



## Fragen und Antworten zu [www.grest.at](http://www.grest.at)

Der beste Weg für die einfache  
und rasche Grundstückswertermittlung.

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

1   WAS IST GREY.AT? .....	3
2   UNTERSCHIEDE GREY.AT IM VERGLEICH ZUM BMF-RECHNER .....	3

# 1 | WAS IST GREEST.AT?

Mit der Lösung [www.grest.at](http://www.grest.at) kann der Grundstückswert nach dem "Pauschalwertmodell" gem. § 2 und auf Basis eines geeigneten Immobilienpreisspiegels gemäß § 3 der Grundstückswertverordnung (GrWV) berechnet werden.

- Durch den Vergleich von beiden Wertermittlungsverfahren wird das für den Klienten **günstigere Ergebnis** herangezogen - in vielen Fällen ergibt sich somit eine **Steuerersparnis**.
- In den meisten Fällen **erübrigt** sich ein **teures Gutachten**, da die Pauschalwert- oder Immobilienpreisspiegelmethode fast immer zu einem günstigeren Ergebnis für den Klienten führt.

# 2 | UNTERSCHIEDE GREEST.AT IM VERGLEICH ZUM BMF-RECHNER

Nachfolgend werden die Vorteile von [www.grest.at](http://www.grest.at) gegenüber dem vom **Bundesministerium für Finanzen** auf dessen Homepage zur Verfügung gestellten **Grundstückswertrechner** dargestellt.

<b>www.grest.at</b>	<b>www.bmf.gv.at</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Professionelle Lösung zur Ermittlung des Grundstückswerts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reiner Internet-Servicerechner</li> </ul>
<p><b>Integrierte Grundstückswertberechnung gemäß Immobilienpreisspiegel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Damit ist ein Vergleich Pauschalwert- mit dem Immobilienpreisspiegelmodell möglich.</li> <li>• Üblicherweise wird der Grundstückswert gemäß Immobilienpreisspiegelmethode für den Steuerpflichtigen günstiger sein (28,75 % Abschlag und vorsichtiger Ansatz der m<sup>2</sup>-Preise) - in vielen Fällen ist damit eine wesentliche Steuerersparnis für Klienten möglich.</li> <li>• Nur geringer Mehraufwand für die Berechnung gemäß Immobilienpreisspiegelmethode</li> <li>• Zeit- und Kostenersparnis</li> <li>• Vermeidung von Fehlerquellen (automatische Auswahl des Bezirks auf Grund der Adresse sowie der Immobilienkategorie)</li> <li>• Übersichtliche Darstellung des Vor- oder Nachteils (Ersparnis oder Mehraufwand) der Immobilienpreisspiegelmethode ge-</li> </ul>	<p><b>Grundstückswertberechnung gemäß Immobilienpreisspiegel ist nicht integriert</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine kompetente Beratungsmöglichkeit für Klienten</li> <li>• Damit entstehen für Klienten eventuell höhere Grunderwerbsteuern, da der Immobilienpreisspiegel zumeist wesentlich günstiger für Klienten ist.</li> <li>• Wenn der Immobilienpreisspiegel manuell separat erfasst wird, ist dies mit einem hohen Zeit- und Kostenaufwand verbunden.</li> <li>• Fehlerquellen und Haftungsproblematik</li> <li>• Da der Grundstückswert gemäß Immobilienpreisspiegel nicht berechnet werden kann, gibt es keine Möglichkeit, die Ersparnis oder Mehraufwand gegenüber der Pauschalwertmethode für den Klienten darzustellen.</li> </ul>

<p>genüber der Pauschalwertmethode</p>	
<p><a href="http://www.grest.at">www.grest.at</a> steuert auf Grund des Bewertungsstichtags, welcher Immobilienpreisspiegelwert herangezogen wird:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• WKO-Immobilienpreisspiegel für Stichtag bis 31.12.2016</li> <li>• Immobiliendurchschnittspreis-Tabelle 2015 der Statistik Austria für Stichtag ab 01.01. bis 12.06.2017</li> <li>• Immobiliendurchschnittspreis-Tabelle 2016 der Statistik Austria für Stichtag ab 13.06.2017</li> <li>• Immobiliendurchschnittspreis-Tabelle 2017 der Statistik Austria für Stichtag ab 01.06.2018</li> <li>• Immobiliendurchschnittspreis-Tabelle 2018 der Statistik Austria für Stichtag ab 01.06.2019</li> <li>• Immobiliendurchschnittspreis-Tabelle 2019 der Statistik Austria für Stichtag ab 01.06.2020</li> <li>• Immobiliendurchschnittspreis-Tabelle 2020 der Statistik Austria für Stichtag ab 01.06.2021</li> <li>• Immobiliendurchschnittspreis-Tabelle 2021 der Statistik Austria für Stichtag ab 01.06.2022</li> <li>• Immobiliendurchschnittspreis-Tabelle 2022 der Statistik Austria für Stichtag ab 01.06.2023</li> <li>• Immobiliendurchschnittspreis-Tabelle 2023 der Statistik Austria für Stichtag ab 01.06.2024</li> </ul>	<p>Nicht verfügbar.</p>
<p>Professionelle Anwenderhilfe und fachliche Unterstützung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umfangreiches und übersichtliches Anwenderhandbuch</li> <li>• Kontextbezogene Hilfe zu jedem Feld</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nur bei einigen Eingabefeldern verfügbar</li> <li>• Nur kurze und vereinfachte Bedienungsanleitung</li> </ul>
<p>Support via E-Mail und Telefon durch kompetente Mitarbeiter der Firma Sprengnetter Austria GmbH</p>	<p>Nicht verfügbar.</p>
<p>Beliebig viele unterschiedliche Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlichen Nutzungs- und Altersfaktoren können berücksichtigt werden. Somit ist eine Bewertung von gemischt genutzten Gebäuden und Bauten mit Zubauten, Anbauten etc. einfach möglich.</p>	<p>Für unterschiedliche Gebäude oder Gebäudeteile muss jeweils eine eigene Berechnung durchgeführt werden. Alle Berechnungen müssen dann mühsam und zeitaufwendig zusammengeführt werden.</p>

Nachvollziehbare und transparente Darstellung der Ergebnisse	Es wird nur das Gesamtergebnis für das Pauschalwertmodell angezeigt (Grundstücks- und Gebäudewert)
Ausgabe nach Word mit Möglichkeit der Weiterbearbeitung <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinzufügen von Kommentaren</li> <li>• Ergänzungen möglich</li> </ul>	Ausdruck nur auf Drucker oder PDF möglich.
Im Bewertungsdokument (Vorlagendokument) kann ein Firmenlogo berücksichtigt werden.	Nicht verfügbar.
Jede Berechnung bzw. Bewertung wird gespeichert und kann zu einem späteren Zeitpunkt jederzeit wieder bearbeitet werden.	Keine Speicherung der Berechnung; in vielen Fällen sind Daten nicht zur Gänze verfügbar, womit immer neue Eingabe erforderlich ist.
Separate Bewertung von Keller- und Garagenflächen	Keine separate Berechnungsmöglichkeit für Garagen- und Kellerflächen – Berechnung nicht nachvollziehbar.
Automatische Berechnung des Altersfaktors mit Berücksichtigung des Jahres der jeweiligen Sanierungsmaßnahme	Automatische Berechnung des Altersfaktors ohne Berücksichtigung des Jahres der jeweiligen Sanierungsmaßnahme
Im Portal ist eine Checkliste verfügbar, die sämtliche Fragen umfasst, die für die Grundstückswertmittlung relevant sind. Ebenfalls sind in der Checkliste auch alle Unterlagen, die vom Klienten für die Bewertung beigebracht werden müssen, berücksichtigt.	Nicht verfügbar.