

# **Immobilienbewertung im Steuerrecht**

- **Fiktive Anschaffungskosten**
- **Wertaufteilung**
- **Restnutzungsdauer**
- **Gutachtenserstellung**
- **Alle Verordnungen und  
Informationen des BMF  
2015/2016**

**Dr. Christian Prodingler**

Steuerberater

**Ing. Mag. (FH) Manuela Ziller**

Bautechnikerin und Liegenschaftsbewerterin

3. Auflage

**Linde**

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Abkürzungsverzeichnis .....	XV
Literaturverzeichnis .....	XIX
<b>I. Einleitung .....</b>	<b>1</b>
A. Problemstellung .....	1
B. Relevanz der Wertermittlung im Abgabenverfahren .....	2
1. Fiktive Anschaffungskosten .....	2
2. AfA-Bemessungsgrundlage bei der Vermietung im Wandel der Zeit .....	3
3. Gemeiner Wert .....	5
4. Teilwert .....	5
C. Ziel .....	8
<b>II. Fiktive Anschaffungskosten im Steuerrecht .....</b>	<b>9</b>
<b>III. Einfluss der Erwerbsart und des Vermietungsbeginnes auf die Bemessungsgrundlage .....</b>	<b>12</b>
A. Zusammenhang mit Vermietung .....	12
B. Vorgängige und zwischenzeitige Vermietung .....	13
1. Gesetzssystematik .....	13
2. Erwerb und sofortige Verwendung zur Vermietung oder Verpachtung .....	13
a) Entgeltlicher Erwerb .....	13
b) Unentgeltlicher Erwerb .....	14
3. Erstmalige Verwendung zur Einkunftserzielung nach früherem Erwerb .....	16
a) Entgeltlicher Erwerb .....	16
b) Unentgeltlicher Erwerb .....	17
4. Mehrfache Vermietung .....	17
a) Entgeltlicher Erwerb .....	17
b) Unentgeltlicher Erwerb .....	18
C. Graphische Darstellung .....	19

<b>IV. Grundlagen der Liegenschaftsbewertung</b> .....	24
A. Liegenschaftsbewertung im Steuerrecht .....	24
1. Bewertungsgesetz .....	24
2. Einkommensteuergesetz .....	27
B. Klassische Liegenschaftsbewertung .....	29
1. Liegenschaftsbewertungsgesetz .....	29
2. ÖNORM B 1802 .....	31
C. Rechtsvergleich .....	32
D. Schlussfolgerung .....	35
1. Klärung relevanter Begrifflichkeiten .....	35
2. Übertragbarkeit des LBG und der ÖNORM B 1802 in das Abgabenverfahren .....	36
3. Zusammenfassung .....	43
<b>V. Bewertungsmöglichkeiten im Steuerrecht</b> .....	44
A. Allgemeines .....	44
B. Die fiktiven Anschaffungskosten (der gemeine Wert, der Teilwert) .....	44
C. Die Verfahrenswahl .....	45
D. Das Vergleichswertverfahren .....	47
1. Allgemeines .....	47
2. Anwendung und Voraussetzungen .....	48
a) Maßstab Vergleichspreis .....	50
b) Wertfaktor Zustandsmerkmal .....	52
c) Wertfaktor Zeitspanne .....	53
d) Wertfaktor Anzahl .....	53
3. Abgabenrechtliche Fachliteratur .....	54
E. Das Ertragswertverfahren .....	56
1. Allgemeines .....	56
2. Anwendung und Voraussetzungen .....	57
a) Liegenschaftszins .....	60
b) Mietansatz .....	64
c) Restnutzungsdauer .....	64
3. Abgabenrechtliche Fachliteratur .....	66
F. Das Sachwertverfahren .....	68
1. Allgemeines .....	68
2. Anwendung und Voraussetzungen .....	69
3. Abgabenrechtliche Fachliteratur .....	71
G. Kombination der Methoden .....	73
1. Allgemeines .....	73
2. Abgabenrechtliche Fachliteratur .....	76

H. Die Rechtsprechung .....	77
1. Anwendung des Vergleichswertverfahrens .....	78
2. Anwendung des Ertragswertverfahrens .....	81
3. Anwendung des Sachwertverfahrens .....	88
4. Kombination der Methoden .....	89
5. Zusammenfassung .....	94
I. Vorrang und Anwendung der einzelnen Verfahren – eine Schlussfolgerung .....	95
1. Allgemeines .....	95
2. Vorrang des Ertragswertverfahrens .....	98
3. Vergleichswertmethode .....	107
4. Sonderfall Ein- und Zweifamilienhäuser .....	107
5. Mischmethoden .....	109
6. Unternehmensbewertung .....	112
7. Zusammenfassung .....	114
J. Bewertung mit dem Grundstückswert .....	115
1. Gesetzliche Regelung .....	115
2. Grundstückswertverordnung (GrWV) .....	116
a) Pauschalwertmodell .....	117
b) Immobilienpreisspiegelmodell .....	121
c) Stellungnahme zu Problembereichen .....	122
d) Einzelfragen .....	127
<b>VI. Anschaffungsnebenkosten, Schätzgutachten .....</b>	<b>134</b>
A. Anschaffungsnebenkosten .....	134
1. Diskussionsstand .....	134
2. Stellungnahme .....	138
3. Zusammenfassung .....	143
4. Exkurs: Anschaffungskosten bei unentgeltlichem Erwerb außerhalb der fiktiven Anschaffungskosten .....	144
B. Kosten des Schätzgutachtens .....	146
<b>VII. Ermittlung des Wertanteiles Grund und Boden und Gebäude ....</b>	<b>152</b>
A. Allgemeines .....	152
B. Methoden .....	153
C. Rechtsprechung .....	156
1. Methoden .....	156
2. Differenzmethode .....	157
3. Verhältnismethode .....	159
4. Verhältnismethode, Sonderprobleme .....	160
5. Parteieneinigung .....	161
6. Wertermittlung .....	165

D. Zusammenfassung .....	167
E. Gesetzliche Regelung des Grundanteils .....	168
1. Rechtsentwicklung .....	168
2. Aussagen der Verordnung .....	169
3. Nichtanwendbarkeit der Pauschalierung .....	170
4. Umstellung des Anteiles .....	172
5. Stellungnahme .....	173
<b>VIII. Ermittlung der Restnutzungsdauer .....</b>	<b>176</b>
A. Grundsätze .....	176
B. Wirtschaftliche Nutzungsdauer bei Gebäuden .....	177
C. Pauschale Abschreibungssätze .....	179
1. Rechtslage bis 31.12.2015 .....	180
2. Rechtslage ab 1.1.2016 .....	182
a) Grundsätze .....	182
b) Überlassung für Wohnzwecke .....	183
c) Nebenräume .....	184
d) Gemischt genutzte Gebäude .....	184
e) Umstellung der Abschreibung .....	185
D. Nachweis der Nutzungsdauer eines Gebäudes .....	187
1. Schätzung .....	187
2. Bauweise/Bauzustand .....	188
3. Erfahrungswerte .....	189
4. Residualmethode .....	191
E. Restnutzungsdauer und Erhaltungsaufwand .....	191
F. Bewertungszeitpunkt .....	191
G. Zeitpunkt des AfA-Wahlrechtes .....	192
H. Entnahme aus Betriebsvermögen .....	193
I. Restnutzungsdauer bei gebrauchten Gebäuden – Höchstzeit 67 Jahre .....	193
J. AfA-Satz für Gebäude vor 1915 – 2 % .....	194
K. Gutachten über Restnutzungsdauer im Verkehrswert- gutachten .....	195
L. Schlüssigkeit des Gutachtens .....	197
M. Zusammenfassung .....	199
<b>IX. Das Gutachten .....</b>	<b>201</b>
A. Allgemeines .....	201
B. Gutachten im Abgabenverfahren .....	201
C. Die Erstellung .....	209

---

D. Die Rechtsprechung .....	215
1. Beweisführung .....	215
2. Gutachten als Beweismittel .....	217
3. Fiktive Anschaffungskosten, gemeiner Wert, Teilwert .....	218
4. Restnutzungsdauer .....	223
5. Aufteilung Grund und Boden und Gebäude .....	230
6. Zusammenfassung .....	232
E. Checkpoints .....	234
1. Die fiktiven Anschaffungskosten (der gemeine Wert, der Teilwert) .....	234
2. Der Anteil von Grund und Boden und Gebäude .....	235
3. Der Nachweis einer kürzeren Restnutzungsdauer .....	236
Anhang I Vergleichswertverfahren .....	239
Anhang II Ertragswertverfahren .....	241
Anhang III Sachwertverfahren .....	243
Anhang IV Grundstückswertverordnung .....	245
Stichwortverzeichnis .....	271