.

#### 4.2.1.12 | Kellerfläche in m<sup>2</sup>

Erfassen Sie hier die **Kellerfläche in m<sup>2</sup>**.

**WICHTIG:**

Bei einer **Erfassung als Bruttogrundrissfläche** erfolgt für die Berechnung des Bauwertes **automatisiert** eine **Umrechnung auf eine Nutzfläche von 70 % der Bruttogrundrissfläche**. **Hintergrund: Baukosten** beziehen sich immer auf die **Nutzfläche!**

Die **Bruttogrundrissfläche** ist jene Fläche, welche sich aus der Summe aller Grundrissflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes errechnet. Die Grundrissfläche ist die Fläche innerhalb der äußeren Begrenzungslinien der Außenwände eines Geschoßes. Ein unausgebauter Dachboden stellt keine Grundrissebene dar.

Die Grundrissfläche eines Kellergeschoßes ist bei der Ermittlung der Bruttogrundrissfläche mit der Hälfte anzusetzen. Ein Keller ist eine bauliche Anlage, die ganz oder überwiegend unter dem angrenzenden Geländeniveau liegt. Soweit die Bodenfläche einer Garage Teil einer Grundrissebene ist, ist sie bei der Ermittlung der Bruttogrundrissfläche mit der Hälfte anzusetzen. Soweit die Bodenfläche einer Garage nicht Teil einer Grundrissebene ist, ist sie zur Hälfte der Bruttogrundrissfläche hinzuzurechnen.

Als **Nutzfläche** gilt die gesamte Bodenfläche des Gebäudes abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone, Terrassen und unausgebauter Dachraum sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Die Fläche des Kellers ist im Ausmaß von 35 % anzusetzen, es sei denn, es liegt nachweislich ein geringeres Ausmaß der Eignung für Wohn- und Geschäftszwecke vor. Ein Keller ist eine bauliche Anlage, die ganz oder überwiegend unter dem angrenzenden Geländeniveau liegt. Die Fläche einer Garage oder eines Kraftfahrzeugabstellplatzes ist ebenfalls im Ausmaß von 35 % anzusetzen.

#### 4.2.1.13 | Hiervon nutzbare Kellerfläche in m<sup>2</sup>

Erfassen Sie hier die **nutzbare Kellerfläche in m<sup>2</sup>**.

**WICHTIG:**

Ein **Keller** ist eine **bauliche Anlage**, die **ganz** oder **überwiegend unter dem angrenzenden Geländeniveau** liegt. Liegt nachweislich ein **geringeres Ausmaß als 35 %** der **Eignung für Wohn- und Geschäftszwecke** vor, kann **diese geringere Fläche angesetzt werden**.

Ist die **nutzbare Fläche geringer als 35 %** der **gesamten Kellerfläche**, wird **diese Fläche als anrechenbare Fläche berücksichtigt**.

#### 4.2.1.14 | Bruttogrundrissfläche in m<sup>2</sup>

Erfassen Sie hier die **Bruttogrundrissfläche in m<sup>2</sup>**.

**WICHTIG:**

Bei einer **Erfassung als Bruttogrundrissfläche** erfolgt für die Berechnung des Bauwertes **automatisiert** eine **Umrechnung auf eine Nutzfläche von 70 % der Bruttogrundrissfläche**. **Hintergrund: Baukosten** beziehen sich immer auf die **Nutzfläche!**

Die **Bruttogrundrissfläche** ist jene Fläche, welche sich aus der Summe aller Grundrissflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes errechnet. Die Grundrissfläche ist die Fläche innerhalb der äußeren Begrenzungslinien der Außenwände eines Geschoßes. Ein unausgebauter Dachboden stellt keine Grundrissebene dar.

Die Grundrissfläche eines Kellergeschoßes ist bei der Ermittlung der Bruttogrundrissfläche mit der Hälfte anzusetzen. Ein Keller ist eine bauliche Anlage, die ganz oder überwiegend unter dem angrenzenden Geländeniveau liegt. Soweit die Bodenfläche einer Garage Teil einer Grundrissebene ist, ist

sie bei der Ermittlung der Bruttogrundrissfläche mit der Hälfte anzusetzen. Soweit die Bodenfläche einer Garage nicht Teil einer Grundrissebene ist, ist sie zur Hälfte der Bruttogrundrissfläche hinzuzurechnen.

#### 4.2.1.15 | Nutzfläche in m<sup>2</sup>

Erfassen Sie hier die **Nutzfläche in m<sup>2</sup>**.

Als **Nutzfläche** gilt die gesamte Bodenfläche des Gebäudes abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone, Terrassen und unausgebauter Dachraum sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Die Fläche des Kellers ist im Ausmaß von 35 % anzusetzen, es sei denn, es liegt nachweislich ein geringeres Ausmaß der Eignung für Wohn- und Geschäftszwecke vor. Ein Keller ist eine bauliche Anlage, die ganz oder überwiegend unter dem angrenzenden Geländeniveau liegt. Die Fläche einer Garage oder eines Kraftfahrzeugabstellplatzes ist ebenfalls im Ausmaß von 35 % anzusetzen.

#### 4.2.1.16 | KFZ-Abstellplatzfläche in m<sup>2</sup>

Erfassen Sie hier die **KFZ-Abstellplatzfläche in m<sup>2</sup>**.

**WICHTIG:**

Bei einer **Erfassung als Bruttogrundrissfläche** erfolgt für die Berechnung des Bauwertes **automatisiert** eine **Umrechnung auf eine Nutzfläche von 70 % der Bruttogrundrissfläche**. **Hintergrund: Baukosten** beziehen sich immer auf die **Nutzfläche**!

Die **Bruttogrundrissfläche** ist jene Fläche, welche sich aus der Summe aller Grundrissflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes errechnet. Die Grundrissfläche ist die Fläche innerhalb der äußeren Begrenzungslinien der Außenwände eines Geschoßes. Ein unausgebauter Dachboden stellt keine Grundrissebene dar.

Die Grundrissfläche eines Kellergeschoßes ist bei der Ermittlung der Bruttogrundrissfläche mit der Hälfte anzusetzen. Ein Keller ist eine bauliche Anlage, die ganz oder überwiegend unter dem angrenzenden Geländeniveau liegt. Soweit die Bodenfläche einer Garage Teil einer Grundrissebene ist, ist sie bei der Ermittlung der Bruttogrundrissfläche mit der Hälfte anzusetzen. Soweit die Bodenfläche einer Garage nicht Teil einer Grundrissebene ist, ist sie zur Hälfte der Bruttogrundrissfläche hinzuzurechnen.

Als **Nutzfläche** gilt die gesamte Bodenfläche des Gebäudes abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone, Terrassen und unausgebauter Dachraum sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Die Fläche des Kellers ist im Ausmaß von 35 % anzusetzen, es sei denn, es liegt nachweislich ein geringeres Ausmaß der Eignung für Wohn- und Geschäftszwecke vor. Ein Keller ist eine bauliche Anlage, die ganz oder überwiegend unter dem angrenzenden Geländeniveau liegt. Die Fläche einer Garage oder eines Kraftfahrzeugabstellplatzes ist ebenfalls im Ausmaß von 35 % anzusetzen.

## 4.3 | EINGABEMASKE STATISTIK AUSTRIA

Hier erfolgt die **Berechnung des Grundstückswertes gemäß § 3 Immobilienpreisspiegel**.

**WICHTIG:**

Abhängig vom **definierten Erwerbszeitpunkt** in der Eingabemaske **Allgemein** wird Ihnen entweder die Eingabemaske **Immobilienpreisspiegel** (ist ausschließlich für **Immobilienpreiskategorien** der **WKO** sichtbar) bzw. **Statistik Austria** angezeigt.

<b>Erwerbszeitpunkt vor 01.01.2017:</b>	Eingabemaske <b>Immobilienpreisspiegel</b>
<b>Erwerbszeitpunkt ab 01.01.2017:</b>	Eingabemaske <b>Statistik Austria</b>

Die Verordnung legt den geeigneten Immobilienpreisspiegel fest, der für die Ermittlung des Grundstückswertes heranzuziehen ist. Für Erwerbsvorgänge in den folgenden Zeiträumen kann jeweils ausschließlich der genannte Immobilienpreisspiegel herangezogen werden:

- **Vor 01.01.2017:** Preisspiegel 2015 bzw. ab Juni der Preisspiegel 2016 der WKO
- **Ab 01.01.2017:** Tabelle der Immobilien-Durchschnittspreise 2015 der Statistik Austria
- **Ab 13.06.2017:** Tabelle der Immobilien-Durchschnittspreise 2016 der Statistik Austria
- **Ab 01.06.2018:** Tabelle der Immobilien-Durchschnittspreise 2017 der Statistik Austria
- **Ab 01.06.2019:** Tabelle der Immobilien-Durchschnittspreise 2018 der Statistik Austria
- **Ab 01.06.2020:** Tabelle der Immobilien-Durchschnittspreise 2019 der Statistik Austria
- **Ab 01.06.2021:** Tabelle der Immobilien-Durchschnittspreise 2020 der Statistik Austria
- **Ab 01.06.2022:** Tabelle der Immobilien-Durchschnittspreise 2021 der Statistik Austria
- **Ab 01.06.2023:** Tabelle der Immobilien-Durchschnittspreise 2022 der Statistik Austria
- **Ab 01.06.2024:** Tabelle der Immobilien-Durchschnittspreise 2023 der Statistik Austria

Der Wert des Grundstückes ist nach dem jeweiligen Immobilienpreisspiegel zu ermitteln. Von diesem Wert ist ein **Abschlag von 28,75 %** vorzunehmen. Der so ermittelte Wert kann als Grundstückswert herangezogen werden.

### 4.3.1 | DIE ANWENDBARKEIT

- Für alle **Rechtsfälle ab Stichtag 01.01.2017** müssen bei der Ermittlung des Grundstückswerts gem. GrWV die **Immobilien-Durchschnittspreise** der **Statistik Austria** angewendet werden.  
D.h., dass Sie nun **keine qualitative Einschätzung der Immobilie** (Lage, Wohnwert etc.) mehr **vornehmen müssen**.
- Für alle **Rechtsfälle vor dem 01.01.2017** sind weiterhin die **Immobilienpreise gemäß WKO-Immobilienpreisspiegel** anzusetzen.

#### WICHTIG:

In der folgenden Tabelle wird anhand beispielhafter Sachverhalte die **Anwendbarkeit des Immobilienpreisspiegels** der **WKO**, der **Durchschnittspreistabelle** der **Statistik Austria** mit **Stand 01.01.2017** (DPT I) und der **aktualisierten Durchschnittspreistabelle** der **Statistik Austria** (DPT II, angenommen mit Stand 15.05.2017) veranschaulicht:  
[Zur Tabelle](#)

### 4.3.2 | DIE EINGABEFELDER IM DETAIL

#### WICHTIG:

Die Eingabefelder werden in **Abhängigkeit zum definierten Erwerbsstichtag** in der Eingabemaske **Allgemein** eingeblendet.

#### 4.3.2.1 | Preisspiegel

Wählen Sie den zutreffenden **Immobilienpreisspiegel** über die **Auswahlliste**.

### 4.3.2.2 | Qualität

Wählen Sie die zutreffende **Immobilienpreis-Qualität** über die **Auswahlliste**. **Beachten Sie bitte:** Der **Grundstückswert gem. § 3 Immobilienpreisspiegel der WKO** kann ausschließlich für **Immobilienpreiskategorien der WKO** berechnet werden.

**WICHTIG:**

Die **Immobilienpreis-Qualität** wird **nicht automatisch ermittelt**. Diese ist **manuell zu wählen!**

### 4.3.2.3 | Grundfläche in m<sup>2</sup> / Nutzfläche in m<sup>2</sup>

Erfassen Sie hier die **Nutz- bzw. Grundfläche in m<sup>2</sup>**.

### 4.3.2.4 | Kategorie

Wählen Sie die zutreffende **Immobilienkategorie** über die **Auswahlliste**.

**Erläuterungen zu den Immobilienkategorien:**

- **Grundstück**  
Geeignet für die Anwendung des Immobilienpreisspiegels der Statistik Austria sind unbebaute Grundstücke für Einfamilienhäuser und Reihenhäuser.
- **Haus**  
Geeignet für die Anwendung des Immobilienpreisspiegels der Statistik Austria sind Einfamilienhäuser und Reihenhäuser. Dabei ist zu beachten, dass der Wert des Grundstücks im ermittelten Wert bereits enthalten ist.  
**Wichtig:** Bitte beachten Sie, dass die Grundstücksfläche maximal 3.000 m<sup>2</sup> sein darf. Bei Überschreitung ist eine Berechnung mit dem Immobilienpreisspiegel der Statistik Austria nicht möglich.
- **Eigentumswohnung**  
Es wird zwischen **Wohnungen mit Außenflächen** und **ohne Außenflächen** unterschieden.  
**Als Außenflächen zählen:** Balkone, Terrassen oder ein Garten, nicht jedoch eine Loggia.  
Somit fällt eine Eigentumswohnung mit einer Loggia (kein Balkon, Terrasse oder Garten) in die Kategorie **Eigentumswohnung ohne Außenflächen**. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass die Loggia zur Wohnfläche gehört.  
**Beispiel:** Wohnung mit 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 5 m<sup>2</sup> Loggia ergibt eine gesamte Wohnfläche von 80 m<sup>2</sup>.

### 4.3.2.5 | Grundstücksfläche / Nutzfläche / Wohnfläche

Erfassen Sie hier die **Grund-, Nutz- bzw. Wohnfläche in m<sup>2</sup>**.

**Erläuterungen zur Wohnfläche:**

Die Nutzfläche des Wohnobjekts (Wohnfläche) folgt dem § 17 Abs. 2 MRG (Mietrechtsgesetz) und § 2 Abs. 7 WEG (Wohnungseigentumsgesetz).

**Definition im § 17 Abs. 2 MRG:**

"Die Nutzfläche, die in Quadratmetern auszudrücken ist, ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines sonstigen Mietgegenstandes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen."

**Zusätzlich sind folgende Definitionen zu beachten:**

Garagen sind nicht als Wohnfläche anzurechnen. Lagerräume und Werkstätten zählen als Wohnraum, wenn diese der Ausstattung nach auch ersatzweise als Wohnraum dienen könnten. Loggien – also Balkone oder Terrassen, die nur nach einer Seite hin offen und ansonsten von Wänden umgeben sind – sind bei der Berechnung der Nutzfläche aber einzubeziehen.

### 4.3.2.6 | Außenflächen

Definieren Sie über die **Auswahlliste**, ob **Außenflächen vorhanden sind** oder **nicht**.

### 4.3.2.7 | Baujahr (Jahr der Fertigstellung)

Erfassen Sie hier das **Baujahr (Jahr der Fertigstellung)**.

**WICHTIG:**

Dieses Feld ist ausschließlich bei den Immobilienkategorien **Eigentumswohnung** sowie **Haus aktiv**.

## 4.4 | MASKE ÜBERSICHT

Hier erhalten Sie eine **Übersicht samt Gegenüberstellung der Grunderwerbsteuer gemäß Pauschalwertmodell** sowie **Immobilienpreisspiegel-Modell**.


**WICHTIG:**


**Daten zum Immobilienpreisspiegel-Modell** werden in **Abhängigkeit zur gewählten Liegenschaftskategorie** eingeblendet.


Diese Maske **dient lediglich als Ansicht** und wird im **Ausdruck nicht ausgegeben**.

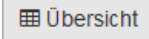
## 4.5 | DIE SCHALTFLÄCHEN







Über die Schaltfläche  wird die **Berechnung gespeichert**.

Über die Schaltfläche  (diese steht **ausschließlich** in der Eingabemaske **Pauschalwertmodell** und für **ausgewählte Liegenschaftskategorien** zur Verfügung) wird ein **weiteres Objekt angelegt**.

Über die Schaltfläche  (diese steht **ausschließlich** in der Eingabemaske **Pauschalwertmodell** und für **ausgewählte Liegenschaftskategorien** zur Verfügung) kann eine **Sanierung des Objektes** berücksichtigt werden.


Über die Schaltfläche  wird die **kontextbezogene Hilfe** aufgerufen.

Über die Schaltfläche  gelangen Sie zur **Übersicht Ihrer angelegten Berechnungen**. **Hier stehen Ihnen weiters folgende Schaltflächen zur Verfügung:**

	Über diese Schaltfläche wird eine <b>neue Berechnung</b> angelegt.
	Über diese Schaltfläche kann der <b>Upload Ihrer Logodatei für den Berechnungsausdruck</b> (sämtliche Grafikdateien werden unterstützt) <b>erfolgen</b> .  <b>WICHTIG:</b> Die hochgeladene Logodatei kann im Ausdruck <b>skaliert</b> werden.
	Über diese Schaltfläche kann eine <b>bestehende Berechnung adaptiert</b> werden.
	Über diese Schaltfläche kann eine <b>fertige Berechnung</b> als <b>übersichtliches und repräsentatives Handout (Word-Datei)</b> <b>ausgegeben</b> werden. Sie können das Dokument <b>weiterverarbeiten</b> oder <b>direkt</b> verwenden.
	Über diese Schaltfläche kann eine <b>bestehende Berechnung dupliziert</b> werden.
	Über diese Schaltfläche wird eine <b>angelegte Berechnung gelöscht</b> .

**WICHTIG:**

Die **Reihung der bestehenden Berechnungen** erfolgt nach dem **Datum absteigend (d.h. die neuesten Berechnungen befinden sich immer ganz oben in der Liste)**. Für eine **exakte Zuordnung der bestehenden Berechnungen** werden die Felder **Einlagezahl**, das **Grundbuch** sowie die **Top Bezeichnung** in der **Liste** eingeblendet.

Über die Schaltfläche  (diese steht **ab** der Eingabemaske **Allgemein** zur Verfügung) werden **Dokumente des GREST-Portals (Handbuch, Erfassungscheckliste, Auflistung der Hochrechnungsfaktoren, Grundstückswertverordnung, BMF Information VI/5, Anwendungshinweise zu den Immobilien-Durchschnittspreisen (2015 – 2023) der Statistik Austria, Newsblog mit Informationen zu den Neuerungen)** aufgerufen.

**WICHTIG:**

Alle **durchgeführten Berechnungen** werden im **GREST-Portal** für Sie **gespeichert** und stehen Ihnen für **nachträgliche Änderungen** zur Verfügung. Jede Berechnung kann **immer wieder aufgerufen, dupliziert und ausgegeben** werden.