

## 32. Fachtagung der Vermessungsverwaltungen, Trient 2015

Besteuerung des Grundvermögens

**BEV - Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen**



# Besteuerung des Grundvermögens

- Grundsätzliches
  - Erläuterung der Begriffe
  - Hinweise auf rechtliche Grundlagen
- Besteuerung des Grundvermögens
  - Unbebauter Grundstücke
  - Bebauter Grundstücke
- Beispiele
- Rechtliche Problematik
- Zukunftsaspekte

# Besteuerung des Grundvermögens

- Grundsätzliches
  - Rechtliche Rahmenbedingungen
    - Bewertungsgesetz 1955 (BewG) samt Bewertungsänderungsgesetz
    - Grundsteuergesetz 1955 (GstG)
  - Das BewG unterscheidet folgende Vermögensarten (§18):
    - Land- und forstwirtschaftliches Vermögen (ca. 570 000 Betriebe)
    - **Grundvermögen (2 300 000 Betriebe)**
    - Betriebsvermögen
    - Sonstiges Vermögen

# Besteuerung des Grundvermögens

- Der Bewertung ist der **gemeine Wert** zu Grunde zu legen. Dieser gemeine Wert sollte dem Verkaufswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ohne Berücksichtigung von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen (Bodenbewegungen, Liebhaberwert, ...), entsprechen.
- Die Feststellung des Werts erfolgt „betriebsweise“ je wirtschaftlicher Einheiten (z. Land- und forstwirtschaftliche Betriebe, gewerbliche Betriebe, Grundvermögen, ...) und wird als **Einheitswert** bezeichnet.

# Besteuerung des Grundvermögens

- Dieser **Einheitswert** ist Basis für
  - **Besteuerungen** (z.B. Grundsteuer, Grunderwerbssteuer, Einkommenssteuer, Stiftungseingangssteuer, ...)
  - **Gebühren** (z.B. Rechts- und Stempelgebühren, grundbücherliche Eintragungsgebühr, Gerichtsgebühren, Notariatstarife, ...)
  - **Abgaben** (z.B. Bodenwertabgabe, Abgabe von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben)
  - die Ermittlung der **Beitragsgrundlagen** für
    - die bäuerliche Sozialversicherung,
    - die Landwirtschaftskammer
  - **Familienbeihilfe**
  - Errichtung des **Inventars** in Verlassenschaftsverfahren
  - Abgrenzung der **Zuständigkeit** der Bezirks- und Landesgerichte

# Besteuerung des Grundvermögens

- Diese Einheitswerte werden grundsätzlich **allgemein** mit der **Hauptfeststellung** festgestellt. Dies sollte grundsätzlich
  - alle **9 Jahre** bzw.
  - durch **Fortschreibung**
  - durch **Nachfeststellung** (bei Neugründung einer wirtschaftliche Einheit [z.B. Wechsel von land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zu Grundvermögen])  
erfolgen
- Letzte Hauptfeststellung für Grundvermögen erfolgte mit **1.1.1983** mit den Werten von **1973** und einem **Zuschlag von 35%**
- **Die Einheitswerte legt das Finanzamt mit dem Grundsteuermessbescheid fest.**
- **Die Grundsteuer selbst wird von der Gemeinde eingehoben**

# Besteuerung des Grundvermögens

- Bewertung von unbebauten Grundstücken
  - der „gemeine Wert“ (Kaufpreissammlung aus 1973)
    - Die Kaufpreissammlung
      - ist **nicht öffentlich**
      - diese Werte stellen die Verkaufspreise aus 1973 dar (ca. €10 - €20 pro m<sup>2</sup>)
    - Auf **Grundlage des Katasters** werden Größe, Lage und Form des Grundstücks (à Abschläge) entnommen
    - Wert der benachbarten Grundstücke wird beachtet (Nachbarn zahlen annähernd gleich viel Grundsteuer)

# Besteuerung des Grundvermögens

- Bewertung von bebauten Grundstücken
  - Summe aus „Bodenwert“ und „Gebäudewert“
  - Bodenwert:
    - analog zu der Wertermittlung von unbebauten Grundstücken
  - Gebäudewert:
    - Ist aus dem Neuherstellungswert abzuleiten
      - Zu berücksichtigen sind **Bauweise** und **Ausstattung der Gebäude** (Durchschnittspreise im Anhang zum BewG)
    - Abschlag für technische Abnutzung (Alter des Gebäudes)

# Besteuerung des Grundvermögens

- Bewertung von bebauten Grundstücken
  - Abschlag für unterschiedliche Ertragsfähigkeit von bebauten Grundstücken (Abschlag von der Summe Bodenwert und Gebäudewert)
    - Gebäude mit gesetzlich beschränktem Mitzins (60% - 25%)
    - Einfamilienhäuser 30%
    - Schlössern, Burgen, Klöster 50%
    - bei allen übrig bebauten Grundstücken 25%
  - Weiter Abschläge gibt es für
    - die Größe der bebauten Fläche (4% - 20%) und
    - in Bebauung befindliche Flächen

# Besteuerung des Grundvermögens

- Berechnung der Grundsteuer an 2 Beispielen
  - Unbebautes Grundstück 500 m<sup>2</sup> groß

Gemeiner Wert aus der Kaufpreissammlung 1973: €13 je m <sup>2</sup> (500 x 13)	6500
+ 35% (Zuschlag HF 1983 [AbgÄG])	+2275
Um 25% kürzen (Flächenkürzung)	-2175
<b>Bodenwert</b>	<b>6525</b>
<b>Bodenwert ist zugleich Einheitswert</b>	<b>6525</b>

# Besteuerung des Grundvermögens

- Berechnung der Grundsteuer an 2 Beispielen
  - Bebautes Grundstück 500 m<sup>2</sup> groß

Raum	Kubatur in m <sup>3</sup>	Bauklasse	Durchschn. wert €/m <sup>3</sup>	Zu- und Abschläge in %	Ergebnis
Keller	200	13.4 Keller mit guter Ausführung	18,1682	5	3815,32
Keller	100	13.1 Keller sehr einfache Ausfertigung	10,9009		1090,09
Garage	100	11.3 Nebengebäude	14,5346		1453,46
EG	300	11.24 Massivgebäude mit guter Ausführung	36,3334	5	11445,97
OG	300	11.14 Holzgebäude mit guter Ausführung	21,8019	5	6872,99
<b>Gebäudewert</b>					<b>24677,83</b>

# Besteuerung des Grundvermögens

- Berechnung des Einheitswertes

Bodenwert	6525
Gebäudewert	24677,83
Summe	31202,83
Kürzung um 30% bei Einfamilienhäuser	21841,98
Abrunden	21800
+35% (AbgÄG 1982)	29430
Abrunden	29400
Erhöhter Einheitswert	29400

# Besteuerung des Grundvermögens

- Ermittlung des Grundsteuermessbetrags und
- Quartalsweise Vorschreibung der Grundsteuer durch die Gemeinde:

Erhöhter Einheitswert	29400	
Steuermesszahl 0,05%	3650	1,825
Steuermesszahl 0,1%	7300	7300
Steuermesszahl 0,2%	18450	36,90
Grundsteuermessbetrag		46,03
Hebesatz 500% = <b>Grundsteuer jährlich</b>		<b>230,15</b>
Quartalsweise Vorschreibung der Grundsteuer		57,54

# Besteuerung des Grundvermögens

- Rechtliche Problematik
  - Mehrere Höchstgerichtliche Entscheidungen, dass
    - Eine Besteuerung mit unaktuellen Einheitswerten
      - unsachlich und gleichheitswidrig ist
      - grundsätzlich wäre das System der Einheitsbewertung verfassungsrechtlich unbedenklich (bei aktuellen Einheitswerten)
- Zukunftsaspekt
  - Das System der Einheitsbewertung aktualisieren
  - Einführen eines automatisierten Massenbewertungsverfahrens