

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 m²)
 - 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 m² groß

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

Besteuerung des Grundvermögens

- Berechnung der Grundsteuer an 2 Beispielen
 - Bebautes Grundstück 500 m² groß

Raum	Kubatur in m ³	Bauklasse	Durchschn. wert €/m ³	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
Gebäudewert					24677,83

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% = Grundsteuer jährlich		230,15
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