

DR. MARIA FEKTER
FINANZMINISTERIN



XXIV. GP.-NR
11431 /AB
13. Juli 2012

Frau Präsidentin
des Nationalrates
Mag. Barbara Prammer
Parlament
1017 Wien

zu 11560 /J

Wien, am 5. Juli 2012

GZ: BMF-310205/0137-I/4/2012

Sehr geehrte Frau Präsidentin!

Auf die schriftliche parlamentarische Anfrage Nr. 11560/J vom 15. Mai 2012 der Abgeordneten Kai Jan Krainer, Kolleginnen und Kollegen beehre ich mich, Folgendes mitzuteilen:

Einleitend wird festgehalten, dass im Folgenden bei der Anzahl der Käufe nur jene Fälle berücksichtigt werden, bei denen ein Grundstück zu mehr als einem Viertel den Besitzer wechselte.

Gemäß § 21 Abs. 4 Bewertungsgesetz (BewG) sind bei einer Fortschreibung die Verhältnisse bei Beginn eines Kalenderjahres zugrunde zu legen, das auf die Änderung folgt. Deshalb werden bei der Beantwortung der Fragen hinsichtlich der Verkäufe im Jahr 2009 die Fortschreibungen zum 1.1.2010, hinsichtlich der Verkäufe im Jahr 2010 die Fortschreibungen zum 1.1.2011 angeführt.

Da von den Finanzämtern noch nicht alle in den Jahren 2009 und 2010 durch Kauf erfolgten Übertragungen bearbeitet sind, konnten für die Erstellung der Auswertungen nur die bereits erledigten Kauffälle berücksichtigt werden.

Im Einzelnen:

Zu 1. und 2.:

Die Berechnung neu festgelegter Einheitswerte erfolgt immer nach dem durch das Bewertungsgesetz vorgegebenen Verfahren (technische Methode) in gleicher Weise für alle Grundstücke im Bundesgebiet. Eine Differenzierung bei der Berechnung nach den Jahren 2009 und 2010 ist daher nicht gegeben.

Die Preisansätze für Gebäude- und Bodenwerte wurden von den Schillingbeträgen des Jahres der Hauptfeststellung 1973 auf vier Kommastellen genau in Euro umgerechnet und kommen so in den Berechnungen zum Ansatz.

Bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen der Einheitswerte für Grundbesitz ist zwar der tatsächliche Zustand des Grundbesitzes zum Feststellungsstichtag, jedoch sind die Wertverhältnisse vom Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen. Deshalb ist es für die Wertfindung von keinerlei Bedeutung, ob die Einheitswertfeststellung im Jahr 2009 oder 2010 erfolgt.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass der Übergang eines Grundstückes an einen neuen Eigentümer kein Grund für die Feststellung eines neuen Einheitswertes ist, sondern im Fall eines Erwerbes der gegenständliche Grundbesitz dem neuen Eigentümer nur zugerechnet wird, wobei der bereits früher mit Bescheid festgestellte Wert und die Art in der Regel in Rechtskraft verbleiben (Zurechnungsfortschreibung).

Eine Neufeststellung von Art und Wert (Nachfeststellung) ist nur dann vorzunehmen, wenn eine wirtschaftliche Einheit nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt neu gegründet wird. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn von einem landwirtschaftlichen Betrieb eine Teilfläche als Bauplatz herausgelöst wird und in der Folge eine eigene wirtschaftliche Einheit als Baufläche bildet. Aber selbst in diesem Fall ist nicht eine Veräußerung oder unentgeltliche Übertragung der Grund für die Neufeststellung des Einheitswertes, sondern eben das Entstehen des Bauplatzes durch Widmung und Vermessung, und es wird auch beim bisherigen Eigentümer (ohne Übertragung) für diese neue Fläche ein Einheitswert des Grundvermögens – und nicht mehr wie bisher der Einheitswert als land- und forstwirtschaftlicher Betrieb (berechnet mit dem Hektarsatz als Ertragswert) – festgestellt.

Die Fälle, bei denen sich zum Zurechnungstichtag auch der Wert ändert (Wert- und/oder Artfortschreibung) – auf solche zielt offenbar die Fragestellung ab – sind solche, bei denen sich Bewertungsgrundlagen oder -umstände ändern, z.B. Flächengröße, Herauslösung eines Bauplatzes aus einem landwirtschaftlichen Betrieb, Errichtung eines Gebäudes oder eines Zubaus. Die Neuberechnung ist zwingend mit den Wertansätzen und nach den Bewertungsvorschriften der laufenden Hauptfeststellungsperiode (das ist beim Grundvermögen der 1.1.1973; beim land- und forstwirtschaftlichen Vermögen der 1.1.1988) vorzunehmen.

a.) Bewertung des Grundvermögens:

Gemäß den Bestimmungen des BewG ist Grundbesitz, der keinem land- und forstwirtschaftlichen Hauptzweck dient, als Grundvermögen zu bewerten. Die Bewertung des Grundvermögens erfolgt mit dem gemeinen Wert (§ 10 BewG) nach den Bestimmungen des zweiten Teils des BewG, §§ 51 bis 56 BewG. Dies gilt gemäß § 60 Abs. 1 Z 1 BewG auch für nichtlandwirtschaftlich genutzte Betriebsgrundstücke eines gewerblichen Betriebes.

Die derzeitigen Einheitswerte sind nach den Wertverhältnissen zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung 1.1.1973 zu ermitteln. Gemäß Abgabenänderungsgesetz 1982 sind alle für Grundvermögen festgestellten Werte generell um insgesamt 35% mittels Bescheid zu erhöhen.

b.) Berechnung des Wertes für unbebaute Grundstücke:

Der Einheitswert errechnet sich aus der Flächengröße und dem Bodenwert je m². Für den gemeinen Wert des Grund und Bodens sind die Wertverhältnisse 1973 maßgeblich, welche aus Vergleichspreisen um den Hauptfeststellungszeitpunkt aus der Kaufpreissammlung des Finanzamtes abgeleitet wurden.

c.) Berechnung des Wertes für bebaute Grundstücke:

Der Einheitswert errechnet sich gemäß § 53 BewG aus Boden- und Gebäudewert, diese Summe ist je nach Grundstückshauptgruppe noch zu kürzen (25% bis 60%). Der Bodenwert (Fläche mal Bodenwert je m²) wird bis zum maximal Zehnfachen der bebauten Fläche um 25% Bebauungsabschlag gekürzt (§ 53 Abs. 2 BewG). Der Gebäudewert ergibt sich aus den Neuherstellungswerten gemäß der Anlage zu § 53a BewG, vermindert um die Abschreibung für Abnutzung (idR 1,3% pro Jahr, jedoch nur bis zum letzten Hauptfeststellungstichtag des Grundvermögens 1.1.1973). Die Wertansätze (Durchschnittspreise) je Kubikmeter umbauten

Raumes oder je Quadratmeter nutzbarer Fläche sind in der Anlage zu § 53a BewG differenziert nach Bauklassen, Gebäudetyp (Massivgebäude, Fachwerk und andere) und Bauausführung (sehr einfach bis sehr gut, nach Baumerkmale, siehe die Anlage zu § 53a BewG).

Auch der übersteigende Wohnungswert bei landwirtschaftlichen Betrieben und bei Weinbaubetrieben ist als sonstig bebautes Grundstück (§ 33 BewG) im Grundvermögen zu bewerten.

Zu 3. bis 7. und 11. bis 13.:

Da in den einzelnen Katastralgemeinden nicht viele Kauffälle mit gleichzeitiger Wertänderung in den angefragten Jahren stattgefunden haben, wäre es bei Angabe von genauen Beträgen der Kaufpreise möglich, etwa aus der Urkundensammlung des Grundbuches, den konkreten Fall zu identifizieren, weshalb zur Wahrung des Steuergeheimnisses realitätsnahe Modellfälle dargestellt werden.

Zur Darstellung der Wertrelation zwischen Einheitswerten und Verkaufspreisen wird auf die unten stehende Tabelle von unbebauten Grundstücken in den drei Katastralgemeinden mit Bodenwertansätzen und ausgerechneten Einheitswerten einerseits und aktuellen Baulandpreisen dieser Gemeinden andererseits verwiesen, die einen Überblick und einfacheren Vergleich bietet (KG Dornbach betreffend: Der aktuelle Verkehrswert für das unbebaute Grundstück im dargestellten Modellfall entspricht etwa dem 13,8-fachen des neu festgestellten Einheitswertes).

Nachstehend soll anhand eines Beispiels der Bewertung eines Einfamilienhauses in den erfragten Katastralgemeinden der praktische Gang der Bewertung dargestellt werden:

Es handelt sich um den Neubau eines Einfamilienhauses auf einem bisher unbebauten Grundstück. Dabei ist ersichtlich, dass der Wert des Gebäudes in allen Katastralgemeinden der gleiche ist, nur der Bodenwert ist (bzw. war zur Hauptfeststellung) unterschiedlich, sodass sich aus dieser Differenzierung unterschiedliche Einheitswerte aufgrund der Lage des Grundstückes ergeben.

Unterschiedliche Werte für Immobilien ergeben sich aus den allgemein bekannten wertbestimmenden Faktoren wie Lage, Größe und Konfiguration eines Grundstückes sowie

Art, Größe, Ausführung, Zustand und Alter der sich darauf befindlichen Gebäude. Diese Faktoren sind auch für die Einheitsbewertung beachtlich, indem sie beim Ansatz des Bodenpreises und beim Gebäude des nach den Preisansätzen der Anlage zu § 53a BewG errechneten Gebäudewertes zum Tragen kommen. Zum Vergleichszweck eignet sich ein gleiches „Musterhaus“, ein realer Fall aus einer der Gemeinden, am Besten. Unterschiede zwischen den Jahren 2009 und 2010 gibt es nicht.

Die aktuelle Wertentwicklung und der im Jahr 2009 oder 2010 tatsächlich bezahlte Kaufpreis haben keinen Einfluss auf die gegenwärtige Einheitswertfeststellung.

Die Methodik und die rechtlichen Rahmenbedingungen der Bewertung sind in den Jahren seit der letzten Hauptfeststellung der Einheitswerte des Grundvermögens im Jahr 1973 gleich geblieben. Die in der Anlage zu § 53a BewG normierten Wertansätze für die Gebäudebewertung sind ebenso gleich geblieben wie die aus Kauffällen aus den Jahren vor der Hauptfeststellung abgeleiteten Bodenpreise, die seither – auch in den Jahren 2009 und 2010 – bis dato zum Ansatz kommen.

Angemerkt wird, dass bis zum Stichtag 2001 die Einheitswerte in ATS ermittelt wurden, wobei die Abrundung auf volle Tausend Schilling erfolgte. Der in ATS ermittelte erhöhte Einheitswert wurde auf Euro und Cent umgerechnet.

Beispiel der Neubewertung eines Einfamilienhauses mit Garage in sehr guter Ausführung in der KG Dornbach im Jahr 2009 gemäß der Anlage zu § 53a BewG, mit dem tatsächlich anzusetzenden Bodenpreis von 36,3364 Euro pro Quadratmeter:

Der Bodenwertansatz stammt aus einem realen Fall.

Beispiel: Dornbach

Einfamilienhaus
Berechnung des Einheitswertes

Baujahr	Beschreibung	Länge	Breite	Höhe	Kubikmeter [m³]	Bauklasse	Euro / m³	Zu. / Ab.	AfA in %	Restwert in %	Endwert	
1	2009	NG = Garage	6,50	4,00	2,60	67,6	11.3 / 3.33	18,1682	0	1,3	100	1.228,17
2	2009	KG = Keller	11,00	9,07	2,80	279,4	13.4	25,4355	0	1,3	100	7.105,56
3	2009	EG = Erdgeschoß	11,00	9,25	2,90	295,1	11.25	47,2373	15	1,3	100	16.029,33
4	2009	DG = Dachgeschoß	11,00	6,68	1,93	141,8	11.25	47,2373	15	1,3	100	7.703,88

Gebäudewert	32.066,94
--------------------	------------------

Bodenwert	700 m²	36,3364 Euro/m²	25.435,48
------------------	--------	-----------------	------------------

bebaute Fläche:	112 m²
------------------------	---------------

Wert bis zum 10-fachen der bebauten Fläche

25.435,48

davon 25 % Kürzung gem. § 53 Abs. 2 BewG

- 6.358,8700

Zwischensumme	51.143,5455
----------------------	--------------------

davon 30 % Kürzung gem. § 53 Abs. 7 lit. b BewG

- 15.343,0637

Zwischensumme	35.800,4819
----------------------	--------------------

Einheitswert [abgerundet gem. § 25 BewG]	35.800
---	---------------

+35% = + 12.530

Zwischensumme	48.330
----------------------	---------------

um 35 % erhöhter Einheitswert [gem. AbgÄG 1982 BGBl 1982/570]	48.300 Euro
--	--------------------

Zu 8., 9., 14., 15., 44., 45., 50., 51., 80. und 81.:

Die Übertragung durch Kauf ändert in keinem Fall die Einheitsbewertung eines Objektes. Auf die obigen Ausführungen wird verwiesen.

Bei einer Wertfeststellung im Jahre 2010 sind idente Einheitswertberechnungen (siehe Beispiele) vorzunehmen.

Bewertung von Grundvermögen (sowie unbebaute Betriebsgrundstücke als Grundvermögen) – der Berechnungsmodus gilt für die gesamte Hauptfeststellungsperiode, somit für alle Stichtage ab 1.1.1973. Modellbeispiele für unbebaute Grundstücke:

Typische Beispiele für Grundstücksart	Flächen- ausmaß in m ²	Bodenwert auf Basis der Bodenwerte zum 1.1.1973 in Euro	Ungekürzter Einheitswert (Flächenausmaß mal Bodenwert in Euro)	Einheitswert (Abrundung auf volle 100 Euro gem. § 25 BewG)	Erhöhung um 35% gem. AbgÄG 1982	Gem. AbgÄG 1982 erhöhter Einheitswert (Abrundung auf volle 100 Euro gem. § 25 BewG)	Baulandpreise in Euro (auf GEWINN 2011)	Durch- schnitts- wert in Euro	Verhältnis der dzt. Verkehrs- werte zum erhöhten Einheitswert: X-fache
Unbebautes Grundstück in KG Dornbach	600	36,3364	21801,84	21800	29430	€ 29.400	380 bis 750*	500	13,8
Unbebautes Grundstück in KG Horn	600	18,8949	11336,94	11300	15255	€ 15.200	70 bis 90	80	4,2
Unbebautes Grundstück in KG Mils bei Hall in Tirol	600	13,0811	7848,66	7800	10530	€ 10.500	450 bis 500	450	34,4

Umrechnung der Bodenwerte für Bauland	Typische Bodenwerte auf Basis der Bodenwerte der Hauptfest- stellung zum 1.1.1973 in Schilling (S)	Bodenwert auf Basis der Bodenwerte zum 1.1.1973 in Euro	Anmerkung zu den Bodenwerten HF 1973 in den Katastral- gemeinden *)
Unbebautes Grundstück in KG Dornbach	500	€ 36,3364	Individuell nach Lage (Straßen); Bodenwerte meist zwischen 14,5346 bis 87,2074 Euro (= 200 S bis 1.200 S)
Unbebautes Grundstück in KG Horn	260	€ 18,8949	Individuell nach Lage; Bodenwerte liegen zwischen 7,2672 Euro bis 29,0691 Euro (= 100 S bis 400 S)
Unbebautes Grundstück in KG Mils	180	€ 13,0811	Individuell nach Lage, Bodenwerte meist zwischen 10,1742 bis 15,9880 Euro (= 140 S bis 220 S)

*) Hermals

*) Berechnungsdaten (Bodenwerte und Gebäudedaten) sind im EDV-System des BMF nur teilweise digital erfasst.

Zu 10., 16., 46., 52., 82. und 88.:

Wie bereits ausgeführt, kann ein konkreter Kaufpreis nicht angegeben werden, um das Steuergeheimnis nicht zu verletzen.

Zum Modellfall Einfamilienhaus in der KG Mils betrug der Kaufpreis ca. 470.000,-- Euro. Der dazu neu festzustellende Einheitswert beträgt laut der dargestellten Berechnung 36.700,-- Euro. Die Vergleichsfälle in den KG Dornbach und Horn wurden zum Vergleich mit identen Häusern wie jenem in Mils, aber mit realen Bodenwerten gerechnet; dazu gibt es daher keine tatsächlich bezahlten Kaufpreise.

Kaufpreise für urbebaute Grundstücke betragen in den Jahren 2009 und 2010 je nach Lage in der Katastralgemeinde Horn beispielsweise zwischen 30 und 45 Euro.

Zu 17. bis 20.:

Da die Daten der Verkaufspreise nicht mit jenen der Einheitswertfeststellungen eindeutig verknüpfbar sind, ist eine Auswertung dieser Fragen nicht durchführbar. Eine Erhebung dieser Werte wäre mit einem unverhältnismäßig hohen Zeit- und Personalaufwand verbunden. Daher können aus verfahrensökonomischen Gründen keine diesbezüglichen Angaben gemacht werden.

Zu 21.:

Die Summe aller neuen Einheitswerte der Übertragung durch Kauf in der Katastralgemeinde Dornbach im Jahr 2009 für jene Fälle, in denen die Einheitswerte nicht neu festgesetzt wurden, betrug

20.058.832,75 Euro.

Zu 22.:

Die Summe aller Einheitswerte der Übertragung durch Kauf in der Katastralgemeinde Dornbach im Jahr 2010 für jene Fälle, in denen die Einheitswerte nicht neu festgesetzt wurden, betrug

20.021.786,90 Euro.

Zu 23. und 24.:

Diese Fragen sind nicht auswertbar, da im Zuge eines Verkaufes in vielen Fällen der Kaufgegenstand aus einer wirtschaftlichen Einheit entnommen und eine neue wirtschaftliche Einheit begründet wird. Der für den Kaufgegenstand festgestellte Einheitswert vor der Übertragung ist aus diesen Gründen nur mittels händischer Nachvollziehung jedes Vorganges ermittelbar. Eine Erhebung dieser Werte wäre mit einem unverhältnismäßig hohen Zeit- und Personalaufwand verbunden. Daher können aus verfahrensökonomischen Gründen keine diesbezüglichen Angaben gemacht werden.

Zu 25.:

Die Summe aller (neuen) Einheitswerte der Übertragung durch Kauf in der Katastralgemeinde Dornbach im Jahr 2009 für jene Fälle, in denen die Einheitswerte neu festgesetzt wurden, also nach der Übertragung, betrug

948.077,57 Euro.

Zu 26.:

Die Summe aller (neuen) Einheitswerte der Übertragung durch Kauf in der Katastralgemeinde Dornbach im Jahr 2010 für jene Fälle, in denen die Einheitswerte neu festgesetzt wurden, also nach der Übertragung, betrug

2.319.479,10 Euro.

Zu 27.:

Die Summe aller neuen Einheitswerte der Übertragung durch Kauf in der Katastralgemeinde Dornbach im Jahr 2009 für jene Fälle, in denen die Einheitswerte nicht neu festgesetzt wurden, betrug

20.058.832,75 Euro.

Zu 28.:

Die Summe aller neuen Einheitswerte der Übertragung durch Kauf in der Katastralgemeinde Dornbach im Jahr 2010 für jene Fälle, in denen die Einheitswerte nicht neu festgesetzt wurden, betrug

20.021.786,90 Euro.

Zu 29. bis 32.:

Da die Daten der Verkaufspreise nicht mit jenen der Einheitswertfeststellungen eindeutig verknüpfbar sind, ist eine Auswertung dieser Fragen nicht durchführbar. Eine Erhebung dieser Werte wäre mit einem unverhältnismäßig hohen Zeit- und Personalaufwand verbunden. Daher können aus verfahrensökonomischen Gründen keine diesbezüglichen Angaben gemacht werden.

Zu 33. bis 36., 42., 43., 48., 49., 69., 70., 71., 72., 78., 79., 84., 85., 105. bis 108.:

Nein, der Verkehrswert einer Liegenschaft spielt in keinem Fall bei der Einheitsbewertung eine Rolle. Auf die obigen Ausführungen wird verwiesen.

Zu 37. bis 40.:

Beispiel der Neubewertung eines Einfamilienhauses mit Garage in sehr guter Ausführung in der KG Mils im Jahr 2009 gemäß der Anlage zu § 53a BewG, mit einem tatsächlich typischerweise dort anzusetzenden Bodenpreis von 13,0811 Euro pro Quadratmeter:

Bei einer Wertfeststellung im Jahre 2010 sind idente Einheitswertberechnungen vorzunehmen. Die Wertansätze von Boden- und Gebäudewert stammen aus einem realen Fall.

Beispiel: Mils													
Einfamilienhaus													
Berechnung des Einheitswertes													
Baujahr	Beschreibung	Länge	Breite	Höhe	Kubikmeter [m³]	Bauklasse	Euro / m³	Zu. / Ab.	AfA in %	Restwert in %	Endwert		
1	2009	NG = Garage	6,50	4,00	2,60	67,6	11.3 / 3.33	18,1682	0	1,3	100	1.228,17	
2	2009	KG = Keller	11,00	9,07	2,80	279,4	13.4	25,4355	0	1,3	100	7.105,56	
3	2009	EG = Erdgeschoß	11,00	9,25	2,90	295,1	11.25	47,2373	15	1,3	100	16.029,33	
4	2009	DG = Dachgeschoß	11,00	6,68	1,93	141,8	11.25	47,2373	15	1,3	100	7.703,88	
											Gebäudewert	32.066,94	
Bodenwert		700 m²		13,0811 Euro/m²							9.156,78		
bebaute Fläche:		112 m²											
Wert bis zum 10-fachen der bebauten Fläche											9.156,78		
davon 25 % Kürzung gem. § 53 Abs. 2 BewG											- 2.289,1943		
											Zwischensumme		38.934,5183
davon 30 % Kürzung gem. § 53 Abs. 7 lit. b BewG											- 11.680,3555		
											Zwischensumme		27.254,1628
											Einheitswert [abgerundet gem. § 25 BewG]		27.200
											+35% =		9.520
											Zwischensumme		36.720
											um 35 % erhöhter Einheitswert [gem. AbgÄG 1982 BGBl 1982/570]		36.700 Euro

Zu 41., 47., 77. und 83.:

Da es sich um ein Vergleichsbeispiel handelt, gibt es keinen realen Verkaufspreis. In der Katastralgemeinde Mils beträgt das Verhältnis in dem Beispiel Einfamilienhaus etwa das 13-fache des festzustellenden Einheitswertes.

Als Bodenwert für Einheitswertberechnungen für unbebaute Grundstücke in der KG Horn wurden zwischen 12 und 17 Euro, beispielsweise 12,35 Euro, angesetzt.

Im Verhältnis beträgt der Einheitswert unter Beachtung der pauschalen 35%igen Erhöhung etwa das 3 bis 4-fache der Verkaufspreise für Bauland in der KG Horn (unterschiedlich je nach Lage).

Zu 53. bis 56.:

Da die Daten der Verkaufspreise nicht mit jenen der Einheitswertfeststellungen eindeutig verknüpfbar sind, ist eine Auswertung dieser Fragen nicht durchführbar. Eine Erhebung dieser Werte wäre mit einem unverhältnismäßig hohen Zeit- und Personalaufwand verbunden. Daher können aus verfahrensökonomischen Gründen keine diesbezüglichen Angaben gemacht werden.

Zu 57.:

Die Summe aller neuen Einheitswerte der Übertragung durch Kauf in der Katastralgemeinde Mils im Jahr 2009 für jene Fälle, in denen die Einheitswerte nicht neu festgesetzt wurden, betrug

3.955.754,18 Euro.

Zu 58.:

Die Summe aller Einheitswerte der Übertragung durch Kauf in der Katastralgemeinde Mils im Jahr 2010 für jene Fälle, in denen die Einheitswerte nicht neu festgesetzt wurden, betrug

3.507.719,37 Euro.

Zu 59. und 60.:

Diese Fragen sind nicht auswertbar, da im Zuge eines Verkaufes in vielen Fällen der Kaufgegenstand aus einer wirtschaftlichen Einheit entnommen und eine neue wirtschaftliche Einheit begründet wird. Der für den Kaufgegenstand festgestellte Einheitswert vor der Übertragung ist aus diesen Gründen nur mittels händischer Nachvollziehung jedes Vorganges möglich. Eine Erhebung dieser Werte wäre mit einem unverhältnismäßig hohen Zeit- und

Personalaufwand verbunden. Daher können aus verfahrensökonomischen Gründen keine diesbezüglichen Angaben gemacht werden.

Zu 61.:

Die Summe aller (neuen) Einheitswerte der Übertragung durch Kauf in der Katastralgemeinde Mils im Jahr 2009 für jene Fälle, in denen die Einheitswerte neu festgesetzt wurden, also nach der Übertragung, betrug

506.612,03 Euro.

Zu 62.:

Die Summe aller (neuen) Einheitswerte der Übertragung durch Kauf in der Katastralgemeinde Mils im Jahr 2010 für jene Fälle, in denen die Einheitswerte neu festgesetzt wurden, also nach der Übertragung, betrug

384.100,00 Euro.

Zu 63.:

Die Summe aller neuen Einheitswerte der Übertragung durch Kauf in der Katastralgemeinde Mils im Jahr 2009 für jene Fälle, in denen die Einheitswerte nicht neu festgesetzt wurden, betrug

3.955.754,18 Euro.

Zu 64.:

Die Summe aller neuen Einheitswerte der Übertragung durch Kauf in der Katastralgemeinde Mils im Jahr 2010 für jene Fälle, in denen die Einheitswerte nicht neu festgesetzt wurden, betrug

3.507.719,37 Euro.

Zu 65. bis 68.:

Da die Daten der Verkaufspreise nicht mit jenen der Einheitswertfeststellungen eindeutig verknüpfbar sind, ist eine Auswertung dieser Fragen nicht durchführbar. Eine Erhebung dieser Werte wäre mit einem unverhältnismäßig hohen Zeit- und Personalaufwand

verbunden. Daher können aus verfahrenswirtschaftlichen Gründen keine diesbezüglichen Angaben gemacht werden.

Zu 73. bis 76.:

Beispiel der Neubewertung eines Einfamilienhauses mit Garage in sehr guter Ausführung in der KG Horn im Jahr 2009 gemäß der Anlage zu § 53a BewG, mit einem typischerweise dort anzusetzenden Bodenpreis von 18,8949 Euro pro m²:

Bei einer Wertfeststellung im Jahre 2010 sind idente Einheitswertberechnungen vorzunehmen. Der Bodenwertansatz stammt aus einem realen Fall.

Beispiel: Horn													
Einfamilienhaus													
Berechnung des Einheitswertes													
Baujahr	Beschreibung	Länge	Breite	Höhe	Kubikmeter [m ³]	Bauklasse	Euro / m ³	Zu. / Ab.	AfA in %	Restwert in %	Endwert		
1	2009	NG = Garage	6,50	4,00	2,60	67,6	11.3 / 3.33	18,1682	0	1,3	100	1.228,17	
2	2009	KG = Keller	11,00	9,07	2,80	279,4	13.4	25,4355	0	1,3	100	7.105,56	
3	2009	EG = Erdgeschoß	11,00	9,25	2,90	295,1	11.25	47,2373	15	1,3	100	16.029,33	
4	2009	DG = Dachgeschoß	11,00	6,68	1,93	141,8	11.25	47,2373	15	1,3	100	7.703,88	
											Gebäudewert	32.066,94	
Bodenwert		700 m ²		18,8949 Euro/m ²								13.226,46	
bebaute Fläche:		112 m ²									13.226,46		
Wert bis zum 10-fachen der bebauten Fläche											-	3.306,6140	
davon 25 % Kürzung gem. § 53 Abs. 2 BewG													
											Zwischensumme	41.986,7774	
davon 30 % Kürzung gem. § 53 Abs. 7 lit. b BewG											-	12.596,0332	
											Zwischensumme	29.390,7442	
											Einheitswert [abgerundet gem. § 25 Be	29.300	
										+35% =	+	10.255	
											Zwischensumme	39.555	
											um 35 % erhöhter Einheitswert [gem. AbgÄG 1982 BGBl 1982/570]	39.500 Euro	

Zu 86. und 87.:

Die Übertragung bewirkt keine Änderung der Einheitsbewertung.

Zu 89. bis 92.:

Da die Daten der Verkaufspreise nicht mit jenen der Einheitswertfeststellungen eindeutig verknüpfbar sind, ist eine Auswertung dieser Fragen nicht durchführbar. Eine Erhebung dieser Werte wäre mit einem unverhältnismäßig hohen Zeit- und Personalaufwand

verbunden. Daher können aus verfahrensökonomischen Gründen keine diesbezüglichen Angaben gemacht werden.

Zu 93.:

Die Summe aller neuen Einheitswerte der Übertragung durch Kauf in der Katastralgemeinde Horn im Jahr 2009 für jene Fälle, in denen die Einheitswerte nicht neu festgesetzt wurden, betrug

5.326.995,59 Euro.

Zu 94.:

Die Summe aller Einheitswerte der Übertragung durch Kauf in der Katastralgemeinde Horn im Jahr 2010 für jene Fälle, in denen die Einheitswerte nicht neu festgesetzt wurden, betrug

3.832.811,92 Euro.

Zu 95. und 96.:

Diese Fragen sind nicht auswertbar, da im Zuge eines Verkaufes in vielen Fällen der Kaufgegenstand aus einer wirtschaftlichen Einheit entnommen und eine neue wirtschaftliche Einheit begründet wird. Der für den Kaufgegenstand festgestellte Einheitswert vor der Übertragung ist aus diesen Gründen nur mittels händischer Nachvollziehung jedes Vorganges möglich. Eine Erhebung dieser Werte wäre mit einem unverhältnismäßig hohen Zeit- und Personalaufwand verbunden. Daher können aus verfahrensökonomischen Gründen keine diesbezüglichen Angaben gemacht werden.

Zu 97.:

Die Summe aller (neuen) Einheitswerte der Übertragung durch Kauf in der Katastralgemeinde Horn im Jahr 2009 für jene Fälle, in denen die Einheitswerte neu festgesetzt wurden, also nach der Übertragung, betrug

143.600,00 Euro.

Zu 98.:

Die Summe aller (neuen) Einheitswerte der Übertragung durch Kauf in der Katastralgemeinde Horn im Jahr 2010 für jene Fälle, in denen die Einheitswerte neu festgesetzt wurden, also nach der Übertragung, betrug

1.111.100 Euro.

Zu 99.:

Die Summe aller neuen Einheitswerte der Übertragung durch Kauf in der Katastralgemeinde Horn im Jahr 2009 für jene Fälle, in denen die Einheitswerte nicht neu festgesetzt wurden, betrug

5.326.995,59 Euro.

Zu 100.:

Die Summe aller neuen Einheitswerte der Übertragung durch Kauf in der Katastralgemeinde Horn im Jahr 2010 für jene Fälle, in denen die Einheitswerte nicht neu festgesetzt wurden, betrug

3.832.811,92 Euro.

Zu 101 bis 104.:

Da die Daten der Verkaufspreise nicht mit jenen der Einheitswertfeststellungen eindeutig verknüpfbar sind, ist eine Auswertung dieser Fragen nicht durchführbar. Eine Erhebung dieser Werte wäre mit einem unverhältnismäßig hohen Zeit- und Personalaufwand verbunden. Daher können aus verfahrensökonomischen Gründen keine diesbezüglichen Angaben gemacht werden.

Zu 109.:

Es gibt konkrete Überlegungen des Bundesministeriums für Finanzen, bei der Hauptfeststellung der Einheitswerte des landwirtschaftlichen Vermögens zum 1.1.2014 den wesentlichen Ertragsfaktor „öffentliche Gelder“ (1. Säule: Betriebsprämien, Flächen-, Tier- und Produktprämien) bei der Festlegung des landwirtschaftlichen Einheitswertes zu berücksichtigen.

Zu 110. und 111.:

Nein, derzeit sind auf Ebene der Europäischen Union keine Bestrebungen, Richtlinien, Richtlinienentwürfe oder Ähnliches bekannt, die Regelungen für die Ermittlung von Einheitswerten vorsehen.

Zu 112.:

A) Im Jahr 2009 gab es in der Katastralgemeinde Dornbach (Wien, KG-Nr.: 1401) 269 Übertragungen von Grundstücken durch Kauf.

B) Im Jahr 2010 gab es in der Katastralgemeinde Dornbach (Wien, KG-Nr.: 1401) 317 Übertragungen von Grundstücken durch Kauf.

Zu 113.:

A) Bei 269 dieser Übertragungen durch Kauf in der Katastralgemeinde Dornbach (Wien) lag der Kaufpreis über dem bis dahin geltenden Einheitswert des Grundstückes 2009.

B) Bei 317 dieser Übertragungen durch Kauf in der Katastralgemeinde Dornbach (Wien) lag der Kaufpreis über dem bis dahin geltenden Einheitswert des Grundstückes 2010.

Zu 114.:

A) In 40 Fällen dieser Übertragungen durch Kauf in der Katastralgemeinde Dornbach (Wien) wurde der Einheitswert 2009 neu festgestellt.

B) In 74 Fällen dieser Übertragungen durch Kauf in der Katastralgemeinde Dornbach (Wien) wurde der Einheitswert 2010 neu festgestellt.

Zu 115.:

A) Im Jahr 2009 gab es in der Katastralgemeinde Mils (bei Hall in Tirol, KG-Nr.: 81012) 84 Übertragungen von Grundstücken durch Kauf.

B) Im Jahr 2010 gab es in der Katastralgemeinde Mils (bei Hall in Tirol, KG-Nr.: 81012) 57 Übertragungen von Grundstücken durch Kauf.

Zu 116.:

A) Bei 84 dieser Übertragungen durch Kauf in der Katastralgemeinde Mils (bei Hall in Tirol) lag der Kaufpreis 2009 über dem bis dahin geltenden Einheitswert des Grundstückes.

B) Bei 57 dieser Übertragungen durch Kauf in der Katastralgemeinde Mils (bei Hall in Tirol) lag der Kaufpreis 2010 über dem bis dahin geltenden Einheitswert des Grundstückes.

Zu 117.:

A) In 23 Fällen dieser Übertragungen durch Kauf in der Katastralgemeinde Mils (bei Hall in Tirol) wurde der Einheitswert 2009 neu festgestellt.

B) In 16 Fällen dieser Übertragungen durch Kauf in der Katastralgemeinde Mils (bei Hall in Tirol) wurde der Einheitswert 2010 neu festgestellt.

Zu 118.:

A) Im Jahr 2009 gab es in der Katastralgemeinde Horn (Niederösterreich, KG-Nr.: 10027) 98 Übertragungen von Grundstücken durch Kauf.

B) Im Jahr 2010 gab es in der Katastralgemeinde Horn (Niederösterreich, KG-Nr.: 10027) 105 Übertragungen von Grundstücken durch Kauf.

Zu 119.:

A) Bei 98 dieser Übertragungen durch Kauf in der Katastralgemeinde Horn (Niederösterreich) lag der Kaufpreis 2009 über dem Einheitswert des Grundstückes.

B) Bei 105 dieser Übertragungen durch Kauf in der Katastralgemeinde Horn (Niederösterreich) lag der Kaufpreis 2010 über dem Einheitswert des Grundstückes.

Zu 120.:

A) In 5 Fällen dieser Übertragungen durch Kauf in der Katastralgemeinde Horn (Niederösterreich) wurde der Einheitswert 2009 neu festgestellt.

B) In 25 Fällen dieser Übertragungen durch Kauf in der Katastralgemeinde Horn (Niederösterreich) wurde der Einheitswert 2010 neu festgestellt.

Zu 121.:

A) Die Kosten, die zur Bewertung von Grundstücken und Immobilien in den drei oben genannten Katastralgemeinden nötig waren, betragen im Jahr 2009 19.375,68 Euro, somit im Durchschnitt 21,67 Euro pro Fall.

B) Die Kosten, die zur Bewertung von Grundstücken und Immobilien in den drei oben genannten Katastralgemeinden nötig waren, betragen im Jahr 2010 20.183,00 Euro, somit im Durchschnitt 20,98 Euro pro Fall.

Zu 122.:

A) Die Kosten, die zur Bewertung von Grundstücken und Immobilien in der Katastralgemeinde Dornbach 2009 nötig waren, betragen 10.091,50 Euro, somit im Durchschnitt 20,85 Euro pro Fall.

B) Die Kosten, die zur Bewertung von Grundstücken und Immobilien in der Katastralgemeinde Dornbach 2010 nötig waren, betragen 10.898,82 Euro, somit im Durchschnitt 20,33 Euro pro Fall.

Zu 123.:

A) Die Kosten, die zur Bewertung von Grundstücken und Immobilien in der Katastralgemeinde Mils (bei Hall in Tirol) 2009 nötig waren, betragen 4.843,92 Euro, somit im Durchschnitt 22,42 Euro pro Fall.

B) Die Kosten, die zur Bewertung von Grundstücken und Immobilien in der Katastralgemeinde Mils (bei Hall in Tirol) 2010 nötig waren, betragen 5.247,58 Euro, somit im Durchschnitt 20,82 Euro pro Fall.

Zu 124.:

A) Die Kosten, die zur Bewertung von Grundstücken und Immobilien in der Katastralgemeinde Horn 2009 nötig waren, betragen 4.440,26 Euro, somit im Durchschnitt 22,88 Euro pro Fall.

B) Die anfallenden Kosten, die zur Bewertung von Grundstücken und Immobilien in der Katastralgemeinde Horn 2010 nötig waren, betragen 4.036,60 Euro, somit im Durchschnitt 23,19 Euro pro Fall.

Mit freundlichen Grüßen

