

Der Grundkostenanteil bebauter Liegenschaften in Wien. Eine Analyse des Spannungsverhältnisses zwischen Lagezuschlagskarte, Grundanteilsverordnung und Praxis

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Dr. Christoph Fida, MSc MRICS

Mag. Antonia Hofer

00550766

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. ANTONIA HOFER**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "DER GRUNDKOSTENANTEIL BEBAUTER LIEGENSCHAFTEN IN WIEN. EINE ANALYSE DES SPANNUNGSVERHÄLTNISSSES ZWISCHEN LAGEZUSCHLAGSKARTE, GRUNDAANTEILSVERORDNUNG UND PRAXIS", 98 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 04.08.2022

Unterschrift

Kurzfassung

Gegenstand vorliegender Masterarbeit ist die Untersuchung der Frage, ob eine Diskrepanz zwischen der Berechnung des Grundkostenanteils hinsichtlich der drei Berechnungsmethoden „Grundanteilsverordnung“, „Wiener Lagezuschlagskarte“ und „Praxis“ besteht. Im Zuge der Arbeit wird der Begriff „Grundkostenanteil“ mit Hilfe relevanter Gesetzestexte und Literatur definiert und beschrieben. Bearbeitet wird die Bundeshauptstadt Wien. Ein Fokus wird dabei auf jene Rechtsvorschriften gesetzt, die die Grundlage für die Wiener Lagezuschlagskarte und die Grundanteilsverordnung bilden. Da in der Praxis die Berechnung des Grundkostenanteils dem Liegenschaftsbewertungsgesetz folgt, wird dieses mit eingebunden. Die sogenannte Bauträgerkalkulation wird stark vereinfacht vorgestellt und verwendet. Als alternative Berechnungsmethode des Grundkostenanteils wird das Schweizer Lageklassenverfahren vorgestellt. Auf steuerliche Begriffe im Zusammenhang mit der Grundanteilsverordnung wird näher eingegangen. Der Lagezuschlag und das Richtwertgesetz werden vorgestellt. Der theoretische Teil der drei Berechnungsmethoden des Grundkostenanteils wird jeweils mit fiktiven Praxisbeispielen veranschaulicht. Eine anschließende Untersuchung des Grundkostenanteils an drei unterschiedlichen Lagen Wiens wird durch Analyse dreier Beispielliegenschaften durchgeführt. Anhand dieser Beispiele werden Diskrepanzen zwischen den drei verschiedenen Ermittlungsansätzen des Grundkostenanteils aufgezeigt sowie interpretiert und es werden Lösungsansätze zur Beseitigung dieser Diskrepanzen erarbeitet. Es wird festgestellt, dass in den drei Lagen jeweils unterschiedliche Diskrepanzen zwischen den drei verschiedenen Berechnungsansätzen deutlich werden. Es kann also keine pauschal gültige Aussage hinsichtlich der, sich aus den Berechnungen des Grundkostenanteils ergebenden, Diskrepanzen für das gesamte Wiener Stadtgebiet getroffen werden. Als Lösungsansatz wäre es also zu empfehlen, hinsichtlich der Grundkostenanteile gemäß der Grundanteilsverordnung weitere Unterscheidungen zu treffen um den Faktor „Lage“ als werttreibende Kraft im Zuge der Wertermittlung stärker herauszuarbeiten. Die Lagezuschlagskarte könnte man dahingehend anpassen, dass sie sich mehr an tatsächlichen Verkaufstransaktionen orientieren könnte. Als alternative Berechnungsmethode wäre auch die Einführung eines Lageklassenverfahrens nach Schweizer Vorbild möglich.

Inhalt

1.	Einleitung und Forschungsfrage	1
2.	Begriffsdefinitionen und Abgrenzung	3
2.1.	Die Wohnnutzfläche und die ÖNORM B 1800	3
2.2.	Der Grundkostenanteil	6
2.3.	Geografische Abgrenzung.....	6
2.4.	Die Wiener Bauordnung und ihre Bauklassen.....	7
3.	Analyse der gesetzlichen Grundlagen und der Literatur	10
3.1.	Bewertung nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz	10
3.2.	Die Bauträgerkalkulation – ein vereinfachtes Residualwertverfahren	13
3.3.	Das Lageklassenverfahren	14
3.4.	Immobilienbewertung im Steuerrecht	17
3.5.	Aufteilung gemäß Grundanteilsverordnung 2016.....	23
3.6.	Nichtanwendbarkeit des pauschalisierten Grundkostenanteils	24
3.7.	Das Richtwertgesetz und die Wiener Lagezuschlagskarte	25
3.8.	Der Lagezuschlag	26
3.9.	Die Lagezuschlagskarte der MA25.....	27
3.10.	Lagezuschlagskarten 2017 und 2019 im Vergleich	28
3.11.	Individuelle Berechnung des Lagezuschlags	30
4.	Das Spannungsverhältnis zwischen Grundanteilsverordnung, Lagezuschlagskarte und Praxis anhand von drei Beispielliegenschaften	33
4.1.	Untersuchungskriterien und Vorgehensweise	33
4.2.	Liegenschaft A: 1010 Wien, Renngasse 10	36
4.2.1.	Allgemeines zur Liegenschaft A	36
4.2.2.	Grundanteil nach der Grundanteilsverordnung	40
4.2.3.	Grundkostenanteil nach dem Richtwertgesetz	41
4.2.4.	Grundkostenanteil als Ergebnis einer vereinfachten Bauträgerkalkulation.....	42
4.2.5.	Gegenüberstellung der Ergebnisse	43
4.3.	Liegenschaft B: 1030 Wien, Beatrixgasse 27	44
4.3.1.	Allgemeines zur Liegenschaft B	44
4.3.2.	Grundanteil nach der Grundanteilsverordnung	48
4.3.3.	Grundkostenanteil nach dem Richtwertgesetz	49
4.3.4.	Grundkostenanteil als Ergebnis einer vereinfachten Bauträgerkalkulation.....	50
4.3.5.	Gegenüberstellung der Ergebnisse	51
4.4.	Liegenschaft C: 1150 Wien, Pfeiffergasse 3-5	52
4.4.1.	Allgemeines zur Liegenschaft C	52

4.4.2.	Grundanteil nach der Grundanteilsverordnung	56
4.4.3.	Grundkostenanteil nach dem Richtwertgesetz	57
4.4.4.	Grundkostenanteil als Ergebnis einer vereinfachten Bauträgerkalkulation.....	58
4.4.5.	Gegenüberstellung der Ergebnisse	59
5.	Analyse der Untersuchungsergebnisse	60
5.1.	Lage A: 1010 Wien, Renngasse 10	61
5.2.	Lage B: 1030 Wien, Beatrixgasse 27	63
5.3.	Lage C: 1150 Wien, Pfeiffergasse 3-5	64
6.	Conclusio und Verbesserungsansätze	66
	Abbildungsverzeichnis	68
	Tabellenverzeichnis	70
	Literaturverzeichnis	72
	Abkürzungsverzeichnis	74
	Anhang.....	75
	Anhang A: Grundbuchsauszüge, eingeschränkt auf A1-Blatt.....	75
	Anhang B: Datensheets	79
	Anhang C: Abgefragte Vergleichswerte.....	85

1. Einleitung und Forschungsfrage

Der Grundkostenanteil eines bebauten Grundstücks besagt, welchen – in Absolutbeträgen ausgedrückten – Wert der Anteil des Grund und Bodens am Gesamtwert pro m²-Nutzfläche einer bebauten Liegenschaft hat. Er ist der mathematische Anteil am Verkehrswert einer Immobilie, der für dessen Lage zu veranschlagen ist.

Bei unbebauten Grundstücken ergibt sich der Wert der Liegenschaft aus dem Wert des Bodens allein, der gesamte Wert der Liegenschaft entspricht also dem Wert des Grund und Bodens.

Bei bebauten Liegenschaften unterscheiden sich diese Grundkostenanteile in Abhängigkeit von der Ressourcenknappheit des Faktors „Grund und Boden“ und einer unterschiedlichen Lage nicht nur innerhalb einer dicht bebauten Stadt wie Wien, sondern auch innerhalb Österreichs sehr stark.

Im Zuge der vorliegenden Arbeit liegt der Fokus auf der österreichische Bundeshauptstadt Wien.

Da es sich bei der Ermittlung des Grundkostenanteils um ein Bewertungsthema im weiteren Sinn handelt, wird auch auf das österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) Bezug genommen, auch wenn der Begriff „Grundkostenanteil“ hier nicht explizit Erwähnung findet. Das Thema „Grundkostenanteil“ begegnet Immobilienexperten im öffentlich-rechtlichen Kontext vor allem an zwei unterschiedlichen Stellen und mit zwei unterschiedlichen Herangehensweisen:

Die Magistratsabteilung 25 (MA25) veröffentlicht in periodischen Abständen eine Karte der maximal möglichen Grundkostenanteile zur Berechnung eines eventuellen Lagezuschlags. Ausgehend von einer Durchschnittslage gemäß §2 Absatz 3 RichtWG wird Wien in insgesamt 8 Zonen – je nach einem maximal möglichen Grundkostenanteil je m² Nutzfläche – unterteilt. Erwartungsgemäß ist der höchste Wert im 1. Bezirk mit EUR 4.000,00 /m² Nutzfläche (letztgültiger Stand vom April 2019) zu finden.

Weiters ist laut Grundanteilsverordnung in ihrer letztgültigen Fassung von 2016 der Anteil des Grund und Bodens bei der Bemessung der Absetzung für die Abnutzung von den Anschaffungskosten eines bebauten Grundstücks auszuscheiden. Es wird festgelegt, dass in Gemeinden mit über 100.000 Einwohnern sowie in Gemeinden, dessen Bodenpreis für Bauland mindestens EUR 400,00 pro m² beträgt (also für Wien) der Anteil an Grund und Boden für Gebäude mit mehr als 10 Einheiten 30%, mit weniger als 10 Einheiten 40% beträgt.

Zusätzlich zu den oben kurz dargestellten unterschiedlichen Herangehensweisen ist es in der Praxis üblich, im Zuge einer nach LBG durchgeführten Liegenschaftsbewertung die Bodenwertanteile und somit auch die Grundkostenanteile in Form eines vereinfachten Residualwertverfahrens (auch Bauträgerkalkulation genannt) durchzuführen. Dieser Zugang spiegelt die tatsächliche, stichtagsbezogene Marktsituation wider.

Im Verlauf gegenständlicher Arbeit wird zunächst eine Erhebung des „Status quo“ der oben dargestellten Methoden zur Ermittlung des Grundanteils herausgearbeitet. Es werden die einzelnen Methoden vorgestellt und kritisch hinterleuchtet.

Im Weiteren wird auf das Spannungsverhältnis der einzelnen Ansätze zueinander eingegangen, indem man dieses mit Praxiserhebungen quantitativ und qualitativ darstellt.

In einem abschließenden Schritt wird ein Resümee gezogen und mögliche Verbesserungsansätze werden aufgezeigt.

In gegenständlicher Arbeit wird die Fragestellung bearbeitet, inwieweit es eine Diskrepanz zwischen dem Grundkostenanteil gemäß Grundanteilsverordnung, Lagezuschlagskarte und einer vereinfachten Bauträgerkalkulation gibt.

Diese Frage wird unter Zuhilfenahme von drei exemplarisch ausgewählten Beispielliegenschaften an drei unterschiedlichen Lagen innerhalb Wiens im Verlauf vorliegender Arbeit beantwortet.

2. Begriffsdefinitionen und Abgrenzung

Die Bearbeitung der Fragestellung vorliegender Arbeit erfordert in einem ersten Schritt eine Auseinandersetzung mit der Thematik, was denn nun genau ein „Grundkostenanteil pro m² Wohnnutzfläche“ ist. Hierzu wird anfangs darauf eingegangen, was unter dem Begriff „Wohnnutzfläche“ zu verstehen ist, welche Norm als Basis dient und wie dieser Begriff im Zuge der Arbeit weiterverwendet wird. Anschließend wird der Begriff „Grundkostenanteil“ näher untersucht und es wird versucht, aus verschiedenen Quellen eine einheitliche Definition abzuleiten.

2.1. Die Wohnnutzfläche und die ÖNORM B 1800

In österreichischen Gesetzestexten findet sich eine Definition der Nutzfläche sowohl im Mietrechtsgesetz (MRG) als auch im Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Aus mietrechtlicher Sicht ist eine Berechnung der Nutzfläche nicht nur für die Berechnung des Hauptmietzinses, sondern auch für die Kostenaufteilung der jeweiligen Mietgegenstände hinsichtlich der Gesamtkosten des Hauses von wesentlicher Bedeutung (vgl. Seiser/Wien 2011: 84).

Im mietrechtlichen Sinn ist die Nutzfläche einer Wohneinheit wie folgt definiert:

„§ 17.

(2) 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.“ (MRG)

Weitestgehend deckungsgleich, wenn auch weiter gefasst ist die Definition der Nutzfläche gemäß WEG:

„§ 2.

(7) Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjekts abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Zubehörobjekte im Sinne des Abs. 3 sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu

berücksichtigen; für Keller- und Dachbodenräume gilt dies jedoch nur, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind.“ (WEG)

sowie

„§ 7.

Die Nutzfläche ist in Quadratmetern auszudrücken. Sie ist auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen. Ist dies jedoch nicht möglich oder wird eine Abweichung des Bauplans vom Naturmaß des jeweiligen Wohnungseigentumsobjekts um mehr als 3 vH erwiesen, so ist dessen Nutzfläche nach dem Naturmaß zu berechnen.“ (WEG)

Die Nutzfläche im WEG dient als Berechnungsgrundlage zur Feststellung der Nutzwerte, wobei jene vor allem in der Wertermittlung relevant sind, für den Begriff „Grundkostenanteil je m² Wohnnutzfläche“ jedoch keine Relevanz an sich haben. Der Vollständigkeit halber werden sie allerdings an dieser Stelle ebenfalls kurz erwähnt, da die Definition der Nutzfläche lt. WEG ihrer Berechnung zu Grunde liegt.

„§ 8.

(1) Der Nutzwert ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Er ist aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände zu berechnen, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjekts erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3.“ (WEG)

Nutzwerte werden im WEG definiert wie folgt:

„§ 2.

(8) Der Nutzwert ist die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjekts im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird. Er ergibt sich aus der Nutzfläche des Objekts und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften desselben“ (WEG)

Die beiden im Gesetz zu findenden Definitionen der Nutzfläche sind hinsichtlich ihrer Flächenbestandteile nicht abschließend. Daher wird an dieser Stelle auf die Definition der Netto-Grundfläche (NGF) gemäß ÖNORM B 1800 verwiesen, die sich wiederum auf die ÖNORM EN 15221 (Flächen im Facility Management) bezieht.

Im weiteren Verlauf der vorliegenden Arbeit wird der Begriff „Wohnnutzfläche“ der Definition Nettogrundfläche (NGF) gemäß ÖNORM B 1800 folgend verwendet.

Die Flächen werden in m² angegeben. Zusammenfassend wird zwischen Brutto-Grundfläche (BGF), Netto-Grundfläche (NGF) und Konstruktions-Grundfläche (KGF) unterschieden, wobei gilt:

$$\text{BGF} = \text{NGF} + \text{KGF}$$

Als BGF ist dabei jene Fläche zu verstehen, die sich innerhalb der äußeren Begrenzungen (Verkleidung, Verputz) als Grundfläche über alle Ebenen (auch Kellergeschoss und Dachgeschoss) erstreckt.

Als NGF ist jene Fläche definiert, die sich aus der Summe aller Bodenflächen, die sich zwischen den aufgehenden Bauteilen befinden, ergibt.

Die KGF umfasst sämtliche Flächen von konstruktiven Elementen wie Wänden, Mauern, Säulen und ähnlichem, ist also die BGF abzüglich der NGF.

Flächen, die sich aus Bauteilen und Anlagen ergeben, die außerhalb des Bauwerks liegen, wie z.B. Vorsprünge und Lichtschächte, aber auch Vordächer, werden nicht zu diesen Grundflächen gezählt. (vgl. Bienert 2009: 96 ff)

Die NGF lässt sich nun in jene Flächen aufteilen, die tatsächlich zu Wohnzwecken (oder auch Geschäftszwecken) nutzbar sind, die sogenannte NRF (Nettoraumfläche). Diese setzt sich zusammen aus der Summe aller direkt nutzbaren Flächen. Nicht zur NRF gehören Gemeinflächen wie Gänge, Treppenaufgänge und der Eingangsbereich eines Mehrparteienhauses.

In der Wertermittlungspraxis wird, falls keine Informationen über die tatsächliche NRF bekannt sind, diese meist mit 75 % der BGF angenommen. Es werden also 25 % für Gemeinflächen veranschlagt. Dieser Ansatz wird auch im weiteren Verlauf der Arbeit verwendet.

2.2. Der Grundkostenanteil

Der Grundkostenanteil eines bebauten Grundstücks besagt, welchen Wert der Anteil des Grund und Bodens am Gesamtwert pro m²-Nutzfläche einer bebauten Liegenschaft hat. Er wird in weiterer Folge verwendet als der mathematische Anteil am Verkehrswert einer Immobilie, der für dessen Lage zu veranschlagen ist.

Bei unbebauten Grundstücken entspricht der Wert der Liegenschaft aus dem Wert des Grund und Bodens.

Bei bebauten Liegenschaften unterscheiden sich diese Grundkostenanteile in Abhängigkeit von der Ressourcenknappheit des Faktors „Grund und Boden“ und einer unterschiedlichen Lage nicht nur innerhalb einer dicht bebauten Stadt wie Wien, sondern auch innerhalb Österreichs sehr stark.

Explizite Erwähnung findet der Grundkostenanteil in der Grundanteilsverordnung (GrundanteilsV) 2016 und kann gemäß § 1 als jener Anteil am Gesamtwert einer Liegenschaft definiert werden, der auf den Wert des Grund und Bodens entfällt, also nicht abnutzbar- und somit abschreibungsfähig ist.

„§ 1.

Für die Bemessung der Absetzung für Abnutzung von den Anschaffungskosten eines bebauten Grundstückes ist der Anteil des Grund und Bodens auszuscheiden. Ohne Nachweis ist der auszuscheidende Anteil des Grund und Bodens nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen zu ermitteln.“ (GrundanteilsV)

2.3. Geografische Abgrenzung

Da das Thema vorliegender Arbeit das Spannungsverhältnis zwischen Grundanteilsverordnung, Lagezuschlagskarte und Bauträgerkalkulation ist und eine Lagezuschlagskarte nur für Wien erstellt wird, wird im Folgenden auch nur auf die österreichische Bundeshauptstadt Wien Bezug genommen.

Festzuhalten ist jedoch, dass die österreichischen Gesetze und Rechtsvorschriften, die dem bearbeiteten Thema zu Grunde liegen, im gesamten österreichischem Rechtsgebiet gültig und anwendbar sind.

2.4. Die Wiener Bauordnung und ihre Bauklassen

Idealerweise entwickelt sich ein Stück Land von einem „Land- und Forstwirtschaftlichen Grundstück“ über ein „Bauerwartungsland“ hin zu einem „Bauland“. Im Zuge dieses Prozesses erfährt es auf Grund seiner steigenden Renditeerwartungen einen Wertzuwachs.

In Österreich ist das jeweilige Bundesland, in Wien also die Stadt Wien, für die Raumordnung zuständig.

Am Anfang eines Raumordnungsprozesses steht immer ein Entwicklungskonzept, das dann zu Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen umgesetzt wird. In ihnen sind Widmungen für Bauland, Grünland oder Freiland, aber auch Verkehrsflächen ausgewiesen. (vgl. Bienert 2009: 196 ff)

Der aktuell in Wien gültige Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie seine Legende sind online unter Wien.gv.at abrufbar. (vgl. Flächenwidmungsplan Wien).

Neben der prinzipiellen Möglichkeit ein Grundstück mit einem Gebäude zur Nutzung zu bebauen, ist es für eine wirtschaftliche Nutzbarkeit auch maßgeblich, in welcher Art und Weise diese Bebauung erfolgen kann.

Eine Festlegung der Bauweise regelt hier, wie Gebäude auf dem Grundstück anzuordnen sind. Man unterscheidet zwischen offener, gekuppelter und geschlossener Bauweise. (vgl. Bienert 2009: 214)



Abbildung 1, offene Bauweise

„In der offenen Bauweise müssen die Gebäude freistehend in den im § 79 Abs. 3 festgesetzten Mindestabständen von den Bauplatzgrenzen errichtet werden.“
(Bauordnung Wien).

Aus wirtschaftlicher Sicht geht also ein nicht unerheblicher Teil potentiell bebaubarer Grundstücksfläche verloren.

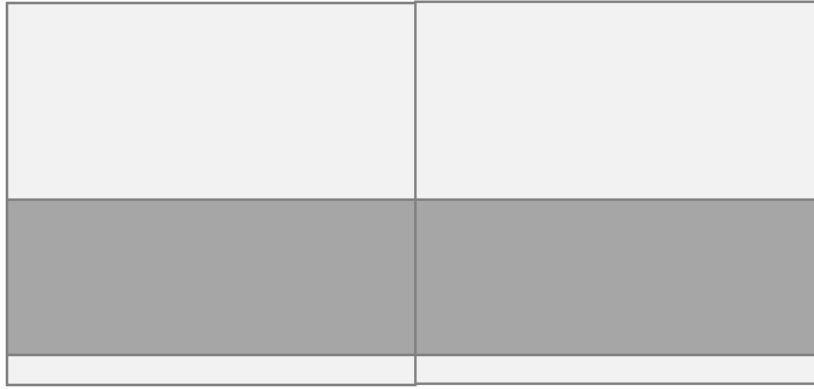


Abbildung 2, geschlossene Bauweise

„In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn hierdurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt.“
(Bauordnung Wien).

Die geschlossene Bauweise ist jene Bauweise, die die potentiell bebaubare Fläche am effizientesten ausnutzt.

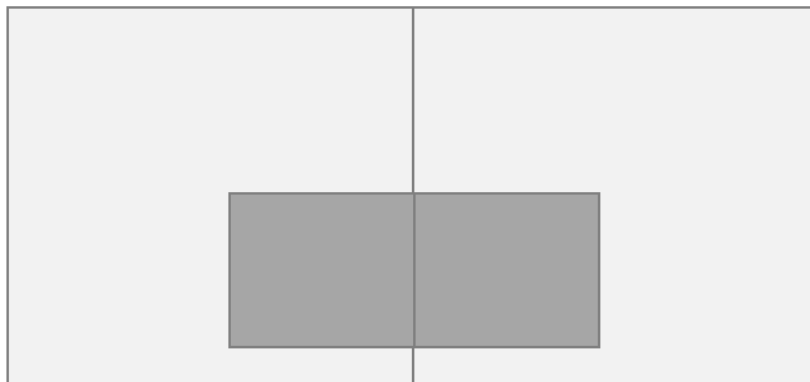


Abbildung 3, gekuppelte Bauweise

„In der gekuppelten Bauweise müssen die Gebäude auf zwei benachbarten Bauplätzen an der gemeinsamen Bauplatzgrenze aneinandergelagert und nach allen anderen Seiten freistehend errichtet werden. Die Errichtung freistehender Gebäude ist dann zulässig, wenn das örtliche Stadtbild nicht weiter gestört wird.“ (Bauordnung Wien).

Auch bei der gekuppelten Bauweise geht ein Teil der potentiell bebaubaren Grundstücksfläche verloren.

Es kann festgehalten werden, dass die vorgegebene Bauweise den Wert eines Grundstücks wesentlich beeinflussen kann. In geschlossener Bauweise kann erheblich mehr NRF erzielt werden und das Ertragspotential der Liegenschaft steigt.

Die Bauhöhe regelt die maximale Gebäudehöhe. In Wien gibt es 5 Bauklassen.

„Die Gebäudehöhe hat, soweit sich nicht nach den Bestimmungen der Abs. 4 bis 6 und des § 81 sowie des Bebauungsplanes eine andere Gebäudehöhe ergibt, zu betragen:

in Bauklasse I mindestens 2,5 m, höchstens 9 m,

in Bauklasse II mindestens 2,5 m, höchstens 12 m,

in Bauklasse III mindestens 9 m, höchstens 16 m,

in Bauklasse IV mindestens 12 m, höchstens 21 m,

in Bauklasse V mindestens 16 m, höchstens 26 m.

(3) In der Bauklasse VI beträgt die Gebäudehöhe mindestens 21 m; der Bebauungsplan hat die einzuhaltenden Gebäudehöhen innerhalb zweier Grenzmaße festzusetzen.“ (Bauordnung Wien)

Auch die auf einem Grundstück gültige Bauklasse ist ein wichtiger Werttreiber für den Wert eines Grundstücks. Auch hier gilt: je höher gebaut werden kann, desto mehr Ertragspotential weist die Liegenschaft auf.

3. Analyse der gesetzlichen Grundlagen und der Literatur

Im Folgenden wird auf jene Rechtsvorschriften und Fachliteratur eingegangen, die für die im Rahmen dieser Arbeit gestellte Forschungsfrage relevant sind. Eine theoretische Betrachtung wird hierbei jeweils um ein fiktives Praxisbeispiel ergänzt. Im Liegenschaftsbewertungsgesetz finden sich das Vergleichswert-, das Sachwert- und das Ertragswertverfahren. Diese Verfahren werden um die in der Praxis gebräuchliche Residualwertberechnung ergänzt. In der Schweiz ist es gebräuchlich den Wert des Grund und Bodens mit Hilfe des sogenannten Lageklasseverfahrens auszuweisen. Für gegenständliche Arbeit ist hinsichtlich des Steuerrechts vor Allem die Grundanteilsverordnung 2016 relevant. Der Lagezuschlag und somit auch die Lagezuschlagskarte der Magistratsabteilung 25 haben ihre rechtliche Grundlage im österreichischen Richtwertgesetz.

3.1. Bewertung nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz muss bis auf das gerichtliche Verfahren nicht zwingend angewendet werden, bildet jedoch – neben der ÖNORM B1802 – eine wesentliche Grundlage zur Verkehrswertermittlung von Liegenschaften in Österreich. Im LBG sind grundsätzlich drei Verfahren zur Verkehrswertermittlung explizit geregelt:

- Vergleichswertverfahren
- Sachwertverfahren
- Ertragswertverfahren

(vgl. Kranewitter 2017: 3ff)

Die Verfahren sind im Gesetz wie folgt definiert:

Vergleichswert:

„§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert).“

(LBG)

Sachwert:

„§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).“ (LBG)

Ertragswert:

„§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).“ (LBG)

Das Ertragswertverfahren ist bei bebauten Liegenschaften anzuwenden, die zur Generierung eines Ertrages geeignet sind. Ob sie diesen nun tatsächlich abwerfen oder nur abwerfen könnten, da sie Eigegenutzt sind, ist dabei nicht relevant.

Den Ablauf des Ertragswertverfahrens normiert das LBG dabei wie folgt:

„(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.“ (LBG)

In der Wertermittlungspraxis stellt sich der Ablauf der Berechnung wie folgt dar:

Der Ertragswert einer Liegenschaft setzt sich aus den beiden Werten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlage zusammen. Da der Grund und Boden nicht abnutzbar ist, das sich darauf befindliche Gebäude in der Regel jedoch schon, erfolgt im Rahmen der Berechnung eine Aufteilung.

Die erwirtschafteten Erträge beziehen sich jedoch sowohl auf den Grund und Boden als auch auf das Gebäude (sie könnten ohne Grund und Boden nicht erwirtschaftet werden).

Daher wird einerseits der Reinertrag der gesamten Liegenschaft ermittelt: dieser ergibt sich aus dem Rohertrag (sämtliche Erträge der Liegenschaft) abzüglich nicht auf die Mieter umwälzbarer Bewirtschaftungskosten.

Andererseits wird der Wert des Grund und Bodens, der sogenannte Bodenwert oder auch Grundwert, ermittelt. Dazu ist das Vergleichswertverfahren heranzuziehen: Da es – wie oft in dicht bebauten innerstädtischen Bereich der Fall – keine vergleichbaren Transaktionen unverbauten Baulands gibt, wird in der Praxis oft ein vereinfachtes Residualwertverfahren, die sogenannte Bauträgerkalkulation, zur Wertermittlung des Bodenwerts verwendet.

Unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes gegenständlicher Liegenschaft, wird jener Betrag ermittelt, der als Bodenwertverzinsung jenen Betrag darstellt, der jährlich theoretisch für die Bindung des Grund und Bodens aufzuwenden ist.

Der Reinertrag der gesamten Liegenschaft wird um die Bodenwertverzinsung verringert und so der Reinertrag der baulichen Anlage ermittelt.

Der Reinertrag der baulichen Anlage ist endlich, beschränkt mit der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Bebauung bewertungsrelevanter Liegenschaft.

Um den Ertragswert der baulichen Anlage zu ermitteln, wird der Barwert des Reinertrags der baulichen Anlage (dargestellt als Rente, kapitalisiert mit dem Liegenschaftszinssatz über die Laufzeit der Restnutzungsdauer) ermittelt.

Die Summe aus Ertragswert der baulichen Anlage und Bodenwert ergibt (grob dargestellt) den Ertragswert der Liegenschaft und somit deren Verkehrswert. (vgl. Bienert 2009: 333 ff)

Auf die einzelnen Parameter der Ertragswertberechnung, denen in der Praxis teilweise eine bedeutende Rolle zukommt – allen vor der Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer eines Gebäudes – sowie weiteren Faktoren, wird an dieser Stelle nicht genauer eingegangen und es wird auf weiterführende Literatur zu dem Thema verwiesen.

Da vorliegende Arbeit sich mit dem Thema „Grundkostenanteil“ eingegrenzt auf die Stadt Wien bezieht, wird im Weiteren im Zusammenhang mit dem LBG vorwiegend das Ertragswertverfahren behandelt.

3.2. Die Bauträgerkalkulation – ein vereinfachtes Residualwertverfahren

Neben den im LBG geregelten klassischen Wertermittlungsverfahren Vergleichs-, Sachwert- und Ertragswertberechnung gelangen in der Praxis weitere Verfahren zur Anwendung, welche im LBG nicht explizit geregelt sind, jedoch wissenschaftlich anerkannt sind.

Vor allem in der Bodenwertermittlung kommt hier die Residualwertmethode – oft in vereinfachter Form als sogenannte Bauträgerkalkulation – zur Anwendung.

Das klassische Residualwertverfahren kommt vor allem bei der Wertermittlung von (bebauten und unbebauten) Liegenschaften zur Anwendung denen eine Umnutzung bevorsteht.

So kann als Beispiel ein Projektentwickler mit Hilfe des Residualwertverfahrens überprüfen, ob sich der Ankauf einer Liegenschaft mit einem abbruchreifen Gebäudebestand und der Möglichkeit einer Neubebauung für ihn „lohnt“, es also möglich ist, aus der Projektentwicklung einen Gewinn zu lukrieren.

In einem ersten Schritt wird im Zuge eines Residualwertverfahrens immer der fiktive Wert einer Liegenschaft ermittelt, meist als fiktiver Veräußerungserlös. Am Anfang steht also immer die Frage: was bekomme ich am Markt für die fertig entwickelte Liegenschaft?

Grob zusammengefasst kann der Verkehrswert der fertig entwickelten Immobilie dargestellt werden als:

Verkehrswert der Liegenschaft

=

Kosten der Projektentwicklung + Gewinn + Grundkosten

Wird die Gleichung Richtung Bodenwert aufgelöst, so kann dieses Verfahren nicht nur Aufschluss über den Wert des Grund und Bodens an sich liefern, sondern dividiert durch eine maximal erzielbare NRF auch eine Aussage dahingehend treffen, wie hoch der Grundkostenanteil je m² NRF auf gegenständlicher Liegenschaft ist.

Gerade im innerstädtischen, stark verbauten Bereich können oft keine Vergleichspreise für unbebaute Liegenschaften ermittelt werden.

Um auf den im Zuge eines Vergleichs- bzw. Ertragswertverfahren notwendigen Bodenwert zu kommen, ist es daher oft sinnvoll im Rahmen der Liegenschaftsbewertung ein solch (vereinfachtes) Residualwertverfahren durchzuführen. (vgl. Bienert 2009: 390 ff)

Im weiteren Verlauf der Arbeit wird die Bauträgerkalkulation stark vereinfacht nach folgendem Schema angewendet:

Verkaufspreis in EUR / m²
abzügl. Baukosten
abzügl. Bauträrgewinn i.H.v. 10%
ergibt Grundkostenanteil / m²

3.3. Das Lageklassenverfahren

Der Grundkostenanteil je m² NRF kann, soweit die tatsächlich existierende respektive möglich erzielbare NRF bekannt ist, durch einfache Division abgeleitet werden. Es wird daher an dieser Stelle auf weitere Ansätze zur Ermittlung des Bodenwerts eingegangen.

Das in der Schweiz gebräuchliche Lageklassenverfahren basiert auf dem Grundsatz, dass der Bodenwert einer Liegenschaft von dessen Lage beeinflusst wird.

Dazu wurden Lagemerkmale beschrieben und in Lageklassen eingeteilt. Eine Liegenschaft kann so mit einer spezifischen Lageklassenzahl versehen werden, welcher wiederum bestimmte „Landwertanteile“ in % des Gesamt- und Gebäudewertes zugewiesen sind. (vgl. Seiser/Wien 2011: 468)

Die Lageklassen sind so zu verstehen, dass sie die Relation aus Erträgen der Liegenschaft und Bodenwert darstellen. Daher lässt sich, bei Vorliegen des gesamten Wertes der Liegenschaft, der Bodenwert ermitteln.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass je „wertvoller“ ein Baugrund ist, desto größer sein Wertanteil am gesamten Wert der Liegenschaft ist. Die Relation von Bodenwert und Erträgen ist, je nach Lage, veränderbar. (vgl. Engelbrecht 1998: 224)

LK	A Allgemeine Lage	B Individuelle Lage	C Verkehrerschliessung	D Marktverhältnisse
1	- ländliche Gegend - Infrastruktur bescheiden - wirtschaftl. Randgebiet - kein Tourismus	- nachteilige Umgebung - grosse Immissionen - keine Aussicht - schlechte Orientierung des Gebäudes	- grosse Distanzen zu zentralen Orten - nicht wintersicher - keine öff. Verkehrsmittel - Zufahrt via Naturweg	- kein Markt feststellbar
2	- ländliche Gegend - Infrastruktur genügend - bescheidener Tourismus - nahe bei Wirtschaftsregion	- Hauptstrasse - starke Immissionen - zonenfremd - eingebautes Gebäude	- Verkehrsmittel mit dürftigem Fahrplan - akzeptable Distanzen - gute Zufahrt	- geringe Nachfrage - genügendes Angebot
3	- Wirtschaftsregion - gute Infrastruktur - Ferienort - begehrtes Siedlungsgebiet	- angenehmes Wohnquartier - eingeschränkte Weitsicht - mittlere Immissionen - angebautes Gebäude	- kurze Distanzen - Verkehrsmittel mit dürftigem Fahrplan	- normale Nachfrage - genügendes Angebot
4	- Dorfszentrum - Randgebiete von Kleinstädten	- zonenkonformer Standort - gute Fernsicht - geringe Immissionen - freistehendes Gebäude	- kurze Distanzen - Verkehrsmittel mit normalem Kursangebot	- rege Nachfrage - knappes Angebot
5 - 6	- Regionalzentrum - begehrter Ferienort - optimale Infrastruktur - Kleinstadt	- bevorzugtes Quartier - geringe Immissionen - Aussichts-lage - gute Orientierung	- kurze Distanzen - Verkehrsmittel mit grossem Kursangebot	- grosse Nachfrage - geringes Angebot
7 - 8	- Wirtschaftszentrum - Top-Ferienort	- sehr gute Fernsicht - exklusive Umgebung	- zentrale Lage in jeder Beziehung	- grosse Nachfrage - sehr geringes Angebot
9 - 10	- Mittel- bis Grossstadt - Citylage	- See- oder Flussanstoss	- grosse Auswahl an Verkehrsmitteln	- sehr grosse Nachfrage - Angebote selten vorhanden

Abbildung 4, Die Schweizer Lageklassen, Quelle, Kanton Schweyz 2005, Seite 79

Oben dargestellte Tabelle ist dem Anhang Schätzungsanleitung des Kanton Schweyz entnommen und stellt die Beschreibung der in der Schweiz in der Wertermittlungspraxis verwendeten Lageklassen dar. Es wird zwischen den Lageklassen 1 bis 10 unterschieden, wobei jeweils eine Beurteilung der einzelnen Lagekriterien „Allgemeine Lage“, „Individuelle Lage“, „Verkehrerschließung“ sowie „Marktverhältnisse“ erfolgt.

Die einzelnen Kriterien werden summiert und durch ihre Anzahl dividiert.

Beispielhaft würde eine Liegenschaft mit folgendem Rating die Lageklasse 7 aufweisen.

A	Allgemeine Lage	9
B	Individuelle Lage	7
C	Verkehrerschließung	7
D	Marktverhältnisse	5

Tabelle 1, Rating fiktiver Liegenschaft

$$9 + 7 + 7 + 5 = 28$$

$$28 : 4 = 7,0$$

Wie bereits erwähnt, ist jeder Lageklassenzahl hinsichtlich des Bodenwerts ein Prozentsatz am Wert der Immobilie zugeordnet.

Landwertanteil

nach Lageklassen in % vom Neuwert (BKP 2, 4 + 5)

Lage Klasse	Landwert in % des Neuwertes	Lage Klasse	Landwert in % des Neuwertes	Lage Klasse	Landwert in % des Neuwertes
0.1	0.63	4.1	34.45	8.1	102.53
0.2	1.27	4.2	35.59	8.2	105.13
0.3	1.91	4.3	36.75	8.3	107.79
0.4	2.56	4.4	37.93	8.4	110.53
0.5	3.23	4.5	39.13	8.5	113.33
0.6	3.90	4.6	40.35	8.6	116.22
0.7	4.58	4.7	41.59	8.7	119.18
0.8	5.26	4.8	42.86	8.8	122.22
0.9	5.96	4.9	44.14	8.9	125.35
1.0	6.67	5.0	45.45	9.0	128.57
1.1	7.38	5.1	46.79	9.1	133.88
1.2	8.11	5.2	48.15	9.2	135.29
1.3	8.84	5.3	49.53	9.3	138.81
1.4	9.59	5.4	50.94	9.4	142.42
1.5	10.34	5.5	52.38	9.5	146.15
1.6	11.11	5.6	53.85	9.6	150.00
1.7	11.89	5.7	55.34	9.7	153.97
1.8	12.68	5.8	56.86	9.8	158.06
1.9	13.48	5.9	58.42	9.9	162.30
2.0	14.29	6.0	60.00	10.0	166.67
2.1	15.11	6.1	61.62		
2.2	15.94	6.2	63.27		
2.3	16.79	6.3	64.95		
2.4	17.65	6.4	66.67		
2.5	18.52	6.5	68.42		
2.6	19.40	6.6	70.21		
2.7	20.30	6.7	72.04		
2.8	21.21	6.8	73.91		
2.9	22.14	6.9	75.82		
3.0	23.08	7.0	77.78		
3.1	24.03	7.1	79.78		
3.2	25.00	7.2	81.82		
3.3	25.98	7.3	83.91		
3.4	26.98	7.4	86.05		
3.5	28.00	7.5	88.24		
3.6	29.03	7.6	90.48		
3.7	30.08	7.7	92.77		
3.8	31.15	7.8	95.12		
3.9	32.23	7.9	97.53		
4.0	33.33	8.0	100.00		

Abbildung 5, Landwertanteil nach Lageklassen in %, Quelle: Kanton Schweyz 2005, Seite 79

Die Tabelle “Landwertanteil nach Lageklassen in %” weist jeder Lageklassenzahl ein spezifisches Verhältnis von Bodenwert (Landwert) zu Gebäudewert (Neuwert) zu.

Der Bodenwert der Liegenschaft mit der Lageklassenzahl 7,0 entspricht gemäß obiger Tabelle somit 77,78 % des Gebäudewerts. (vgl. Kanton Schweyz 2005)

Zu dem dargestellten Modell des Lageklassenverfahrens gibt es zahlreiche Ergänzungen und Erweiterungen. Trotzdem ist an dieser Stelle explizit festzuhalten, dass die beiden Tabellen zur Lageklassenbeschreibung und Landwertanteil aus Zahlen und Erfahrungswerten generiert wurden, die spezifisch für die Schweiz sind. Eine Allgemeingültigkeit für die Ermittlung des Bodenwerts und somit des Grundkostenanteils je m² NRF kann daraus nicht abgeleitet werden. (vgl. Seiser/Wien 2011: 468)

Es wird an dieser Stelle festgestellt, dass das obiges Modell einen vereinfachten Ansatz zur Bodenwertermittlung im dicht bebauten innerstädtischen Bereich darstellt. Dies unter der Prämisse, dass genügend validierte Verkaufsdaten vorliegen und das Modell somit durchaus eine – wenn auch begrenzte – Gültigkeit auch für Wien bekommen könnte.

Dazu wären aber jedenfalls sowohl die Lagekriterien als auch die Bodenwertanteile nach Lageklassen den spezifischen Marktverhältnissen und der aktuellen Marktsituation laufend anzupassen.

3.4. Immobilienbewertung im Steuerrecht

Betrachtet man Immobilienbewertung im steuerlichen Kontext, ist es wichtig darauf hinzuweisen, dass die Wertermittlung einer Immobilie verschiedene Intentionen als Grundlage hat.

Betrachtet man eine Liegenschaft aus Sicht einer Handelsbilanz, deren Grundlage das Unternehmensgesetzbuch (UGB), Aktiengesetz (AktG) und GmbH-Gesetz (GmbHG) bilden, so zielt diese auf den Schutz der Gläubiger ab. Es gilt der Grundsatz, dass sich ein Unternehmer nicht reicher machen darf als er ist.

Dies kann analog auch auf eine Wertermittlung zu Finanzierungszwecken angewendet werden:

Eine Immobilie darf nicht höher bewertet werden als das, was sie wert ist.

Eine Steuerbilanz auf Grundlage des Einkommenssteuergesetzes (EstG) hat die Besteuerung nach dem Leistungsfähigkeitsprinzip zum Ziel und folgt dem Credo: Ein Unternehmer soll sich nicht ärmer machen können, als er ist.

Im Zivil- und im Steuerrecht werden unterschiedliche Begriffe verwendet, auf die im Folgenden eingegangen wird.

Die vorherrschenden Wertbegriffe im Zivilrecht sind dabei (nicht abschließend aufgezählt):

- Verkehrswert
- Open Market Value
- Versicherungswert
- Zerschlagungswert

Nachfolgend wird nur auf den Begriff des Verkehrswerts genauer eingegangen.

Im Steuerrecht spricht man hingegen von:

- Gemeiner Wert
- Teilwert
- Fiktive Anschaffungskosten

Die Wertbegriffe des Zivilrechts und des Steuerrechts sind wie folgt definiert:

Verkehrswert

Der Verkehrswert ist gemäß §2 LBG der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann.

Besondere Vorlieben sowie ideelle Wertzumessungen sind nicht relevant. (vgl. §2 LBG).

Er ist gemäß LBG zu ermitteln.

Gemeine Wert

Der Gemeine Wert ist nach dem §10 BewG definiert.

Eine Eigenständige Definition im EstG erfolgt nicht.

Der Gemeine Wert

„wird 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. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.“

Als persönliche Verhältnisse sind auch Verfügungsbeschränkungen anzusehen, die in der Person des Steuerpflichtigen oder eines Rechtsvorgängers begründet sind. Das gilt insbesondere für Verfügungsbeschränkungen, die auf letztwilligen Anordnungen beruhen.“ (BewG).

Praxisbeispiel „Verkehrswert“ vs. „Gemeiner Wert“

Werden die beiden Begriffe in der Literatur oft synonym verwendet, folgt an dieser Stelle ein kurzes Beispiel, um den Unterschied zwischen „Verkehrswert“ und „Gemeinem Wert“ besser darzustellen:

Herr A ist Einzelunternehmer lt §5 EstG. Er verfügt über eine Eigentumswohnung (bisherige Dienstwohnung) im Betriebsvermögen, die er seiner Tochter von 2020 unentgeltlich zur Verfügung stellt. Sie hat ein Wohnrecht. 2022 wird der Betrieb aufgegeben und die Wirtschaftsgüter werden in sein Privatvermögen gemäß §24 Abs 3 EstG überführt. Zum Bewertungsstichtag beträgt der lastenfreie Ertragswert der Wohnung EUR 300.000,00. Das Wohnrecht wird mit EUR 250.000,00 bewertet.

Der Verkehrswert der Wohnung ergibt sich aus dem lastenfreien Ertragswert i.H.v. EUR 300.000,00 abzüglich des unentgeltlichen Wohnrechts i.H.v. EUR 250.000,00 und beträgt EUR 50.000,00.

Da Herr A zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Wohnung bleibt und die gegenständliche Wohnung durch die Wohnrechtseinräumung im Betriebsvermögen bleibt, fand zwischen 2020 und 2022 lediglich eine Nutzungsentnahme statt. Der Gemeine Wert beträgt EUR 300.000,00.

Es kann also festgehalten werden, dass die Definitionen des Verkehrswertes und des gemeinen Wertes zwar sehr ähnlich sind und in den meisten Fällen der Verkehrswert und der gemeine Wert ident sein dürften.

Allerdings ist bei einigen Sonderfällen durchaus von einem erheblichen Unterschied auszugehen. Einen dieser Sonderfälle stellt die oben dargestellte Betriebsaufgabe eines Einzelunternehmers dar.

Ausdrücklich eingeschränkt ist der Gemeine Wert nämlich hinsichtlich der persönlichen Verfügungsbeschränkungen, diese dürfen per Gesetzesdefinition nicht in die Berechnung

miteinbezogen werden. In der Verkehrswertberechnung sind sie allerdings zwingend zu berücksichtigen.

Ist die Liegenschaft mit einem Wohnrecht, einem Fruchtgenussrecht oder ähnlichem belastet, so kann der Gemeine Wert erheblich von dem Verkehrswert abweichen. In der Praxis hat dies möglicherweise durchaus erhebliche Steuernachzahlungen zur Folge.

Auch ist an dieser Stelle der Vollständigkeit halber darauf hinzuweisen, dass gemäß den Definitionen der beiden Begriffe der Verkehrswert dem „redlichen“, der Gemeine Wert dem „üblichen“ Geschäftsverkehr zu Grunde liegt.

Ohne von vornherein ein unerlaubtes Handeln zu unterstellen, sind steuerlich auch jene Einnahmen relevant, die nicht erlaubt sind. (vgl. Pröll 2009)

Teilwert

Der Teilwert findet sich im §6 Ziffer 1 des EstG definiert:

„Der Teilwert ist der Betrag, den der Erwerber des ganzen Betriebs im Rahmen der Gesamtkaufpreises für das einzelne Wirtschaftsgut ansetzen würde; dabei ist davon auszugehen, dass der Erwerber den Betrieb fortführt“ (vgl. EstG 1988)

Somit wird der Teilwert durch die fiktive Annahme einer Betriebsveräußerung ermittelt. Im gegenständlichen Kontext hat die Immobilie somit auf Grund ihrer Zugehörigkeit zu einem Betrieb einen gewissen Wert, kann also nur im Kontext ihrer Bedeutung für das Unternehmen und nicht für sich alleine betrachtet werden. (vgl. Doralt et al. 2012, TZ 336)

Die Abgrenzung zum Gemeinem Wert erfolgt hier über die Zugehörigkeit zum Betrieb, wohingegen der Gemeine Wert losgelöst vom Betrieb an sich betrachtet wird.

Fiktive Anschaffungskosten

Bei den fiktiven Anschaffungskosten handelt es sich aus Eigentümersicht gemäß §16 EStG um den

„Betrag, den er für das einzelne Wirtschaftsgut im Zeitpunkt des Empfanges hätte aufwenden müssen“ (EStG),

also um einen Betrag, der vergangenheitsbezogen ist und der nicht – im Vergleich zum Verkehrswert – um eventuelle Wertzugewinne oder -verluste zu bereinigen ist.

Der Verkehrswert hingegen bildet den aktuellen Wert zum Bewertungsstichtag ab.

Daher fließen in ihn auch eventuelle Wertsteigerungen, aber auch Wertverluste seit dem Zeitpunkt des Erwerbs mit ein.

Praktische Anwendung können die fiktiven Anschaffungskosten im Zuge der Abschreibung für Abnutzung (Afa) finden, siehe **Exkurs: AfA bei Vermietung und Verpachtung**.

Aus steuerrechtlicher Sicht ist eine Immobilienbewertung bei den verschiedensten Anlassfällen notwendig.

In der Praxis stellt ist neben den steuerlichen Aspekten, die bei einer Veräußerung anfallen, vor allem der Liegenschaftswert im Kontext einer AfA bei Vermietung und Verpachtung relevant.

Im Zuge der Ermittlung des Gesamtkaufpreises ist eine Aufteilung in „Grund und Boden“ und „Gebäude“ notwendig, bei letzterem ist zusätzlich die Restnutzungsdauer auszuweisen.

§7 Abs 1 EstG besagt, dass abnutzbares Anlagevermögen über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer verteilt abzusetzen ist.

„Absetzung für Abnutzung

§ 7.

(1) Bei Wirtschaftsgütern, deren Verwendung oder Nutzung durch den Steuerpflichtigen zur Erzielung von Einkünften sich erfahrungsgemäß auf einen Zeitraum von mehr als einem Jahr erstreckt (abnutzbares Anlagevermögen), sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten gleichmäßig verteilt auf die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abzusetzen (lineare Absetzung für Abnutzung). Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer bemisst sich nach der Gesamtdauer der Verwendung oder Nutzung.“ (EstG)

Betrachtet man nun eine bebaute Liegenschaft, so sind Grund und Boden im Regelfall nicht abnutzbar, das Gebäude an sich allerdings schon. Um nun eine Bemessungsgrundlage für den abschreibbaren Teil der Liegenschaft herausfiltern zu können, muss der Wert der Liegenschaft in den Wert des Grund und Bodens und des Gebäudes aufgeteilt werden. (vgl. Prodinger/Ziller 2020: 167)

Exkurs: AfA bei Vermietung und Verpachtung

Prinzipiell werden die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten als Bemessungsgrundlage für die AfA herangezogen (abzüglich des Werts für Grund und Boden).

An dieser Stelle ist zu erwähnen, dass im Fall eines unentgeltlich erworbenen Gebäudes (welches bei Übergabe bereits vermietet war) die AfA des Rechtsvorgängers zu übernehmen ist, also keine neue Bemessungsgrundlage und kein neuer AfA Satz gebildet werden kann.

In dem Fall, dass ein Gebäude erstmalig vermietet wird, obwohl der Liegenschaftserwerb bereits zu einem früheren Zeitpunkt stattgefunden hat, ist zwischen „Alt-Gebäude“ und „Neu-Gebäude“ zu unterscheiden. „Erstmalig“ bedeutet in diesem Zusammenhang, dass es noch nie vermietet wurde. Wurde es irgendwann mal – egal wann – vermietet, so ist die historische AfA angesetzt werden.

„Alt-Gebäude“ sind jene Gebäude, dessen letzter (entgeltlicher) Erwerb vor dem 31.03.2002 stattfand. Hier werden die fiktiven Anschaffungskosten (beim Beginn der Vermietung) in Ansatz gebracht.

Bei „Neu-Gebäuden“ (Erwerb nach dem 31.03.2002) sind die tatsächlichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten anzusetzen.

Die Höhe des AfA-Satzes ergibt sich in der Regel aus der Nutzungsdauer.

Der AfA-Satz ist bei Gebäuden mit 1,50 % gesetzlich festgelegt (dies entspricht einer Nutzungsdauer (ND) von 66,6 Jahren), wobei ein niedrigerer AfA-Satz nicht angewendet werden muss, ein höherer – nachgewiesen durch ein Gutachten über eine geringere Nutzungsdauer – jedoch angesetzt werden kann.

Wurde das Gebäude vor 1915 erbaut, so kann ohne Gutachten eine AfA i.H.v. 2,00 % in Ansatz gebracht werden.

Weiters gilt für Gebäude, die ab dem 01.07.2020 angeschafft bzw. hergestellt wurden, dass eine sogenannte „beschleunigte AfA“ in Ansatz gebracht werden kann. Im ersten Jahr der Abschreibung können maximale der 3-fache AfA-Satz i.H.v. 4,50 % und im Jahr darauf maximal der 2-fache AfA-Satz i.H.v. 3,00 % in Ansatz gebracht werden. (vgl. Bundesministerium für Finanzen 2021)

Um die Bedeutung der Bemessungsgrundlage der AfA zu veranschaulichen, ein kurzes Beispiel:

Beispiel (1):

Liegenschaft A, erbaut vor 1915
Wert der gesamten Liegenschaft: EUR 2.000.000
Wert des Grund und Bodens: EUR 1.000.000
Wert des Gebäudes: EUR 1.000.000
Jährliche AfA: 2%, entspricht EUR 20.000

Liegenschaft B, erbaut vor 1915
Wert der gesamten Liegenschaft: EUR 2.000.000
Wert des Grund und Bodens: EUR 750.000
Wert des Gebäudes: EUR 1.250.000
Jährliche AfA: 2%, entspricht EUR 25.000

Eine geänderte Aufteilung des Liegenschaftswerts in Grund und Boden / Gebäude resultiert somit in einer erheblich geänderten AfA.

3.5. Aufteilung gemäß Grundanteilsverordnung 2016

Am 1.Jänner 2016 trat die Grundanteilsverordnung in Kraft. Der gesamte Wortlaut ist im Anhang vorliegender Arbeit zu finden. Diese besagt nun bezüglich des Aufteilungsverhältnisses zwischen Grund und Boden respektive Gebäudewert Folgendes:

- Bei einem bebauten Grundstück entfallen generell 40% des Werts auf den Grund und Boden. Ein anderer Nachweis ist zulässig
- Hat die Gemeinde weniger als 100.000 Einwohner und beträgt der durchschnittliche Preis für m²-Bauland weniger als 400 Euro, so sind der Grund und Boden mit 20% anzusetzen
- Hat die Gemeinde mehr als 100.000 Einwohner oder liegt der m²-Preis für Bauland über 400 Euro ist nach der Bebauung eine weitere Unterscheidung zu treffen:

- Besteht das Gebäude aus mehr als 10 Wohn- oder Geschäftseinheiten beträgt der Grundanteil 30%. Eine eigene Geschäftseinheit liegt ab 400 m² angefangene Nutzfläche vor.
- Besteht das Gebäude aus weniger als 10 Wohn- oder Geschäftseinheiten beträgt der Grundanteil 40%

In die Praxis umgelegt bedeutet dies, dass in Wien, Graz, Linz, Salzburg und Innsbruck (= Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern) nie 20% anzusetzen sind. Es sind also immer mindestens 30%, bei Gebäuden mit weniger als 10 Einheiten 40% anzusetzen.

In allen anderen österreichischen Gemeinden ist der Quadratmeterpreis zu ermitteln und zu überprüfen, ob er die 400 Euro Grenze überschreitet. Tut er dies, so sind 30% anzusetzen. Liegt er darunter, 20%. (vgl. Prodingler/Ziller 2020: 183 ff)

3.6. Nichtanwendbarkeit des pauschalisierten Grundkostenanteils

Oben beschriebene Grundkostenansätze sind nicht anzuwenden, wenn es einen Nachweis über ein anderes Aufteilungsverhältnis vorliegt.

Dies kann durch das Gutachten eines Sachverständigen erfolgen. (vgl. Prodingler/Ziller 2020: 183 ff).

In diesem Fall wird die Bewertung nach dem LBG durchgeführt.

In der Praxis bedeutet dies- das vorherige Beispiel wiederaufgreifend und um zusätzliche Angaben erweitert- folgendes:

Beispiel (3):

Liegenschaft A, erbaut vor 1915, Anschaffung 2019

Lage: Wien

Wohneinheiten: 8

Geschäftseinheiten: 3

Summe der NRF: 1.500 m²

Wert der gesamten Liegenschaft: EUR 2.000.000

Wert des Grund und Bodens, 30%: EUR 600.000

Wert des Gebäudes: EUR 1.400.000

Jährliche AfA: 2%, entspricht EUR 28.000

Grundkostenanteil je m² NRF: EUR 400

Beispiel (4):

Liegenschaft B, erbaut vor 1915, Anschaffung 2019

Lage: Wien (vergleichbar mit Lage Liegenschaft A)

Wohneinheiten: 3

Geschäftseinheiten: 4

Summe der NRF: 1.500 m²

Wert der gesamten Liegenschaft: EUR 2.000.000

Wert des Grund und Bodens, 40%: EUR 500.000

Wert des Gebäudes: EUR 1.500.000

Jährliche AfA: 2%, entspricht EUR 30.000

Grundkostenanteil je m² NRF: EUR 333

Obige Beispiele verdeutlichen, dass bei identen Merkmalen zwei vergleichbare Liegenschaften allein durch die unterschiedliche Aufteilung der NRF ein unterschiedliches Ergebnis hinsichtlich der steuerlichen Bemessungsgrundlage bezüglich der AfA, aber auch bezüglich ihres Grundkostenanteils je m² NRF aufweisen.

Es ist daher jedenfalls zu empfehlen, ein Gutachten einzuholen.

3.7. Das Richtwertgesetz und die Wiener Lagezuschlagskarte

Bei Neuvermietungen von Wohnungen ab dem 01.03.1994 gilt, sofern nicht der freie Mietzins oder der angemessene Mietzins anzuwenden ist, der Richtwertmietzins.

Dabei ist vom sogenannten Richtwert auszugehen, der für eine mietrechtliche Normwohnung festgesetzt wurde.

Eine mietrechtliche Normwohnung ist als Bezugspunkt gedacht und ein fiktives Gebilde mit einer Nutzfläche zwischen 30 m² und 130 m² und weist einen brauchbaren Zustand auf. Sie besteht aus einem Zimmer, Küche bzw. Kochnische, Vorraum, Klosett und einer Badegelegenheit, die dem zeitgemäßen Standard entspricht. Es gibt eine Etagenheizung oder

eine andere gleichwertige Heizung und befindet sich in einem ordnungsgemäß erhaltenen Gebäude. Die Lage der Liegenschaft ist als durchschnittlich anzusehen.

Vom Richtwert ausgehend wird durch Zu- bzw. Abschläge gemäß § 16 Abs 2 MRG der für die jeweilige Wohnung anzuwendende Richtwertmietzins errechnet.

Der Richtwertmietzins ist nach unten mit dem Kategoriemietzins, nach oben mit dem angemessenen Hauptmietzins begrenzt. (vgl. Bienert 2009: 522)

Der in Wien seit dem 01.04.2019 geltende Richtwert beträgt EUR 5,81 pro m². (vgl. Mietervereinigung 2021)

3.8. Der Lagezuschlag

Einer der möglichen Zu- bzw. Abschläge gemäß § 16 Abs 2 MRG ist der Lagezuschlag.

Dieser ist dann zulässig, wenn die Lage der Wohnung besser als die durchschnittliche Lage gemäß 2 Abs 3 Richtwertgesetz (RichtWG) ist:

„§2 (3) Die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen, wobei eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, höchstens als durchschnittlich einzustufen ist.“ (RichtWG)

Sogenannte Gründerzeitviertel befinden sich in den Bezirken 2, 3, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 20 und 21.

Keine Gründerzeitviertel gibt es in den Bezirken 1, 4, 6, 8, 13, 19 und 22.

Das Buch „Der Richtwertmietzins“ (Dirnbacher/Heindl/Ruster) ist als Verzeichnis aller Straßen, die sich in einem Gründerzeitviertel befinden, zu verstehen. Ist die Straße, in der sich die Liegenschaft befindet, nicht in dessen Straßenverzeichnis zu finden, so befindet sie sich auch nicht in einem Gründerzeitviertel. Es ist möglich zu belegen, dass sich eine Liegenschaft, die sich laut Plan und Straßenverzeichnis in einem Gründerzeitviertel befindet, dies doch nicht tut. (vgl. Bienert 2009: 536)

Befindet sich eine Straße nicht in einem Gründerzeitviertel, weist sie, dem Wortlaut des RichtWG folgend, möglicherweise eine überdurchschnittliche Lage auf.

2017 hat sich die Gesetzeslage dahingehend geändert, dass gemäß der Entscheidung 5 Ob 74/17v vom 20.11.2017 ein Lagezuschlag laut § 16 Abs 2 Z 3 MRG ausschließlich dann zulässig ist, wenn die Liegenschaft eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage. Es sind somit auch weitere Parameter zu prüfen, nicht nur die Lage in einem Gründerzeitviertel. Ebenfalls zu prüfen sind weitere Standortfaktoren wie die Nähe zu Bildungseinrichtungen, öffentlichem Verkehr, ärztlicher Versorgung, Geschäftslokalen und Grünraum. Ob ein Lagezuschlag zulässig ist, ist somit durch die allgemeine Verkehrsauffassung und die Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen, in der Praxis im Streitfall in der Regel durch ein Lagezuschlagsgutachten eines Sachverständigen.

3.9. Die Lagezuschlagskarte der MA25

Die Lagezuschlagskarte der Magistratsabteilung 25 der Stadt Wien (MA25) ist als Orientierung zu verstehen, jedoch nicht rechtlich bindend. Es ist an dieser Stelle festzuhalten, dass die Überdurchschnittlichkeit einer einzelnen Lage immer eine Einzelfallentscheidung ist. Jedoch folgen in der Praxis viele Vermieter und auch die Schlichtungsstelle der Empfehlung der Wiener Lagezuschlagskarte zur Zulässigkeit und Höhe eines Lagezuschlags.

Die Wiener Magistratsabteilung 25 (MA25) hat das Wiener Gemeindegebiet in Zählgebiete und Zählbezirke aufgeteilt.

Es wurden Gebiete mit durchschnittlicher Lage ermittelt (Durchschnittslage lt § 2 Abs 3 RichtWG). Für die übrigen Gebiete wurden durchschnittliche Grundkostenanteile ermittelt und davon abgeleitet zulässige Lagezuschläge ausgewiesen. (vgl. Bienert 2009: 536).

Um die Durchschnittslage im Allgemeinen und einen eventuellen Lagezuschlag einer bestimmten Lage ermitteln zu können, wurde Wien gemäß des § 6 Volkszählungsgesetzes in Zählbezirke und -gebiete unterteilt. Weiters wurden diese in Zonen mit dichter Bebauung, mittlerer Bebauung und lockerer Bebauung unterteilt.

Im Anschluss wurden für jede Zone die Merkmale öffentlicher Verkehr, Bildung, ärztliche Versorgung und Apotheken, Geschäftslokale, Grünraum sowie Grundkostenanteil untersucht und gleich gewichtet. Das Ergebnis wurde zu Zählgebieten zusammengefasst.

Der Mittelwert eines jeden Zählgebiets bildet nun die Grundlage für die Durchschnittlichkeit einer Lage. Lagezuschläge sind also nur dort in der Karte der MA25 zu finden, wo eine Überdurchschnittlichkeit herrscht.

Zu beachten ist, dass seit dem OGH Urteil 2017 eben nicht mehr nur der Grundkostenanteil relevant ist, sondern auch die oben genannten fünf weiteren Merkmale.

Eine Lagezuschlagskarte, die diese Merkmale berücksichtigt, wurde erstmals 2018 veröffentlicht. Alle davor veröffentlichten Lagezuschlagskarten basierten rein auf den unterschiedlichen Grundkostenanteilen. (vgl. Richtlinien für die Ermittlung des Richtwerts 2019)

Anmerkung: Gemäß Informationen der MA25 werden diese Grundkostenanteile durch interne Gutachter, welche sich auf aktuelle Verkaufstransaktionen beziehen, erstellt. Die Frage, wieso diese Grundkostenanteile erheblich von den in der Bewertungspraxis ausgewiesenen Grundkostenanteilen abweichen, konnte nicht beantwortet werden und ist nicht Gegenstand dieser Arbeit.

3.10. Lagezuschlagskarten 2017 und 2019 im Vergleich

Vergleicht man nun die beiden Lagezuschlagskarten 2017 (veröffentlicht vor der OGH Entscheidung, rein auf Grundkostenanteilen basierend) und 2019 (bezieht sechs Merkmale mit ein), so ist auf den ersten Blick klar ein Unterschied ersichtlich.

Lässt man in einem ersten Schritt die Höhe der Grundkostenanteile außer Acht und stellt rein die Aufteilung der einzelnen Zonen, in denen ein Lagezuschlag überhaupt zulässig ist, in den Fokus der Betrachtung, so ist klar ersichtlich, dass die OGH Entscheidung 2017 dazu geführt hat, dass die Zulässigkeit eines Lagezuschlags gemäß Lagezuschlagskarte signifikant abgenommen hat. Graue und weiße Zonen (kein Lagezuschlag) dominieren die Karte 2019.

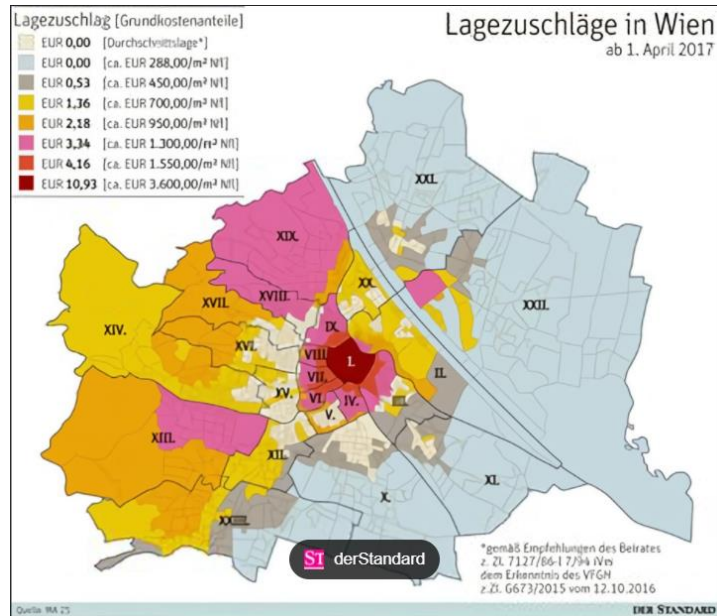


Abbildung 6, Lagezuschlagskarte 2017, Quelle: MA 25, über derstandard.at

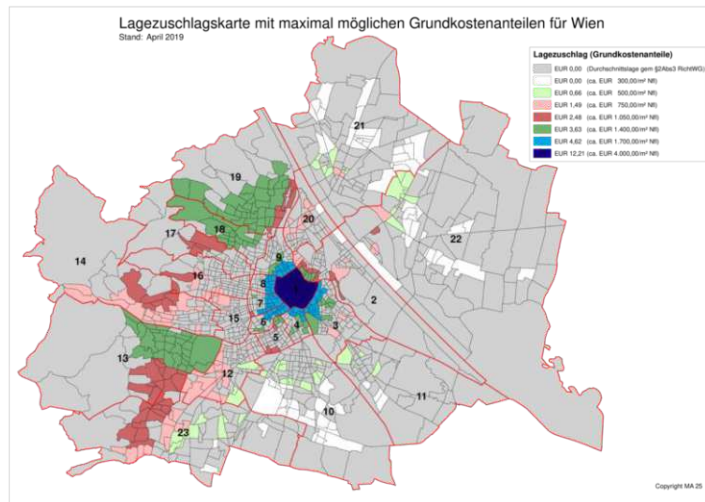


Abbildung 7, Lagezuschlagskarte 2019, Quelle: MA25

Lässt man in einem ersten Schritt die Höhe der Grundkostenanteile außer Acht und stellt rein die Aufteilung der einzelnen Zonen, in denen ein Lagezuschlag überhaupt zulässig ist, in den Fokus der Betrachtung, so ist klar ersichtlich, dass die OGH Entscheidung 2017 dazu geführt hat, dass die Zulässigkeit eines Lagezuschlags gemäß Lagezuschlagskarte signifikant abgenommen hat. Graue und weiße Zonen (kein Lagezuschlag) dominieren die Karte 2019. Die Lagezuschlagskarte aus 2017 weist im direkten Vergleich ungleich mehr Lagen mit möglichem Lagezuschlag auf.

Eine Vergrößerung der Abbildungen 1 und 2 macht dies noch deutlicher.



Abbildung 8, Vergrößerung der Abbildungen 1 und 2

Eine Gürtel-nahe Lage des 5. Bezirks (siehe roter Pfeil) hat laut Lagezuschlagskarte 2017 einen möglichen Lagezuschlag i.H.v. EUR 2,18 pro m². 2019 wurde diese Lage gemäß Lagezuschlagskarte als nicht überdurchschnittlich ausgewiesen und somit weist sie auch keinen möglichen Lagezuschlag aus.

Anmerkung I:

Auf Nachfrage bei der MA25 stehen historische Lagezuschlagskarten nicht mehr zur Verfügung. In archivierten Online-Artikeln österreichischer Tageszeitungen sind diese jedoch noch zu finden und daher wurde an dieser Stelle auf einen solchen Artikel zurückgegriffen, um die Auswirkungen des eingangs erwähnten OGH Urteils aus dem Jahr 2017 auf die Wiener Lagezuschlagskarte besser darstellen zu können.

Anmerkung II:

Gemäß Informationen der MA25 könnte man die Karte über einen Stadtplan legen, um so genaue Straßenzüge identifizieren zu können. Allerdings dürfte es ein digitales Verzeichnis geben, da man im Onlinetool „Digitales Amt/Bauen und Wohnen“ der Stadt Wien die Lagezuschläge für einzelne Adressen ausgewiesen bekommt.

Leider war dieses Verzeichnis dem Autor im Zuge der Erstellung dieser Arbeit nicht zugänglich und er hat sich im Weiteren des vorhin genannten Onlinetools bedient, um Lagezuschläge gemäß Wiener Lagezuschlagskarte im Rahmen dieser Arbeit auszuweisen.

3.11. Individuelle Berechnung des Lagezuschlags

Ob eine Immobilie nun tatsächlich eine überdurchschnittliche Lage aufweist, ist oft Kernthema gerichtlicher Auseinandersetzungen zwischen Mietern und Vermietern von Altbauwohnungen in Wien.

In der Praxis werden dazu von Immobiliensachverständigen sogenannte Lagezuschlagsgutachten erstellt. Im Zuge der Erstellung eines solchen Gutachtens wird in einem ersten Schritt festgestellt, ob es sich um eine überdurchschnittliche Lage handelt.

Einer Entscheidung des Obersten Gerichtshofs (OGH) aus 2018 folgend, sind nicht nur die Grundkosten wichtig, sondern auch weitere Standortfaktoren wie die Nähe zu Bildungseinrichtungen, öffentlichem Verkehr, ärztlicher Versorgung, Geschäftslokalen und Grünraum.

Die Grundkosten pro m² können hierzu in Form eines Vergleichswertverfahrens ermittelt werden, wobei als Vergleichswerte realisierte und verwertete Bauträgerprojekte in naher oder ähnlicher Wohnumgebung geeignet sind.

Zur Bewertung der anderen relevanten Faktoren wird eine Analyse durchgeführt.

Wird eine überdurchschnittliche Lage festgestellt, so wird die Berechnung eines solchen Lagezuschlags durchgeführt. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

Grundkostenanteil pro m² erzielbarer NRF

abzüglich

Grundkostenanteil, der im Richtwert enthalten ist

multipliziert

mit dem Faktor 0,33%

ergibt

Lagezuschlag pro m² NRF

Quelle hierfür ist der § 16 Abs 3 MRG in dem es wörtlich heißt:

„Für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen gemäß Abs. 2 Z 3 sind je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat Zuschläge oder Abstriche bis zur Höhe von 0,33 vH der Differenz zwischen dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil (§ 3 Abs. 2 und 5 und § 6 RichtWG) und den der Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteilen je Quadratmeter der Nutzfläche zulässig, die unter Berücksichtigung der nach der Bauordnung zulässigen Bebaubarkeit für die Anschaffung von bebauten Liegenschaften, die überwiegend Wohnzwecken dienen, in dieser Lage (Wohnumgebung) üblicherweise aufgewendet werden.“ (MRG)

Der GKA beträgt für Wien ab dem 1.4.2019 EUR 299,97 pro m². (vgl. ÖVI Richtwert 2019).

Im Anschluss ein fiktives Beispiel einer individuellen Lagezuschlagsberechnung:

Beispiel (5):

Liegenschaft C

Lage: Wien (überdurchschnittlich)

GK-Anteil pro m² NRF (im Vergleichswertverfahren ermittelt): EUR 1.500,00

Lagezuschlagsberechnung:

$$(1.500,00 - 299,97) \times 0,33 \% = 3,96$$

Lagezuschlag pro m² NRF: EUR 3,96

Anmerkung:

Auch wenn zur Beurteilung der Überdurchschnittlichkeit einer Lage neben dem Grundkostenanteil noch andere Faktoren relevant sind, so ist die Berechnung des Lagezuschlags immer noch nur von deren Grundkostenanteil abhängig.

4. Das Spannungsverhältnis zwischen Grundanteilsverordnung, Lagezuschlagskarte und Praxis anhand von drei Beispielliegenschaften

Die Forschungsfrage, inwieweit eine Diskrepanz zwischen der Grundanteilsverordnung, der Lagezuschlagskarte und der Praxis besteht, wird an dieser Stelle mit Hilfe einer Stichprobe von drei Liegenschaften welche hinsichtlich dieser Aspekte untersucht werden, bearbeitet. Die Untersuchungskriterien sowie die Vorgehensweise werden vorgestellt. Drei Beispielliegenschaften werden vorgestellt und die jeweiligen Grundanteile bzw. Grundkostenanteile werden berechnet. Abschließend werden die Ergebnisse der unterschiedlichen Berechnungsansätze gegenübergestellt.

4.1. Untersuchungskriterien und Vorgehensweise

Es wurden 3 Liegenschaften gewählt, die sich in drei unterschiedlichen Lagen Wiens befinden und die folgenden Kriterien entsprechen:

- Abbruch-Neubau Projektentwicklung
- Freifinanzierter Wohnbau
- Zugänglichkeit zu Datenlage
- Lage

Abbruch-Neubau Projektentwicklung

Wird ein klassisches Wiener Zinshaus gekauft, saniert und wieder verwertet, so ist der ursprüngliche Kaufpreis eines solchen Objekts der Verkehrswert. Am Beispiel des Ertragswertverfahrens wird ersichtlich, dass sich der Verkehrswert aus dem Bodenwert und dem Ertragswert des Gebäudes, abzüglich bestehender Rechte und Pflichten zusammensetzt. Der Ertragswert ist hierbei abhängig von dem Zustand und Alter des Gebäudes und von bestehenden Bestandsverträgen.

Bei einem Abbruch-Neubau Projekt hingegen wird unterstellt, dass man auf der grünen Wiese ein Gebäude neu errichtet, wobei der Kaufpreis der Liegenschaft aus dem Grundbuch einsehbar ist. Es wird davon ausgegangen, dass die Liegenschaft bestandsfrei ist und frei von

Rechten und Pflichten. Dieser Kaufpreis entspricht dem Wert des Grund und Bodens, also den Grundkosten.

Die Baukosten eines Neubauprojekts sind anders als in einem Bestandsobjekt nicht vom Alter und Zustand eines Gebäudes abhängig, sondern können aus aktuellen Datensammlungen erhoben werden.

Weiters ist bei einem Neubauprojekt davon auszugehen, dass die maximal erzielbare NRF gemäß Widmung ausgenutzt wird. Bei abgeschlossenen Entwicklungsprojekten ist aus den Verwertungsdaten die verkaufte Nutzfläche bekannt. Andere mögliche Zugänge wären das Ausheben von Projektstudien und Nutzwertgutachten, um die erzielbare NRF zu ermitteln.

Freifinanzierter Wohnbau

Um eine Verfälschung der Datenlage durch Förderungen zu vermeiden, wurden nur freifinanzierte Objekte untersucht.

Zugänglichkeit zur Datenlage

Um möglichst viele Daten zu sammeln und auch um deren Richtigkeit zu überprüfen, wurde eine ausführliche Recherche mit Hilfe mehrerer Datenforen durchgeführt. Explizit angeführt wird im Zuge der Untersuchung nur jeweils jener Datensatz, der nach Meinung des Autors die meisten Informationen enthält. Weiters wurde eine Recherche mit Hilfe des österreichischen Grundbuchs durchgeführt.

Die verwendeten Datenforen waren:

- IMMOUnited (<https://immobase.immounited.com>)
- ZT-Datenforum (<https://www.immonetzt.at>)
- Exploreal (<https://www.exploreal.at>)

Lage

Um eine eventuelle Diskrepanz nicht nur an einer spezifischen Lage Wiens aufzuzeigen, wurde versucht drei unterschiedliche Lagen Wiens auszuwählen, um ein breiteres Spektrum abzubilden. Weiters wurde darauf Bedacht genommen, Liegenschaften auszuwählen, die sich in unmittelbarer Nähe zu Liegenschaften befinden, die in die Anwendbarkeit des Richtwerts gemäß MRG fallen und somit eventuell einen Lagezuschlag aufweisen könnten.

Vorgehensweise

Um die bereits erwähnten drei Liegenschaften auszuwählen, wurde eine Checkliste erstellt. Nur bei Vorhandensein aller sich auf der Checkliste befindlichen Punkte wurde die Liegenschaft in den Pool der eventuell zur Überprüfung der Forschungsfrage herangezogenen Beispielliegenschaften hinzugefügt.

Die Checkliste enthielt:

- Erwerb der Liegenschaft durch den Projektentwickler der Liegenschaft nicht vor 1.1.2010
- Abgeschlossener Bau und gestartete Verwertung bis 1.1.2022
- Verfügbarkeit folgender Daten:
 - Kaufpreis der ursprünglichen Liegenschaft vor Projektentwicklung
 - Realisierte NRF nach Bau
 - Anzahl der Einheiten auf der Liegenschaft

Anschließend wurden drei Lagekategorien definiert:

- **Lage A**
Lage innerhalb des 1. Bezirks in Wien
- **Lage B**
Lage innerhalb des Gürtels, zentrumsnah, Zentrum fußläufig zu erreichen
- **Lage C**
Lage außerhalb des Gürtels, dicht besiedelte mehrgeschossige Wohnbebauung, keine Grünruhelage

Mögliche Liegenschaften wurden begangen und es wurden aus dem Pool der Beispielliegenschaften drei Liegenschaften – je eine für die Lagen A, B und C – ausgewählt.

Auf eine Anonymisierung der Liegenschaften wurde verzichtet, da sämtliche verwendeten Daten frei zugänglich zu recherchieren sind.

Anmerkung Valorisierung:

Ausgehobene Daten wurden auf den heutigen Betrachtungszeitraum (2022) angepasst. Hinsichtlich der Lagezuschlagskarte wurde eine derartige Valorisierung nicht durchgeführt, da die sie veröffentlichende Magistratsabteilung 25 die Lagezuschlagskarte seit 2019 nicht neu

herausgegeben hat. Die Grundkostenanteile gemäß Lagezuschlagskarte wurden in ihrer Fassung von 2019 verwendet.

4.2. Liegenschaft A: 1010 Wien, Renngasse 10

Im Folgenden wird Liegenschaft A vorgestellt. Eine Berechnung ihres Grundkostenanteils je m² Nutzfläche wird nach den drei gegenständlichen Ansätzen durchgeführt und abschließend werden die Ergebnisse der verschiedenen Ansätze gegenübergestellt.

4.2.1. Allgemeines zur Liegenschaft A



Abbildung 9, Ansicht der Liegenschaft Lage A

Liegenschaft A befindet sich an der Adresse 1010 Wien, Renngasse 10.

Makrolage

Unter Makrolage versteht man das großräumige Geflecht, in welchem sich eine Immobilie befindet. Es handelt sich hierbei um das Land, die Region und die Gemeinde, in der das Objekt liegt. (vgl. Bienert 2009: 149)

Gegenständliche Liegenschaft liegt im 1 Wiener Gemeinde Bezirk, der Inneren Stadt, welche das Stadtzentrum der österreichischen Bundeshauptstadt Wien bildet.

Nachfolgende Abbildung zeigt die Makrolage der Liegenschaft.



Abbildung 10, Makrolage der Lage A, Quelle: Google.maps

Mikrolage

Die Mikrolage ist die unmittelbare Umgebung einer Liegenschaft. Sie ist geprägt durch die Bauweise und Nutzung der Umgebung, nahegelegene infrastrukturelle Einrichtungen und die Anbindung an den öffentlichen sowie den individuellen Verkehr. (vgl. Bienert 2009: 149)

Die Umgebung der Liegenschaft in der Renngasse 10 im 1 Wiener Gemeindebezirk ist geprägt von mehrgeschossiger, teilweise historischer Bebauung, welche zu Wohn-, Büro- und Geschäftszwecken genutzt wird. Alle infrastrukturellen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe zu finden. U-Bahn-, Straßenbahn- sowie Busstationen sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Auch in wenigen Minuten ist per Auto der Wiener Donaukanal erreichbar, über den man innerhalb kurzer Fahrtzeit mehrere Autobahnen erreicht.

Derartige Lagen sind am Wiener Immobilienmarkt stark nachgefragt und weisen einen hohen Grad an Drittverwertbarkeit auf.

Nachfolgendes Bild zeigt die Mikrolage der Liegenschaft. Ihre Lage innerhalb des ersten Bezirks ist gut erkennbar.



Abbildung 11, Mikrolage der Lage A, Quelle: Google.maps

Grundstück

Die Liegenschaft befindet sich in der Katastralgemeinde 01004 (Innere Stadt) und hat die Einlagezahl 943. Sie besteht aus dem Grundstück Nummer 236.

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuch 1.328,00 m².

Der aktuelle Grundbuchsauszug ist dem Anhang A „Grundbuchsauszüge“ zu entnehmen. Nachfolgendes Bild zeigt einen Ausschnitt aus dem online abgerufenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien. Relevantes Grundstück ist mit einem roten Marker gekennzeichnet. Die Grundstücksgrenze ist blau umrandet. Die Widmung ist ablesbar. Die umliegenden Grundstücke und Straßenzüge sind erkennbar.

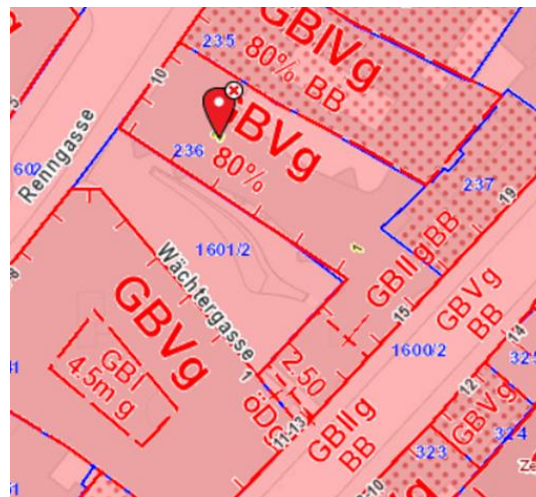


Abbildung 12, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Lage A, Quelle: Wien.gv.at

Die Liegenschaft weist die Widmung gemischtes Baugebiet der Klasse V mit einer maximalen Bebaubarkeit von 80 % in geschlossener Bauweise sowie die Widmung gemischtes Baugebiet der Klasse II in geschlossener Bauweise gemäß der Wiener Bauordnung auf. Die besonderen Bestimmungen sind online unter Wien.gv.at abrufbar.

Gebäude

Gegenständliche Liegenschaft wurde vom Projektentwickler mit Kaufvertrag vom 1.7.2013 erworben. Der Kaufpreis betrug EUR 34.200.000,00.

Da es im 1. Wiener Gemeindebezirk in den letzten 10 Jahren zu erheblichen Preissteigerungen kam und gesicherte Daten um eine derartige Anpassung an den heutigen Zeitpunkt durchzuführen fehlen, wurde ein an die Preisentwicklung am Wiener Immobilienmarkt angelehnter Valorisierungsfaktor von jährlich 4 % in Ansatz gebracht.

Die Valorisierung des Kaufpreises ergibt sich daher wie folgt:

Grundkosten gesamte Liegenschaft	
Jahr	Lage A
2013	€ 34 200 000,00
2014	€ 35 568 000,00
2015	€ 36 990 720,00
2016	€ 38 470 348,80
2017	€ 40 009 162,75
2018	€ 41 609 529,26
2019	€ 43 273 910,43
2020	€ 45 004 866,85
2021	€ 46 805 061,52
2022	€ 48 677 263,98

Tabelle 2, Valorisierung Grundkosten Lage A

Obiger Darstellung der Valorisierung der Grundkosten sind die Jahre seit dem Ankauf der Liegenschaft durch den Projektentwickler bis heute dargestellt. Die letzten Jahre (seit Veröffentlichung der letztgültigen Lagezuschlagskarte 2019) sind farbig markiert.

Auf der Liegenschaft wurde im Zuge der Projektentwicklung ein mehrgeschossiger Wohnbau inklusive Parkgarage in moderner Bauweise errichtet. Die Ausstattung ist als sehr hochwertig zu klassifizieren. Es gibt 73 Einheiten mit Größen zwischen 55 m² und 250 m².

Gemäß der auf Exploreal abgerufenen Daten beträgt die NRF 6.082,00 m².

Der durchschnittliche Verkaufspreis an Eigennutzer betrug EUR 12.816,00 pro m². Da der Verkaufspreis auch das Jahr 2021 mit einbezieht, wird eine Valorisierung um 4 % durchgeführt. Der valorisierte Verkaufspreis beträgt somit EUR 13.382,64.

Es wird von Baukosten von rund EUR 3.892,00 pro m² ausgegangen.

Der auf Exploreal abgerufene Datensheet ist dem Anhang B „Datensheets“ zu entnehmen.

Um die Nachvollziehbarkeit in der nun folgenden Berechnung bzw. die Darstellung des Grundkostenanteils nach der Grundanteilsverordnung, der Lagezuschlagskarte und einer Bauträgerkalkulation zu gewährleisten, wurden oben erwähnte Daten zu einem Fact Sheet zusammengefasst.

Fact Sheet 1010 Wien, Rengasse 10

Adresse	1010 Wien, Rengasse 10
Lage	A
Anzahl der Einheiten	73
Verkaufspreis /m ² nach Fertigstellung	EUR 13.382,64
Baukosten	EUR 3.892,00
NRF	6.082,00 m ²

Tabelle 3, Fact Sheet Lage A

4.2.2. Grundanteil nach der Grundanteilsverordnung

Adresse	1010 Wien, Rengasse 10
Lage	A
Anzahl der Einheiten	73
Verkaufspreis /m ² nach Fertigstellung	EUR 13.382,64
Baukosten	EUR 3.892,00
NRF	6.082,00 m ²

Tabelle 4, Fact Sheet Lage A

Da die Liegenschaft in Wien liegt, die Einwohnerzahl also 100.000,00 Einwohner übersteigt und es mehr als 10 Einheiten (nämlich 73) gibt, ist gemäß Grundanteilsverordnung ein Grundanteil von 30 % auszuweisen.

Ein Käufer, der eine Wohnung um EUR 13.382,64 pro m² kauft, kann also in Zukunft 30 % davon, also **EUR 3.998,532** als Grundkostenanteil pro m² in Ansatz bringen.

4.2.3. Grundkostenanteil nach dem Richtwertgesetz

Adresse	1010 Wien, Renngasse 10
Lage	A
Anzahl der Einheiten	73
Verkaufspreis /m ² nach Fertigstellung	EUR 13.382,64
Baukosten	EUR 3.892,00
NRF	6.082,00 m ²

Tabelle 5, Fact Sheet Lage A

Gemäß Lagezuschlagskarte der Stadt Wien mit Stand von 2019 wird an dieser Lage ein Grundkostenanteil von **EUR 4.000,00** pro m² ausgewiesen.

Die Liegenschaft 1010 Wien, Renngasse 10 ist in nachfolgender Abbildung der Lagezuschlagskarte mit einem gelben Pfeil markiert.

Der relevante Lagezuschlag i.H.v. EUR 12,21 pro m² NRF und sein zugeordneter Grundkostenanteil sind ebenfalls gelb markiert.

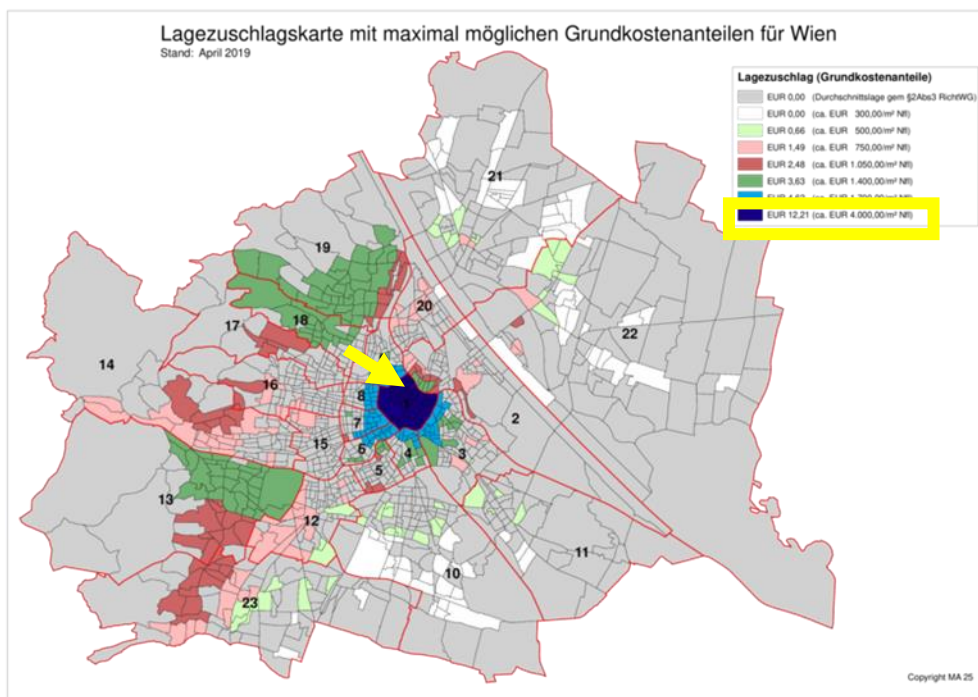


Abbildung 13, Lagezuschlagskarte Wien, Lage A eingezeichnet, Quelle: MA25

4.2.4. Grundkostenanteil als Ergebnis einer vereinfachten Bauträgerkalkulation

Adresse	1010 Wien, Renngasse 10
Lage	A
Anzahl der Einheiten	73
Verkaufspreis /m ² nach Fertigstellung	EUR 13.382,64
Baukosten	EUR 3.892,00
NRF	6.082,00 m ²

Tabelle 6, Fact Sheet Lage A

Im Zuge einer Bauträgerkalkulation ergibt sich die dem eingangs erwähnten vereinfachten Berechnungsschema folgende Berechnung wie folgt:

Verkaufspreis in EUR /m ²	13382,64	EUR
abzügl. Baukosten	-3892,00	EUR
abzügl Bauträrgewinn i.H.v. 10%	-1.338,26	EUR
ergibt Grundkostenanteil / m ²	=8.098,38	EUR

Plausibilisierung der vereinfachten Bauträgerkalkulation:

Zur Plausibilisierung des in der stark vereinfachten Bauträgerkalkulation ausgewiesenen Grundkostenanteils für Lage A wurde der Grundkostenanteil für jedes Jahr seit dem ursprünglichen Ankauf der Liegenschaft durch den Projektentwickler in untenstehender Darstellung ausgewiesen. Sie ist eine Erweiterung der vorherigen Darstellung der Valorisierung der gesamten Grundkosten. Der Valorisierungsfaktor betrug ebenfalls 4 % pro Jahr.

GK Anteil je m ² NRF	
Jahr	Lage A
bei NRF i.H.v. (in m ²)	6082,00
2013	€ 5 623,15
2014	€ 5 848,08
2015	€ 6 082,00
2016	€ 6 325,28
2017	€ 6 578,29
2018	€ 6 841,42
2019	€ 7 115,08
2020	€ 7 399,68
2021	€ 7 695,67
2022	€ 8 003,50

Tabelle 7, GK-Anteil je m² NRF Lage A

Weiters wurde eine Abfrage von zehn Vergleichswerten der Jahre 2020-2022, welche sich in unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft befinden, also eine vergleichbare Lage aufweisen, im ZT Datenforum durchgeführt. Diese Abfrage ergab valorisierte Verkaufspreise innerhalb eines 95 %-Konfidenzintervalls von EUR 10.200,00 bis EUR 14.000,00 pro m² NRF. Der abgerufene Datensheet ist dem Anhang C „Abgerufene Vergleichswerte“ zu entnehmen.

Der in der vereinfachten Bauträgerkalkulation ausgewiesene Grundkostenanteil ist somit als plausibilisiert anzusehen.

4.2.5. Gegenüberstellung der Ergebnisse

Grundkostenanteil gemäß	EUR/m ² NRF
Grundanteilsverordnung	3.998,53
Lagezuschlagskarte	4.000,00
Bauträgerkalkulation	8.098,38

Tabelle 8, Gegenüberstellung der Ergebnisse Lage A

4.3. Liegenschaft B: 1030 Wien, Beatrixgasse 27

Im Folgenden wird Liegenschaft B vorgestellt. Eine Berechnung ihres Grundkostenanteils je m² Nutzfläche wird nach den drei gegenständlichen Ansätzen durchgeführt und abschließend werden die Ergebnisse der verschiedenen Ansätze gegenübergestellt.

4.3.1. Allgemeines zur Liegenschaft B



Abbildung 14, Ansicht der Liegenschaft Lage B

Liegenschaft B befindet sich an der Adresse 1030 Wien, Beatrixgasse 27.

Makrolage

Unter Makrolage versteht man das großräumige Geflecht, in welchem sich eine Immobilie befindet. Es handelt sich hierbei um das Land, die Region und die Gemeinde in der das Objekt liegt. (vgl. Bienert 2009: 149)

Gegenständliche Liegenschaft liegt im 3. Wiener Gemeinde Bezirk, der Landstraße, welcher sich angrenzend an den 1. Bezirk der österreichischen Bundeshauptstadt Wien befindet.

Nachfolgende Abbildung zeigt die Makrolage der Liegenschaft.



Abbildung 15, Makrolage Labe B, Quelle: Google.maps

Mikrolage

Die Mikrolage ist die unmittelbare Umgebung einer Liegenschaft. Sie ist geprägt durch die Bauweise und Nutzung der Umgebung, nahegelegene infrastrukturelle Einrichtungen und die Anbindung an den öffentlichen sowie den individuellen Verkehr. (vgl. Bienert 2009: 149)

Die Umgebung der Liegenschaft in der Beatrixgasse 27 im 3. Wiener Gemeindebezirk ist geprägt von mehrgeschossiger, teilweise historischer Bebauung, welche zu Wohn-, Büro- und Geschäftszwecken genutzt wird. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Wiener Stadtpark. Alle infrastrukturellen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe zu finden. U-Bahn-, Straßenbahn- sowie Busstationen sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Auch in wenigen Minuten ist per Auto der Wiener Donaukanal erreichbar, über den man innerhalb kurzer Fahrtzeit mehrere Autobahnen erreicht.

Derartige Lagen sind am Wiener Immobilienmarkt stark nachgefragt und weisen einen hohen Grad an Drittverwertbarkeit auf.

Nachfolgendes Bild zeigt die Mikrolage der Liegenschaft. Ihre Lage innerhalb des innerstädtischen Gebiets ist gut erkennbar.



Abbildung 16, Mikrolage Lage B, Quelle: Google.maps

Grundstück

Die Liegenschaft befindet sich in der Katastralgemeinde 01006 (Landstraße) und hat die Einlagezahl 3828. Sie besteht aus den Grundstücken Nummer 916/7, 916/8 und 917/25.

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuch 4.115 m.²

Der aktuelle Grundbuchsauszug ist dem Anhang A „Grundbuchsauszüge“ zu entnehmen.

Nachfolgendes Bild zeigt einen Ausschnitt aus dem online abgerufenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien. Die relevanten Grundstücke sind mit einem roten Marker gekennzeichnet. Die Grundstücksgrenzen sind blau umrandet. Die Widmung ist ablesbar. Die umliegenden Grundstücke und Straßenzüge sind erkennbar.



Abbildung 17, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Lage B, Quelle: Wien.gv.at

Die Liegenschaft weist die Widmung Wohngebiet der Klasse IV in geschlossener Bauweise sowie die Widmung Wohn-/Geschäftsviertel der Klasse I mit einer maximalen Gebäudehöhe

von 4,5 m in geschlossener Bauweise gemäß der Wiener Bauordnung auf. Die besonderen Bestimmungen sind online unter Wien.gv.at abrufbar.

Gebäude

Gegenständliche Liegenschaft wurde vom Projektentwickler mit Kaufvertrag vom 17.5.2015 erworben. Der Kaufpreis betrug EUR 36.100.000,00.

Wie bereits bei Liegenschaft A erwähnt, gab es im Wiener Innenstädtischen Gebiet in den letzten 10 Jahren erhebliche Preissteigerungen und gesicherte Daten, um eine derartige Anpassung an den heutigen Zeitpunkt durchzuführen fehlen. Daher wurde ein an die Preisentwicklung am Wiener Immobilienmarkt angelehnter Valorisierungsfaktor von jährlich 4 % in Ansatz gebracht.

Die Valorisierung des Kaufpreises ergibt sich daher wie folgt:

Grundkosten gesamte Liegenschaft	
Jahr	Lage B
2015	€ 36 100 000,00
2016	€ 37 544 000,00
2017	€ 39 045 760,00
2018	€ 40 607 590,40
2019	€ 42 231 894,02
2020	€ 43 921 169,78
2021	€ 45 678 016,57
2022	€ 47 505 137,23

Tabelle 9, Valorisierung Grundkosten Liegenschaft B

Obiger Darstellung der Valorisierung der Grundkosten sind die Jahre seit dem Ankauf der Liegenschaft durch den Projektentwickler bis heute dargestellt. Die letzten Jahre (seit Veröffentlichung der letztgültigen Lagezuschlagskarte 2019) sind farbig markiert.

Auf der Liegenschaft wurde im Zuge der Projektentwicklung ein mehrgeschossiger Wohnbau inklusive Parkgarage in moderner Bauweise errichtet. Die Ausstattung ist als sehr hochwertig zu klassifizieren. Es gibt 100 Einheiten.

Gemäß der auf Exploreal abgerufenen Daten beträgt die NRF 15.113,00 m².

Der durchschnittliche Verkaufspreis an Eigennutzer betrug EUR 9.450,00 pro m². Da der Verkaufspreis auch die Jahre 2019 bis 2021 mit einbezieht, wird eine Valorisierung durchgeführt i.H.v. 4% durchgeführt. Der valorisierte Verkaufspreis beträgt

Es wird von Baukosten von rund EUR 4.108,00 pro m² ausgegangen.

Der auf Exploreal abgerufene Datensheet ist dem Anhang B „Datensheets“ zu entnehmen.

Um die Nachvollziehbarkeit in der nun folgenden Berechnung bzw. die Darstellung des Grundkostenanteils nach der Grundanteilsverordnung, der Lagezuschlagskarte und einer Bauträgerkalkulation zu gewährleisten wurden oben erwähnte Daten zu einem Fact Sheet zusammengefasst.

Fact Sheet 1030 Wien, Beatrixgasse 27

Adresse	1030 Wien, Beatrixgasse 27
Lage	B
Anzahl der Einheiten	100
Verkaufspreis /m ² nach Fertigstellung	EUR 9.828,00
Baukosten	EUR 4.108,00
NRF	15.113,00 m ²

Tabelle 10, Fact Sheet Lage B

4.3.2. Grundanteil nach der Grundanteilsverordnung

Adresse	1030 Wien, Beatrixgasse 27
Lage	B
Anzahl der Einheiten	100
Verkaufspreis /m ² nach Fertigstellung	EUR 9.828,00
Baukosten	EUR 4.108,00
NRF	15.113,00 m ²

Tabelle 11, Fact Sheet Lage B

Da die Liegenschaft in Wien liegt, die Einwohnerzahl also 100.000,00 Einwohner übersteigt und es mehr als 10 Einheiten (nämlich 100) gibt ist gemäß Grundanteilsverordnung ein Grundanteil von 30 % auszuweisen.

Ein Käufer, der eine Wohnung um EUR 9.828,00 pro m² kauft, kann also in Zukunft 30% davon, also **EUR 2.948,40** als Grundkostenanteil pro m² in Ansatz bringen.

4.3.3. Grundkostenanteil nach dem Richtwertgesetz

Adresse	1030 Wien, Beatrixgasse 27
Lage	B
Anzahl der Einheiten	100
Verkaufspreis /m ² nach Fertigstellung	EUR 9.828,00
Baukosten	EUR 4.108,00
NRF	15.113,00 m ²

Tabelle 12, Fact Sheet Lage B

Gemäß Lagezuschlagskarte der Stadt Wien mit Stand von 2019 wird an dieser Lage ein Grundkostenanteil von **EUR 1.700,00** pro m² ausgewiesen.

Die Liegenschaft 1030 Wien, Beatrixgasse 27 ist in nachfolgender Abbildung der Lagezuschlagskarte mit einem gelben Pfeil markiert.

Der relevante Lagezuschlag und sein zugeordneter Grundkostenanteil sind ebenfalls gelb markiert.

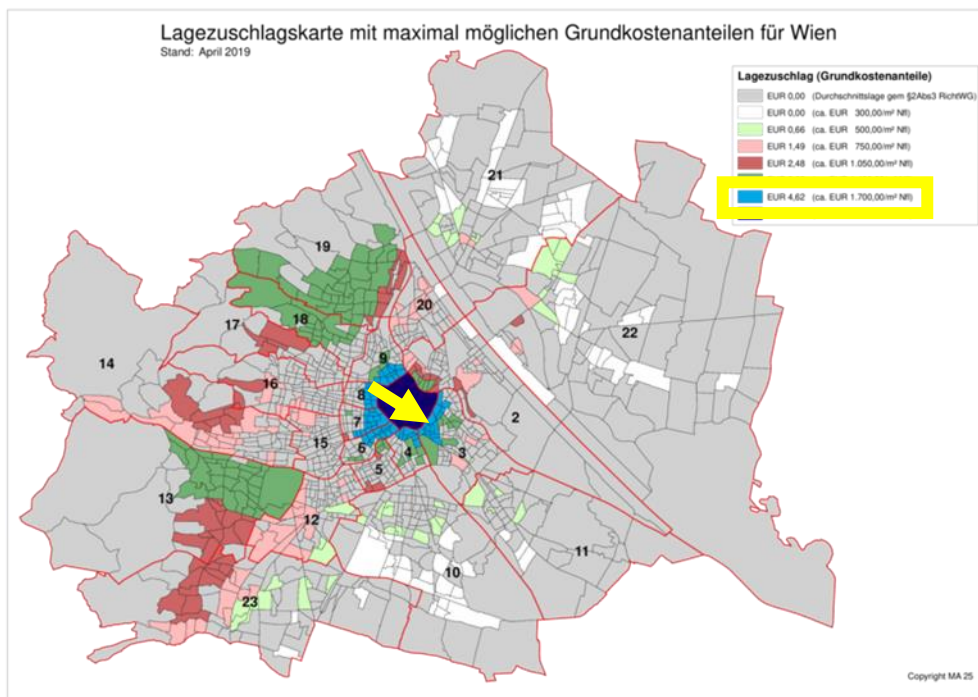


Abbildung 18, Lagezuschlagskarte Wien, Lage B eingezeichnet, Quelle: MA25

4.3.4. Grundkostenanteil als Ergebnis einer vereinfachten Bauträgerkalkulation

Adresse	1030 Wien, Beatrixgasse 27
Lage	B
Anzahl der Einheiten	100
Verkaufspreis /m ² nach Fertigstellung	EUR 9.828,00
Baukosten	EUR 4.108,00
NRF	15.113,00 m ²

Tabelle 13, Fact Sheet Lage B

Im Zuge einer Bauträgerkalkulation ergibt sich die dem eingangs erwähnten vereinfachten Berechnungsschema folgende Berechnung wie folgt:

Verkaufspreis in EUR /m ²	9.828,00	EUR
abzügl. Baukosten	-4.108,00	EUR
abzügl Bauträrgewinn i.H.v. 10%	-982,80	EUR
ergibt Grundkostenanteil / m ²	= 4.737,20	EUR

Plausibilisierung der vereinfachten Bauträgerkalkulation:

Zur Plausibilisierung des in der stark vereinfachten Bauträgerkalkulation ausgewiesenen Grundkostenanteils für Lage A wurde der Grundkostenanteil für jedes Jahr seit dem ursprünglichen Ankauf der Liegenschaft durch den Projektentwickler in untenstehender Darstellung ausgewiesen. Sie ist eine Erweiterung der vorherigen Darstellung der Valorisierung der gesamten Grundkosten. Der Valorisierungsfaktor betrug ebenfalls 4 % pro Jahr.

GK Anteil je m ² NRF	
Jahr	Lage B
bei NRF i.H.v. (in m ²)	15113,00
2015	€ 2 388,67
2016	€ 2 484,22
2017	€ 2 583,59
2018	€ 2 686,93
2019	€ 2 794,41
2020	€ 2 906,18
2021	€ 3 022,43
2022	€ 3 143,33

Tabelle 14, GK-Anteil je m² NRF Lage B

Weiters wurde eine Abfrage von 10 Vergleichswerten der Jahre 2020-2022, welche sich in unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft befinden, also eine vergleichbare Lage aufweisen, im ZT Datenforum durchgeführt. Diese Abfrage ergab valorisierte Verkaufspreise innerhalb eines 95%-Konfidenzintervalls von EUR 8.900,00 bis EUR 9.900,00 pro m² NRF. Der abgerufene Datensheet ist dem Anhang C „Abgerufene Vergleichswerte“ zu entnehmen.

Der in der vereinfachten Baurägerkalkulation ausgewiesene Grundkostenanteil liegt zwar deutlich über dem valorisierten GK-Anteil, jedoch belegen die abgerufenen Vergleichspreise den nach dem Residualwertverfahren ermittelten Grundkostenanteil und dieser ist somit als plausibilisiert anzusehen ist.

4.3.5. Gegenüberstellung der Ergebnisse

Grundkostenanteil gemäß	EUR/m ² NRF
Grundanteilsverordnung	2.948,40
Lagezuschlagskarte	1.700,00
Baurägerkalkulation	4.737,2,00

Tabelle 15, Gegenüberstellung der Ergebnisse Lage B

4.4. Liegenschaft C: 1150 Wien, Pfeiffergasse 3-5

Im Folgenden wird Liegenschaft C vorgestellt. Eine Berechnung ihres Grundkostenanteils je m² Nutzfläche wird nach den drei gegenständlichen Ansätzen durchgeführt und abschließend werden die Ergebnisse der verschiedenen Ansätze gegenübergestellt.

4.4.1. Allgemeines zur Liegenschaft C



Abbildung 19, Ansicht der Liegenschaft Lage C

Liegenschaft C befindet sich an der Adresse 1150 Wien, Pfeiffergasse 3-5.

Makrolage

Unter Makrolage versteht man das großräumige Geflecht in welchem sich eine Immobilie befindet. Es handelt sich hierbei um das Land, die Region und die Gemeinde in der das Objekt liegt. (vgl. Bienert 2009: 149)

Gegenständliche Liegenschaft liegt im 15. Wiener Gemeinde Bezirk, Rudolfsheim-Fünfhaus, welcher westlich des Stadtzentrums der österreichischen Bundeshauptstadt Wien liegt.

Nachfolgende Abbildung zeigt die Makrolage der Liegenschaft.



Abbildung 20, Makrolage Lage C, Quelle: Google.maps

Mikrolage

Die Mikrolage ist die unmittelbare Umgebung einer Liegenschaft. Sie ist geprägt durch die Bauweise und Nutzung der Umgebung, nahegelegene infrastrukturelle Einrichtungen und die Anbindung an den öffentlichen sowie den individuellen Verkehr. (vgl. Bienert 2009: 149)

Die Umgebung der Liegenschaft in der Pfeiffergasse 3-5 im 15. Wiener Gemeindebezirk ist geprägt von mehrgeschossiger, Bebauung welche überwiegend zu Wohn genutzt wird. Alle infrastrukturellen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe zu finden. U-Bahn-sowie Busstationen sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Über die Linke Wienzeile ist mit dem Auto die Westausfahrt und somit die A1 innerhalb einer kurzen Fahrtzeit erreichbar.

Lagen im 15. Bezirk sind am Wiener Immobilienmarkt einer wachsenden Nachfrage konfrontiert.

Nachfolgendes Bild zeigt die Mikrolage der Liegenschaft. Ihre Lage innerhalb des Bezirks ist gut erkennbar.



Abbildung 21, Mikrolage Lage C, Quelle: Google.maps

Grundstück

Die Liegenschaft befindet sich in der Katastralgemeinde 01307 (Sechshaus) und hat die Einlagezahlen 446 und 318. Sie besteht aus den Grundstücken Nummer 144/12 und 144/9.

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuch insgesamt 3.867 m.²

Die aktuelle Grundbuchauszüge sind dem Anhang A „Grundbuchauszüge“ zu entnehmen.

Nachfolgendes Bild zeigt einen Ausschnitt aus dem online abgerufenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien. Die relevanten Grundstücke sind mit einem roten Marker gekennzeichnet. Die Grundstücksgrenze ist blau umrandet. Die Widmung ist ablesbar. Die umliegenden Grundstücke und Straßenzüge sind erkennbar.

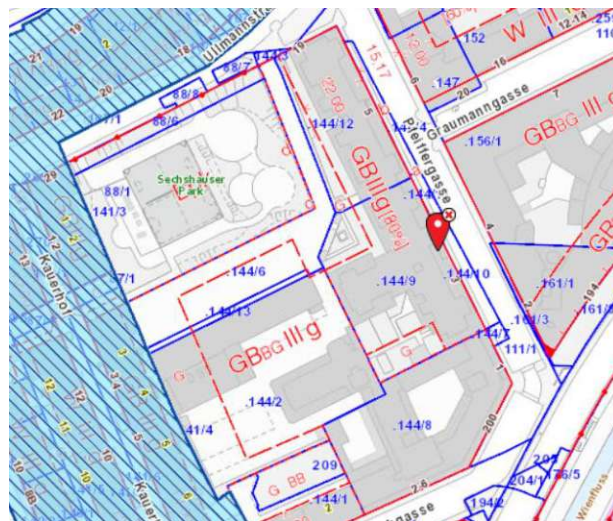


Abbildung 22, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Lage C, Quelle: Wien.gv.at

Die Liegenschaft weist die Widmung gemischtes Baugebiet der Klasse II mit einer maximalen Bebaubarkeit von 80 % in geschlossener Bauweise sowie die Widmung einer Fläche zur gärtnerischen Ausgestaltung gemäß der Wiener Bauordnung auf.

Gebäude

Gegenständliche Liegenschaft wurde vom Projektentwickler mit Kaufvertrag vom 21.12.2015 erworben. Der Kaufpreis betrug EUR 9.700.000,00.

Da die Preissteigerungen im Wiener Stadtgebiet in den letzten 10 Jahren erheblichen waren und gesicherte Daten um Anpassung an den heutigen Zeitpunkt durchzuführen nur unzureichend vorhanden sind wurde ein an die Preisentwicklung am Wiener Immobilienmarkt angelehnter Valorisierungsfaktor von jährlich 4 % in Ansatz gebracht.

Die Valorisierung des Kaufpreises ergibt sich daher wie folgt:

Grundkosten gesamte Liegenschaft	
Jahr	Lage C
2015	€ 9 700 000,00
2016	€ 10 088 000,00
2017	€ 10 491 520,00
2018	€ 10 911 180,80
2019	€ 11 347 628,03
2020	€ 11 801 533,15
2021	€ 12 273 594,48
2022	€ 12 764 538,26

Tabelle 16, Valorisierung Grundkosten Lage C

Obiger Darstellung der Valorisierung der Grundkosten sind die Jahre seit dem Ankauf der Liegenschaft durch den Projektentwickler bis heute dargestellt. Die letzten Jahre (seit Veröffentlichung der letztgültigen Lagezuschlagskarte 2019) sind farbig markiert.

Auf der Liegenschaft wurde im Zuge der Projektentwicklung ein mehrgeschossiger Wohnbau inklusive Parkgarage in moderner Bauweise errichtet. Die Ausstattung ist als gehoben zu klassifizieren. Es gibt 209 Einheiten mit Größen zwischen 42 m² und 100 m².

Gemäß der auf Exploreal abgerufenen Daten beträgt die NRF 11.272,00 m².

Der durchschnittliche Verkaufspreis an Eigennutzer betrug EUR 4.371,00 pro m². Da die Verkaufspreise aus den Jahren 2018 und 2019 eine Valorisierung der Verkaufspreise mit einem jährlichen Faktor i.H.v. 4 % ab 2019 durchgeführt. Der valorisierte Verkaufspreis beträgt EUR 4.545,84.

Es wird von Baukosten von rund EUR 2.792,00 pro m² für das Erdgeschoss und die Regelgeschosse und von Baukosten von rund EUR 3.017,00 pro m² für das Dachgeschoss ausgegangen. Da die Dachgeschosswohnungen nur einen kleinen Teil der insgesamt 209 Einheiten ausmachen wurde auf eine Gewichtung verzichtet und im weiteren Verlauf wird von den Baukosten des Erdgeschosses und der Regelgeschosses ausgegangen.

Der auf Exploreal abgerufene Datensheet ist dem Anhang B „Datensheets“ zu entnehmen.

Um die Nachvollziehbarkeit in der nun folgenden Berechnung bzw. die Darstellung des Grundkostenanteils nach der Grundanteilsverordnung, der Lagezuschlagskarte und einer Bauträgerkalkulation zu gewährleisten wurden oben erwähnte Daten zu einem Fact Sheet zusammengefasst.

Fact Sheet 1150 Wien, Pfeiffergasse 3-5

Adresse	1150 Wien, Pfeiffergasse 3-5
Lage	C
Anzahl der Einheiten	209
Verkaufspreis /m ² nach Fertigstellung	EUR 4.545,84
Baukosten	EUR 2.792,00
NRF	11.272,00 m ²

Tabelle 17, Fact Sheet Lage C

4.4.2. Grundanteil nach der Grundanteilsverordnung

Adresse	1150 Wien, Pfeiffergasse 3-5
Lage	C
Anzahl der Einheiten	209
Verkaufspreis /m ² nach Fertigstellung	EUR 4.545,84
Baukosten	EUR 2.792,00
NRF	11.272,00 m ²

Tabelle 18, Fact Sheet Lage C

Da die Liegenschaft in Wien liegt, die Einwohnerzahl also 100.000,00 Einwohner übersteigt und es mehr als 10 Einheiten (nämlich 73) gibt ist gemäß Grundanteilsverordnung ein Grundanteil von 30 % auszuweisen.

Ein Käufer, der eine Wohnung um EUR 4.545,84 pro m² kauft, kann also in Zukunft 30% davon, also **EUR 1.363,75** als Grundkostenanteil pro m² in Ansatz bringen.

4.4.3. Grundkostenanteil nach dem Richtwertgesetz

Adresse	1150 Wien, Pfeiffergasse 3-5
Lage	C
Anzahl der Einheiten	209
Verkaufspreis /m ² nach Fertigstellung	EUR 4.545,84
Baukosten	EUR 2.792,00
NRF	11.272,00 m ²

Tabelle 19, Fact Sheet Lage C

Gemäß Lagezuschlagskarte der Stadt Wien mit Stand von 2019 wird an dieser Lage **kein** Grundkostenanteil pro m² ausgewiesen.

Die Liegenschaft 1150 Wien, Pfeiffergasse 3-5 ist in nachfolgender Abbildung der Lagezuschlagskarte mit einem gelben Pfeil markiert.

Der relevante Lagezuschlag und sein zugeordneter Grundkostenanteil sind ebenfalls gelb markiert.

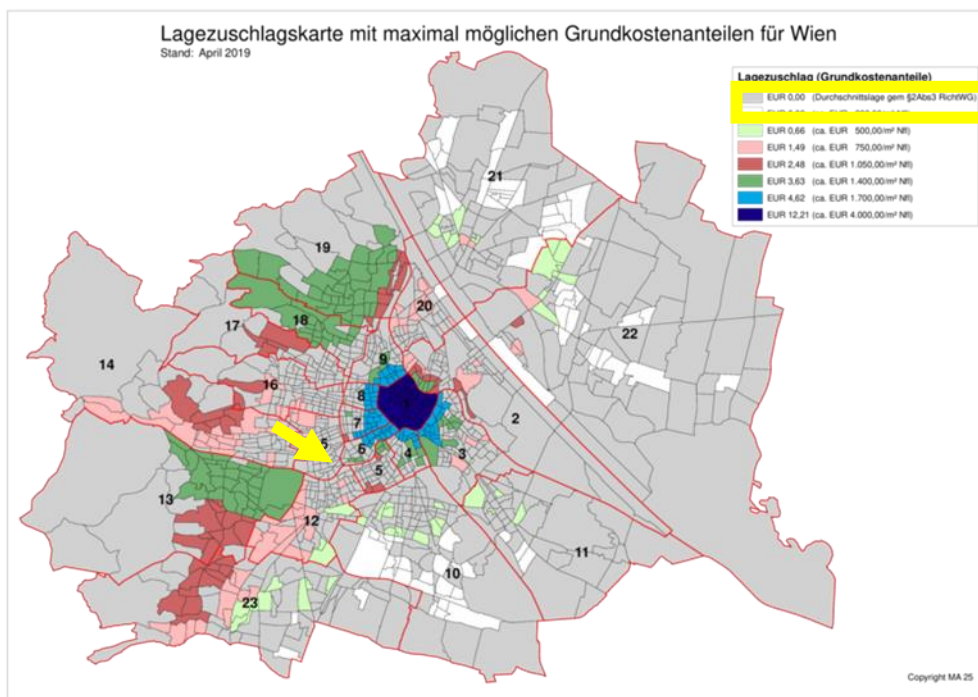


Abbildung 23, Lagezuschlagskarte Wien, Lage C eingezeichnet, Quelle: MA25

4.4.4. Grundkostenanteil als Ergebnis einer vereinfachten Bauträgerkalkulation

Adresse	1150 Wien, Pfeiffergasse 3-5
Lage	C
Anzahl der Einheiten	209
Verkaufspreis /m ² nach Fertigstellung	EUR 4.545,84
Baukosten	EUR 2.792,00
NRF	11.272,00 m ²

Tabelle 20, Fact Sheet Lage C

Im Zuge einer Bauträgerkalkulation ergibt sich die dem eingangs erwähnten vereinfachten Berechnungsschema folgende Berechnung wie folgt:

Verkaufspreis in EUR /m ²	4.545,84	EUR
abzügl. Baukosten	-2.792,00	EUR
abzügl Bauträrgewinn i.H.v. 10%	-454,58	EUR
ergibt Grundkostenanteil / m ²	=1.299,26	EUR

Plausibilisierung der vereinfachten Bauträgerkalkulation:

Zur Plausibilisierung des in der stark vereinfachten Bauträgerkalkulation ausgewiesenen Grundkostenanteils für Lage A wurde der Grundkostenanteil für jedes Jahr, seit dem ursprünglichen Ankauf der Liegenschaft durch den Projektentwickler in untenstehender Darstellung ausgewiesen. Sie ist eine Erweiterung der vorherigen Darstellung der Valorisierung der gesamten Grundkosten. Der Valorisierungsfaktor betrug ebenfalls 4 % pro Jahr.

GK Anteil je m ² NRF	
Jahr	Lage C
bei NRF i.H.v. (in m ²)	11272,00
2015	€ 860,54
2016	€ 894,96
2017	€ 930,76
2018	€ 967,99
2019	€ 1 006,71
2020	€ 1 046,98
2021	€ 1 088,86
2022	€ 1 132,41

Tabelle 21, GK-Anteil je m² NRF Lage C

Weiters wurde eine Abfrage von 10 Vergleichswerten der Jahre 2020-2022, welche sich in unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft befinden, also eine vergleichbare Lage aufweisen, im ZT Datenforum durchgeführt. Diese Abfrage ergab valorisierte Verkaufspreise innerhalb eines 95 %-Konfidenzintervalls von EUR 4.500,00 bis EUR 4.800,00 pro m² NRF. Der abgerufene Datensheet ist dem Anhang C „Abgerufene Vergleichswerte“ zu entnehmen.

Der in der vereinfachten Bauträgerkalkulation ausgewiesene Grundkostenanteil ist somit als plausibilisiert anzusehen ist.

4.4.5. Gegenüberstellung der Ergebnisse

Grundkostenanteil gemäß	EUR/m ² NRF
Grundanteilsverordnung	1.363,75
Lagezuschlagskarte	-
Bauträgerkalkulation	1.299,26

Tabelle 22, Gegenüberstellung der Ergebnisse Lage C

5. Analyse der Untersuchungsergebnisse

Nachfolgende Tabellen sollen einen besseren Überblick über die Untersuchungsergebnisse des vorangegangenen Kapitels ermöglichen und sind die Grundlage der anschließende Analyse.

Zusammengefasst stellen sich die Ergebnisse der Untersuchung wie folgt dar:

Lage A	1010 Wien, Renngasse 10
Grundkostenanteil gemäß	EUR/m ² NRF
Grundanteilsverordnung	3.998,53
Lagezuschlagskarte	4.000,00
Bauträgerkalkulation	8.098,38

Tabelle 23, Gegenüberstellung der Ergebnisse Lage A

Lage B	1030 Wien, Beatrixgasse 27
Grundkostenanteil gemäß	EUR/m ² NRF
Grundanteilsverordnung	2.948,40
Lagezuschlagskarte	1.700,00
Bauträgerkalkulation	4.737,2,00

Tabelle 24, Gegenüberstellung der Ergebnisse Lage B

Lage C	1150 Wien, Pfeiffergasse 3-5
Grundkostenanteil gemäß	EUR/m ² NRF
Grundanteilsverordnung	1.363,75
Lagezuschlagskarte	-
Bauträgerkalkulation	1.299,26

Tabelle 25, Gegenüberstellung der Ergebnisse Lage C

Stellt man die Ergebnisse der hinsichtlich ihrer Grundkostenanteile nach den unterschiedlichen Berechnungsmethoden ermittelten Beispielliegenschaften gegenüber, so stechen einige Punkte heraus, auf die im Folgenden näher eingegangen wird.

Dies findet unter der Prämisse statt, dass die in der Praxis verwendete Bauträgerkalkulation tatsächlich jenen Grundkostenanteil ausweist, der auch in der Berechnung des Verkehrswerts enthalten ist und somit den „tatsächlichen“ Wert einer Liegenschaft abbildet.

5.1. Lage A: 1010 Wien, Renngasse 10

Lage A	1010 Wien, Renngasse 10
Grundkostenanteil gemäß	EUR/m ² NRF
Grundanteilsverordnung	3.998,53
Lagezuschlagskarte	4.000,00
Bauträgerkalkulation	8.098,38

Tabelle 26, Gegenüberstellung der Ergebnisse Lage A

Hier wird deutlich, dass es zwar keinen signifikanten Unterschied zwischen der Grundanteilsverordnung und der Lagezuschlagskarte gibt, der Wert aus der Bauträgerkalkulation jedoch um die 100 % höher als jener der Grundanteilsverordnung ist.

Diskrepanz Grundanteilsverordnung / Bauträgerkalkulation

Hierbei ist wichtig zu beachten, was die Intention der einzelnen Herangehensweisen ist: Die Grundanteilsverordnung ist dazu da, um das abschreibbare Anlagevermögen auszuweisen. Ist der nicht abschreibbare Teil einer Immobilie (also der gemäß Grundanteilsverordnung ermittelte Anteil an Grund und Boden) nun niedriger als er es in der Praxis tatsächlich ist, dann ist dies ein steuerlicher Vorteil für den Abgabepflichtigen. Er kann somit einen höheren Betrag jährlich abschreiben und so seinen steuerpflichtigen Gewinn reduzieren.

Diskrepanz Lagezuschlagskarte / Bauträgerkalkulation

Betrachtet man die Diskrepanz des gemäß Lagezuschlagskarte ausgewiesenen Grundkostenanteils und des durch die Bauträgerkalkulation ermittelten Grundkostenanteils, so wird vor allem deutlich, dass die Lagezuschlagskarte die tatsächlich durchgeführten Transaktionen und daher den tatsächlichen Marktwert des Grund und Bodens im 1. Bezirk nicht annähernd hinreichend abbildet. Ein Grundkostenanteil von tatsächlich EUR 4.000,00 würde zu signifikant anderen Verkehrswerten für Liegenschaften im 1. Bezirk führen und jeder Investor, der sich am Wiener Immobilienmarkt bewegt, würde dies durchaus begrüßen.

Die Lagezuschlagskarte ist auch vor dem Hintergrund des Mieterschutzes zu sehen. Sie ist zwar nicht bindend, wird jedoch wie bereits an entsprechender Stelle vorliegender Arbeit erwähnt

von Vermietern und der Schlichtungsstelle als Grundlage für Mietverträge und Entscheidungen über eben diese verwendet.

Würde man den Lagezuschlag für entsprechende Liegenschaft individuell ermitteln, so stellt sich die Berechnung eines individuellen Lagezuschlags unter Verwendung des mit Hilfe der Bauträgerkalkulation ermittelten Grundkostenanteils i.H.v. EUR 8.098,38 pro m² wie folgt dar:

Grundkostenanteil pro m² erzielbarer NRF

abzüglich

Grundkostenanteil der im Richtwert enthalten ist

multipliziert

mit dem Faktor 0,33 %

ergibt

Lagezuschlag pro m² NRF

(Der GKA beträgt für Wien ab dem 1.4.2019 EUR 299,97 pro m². Als Faktor ist 0,33 % zu verwenden. (vgl. ÖVI Richtwert 2019))

$$(8.098,38 - 299,97) \times 0,33 \% = 25,73$$

Lagezuschlag pro m² NRF: **EUR 25,73**

Ein so ermittelter Lagezuschlag wäre also um über 100 % höher als der gemäß Lagezuschlagskarte ausgewiesene Lagezuschlag i.H.v. EUR 12,21 pro m².

Anmerkung:

Die der individuell berechnete Lagezuschlag für die Lage 1010 Wien, Renngasse 10 ist rein theoretischer Natur, da ein freifinanziertes Neubauprojekt nicht in die Anwendbarkeit des Richtwertes fallen wird. Jedoch ist zu bedenken, dass sich in unmittelbarer Nähe zu erwähnter Beispielliegenschaft sehr viele Altbauten finden, die durchaus in die Vollanwendung des MRG fallen dürften und eine idente Lage wie jene Liegenschaft, die mit Lage A bezeichnet wurde, aufweisen.

5.2. Lage B: 1030 Wien, Beatrixgasse 27

Lage B	1030 Wien, Beatrixgasse 27
Grundkostenanteil gemäß	EUR/m ² NRF
Grundanteilsverordnung	2.948,40
Lagezuschlagskarte	1.700,00
Bauträgerkalkulation	4.737,2,00

Tabelle 27, Gegenüberstellung der Ergebnisse Lage B

Obwohl die Diskrepanzen zwischen den jeweils ausgewiesenen Grundkostenarten sich in einer geringeren Bandbreite als bei Lage A bewegen, so sind die oben erwähnten Diskrepanzen zwischen Grundanteilsverordnung respektive Lagezuschlagskarte und Bauträgerkalkulation auch auf Lage B analog anwendbar.

Diskrepanz tatsächliche Lage / Lagezuschlagskarte

Vergleicht man die gemäß Grundanteilsverordnung und Bauträgerkalkulation ausgewiesenen Grundkostenanteile, so wird trotz ihrer unterschiedlichen Höhe sichtbar, dass sie, auch wenn sie unterschiedliche Berechnungsansätze haben (Grundanteilsverordnung: pauschal, Bauträgerkalkulation: Abhängigkeit von den Baukosten), doch eines gemein haben: sie haben als Ausgangsgröße tatsächlich am Markt erzielte Verkaufspreise von Liegenschaften in ausgewiesener Lage. In anderen Worten ausgedrückt, spiegeln sie die tatsächlich am Markt erzielbaren Preise für ihre Lage wider.

Ihre Bezugsgröße ist anders als in der Lagezuschlagskarte, in der es eine systematische Aufteilung der Lagen in Zonen gibt, die tatsächliche vom Markt bestimmte Nachfrage.

5.3. Lage C: 1 150 Wien, Pfeiffergasse 3-5

Lage C	1150 Wien, Pfeiffergasse 3-5
Grundkostenanteil gemäß	EUR/m ² NRF
Grundanteilsverordnung	1.363,75
Lagezuschlagskarte	-
Bauträgerkalkulation	1.299,26

Tabella 28, Gegenüberstellung der Ergebnisse Lage C

Eine Analyse der für Lage C nach den verschiedenen Zugängen ermittelten Grundkostenanteilen verdeutlicht, dass eine Diskrepanz zwischen den Ansätzen auch in die umgekehrte Richtung, als sie bei Lage A und Lage B besteht, bestehen kann.

Diskrepanz Grundanteilsverordnung / Bauträgerkalkulation

Ein pauschalierter Ansatz wie ihn die Grundanteilsverordnung verfolgt, kann auch zu einem für den Abgabepflichtigen nachteiligen Ergebnis führen. Übersteigt der für den Grundkostenanteil laut Grundanteilsverordnung ermittelte Wert den Wert der Grundkosten laut Bauträgerkalkulation, so kann er Kosten, die er tatsächlich für das Gebäude aufgewendet hat, in seiner jährlichen Abschreibung nicht berücksichtigen.

Ein pauschaler Ansatz zur Berechnung der Grundkosten spiegelt nicht die signifikant unterschiedlichen Grundkosten wider, die eine Lage im 1. Bezirk im Vergleich zu einer Lage im 15. Bezirk hat. Die Baukosten werden zwar immer höher, je hochwertiger gebaut wird, und ein Nutzer, der den dreifachen Preis für eine Wohnung in Lage A bezahlt, erwartet sich auch eine bessere Ausstattung als in Lage B; der Unterschied in den Baukosten ist aber weniger signifikant als es jener des Werts des Grund und Bodens ist.

Nichtvorhandensein einer überdurchschnittlichen Lage

Da gemäß Lagezuschlagskarte in der Lage C nicht von einer überdurchschnittlichen Lage auszugehen ist, wird für diese Lage auch kein Grundkostenanteil ausgewiesen. Da jedoch die Lagezuschlagskarte nicht rechtlich bindend ist und selbst beim Vorhandensein einer Lage in einem Gründerzeitviertel der Beweis, dass die Lage überdurchschnittlich ist, individuell

nachgewiesen werden kann, könnte es bei Erbringung eines derartigen Nachweises durchaus zu der Zulässigkeit eines Lagezuschlags kommen.

6. Conclusio und Verbesserungsansätze

Nachfolgende Verbesserungsansätze der bestehenden Methoden zur Bestimmung des Grundkostenanteils pro m² NRF spiegeln die persönliche Meinung des Verfassers vorliegender Arbeit wider.

Die Fragestellung, inwieweit es Diskrepanzen zwischen den Grundkostenanteil gemäß Grundanteilsverordnung, Lagezuschlagskarte und einer vereinfachten Bauträgerkalkulation gibt, wurde unter Zuhilfenahme von drei exemplarisch ausgewählten Beispielliegenschaften an drei unterschiedlichen Lagen innerhalb Wiens beantwortet.

Auch wenn die drei untersuchten Ansätze jeweils einen anderen Zweck erfüllen, nämlich die Feststellung einer Abschreibungsbasis im Steuerrecht, die Anwendbarkeit und Höhe eines Lagezuschlags im Richtwert sowie eine Entscheidungsgrundlage für Investoren, so haben sie doch gemein, dass sie in ihrem eigentlichen Sinn eine Gleichstellung der Marktteilnehmer bezwecken sollten und nicht Nachteile für Individuen generieren.

Grundanteilsverordnung

Hinsichtlich der Grundkostenanteile wäre es bei Beibehaltung eines pauschalen Ansatzes zu empfehlen, weitere Unterscheidungen zu treffen.

Ein möglicher Ansatz, um eine Gleichstellung der Abgabepflichtigen zu verbessern, wäre es, den möglich ausweisbaren Grundkostenanteil weiter zu unterteilen. Beispielhaft wäre hier zu nennen, dass eine Anhebung des ausweisbaren Grundkostenanteils in Prozent zum Gesamtwert der Liegenschaft in jenen Gemeinden möglich ist, in denen das Niveau des Grundkostenanteils einen bestimmten Schwellenwert übersteigt. Für Wien beispielsweise wäre eine Einteilung, angelehnt an die Zonen der Lagezuschlagskarte, zu empfehlen.

Lagezuschlagskarte

Eine Verbesserung der Lagezuschlagskarte wäre dahingehend möglich, dass man durch laufende Evaluierungen der tatsächlichen Verkaufstransaktionen in einer Zone versuchen könnte, die laut Karte ausgewiesenen Grundkostenanteile den tatsächlichen Marktverhältnissen anzupassen. Auch wäre eine kleinteiligere Unterscheidung, also eine weitere Aufteilung der Zonen zu empfehlen, deren Nutzen jedoch immer mit dem damit verbundenen Aufwand in Relation zu setzen ist.

Am Beispiel des 1. Bezirks wird deutlich, dass der gesamte Bezirk gemäß Lagezuschlagskarte einen Grundkostenanteil von EUR 4.000,00 pro m² NRF ausweist. Der Markt unterscheidet jedoch sehr wohl zwischen einer Lage am Stephansplatz und einer Lage am Salzgries. Analog ist dies auch auf andere Zonen anwendbar. So werden beispielsweise Teile des 19. Bezirks als „Durchschnittslage“ ausgewiesen; folgt man Marktdaten, kann dies aber auf jeden Fall im Vergleich zum durchschnittlichen Verkaufspreis am Wiener Immobilienmarkt verneint werden.

Ein weiterer Ansatz in der praktischen Durchführbarkeit wäre es, wenn die Schlichtungsstelle in ihren Entscheidungen nicht nur den Empfehlungen der Lagezuschlagskarte folgen würde, sondern durch die Etablierung eines Vier-Augen-Prinzips durch Unterstützung vorhandener Datenbanken im Einzelfall auch auf die tatsächliche Marktsituation Bezug nehmen würde.

Das Lageklassenverfahren als Alternative

Wie bereits in entsprechendem Kapitel dieser Arbeit erwähnt, wäre die Entwicklung eines sogenannten Lageklassenverfahrens nach Schweizer Vorbild dazu geeignet, sowohl hinsichtlich der Grundanteilsverordnung als auch hinsichtlich eines eventuell zulässigen Lagezuschlags eine geeignete und objektiv gerechtfertigte Aussage über den Grundkostenanteil einer bestimmten Lage zu treffen.

Obwohl die Entwicklung eines solchen Modells mit erheblichem Aufwand verbunden wäre, würde nach Meinung des Autors doch der Nutzen eines solchen die positiven Aspekte, die sich durch dieses Verfahren ergeben würden, aufwiegen.

Abbildungsverzeichnis

Allen Abbildungen ohne Quellenangabe wurden selbst erstellt.

Abbildung 1, offene Bauweise.....	7
Abbildung 2, geschlossene Bauweise.....	8
Abbildung 3, gekuppelte Bauweise.....	8
Abbildung 4, Die Schweizer Lageklassen, Quelle, Kanton Schweyz 2005, Seite 79.....	15
Abbildung 5, Landwertanteil nach Lageklassen in %,Quelle: vgl. Abbildung 4.....	16
Abbildung 6, Lagezuschlagskarte 2017, Quelle: MA 25, über derstandard.at.....	29
Abbildung 7, Lagezuschlagskarte 2019, Quelle: MA25	29
Abbildung 8, Vergrößerung der Abbildungen 1 und 2	30
Abbildung 9, Ansicht der Liegenschaft Lage A	36
Abbildung 10, Makrolage der Lage A, Quelle: Google.maps	37
Abbildung 11, Mikrolage der Lage A, Quelle: Google.maps	38
Abbildung 12, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Lage A, Quelle: Wien.gv.at	38
Abbildung 13, Lagezuschlagskarte Wien, Lage A eingezeichnet, Quelle: MA25	41
Abbildung 14, Ansicht der Liegenschaft Lage B	44
Abbildung 15, Makrolage Lage B, Quelle: Google.maps.....	45
Abbildung 16, Mikrolage Lage B, Quelle: Google.maps.....	46
Abbildung 17, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Lage B, Quelle: Wien.gv.at	46

Abbildung 18, Lagezuschlagskarte Wien, Lage B eingezeichnet, Quelle: MA25.....	49
Abbildung 19, Ansicht der Liegenschaft Lage C	52
Abbildung 20, Makrolage Lage C, Quelle: Google.maps	53
Abbildung 21, Mikrolage Lage C, Quelle: Google.maps	54
Abbildung 22, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Lage C, Quelle: Wien.gv.at	54
Abbildung 23, Lagezuschlagskarte Wien, Lage C eingezeichnet, Quelle: MA25.....	57

Tabellenverzeichnis

Allen Tabellen ohne Quellenangabe wurden selbst erstellt.

Tabelle 1, Rating fiktiver Liegenschaft	16
Tabelle 2, Valorisierung Grundkosten Lage A	39
Tabelle 3, Fact Sheet Lage A.....	40
Tabelle 4, Fact Sheet Lage A.....	40
Tabelle 5, Fact Sheet Lage A.....	41
Tabelle 6, Fact Sheet Lage A.....	42
Tabelle 7, GK-Anteil je m ² NRF Lage A.....	43
Tabelle 8, Gegenüberstellung der Ergebnisse Lage A	43
Tabelle 9, Valorisierung Grundkosten Liegenschaft B	47
Tabelle 10, Fact Sheet Lage B.....	48
Tabelle 11, Fact Sheet Lage B.....	48
Tabelle 12, Fact Sheet Lage B.....	49
Tabelle 13, Fact Sheet Lage B.....	50
Tabelle 14, GK-Anteil je m ² NRF Lage B.....	51
Tabelle 15, Gegenüberstellung der Ergebnisse Lage B	51
Tabelle 16, Valorisierung Grundkosten Lage C	55
Tabelle 17, Fact Sheet Lage C.....	56

Tabelle 18, Fact Sheet Lage C	56
Tabelle 19, Fact Sheet Lage C	57
Tabelle 20, Fact Sheet Lage C	58
Tabelle 21, GK-Anteil je m ² NRF Lage C.....	59
Tabelle 22, Gegenüberstellung der Ergebnisse Lage C	59
Tabelle 23, Gegenüberstellung der Ergebnisse Lage A	60
Tabelle 24, Gegenüberstellung der Ergebnisse Lage B.....	60
Tabelle 25, Gegenüberstellung der Ergebnisse Lage C	60
Tabelle 26, Gegenüberstellung der Ergebnisse Lage A	61
Tabelle 27, Gegenüberstellung der Ergebnisse Lage B	63
Tabelle 28, Gegenüberstellung der Ergebnisse Lage C	64

Literaturverzeichnis

Bücher

Bienert, Sven (2009): *Immobilienbewertung Österreich*, Wien, Österreich: Ed. ÖVI Immobilienakad.

Doralt, Werner/Hans Ruppe/MANZ Wien (2012): *Grundriss des Österreichischen Steuerrechts - Band I: Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Umgründungssteuergesetz, Internationales Steuerrecht*, 10., Aufl, Wien, Österreich: MANZ Verlag Wien.

Engelbrecht, Bernhard (1998): *Grundsätze und Technik ordnungsmäßiger Immobilienbewertung (Unternehmen und Steuern Bd. 7) (Unternehmen und Steuern, 7, Band 7)*, 1. Aufl., Heidelberg, Deutschland: Physica-Verlag Heidelberg.

Kranewitter, Heimo (2017): *Liegenschaftsbewertung*, 7. Aufl., Wien, Österreich: MANZ Verlag Wien.

Proding, Christian/Manuela Ziller (2020): *Immobilienbewertung im Steuerrecht: Fiktive Anschaffungskosten und gemeiner Wert – Grundstückswert – Grundanteil – Restnutzungsdauer – Gutachtenserstellung*, 4. Auflage 2020, Wien, Österreich: Linde Verlag Ges.m.b.H.

Seiser, Franz Josef/MANZ Wien (2011): *„Der Wert von Immobilien“: Standards und Praxis der Bewertung*, Wien, Österreich: MANZ Verlag Wien.

Fachzeitschriften

Pröll, Martin (2009): Betriebsaufgabe: Der gemeine Wert und seine „Tücken“, in: *Österreichische Steuer Zeitung*, Bd. 163, Nr. 4/2009, S. 80, [online] https://lesen.lexisnexis.at/_/betriebsaufgabe-der-gemeine-wert-und-seine-tuecken/artikel/o_stz/2009/4/OeStZ_2009_04_163.html.

Internetquellen

Bundesministerium Für Finanzen (2021): Absetzung für Abnutzung bei Vermietung und Verpachtung, Absetzung für Abnutzung bei Vermietung und Verpachtung, BMF, [online] <https://www.bmf.gv.at/themen/steuern/immobilien-grundstuecke/vermietung-verpachtung/absetzung-fuer-abnutzung-bei-vuv.html#:~:text=Bei%20Geb%C3%A4uden%20besteht%20im%20Rahmen%20der%20Eink%C3%BCnfte%20aus,Ein%20niedrigerer%20AfA%20-Prozentsatz%20muss%20nicht%20angewendet%20werden.> [abgerufen am 28.05.2021].

Flächenwidmungsplan Wien (2022): Wien.gv.at, [online] <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/> [abgerufen am 23.03.2022].

Google.maps (2022): Karte [online] <https://www.google.at/maps> [abgerufen am 26.03.2022].

Kanton Schweyz (2005): Anhang Schätzungsanleitung, Anhang Schätzungsanleitung, [online] https://www.sz.ch/public/upload/assets/16648/schaetzungsanleitung_gesamt.pdf [abgerufen am 30.05.2021].

Lagezuschlag sorgt weiter für Diskussionen (2018): DER STANDARD, [online] <https://www.derstandard.at/consent/tcf/story/2000071978322/lagezuschlag-sorgt-weiter-fuer-diskussionen> [abgerufen am 26.03.2022].

MA 25 (2019): MA25, Stadt Wien, [online]

<https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/lagezuschlagskarte-2019.pdf> [abgerufen am 26.03.2022].

Mietervereinigung Österreich (o. D.): Mietervereinigung Österreich Richtwertmiete, [online] <https://mietervereinigung.at/4894/Richtwertmiete> [abgerufen am 29.05.2021].

ÖVI Richtwert (2019): ÖVI, [online] <https://www.ovi.at/aktuelles/detailansicht/neue-richtwerte-sind-verlautbart/> [abgerufen am 23.03.2022].

Richtlinien für die Ermittlung des Richtwerts (2019): MA25, Stadt Wien, [online] <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/pdf/richtwert-2019.pdf> [abgerufen am 24.03.2022].

Abkürzungsverzeichnis

AfA	Absetzung für Abnutzung
AktG	Aktiengesetz
BewG	Bewertungsgesetz
BGF	Bruttogeschossfläche
Bzw.	Beziehungsweise
EstG	Einkommenssteuergesetz
EUR	Euro
GmbHG	GmbH-Gesetz
i.H.v	in Höhe von
KGF	Konstruktionsgrundfläche
KV	Kaufvertrag
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
lt.	laut
MA25	Magistratsabteilung 25 der Stadt Wien
MRG	Mietrechtsgesetz
ND	Nutzungsdauer
NGF	Nettogeschossfläche
NRF	Nettoraumfläche
OGH	Oberster Gerichtshof
RichtWG	Richtwertgesetz
UGB	Unternehmensgesetzbuch
Vgl.	vergleiche
WEG	Wohnungseigentumsgesetz

Anhang

Anhang A: Grundbuchsauszüge, eingeschränkt auf A1-Blatt

Lage A:



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01004 Innere Stadt
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

EINLAGEZAHL 943

Letzte TZ 2292/2019
WOHNUNGEIGENTUM IN VORBEREITUNG
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
236 Gärten(10) * 1328 Tiefer Graben 15
Renngasse 10

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)

Abgerufen am 26.03.2022

Lage B:



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01006 Landstraße
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

EINLAGEZAHL 3828

Letzte TZ 3963/2021

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
916/7	GST-Fläche	1517	
	Bauf. (10)	1436	
	Bauf. (20)	81	Bayerngasse 2 Grimmelshausengasse 1 Beatrixgasse 27
916/8	GST-Fläche	1788	
	Bauf. (10)	1442	
	Bauf. (20)	346	
916/25	GST-Fläche	810	
	Bauf. (10)	451	
	Bauf. (20)	359	Gottfried-Keller-Gasse 1
GESAMTFLÄCHE		4115	

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Abgerufen am 26.03.2022

Lage C: Einlagezahl 318



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01307 Sechshaus
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 318

Letzte TZ 3876/2020
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.144/9	G GST-Fläche *	2242	
	Bauf.(10)	1453	
	Gärten(10)	789	Pfeiffergasse 3

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

Abgerufen am 26.03.2022



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01307 Sechshaus
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

EINLAGEZAHL 446

Letzte TZ 1376/2022

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.144/12	G	GST-Fläche	* 1464	
		Bauf.(10)	1043	
		Gärten(10)	421	Ullmannstraße 19 Pfeiffergasse 5

Legende:

- G: Grundstück im Grenzkataster
- *: Fläche rechnerisch ermittelt
- Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
- Gärten(10): Gärten (Gärten)

Abgerufen am 26.03.2022

Anhang B: Datensheets

Datensheet Lage A

N°10

Q4 2018



Renngasse 10, 1010 Wien

KG NR: 01004

EZ 943

Fläche 1.328 m²

Gst Nr: 236

Widmung/Bauklasse: 1.130 m² GB V g 80% (seit 14.07.2005)
150 m² GB II g BB (seit 14.07.2005)



Dr. Jelitzka + Partner Gesellschaft für Immobilienberatung und -verwertung GmbH

Lehargasse 9/12, 1060 Wien

[Unternehmensstruktur](#)



Renngasse 10 Immobilienentwicklungs- und verwertungs GmbH

Lehargasse 7, 1060 Wien

[Unternehmensstruktur](#)



Rendity GmbH

Tegetthoffstraße 7, 1010 Wien

[Unternehmensstruktur](#)

RENDITY



73 Wohnungen Eigentum Neubau freifinanziert

3 Geschäftslokale Neubau

PKW-Stellplätze



[Flächenwidmungsplan](#)

[Bau- und Ausstattungsbeschreibung](#)



02.07.2013

TZ 7716 / 2013 BG 10

KG NR 01004 EZ 943

Nutzung: Gebäude mit begründetem Wohnungseigentum, welches bis 01.12.2013 vollkommen bestandsfrei ist

Kaufpreis: 34.200.000 €

Anteil 1/1

Verkäufer:

Preis/m²: 25.714 €

Grundfläche: 1.330 m²

Immigon portfolioabbau ag i.A.

Stallburggasse 4, 1010 Wien

Käufer:

Renngasse 10 Immobilienentwicklungs- und

verwertungs GmbH

Firmenbuch Nr: 397565f



Kaufpreis/m² erzielbare Nutzfläche (=Grundkostenanteil):

5.623 €/m² Nutzfläche lt. Verkaufsobjekten



Nutzfläche lt. Verkaufsobjekten

6.082 m²

BAU- UND AUSSTATTUNGSQUALITÄT

ENERGIEEFFIZIENZ



HWB 23,20 ▲
fGEE 0,740 ▲

HEIZ- UND KÜHLSYSTEM

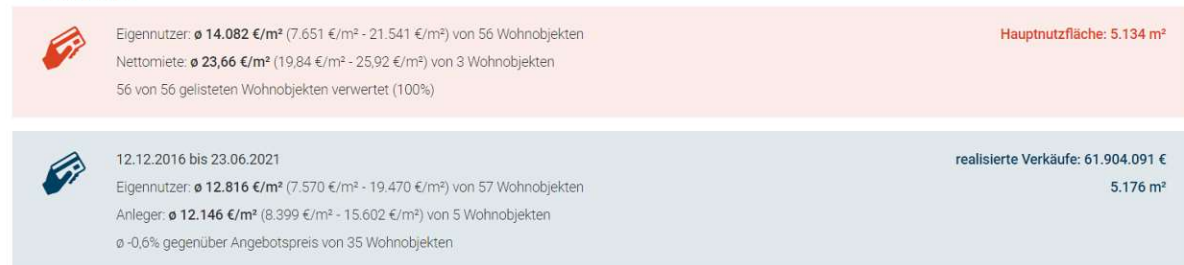


Hauptheizsystem: **Fernwärme**

BEWERTUNG



STATISTIK



Datensheet Lage B

THE AMBASSY

Q3 2018



Beatrixgasse 27, 1030 Wien

KG Nr. 01006 EZ 3828 Fläche 4.115 m²

GstNr. 916/25 916/7 916/8

Widmung/Bauklasse: 2.860 m² W IV g (seit 30.07.2015)
 410 m² W GV I 4.5m g BB (seit 30.07.2015)
 350 m² W IV g (seit 30.07.2015)
 100 m² WGV I 4.5m g BB (seit 30.07.2015)



UDA urban development agency GmbH

Mahlerstraße 12, Stiege 6, 5. Stock, 1010 Wien

[Unternehmensstruktur](#)



Huber Swoboda Oswald Aixberger Rechtsanwälte GmbH

Tuchlauben 11/18, 1010 Wien

[Unternehmensstruktur](#)



200 Wohnungen Eigentum Neubau freifinanziert

149 PKW-Stellplätze



[Flächenwidmungsplan](#)

[Bau- und Ausstattungsbeschreibung](#)

[Projektbroschüre](#)



17.12.2015

Nutzung: Gebäude

Verkäufer:

Bausparkasse der österreichischen Sparkassen

Aktiengesellschaft

Am Belvedere 1, 1100 Wien

Österreichischer Sparkassenverband

Grimmelshausengasse 1, 1030 Wien

Käufer:

UDA urban development agency GmbH

Firmenbuch Nr: 237627b

TZ 6020 / 2016 BG 10

Kaufpreis: 36.100.000 €

Preis/m²: 8.773 €

KG NR 01006 EZ 3811, 3828,

3810

Anteil 1/1

Grundfläche: 4.115 m²



Kaufpreis/m² erzielbare Nutzfläche (=Grundkostenanteil):

2.389 €/m² Nutzfläche aus Verkaufsobjekten (hochgerechnet)

Nutzfläche aus Verkaufsobjekten (hochgerechnet)

15.113 m²

BAU- UND AUSSTATTUNGSQUALITÄT

ENERGIEEFFIZIENZ



HWB 23,70 ▲

fGEE 0,729 ▲

HEIZ- UND KÜHLSYSTEM



EG + Regelgeschosse

Hauptheizsystem: Fernwärme

Dachgeschoss

Hauptheizsystem: Fernwärme

BEWERTUNG

EG + Regelgeschosse

271 Punkte

Hochwertig

Konstruktion		Gewichtung	Bewertung
Bauweise und Dämmung	Ortbetonbauweise	21 %	Gehoben
	unbekannte Dämmung		Gehoben
Innenwände	nicht-tragende Innenwände aus doppelt beplankten Gipskartonwänden	2 %	Hochwertig
Stiegenhaus	hochwertige Stiegenhausgestaltung (z.B. Sichtbetonwände oder Glasaufzug)	2 %	Hochwertig

Alle weiteren Ausstattungsmerkmale anzeigen

 Geschätzte Herstellungskosten in Abhängigkeit zur Ausstattungsqualität: **4.108 €/m²**

STATISTIK



Eigennutzer: **ø 10.870 €/m²** (5.735 €/m² - 25.808 €/m²) von 145 Wohnobjekten
 Nettomieteter: **ø 21,03 €/m²** (16,82 €/m² - 24,99 €/m²) von 8 Wohnobjekten
 128 von 146 gelisteten Wohnobjekten verwertet (88%)

Hauptnutzfläche: **11.252 m²**



06.11.2018 bis 05.11.2021
 Eigennutzer: **ø 9.450 €/m²** (5.233 €/m² - 21.825 €/m²) von 103 Wohnobjekten
 Anleger: **ø 7.634 €/m²** (6.485 €/m² - 9.878 €/m²) von 15 Wohnobjekten
 ø -1,0% gegenüber Angebotspreis von 92 Wohnobjekten

realisierte Verkäufe: **82.257.050 €**
9.219 m²

Abgerufen am 26.03.2022 auf exploreal.at

Datensheet Lage C

WOHNZEILE 15

Q3 2019



Pfeiffergasse 3-5, 1150 Wien

KG Nr. 01307 EZ 446 Fläche 1.636 m²

Gst Nr. .144/12

KG Nr. 01307 EZ 318 Fläche 2.231 m²

Gst Nr. .144/9

Widmung/Bauklasse: 2.430 m² GB III g [80%] (seit 21.02.2013)



BUWOG Group GmbH

Rathausstraße 1, 1010 Wien

[Unternehmensstruktur](#)



BUWOG Pfeiffergasse 3-5 GmbH

Rathausstraße 1, 1010 Wien

[Unternehmensstruktur](#)



Lattenmayer, Luks & Enzinger Rechtsanwälte GmbH

Tuchlauben 13, 1010 Wien

[Unternehmensstruktur](#)



128 Wohnungen Miete Neubau freifinanziert

81 Wohnungen Eigentum Neubau freifinanziert

109 PKW-Stellplätze

3 Motorrad-Stellplätze



21.12.2015

TZ 7053 / 2015 BG 13

KG NR 01307 EZ 446, 318

Nutzung: Auf den Liegenschaften befinden sich Gebäude, welche abgebrochen werden, sowie 36 vermietete PKW Stellplätze im Freien.

Kaufpreis: 9.700.000 €

Anteil 1/1

Verkäufer:

R.A.I. Betriebsberatungsgesellschaft m.b.H.

Reithlegasse 4, 1190 Wien

Käufer:

BUWOG Pfeiffergasse 3-5 GmbH

Firmenbuch Nr. 444116m

Bauplatz 1 (Gst.Nr. .144/12) und Bauplatz 2 (Gst.Nr. .144/9)



Kaufpreis/m² erzielbare Nutzfläche (=Grundkostenanteil):

861 €/m² Nutzfläche lt. Angebotsobjekten

Nutzfläche lt. Angebotsobjekten

11.272 m²

BAU- UND AUSSTATTUNGSQUALITÄT

ENERGIEEFFIZIENZ



Hausnr. 3 HWB 22,63 **A**

fGEE 0,876 **B**

Hausnr. 5 HWB 22,85 **A**

fGEE 0,857 **B**

HEIZ- UND KÜHLSYSTEM



Dachgeschoss

Hauptheizsystem: **Fernwärme**

EG + Regelgeschosse

Hauptheizsystem: **Fernwärme**

BEWERTUNG

EG + Regelgeschosse

174 Punkte

Normal

Konstruktion		Gewichtung	Bewertung
Bauweise und Dämmung	Ortbetonbauweise mit tlw. Fertigbetonelementen	21 %	Normal
	unbekannte Dämmung		Normal
Innenwände	tragende Innenwände mit Vorsatzschalen und einfach beplankten Gipskartonwänden	2 %	Gehoben
Stiegenhaus	gehobene Stiegenhausgestaltung mit Edelstahlgeländer oder beschichtetem Flachstahlgeländer	2 %	Gehoben

Alle weiteren Ausstattungsmerkmale anzeigen

 Geschätzte Herstellungskosten in Abhängigkeit zur Ausstattungsqualität: **2.792 €/m²**

STATISTIK



Eigennutzer: **ø 4.278 €/m²** (3.813 €/m² - 4.489 €/m²) von 40 Wohnobjekten
 Anleger: **ø 3.991 €/m²** (3.547 €/m² - 4.211 €/m²) von 40 Wohnobjekten
 Nettomiete: **ø 12,99 €/m²** (11,36 €/m² - 15,96 €/m²) von 127 Wohnobjekten
 208 von 209 gelisteten Wohnobjekten verwertet (100%)

Hauptnutzfläche: 11.272 m²



01.10.2018 bis 02.12.2019
 Eigennutzer: **ø 4.371 €/m²** (3.817 €/m² - 5.096 €/m²) von 65 Wohnobjekten
 Anleger: **ø 4.095 €/m²** (3.941 €/m² - 4.779 €/m²) von 16 Wohnobjekten
 ø 0,0% gegenüber Angebotspreis von 38 Wohnobjekten

realisierte Verkäufe: 19.833.530 €
 4.589 m²

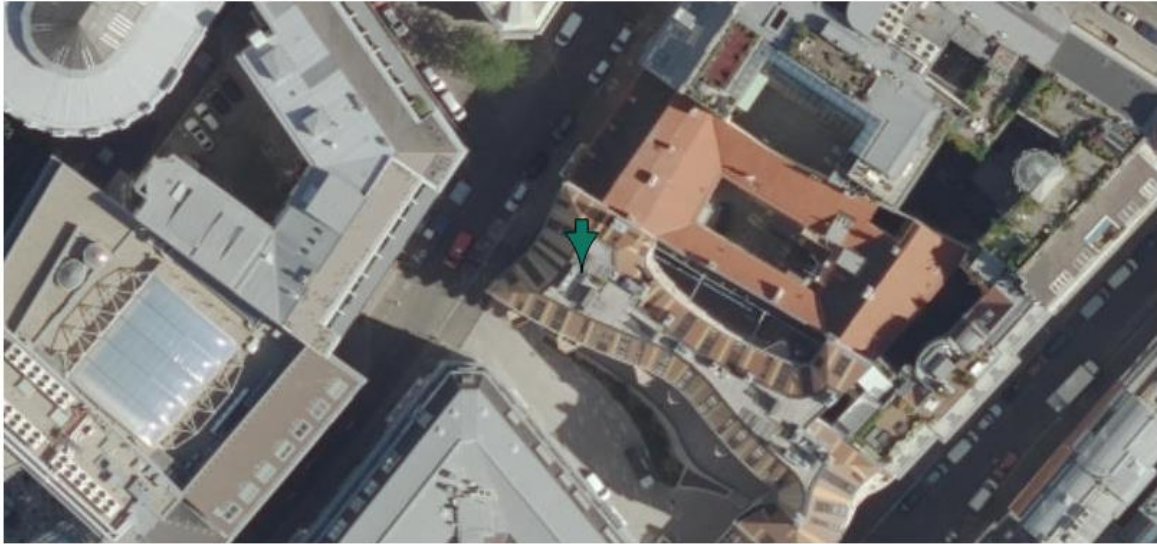
Abgerufen am 26.03.2022 auf exploreal.at

Anhang C: Abgefragte Vergleichswerte

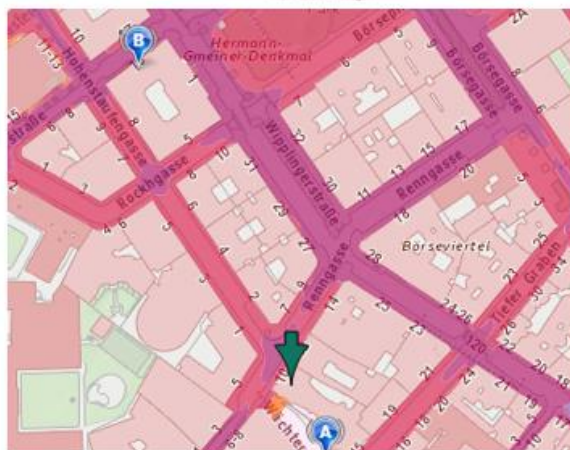
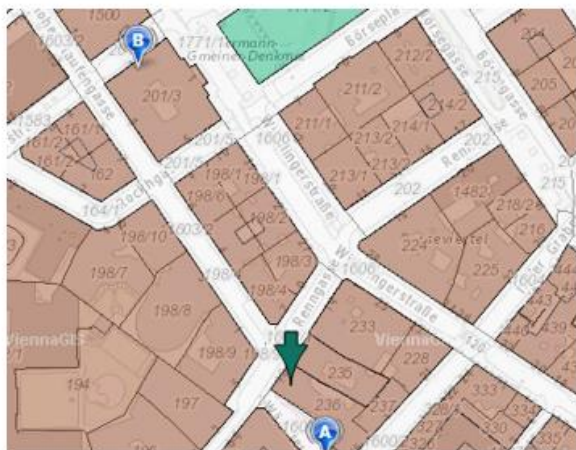
Lage A: Abgefragte Vergleichswerte

Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - EIGENTUMSWOHNUNG



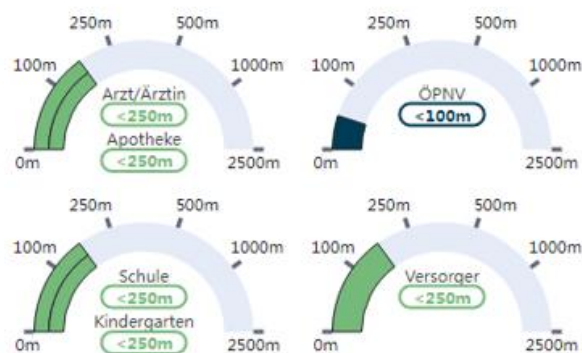
-  **26.03.2022**
Bewertungsstichtag
-  **12.095,99 €**
Wert je m²
-  **2,14 %**
Valorisierungsfaktor



Bewertungsobjekt - Eigentumswohnung

Statistik

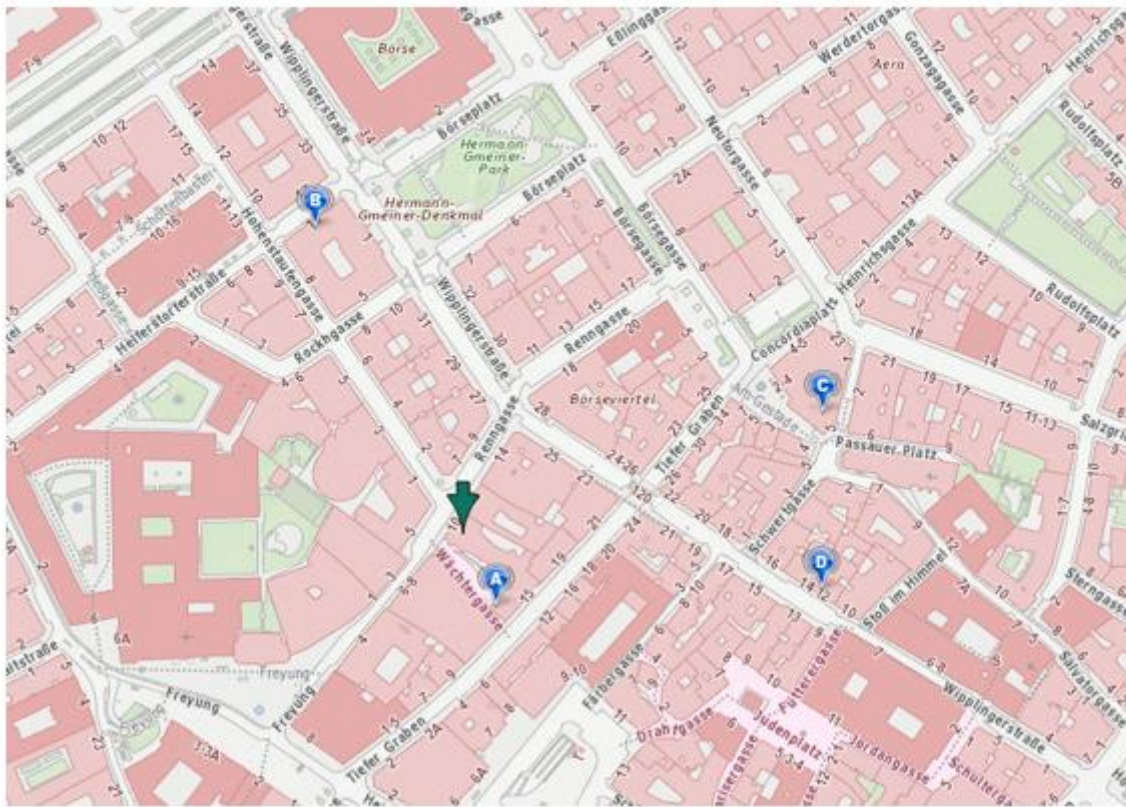
Erhobene Vergleichswerte	10
Gewählte Vergleichswerte	10
Arith. Mittel	12.095,99 €
Standardabweichung	3.077,68 €
Variationskoeffizient	25,44 %
Streuintervall	10.188,42 € - 14.003,56 €
Stichtag	26.03.2022



Bewertungsobjekt - Eigentumswohnung

Adresse	Rengasse 10, 1010 Wien, Österreich
Katastralgemeinde	1004 Innere Stadt

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² KV	Preis korr./m ²
1/A	Eigentumswohnung	6542/2021	23.06.2021	56,10	11.942,96 €	12.136,79 € *
2/A	Eigentumswohnung	691/2021	20.01.2021	114,80	7.839,72 €	8.037,24 € *
3/A	Eigentumswohnung	12642/2021	18.10.2021	86,10	10.520,56 €	10.619,18 € *
4/B	Eigentumswohnung	6806/2020	27.05.2020	135,28	15.523,36 €	16.131,84 € *
5/B	Eigentumswohnung	11561/2020	25.02.2020	114,87	15.408,72 €	16.094,87 € *
6/C	Eigentumswohnung	3147/2020	06.03.2020	72,48	9.105,96 €	9.506,11 € *
7/C	Eigentumswohnung	8563/2020	31.08.2020	89,00	9.550,56 €	9.871,20 € *
8/D	Eigentumswohnung	10902/2021	28.09.2021	84,55	10.053,22 €	10.159,25 € *
9/D	Eigentumswohnung	9603/2020	28.09.2020	70,04	15.933,21 €	16.442,00 € *
10/D	Eigentumswohnung	1423/2021	16.12.2020	64,41	11.644,15 €	11.961,40 € *

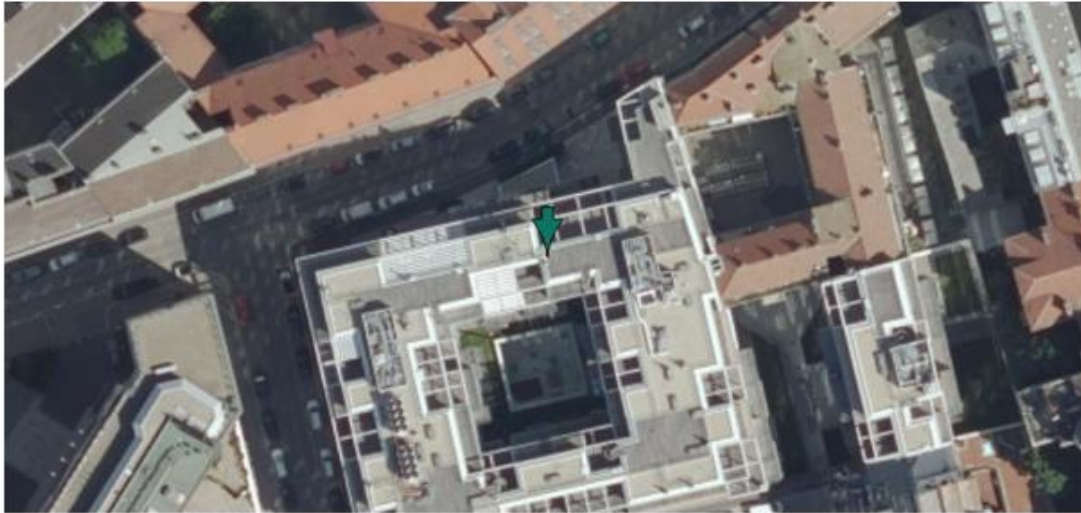
* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Abgerufen am 26.03.2022 auf Immonetz.at

Lage B: Abgefragte Vergleichswerte

Vergleichswertberechnung

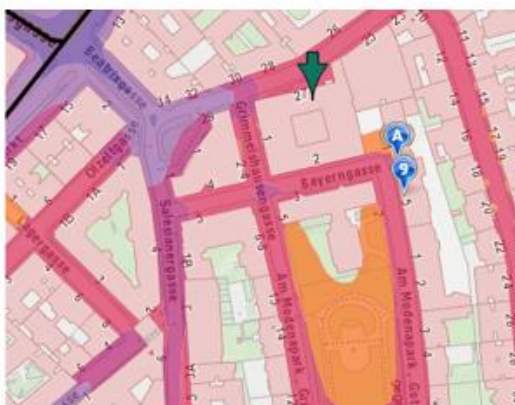
BEWERTUNGSOBJEKT - EIGENTUMSWOHNUNG



 **26.03.2022**
Bewertungsstichtag

 **9.402,80 €**
Wert je m²

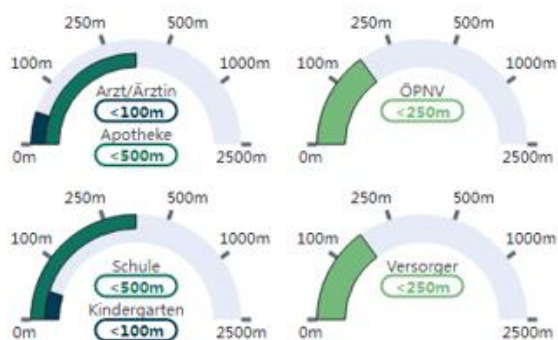
 **-1,21 %**
Valorisierungsfaktor



Bewertungsobjekt - Eigentumswohnung

Statistik

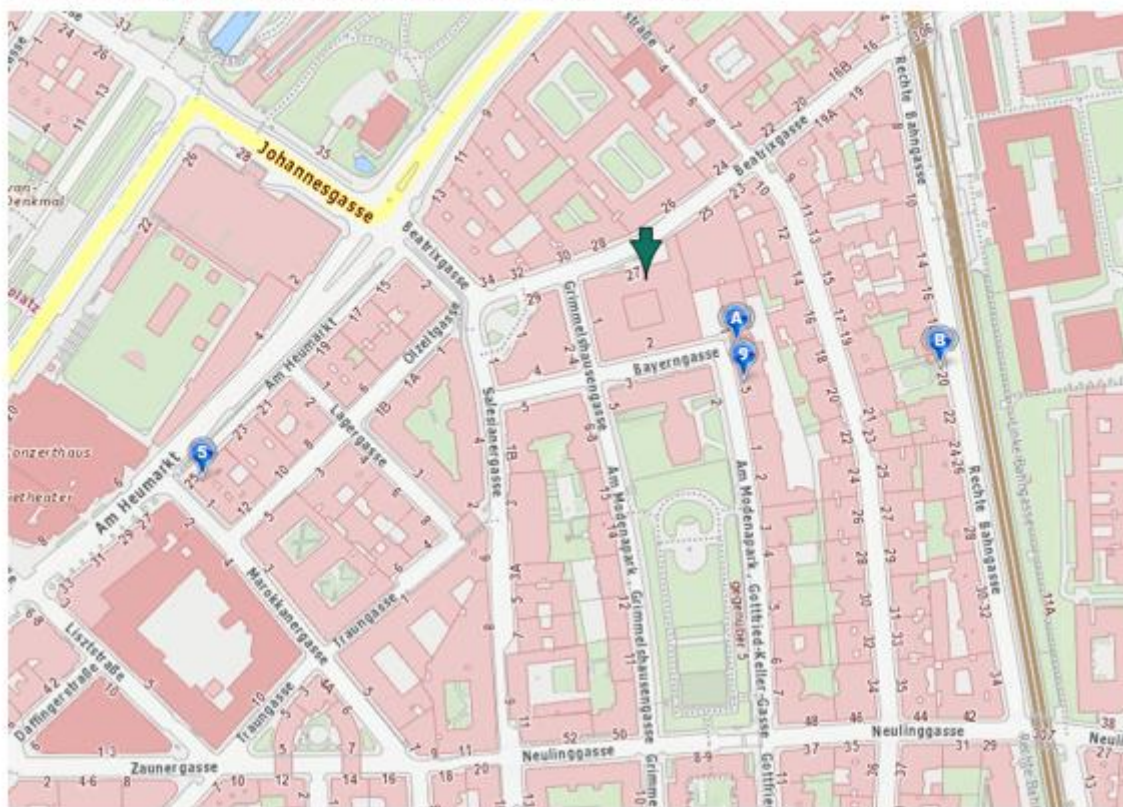
Erhobene Vergleichswerte	10
Gewählte Vergleichswerte	10
Arith. Mittel	9.402,80 €
Standardabweichung	803,86 €
Variationskoeffizient	8,55 %
Streuintervall	8.904,56 € - 9.901,04 €
Stichtag	26.03.2022



Bewertungsobjekt - Eigentumswohnung

Adresse **Beatrixgasse 27, 1030 Wien, Österreich**
Katastralgemeinde **1006 Landstraße**

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² KV	Preis korr./m ²
1/A	Eigentumswohnung	3485/2020	14.02.2020	48,00	8.598,23 €	8.378,61 € *
2/A	Eigentumswohnung	3485/2020	14.02.2020	48,80	8.659,12 €	8.437,94 € *
3/B	Eigentumswohnung	207/2022	30.09.2021	43,88	9.676,50 €	9.619,76 € *
4/B	Eigentumswohnung	11980/2021	18.06.2021	54,83	9.799,54 €	9.708,32 € *
5	Eigentumswohnung	2082/2021	09.09.2020	42,02	8.567,35 €	8.407,55 € *
6/B	Eigentumswohnung	234/2022	01.09.2021	48,58	10.026,90 €	9.958,47 € *
7/A	Eigentumswohnung	9698/2020	24.08.2020	45,60	9.320,18 €	9.141,40 € *
8/A	Eigentumswohnung	5644/2020	28.05.2020	45,60	10.842,11 €	10.602,53 € *
9	DG-Wohnung/Penthaus	7512/2021	15.07.2021	101,83	9.508,40 €	9.428,39 € *
10/A	DG-Wohnung/Penthaus	10747/2020	19.10.2020	46,45	10.527,45 €	10.345,05 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Abgerufen am 26.03.2022 auf Immonet.at

Lage C: Abgefragte Vergleichswerte

Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - EIGENTUMSWOHNUNG



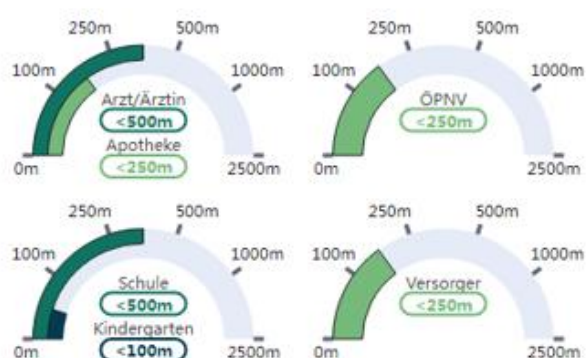
-  **26.03.2022**
Bewertungsstichtag
-  **4.697,24 €**
Wert je m²
-  **3,66 %**
Valorisierungsfaktor



Bewertungsobjekt - Eigentumswohnung

Statistik

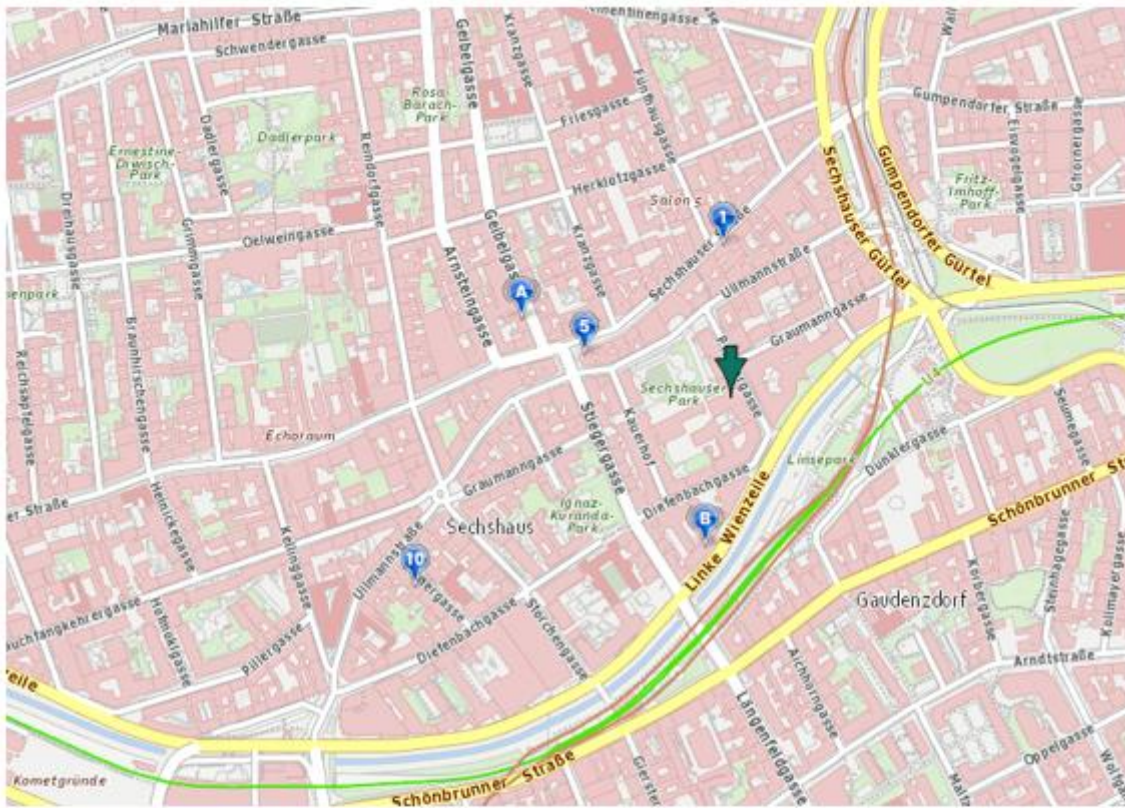
Erhobene Vergleichswerte	10
Gewählte Vergleichswerte	10
Arith. Mittel	4.697,24 €
Standardabweichung	245,91 €
Variationskoeffizient	5,24 %
Streuintervall	4.544,83 € - 4.849,66 €
Stichtag	26.03.2022



Bewertungsobjekt - Eigentumswohnung

Adresse	Pfeiffergasse 3, 1150 Wien, Österreich
Katastralgemeinde	1307 Sechshaus

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² KV	Preis korr./m ²
1	Eigentumswohnung	2577/2020	04.03.2020	47,00	4.574,47 €	4.919,18 € *
2/A	Eigentumswohnung	3130/2020	13.02.2020	72,74	4.467,97 €	4.813,61 € *
3/A	Eigentumswohnung	696/2020	20.01.2020	54,71	4.551,27 €	4.914,31 € *
4/A	Eigentumswohnung	6461/2020	14.10.2020	40,94	4.225,70 €	4.449,28 € *
5	DG-Wohnung/Penthaus	1880/2021	15.02.2021	94,94	4.739,84 €	4.931,72 € *
6/B	Eigentumswohnung	1631/2020	29.01.2020	103,20	4.194,77 €	4.525,58 € *
7/B	Eigentumswohnung	1530/2020	27.02.2020	95,40	4.162,47 €	4.478,65 € *
8/B	Eigentumswohnung	2687/2020	13.01.2020	103,80	4.661,85 €	5.036,98 € *
9/A	Eigentumswohnung	3377/2020	02.06.2020	62,95	4.130,26 €	4.404,25 € *
10	Eigentumswohnung	6817/2021	06.12.2021	37,08	4.449,84 €	4.498,89 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Abgerufen am 26.03.2022 auf Immonet.at