

Der „Grundstückswert“ als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ab 1.1.2016

Ermittlung des Grundstückswertes auf 3 Arten

§ 4 GrEStG idF Steuerreform 2015/16; Grundstückswertverordnung GrWV, BGBl II Nr 442/2015 vom 21.12.2015

Wann kommt der Grundstückswert als Bemessungsgrundlage zur Anwendung?

Grundsätzlich ist die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer der Wert der Gegenleistung. Der sogenannte „Grundstückswert“ kommt als Mindestbemessungsgrundlage in folgenden Fällen zur Anwendung:

- Erwerbe durch begünstigte Angehörige gemäß GGG
 - Erwerbe unter Lebenden, unabhängig von der Entgeltlichkeit, dh Schenkungen und Käufe
 - Erwerbe von Todes wegen
- Erwerbe durch fremde Personen
 - wenn keine Gegenleistung vorhanden ist, dh bei unentgeltlichen Erwerben (Gegenleistung $\leq 30\%$)
 - wenn die Gegenleistung geringer ist als der Grundstückswert, dh bei teilentgeltlichen Erwerben (Gegenleistung $> 30\%$ und $\leq 70\%$)
 - wenn die Gegenleistung nicht zu ermitteln ist (es wird Teilunentgeltlichkeit zu 50% fingiert)
 - Erwerbe von Todes wegen.
- Anteilsübertragungen bei Personengesellschaften, § 1 Abs 2a GrEStG
- Anteilsvereinigungen bei Personen- und Kapitalgesellschaften, § 1 Abs 3 GrEStG
- Umgründungsvorgänge

Wie ist der Grundstückswert zu ermitteln?

Der Grundstückswert ist auf 3 Arten zu ermitteln, wobei die Ermittlungsmethode für jede wirtschaftliche Einheit frei gewählt werden kann, § 4GrEStG, § 1 GrWV:

1. Pauschalwert-Modell
2. Ableitung des Grundstückswertes aus einem Immobilienpreisspiegel
3. Nachweis eines geringen Wertes, idR mittels Sachverständigengutachten

Daher kann es durchaus Sinn machen, den Grundstückswert nach der ersten und zweiten Methode zu ermitteln und den günstigeren Wert auszuwählen. Sollten beide Methoden keinen sachgerechten, weil zu hohen Wert ergeben, dann kann ein Sachverständigengutachten eingeholt werden.

1. Pauschalwert-Modell

Der **Grundstückswert** ermittelt sich aus der Summe aus Grundwert und Gebäudewert.

| | | | | | | | | |
|--------------------|---|--|---|---|---|---|---|-------------------------|
| Grundwert | = | Grundfläche | x | dreifacher Bodenwert pro m ² | x | Hochrechnungsfaktor | | |
| Gebäudewert | = | Nutzfläche (bzw gekürzte Brutto-grundrissfläche) | x | Baukostenfaktor je Bundesland | x | Faktor für Bauweise und Art der Nutzung | x | Altersmin-derungsfaktor |

Die einzelnen Komponenten:

1.1. Grundwert iS § 2 Abs 2 GrVV

Bodenwert je m² iS § 53 Abs 2 BewG

Bodenwert ist jener Wert, der für die letzte Hauptfeststellung zum 1.1.1973 als Wert für einen m² Boden eines Grundstückes herangezogen worden ist.

(Anmerkung der Verfasser: deklariertes Ziel der Grundstückswert-Verordnung war es, von den „alten“ Einheitswerten wegzukommen ...)

Wo findet man den Bodenwert?

- im Berechnungsblatt zum Einheitswert
- ab 2005 auch in Einheitswertbescheiden enthalten
- Anfrage an das Finanzamt. Die Anfrage muss elektronisch mittels FinanzOnline erfolgen, außer dies ist mangels technischer Voraussetzungen unzumutbar, § 2 Abs 2 Z 1 GrVV. Eingaben/Anträge/Sonstige Anträge, dann im Betreff-Feld auswählen:

| | | |
|---------------------------------------|---|-----------------------|
| Teilnehmer: | HACKL & Co OG | Datum: 19.02.2016 |
| Benutzer: | Hackl Gabriele | |
| <h2>Sonstige Anträge</h2> | | |
| Suchbegriff | | Hilfe |
| Finanzamts- und Steuernummer | <input type="text"/> | |
| Betreff | <input style="width: 100%;" type="text" value="Bescheidkopie des Einheitswertes/Bodenwertanfrage"/> | |
| <input type="button" value="Weiter"/> | | |

Die Bekanntgabe des Bodenwertes erfolgt schriftlich (per Post) und dauert derzeit ca 1 Woche.

Bekanntgabe des Einheitswertes über Ansuchen

Für den Grundbesitz Mietwohngrundstück in 1130 Wien, Katastralgemeinde Lainz, Grundstücksnummer _____ beträgt der maßgebliche Einheitswert/besondere Einheitswert / Bodenwert pro m² / Hektarsatz in Euro wie folgt:

| | Feststellungs - stichtag besonderer Wert zum Stichtag | Einheitswert | Bodenwert pro m ² | Hektarsatz Landwirtschaft | Hektarsatz Forst |
|---------------|---|--------------|------------------------------|---------------------------|------------------|
| Grundvermögen | 1.1.1993 | 130.157,05 | 29,0691 | | |

| | |
|---|---------------|
| Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet | Anteil |
| | 120/683 |

Hochrechnungsfaktoren

Diese sind der Anlage zur GrWV zu entnehmen und werden festgelegt

- je Gemeinde
- für einen oder mehrere Bezirke oder Stadtteile in Gemeinden mit über 100.000 Einwohner (derzeit Wien, Linz, Graz, Salzburg und Innsbruck)

Diese Hochrechnungsfaktoren sollen Verkehrswertentwicklungen seit 1.1.1973 wiedergeben. Je höher der Faktor, desto höher die Wertsteigerung seit der letzten Hauptfeststellung zum 1.1.1973. So hat zB in Wien der 1. Bezirk „nur“ einen Hochrechnungsfaktor von 3 (weil offenbar die Immobilienpreise im 1. Bezirk auch schon zum 1.1.1973 relativ hoch waren) und der 21. Bezirk einen Hochrechnungsfaktor von 7 (weil offenbar der 21. Bezirk aufgrund der Stadtentwicklung besondere Immobilienpreissteigerungen erlebt hat). Das bedeutet im Umkehrschluss, dass die Höhe des Hochrechnungsfaktors keinen Vergleich zwischen den Gemeinden zulässt, sondern nur eine unterschiedliche Wertsteigerung seit 1.1.1973.

1.2. Gebäudewert iS § 2 Abs 3 GrWV

Nutzfläche bzw gekürzte Bruttogrundrissfläche

Grundsätzlich ist die Nutzfläche anzusetzen. Wenn die Nutzfläche nicht bekannt ist, dann ist die um 30 % gekürzte Bruttogrundrissfläche anzusetzen.

Nutzfläche

Bei Wohnungen und Einfamilienhäusern handelt es sich um die Wohnnutzfläche. Die Nutzfläche ergibt sich aus Plänen bzw durch Abmessen, bei parifizierten Wohnungen aus dem Nutzwertgutachten, bei Zinshäusern aus den Zinslisten.

Die Nutzfläche ermittelt sich wie folgt:

- gesamte Bodenfläche des Gebäudes abzüglich der Wandstärken sowie abzüglich der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen.
- Treppen, offene Balkone, Terrassen und unausgebauter Dachraum sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- Die Fläche des Kellers ist mit 35 % anzusetzen, es sei denn, es liegt nachweislich ein geringeres Ausmaß der Eignung für Wohn- und Geschäftszwecke vor. Ein Keller ist eine bauliche Anlage, die ganz oder überwiegend unter dem angrenzenden Geländeniveau liegt.
- Die Fläche einer Garage/eines Kraftfahrzeugabstellplatzes ist mit 35 % anzusetzen.

Bruttogrundrissfläche

- jene Fläche, welche sich aus der Summe aller Grundrissflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes errechnet. Die Grundrissfläche ist die Fläche innerhalb der äußeren Begrenzungslinien der Außenwände eines Geschoßes.
- Ein unausgebauter Dachboden stellt keine Grundrissebene dar.
- Die Grundrissfläche eines Kellergeschoßes ist bei der Ermittlung der Bruttogrundrissfläche mit 50 % anzusetzen.
- Soweit die Bodenfläche einer Garage Teil einer Grundrissebene ist, ist sie bei der Ermittlung der Bruttogrundrissfläche mit 50 % anzusetzen. Soweit die Bodenfläche einer Garage nicht Teil einer Grundrissebene ist, ist sie zu 50 % der Bruttogrundrissfläche hinzuzurechnen.

Die Kürzung der Bruttogrundrissfläche um pauschal 30 % hat zu erfolgen, weil die Bruttogrundrissfläche auch Flächen umfasst, die nicht zur Nutzfläche gehören, zB ein Stiegenhaus.

Baukostenfaktor: Werte gemäß Grundstückswert-Verordnung, je nach Bundesland

Dabei handelt es sich um durchschnittliche Baukosten des Jahres 2001, die von der Statistik Austria veröffentlicht wurden. Diese Werte wurden indiziert und mit einem Bebauungsabschlag versehen:

| Bundesland | Baukostenfaktor je m ² in Euro |
|------------------|--|
| Burgenland | 1.270,- |
| Kärnten | 1.300,- |
| Niederösterreich | 1.310,- |
| Steiermark | 1.310,- |
| Oberösterreich | 1.370,- |
| Tirol | 1.370,- |
| Wien | 1.470,- |
| Salzburg | 1.550,- |
| Vorarlberg | 1.670,- |

Faktor für Bauweise und Art der Nutzung

| | | |
|----|---|---------|
| a) | Gebäude, die Wohnzwecken dienen, soweit für diese kein Richtwert- oder Kategoriemietzins gilt | 100 % |
| b) | Fabriksgebäude, Werkstättengebäude und Lagerhäuser, die Teile der wirtschaftlichen Einheit eines Fabriksgrundstückes sind | 60 % |
| c) | einfachste Gebäude (zB Glashäuser, Kalthallen, Gerätehäuser oder nicht ganz- jährig bewohnbare Schrebergartenhäuser) sowie bei behelfsmäßiger Bauweise | 25 % |
| d) | alle anderen Gebäude, zB auch jene mit Mietzinsbeschränkung oder Bürogebäude | 71,25 % |

Altersminderungs- bzw Sanierungsfaktor

Zu den für die Bauweise definierten Gebäude (siehe oben: Gebäude für Wohnzwecke, Fabriksgebäude, einfachste Gebäude, alle anderen Gebäude) gibt die Grundstückswert-Verordnung auch Altersminderungs- bzw Sanierungsfaktoren vor. Dabei ist jeweils auf den Zeitpunkt der Fertigstellung bzw der Sanierung des Gebäudes vor dem Erwerbszeitpunkt abzustellen.

| | Fertigstellung (bzw Sanierung) vor dem Erwerbszeitpunkt | | | |
|--|--|--|---------------------|------------|
| | ≤ 20 Jahre oder umfassende Sanierung ≤ 20 Jahre | > 20 Jahre aber Teilsanierung ≤ 20 Jahre | > 20 und ≤ 40 Jahre | > 40 Jahre |
| Gebäude gem lit a), b) und d) siehe oben | | | | |
| einfachste Gebäude gem lit c) | ≤ 10 Jahre | | > 10 und ≤ 20 Jahre | > 20 Jahre |
| Anzuwendender Faktor | 100 % | 80 % | 65 % | 30 % |

Sanierungsmaßnahmen im Sinne der GrWV:

- Erneuerung des Außenverputzes mit Erhöhung des Wärmeschutzes
- Erstmaler Einbau oder Austausch von Heizungsanlagen
- Erstmaler Einbau oder Austausch von Elektro-, Gas-, Wasser- oder Heizungsinstalltionen
- Erstmaler Einbau oder Austausch von Badezimmern
- Austausch von mindestens 75 % der Fenster

Umfassende Sanierung = 4 der obenstehenden Maßnahmen umgesetzt

Teilsanierung = zumindest 2 der obenstehenden Maßnahmen umgesetzt

Anmerkung zum Pauschalwert-Modell

§ 4 GrEStG sieht eine Verordnungsermächtigung zur Ermittlung des Grundstückswertes vor:

*„Der Bundesminister für Finanzen hat im Einvernehmen mit dem Bundeskanzler unter Berücksichtigung der Grundsätze einer **einfachen und sparsamen Verwaltung** durch Verordnung sowohl die näheren Umstände und Modalitäten für die Hochrechnung des Bodenwertes und die Ermittlung des Gebäudewertes festzulegen“.*

Und Bodis/Fiala/Lattner/Ofner in SWK-Spezial: Steuerreform 2015/16:

*„Folgende Kriterien muss die neue Bemessungsgrundlage erfüllen: **transparente und nachvollziehbare Ermittlung, unstrittig und vorhersehbar, hoher Grad an Objektivierung, Erhalt der Selbstberechnungsquote und Verfassungskonformität.**“*

Ob der Grundstückswert im Sinne der GrWV diesen Kriterien gerecht wird, möge jeder für sich selbst beurteilen.

Grundstückswert-Rechner

Auf der Homepage des BMF ist seit 17.3.2016 unter den "Berechnungsprogrammen" der Grundstückswert-Rechner online.

2. Grundstückswert abgeleitet von einem geeigneten Immobilienpreisspiegel

§ 4 GrEStG sieht vor, dass neben dem Pauschalwertmodell der Grundstückswert auch anhand eines „geeigneten“ Immobilienpreisspiegels abgeleitet werden kann. Die GrVV definiert, welcher Immobilienpreisspiegel anzuwenden ist, wobei für die Anwendung des geeigneten Immobilienpreisspiegels auf das Entstehen der Steuerschuld für den Erwerbsvorgang abzustellen ist.

Die Ableitung des Grundstückswertes anhand eines Immobilienpreisspiegels ist allerdings nur dann zulässig, wenn das zu bewertende Grundstück jene Annahmen erfüllt, die der Bewertung eines gleichartigen Grundstücks zugrunde liegen, § 3 Abs 1 GrVV.

| Entstehung der Steuerschuld | 1.1.2016 bis 31.12.2016 | ab 1.1.2017 |
|-----------------------------|--|--|
| Immobilienpreisspiegel | Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögens-treuhänder | Immobilienpreisspiegel, der von der Statistik Austria erstellt wird |
| | <p>Enthält errechnete Durchschnittswerte der erzielten Immobilienpreise für verschiedene Liegenschaftsarten für in der Vergangenheit erzielte Immobilientransaktionen</p> <ul style="list-style-type: none"> – für unterschiedliche Gebäude- bzw Grundstückskategorien, zB Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Wohnungen – für unterschiedliche Wohnwerte, zB einfacher, mittlerer, guter, sehr guter Wohnwert – für unterschiedliche Lagekriterien, zB normale, gute, sehr gute Lage <p>Allerdings kann ein Immobilienpreisspiegel nur einen Durchschnittswert bzw einen groben Schätzwert ergeben, weil auf spezielle Verhältnisse eines einzelnen Objektes naturgemäß nicht eingegangen werden kann.</p> <p>Beispiel Eigentumswohnung - zugrundeliegende Annahmen des Immobilienpreisspiegels: 3-Zimmer-Wohnung, Wohnfläche 70 m², kein Pkw-Stellplatz</p> | Die Statistik Austria hat einen Immobilienpreisspiegel zur Verfügung zu stellen. Wie dieser aussehen wird, ist noch nicht bekannt. |
| Bewertungsabschlag | 28,75 % vom Wert gemäß Immobilienpreisspiegel der WKÖ | 28,75 % vom Wert gemäß Immobilienpreisspiegel der Statistik Austria |

3. Grundstückswert anhand eines Schätzgutachtens

Der Steuerschuldner kann den Nachweis erbringen, dass der gemeine Wert des Grundstückes geringer ist als der nach der Verordnung ermittelte Grundstückswert. Das geschieht in der Regel mittels Schätzgutachten durch einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Immobiliensachverständigen. Der so festgestellte Wert hat die Vermutung der Richtigkeit für sich, § 4 Abs 1 letzter Satz GrEStG, Beweislastumkehr.

Jedoch ist es auch zulässig, den Nachweis eines geringeren Grundstückswertes auf andere Art und Weise zu erbringen, zB

- Kaufpreis bei nicht lange zurückliegendem Ankauf (innerhalb eines Jahres)
- Kaufpreis vergleichbarer Liegenschaften
- Bankenschätzung anlässlich eines Hypothekarkredits

Beispiele zur Wertermittlung von Grundstücken

- 1. Beispiel:** (entnommen aus Vortragsunterlagen von Mag. Matthias Ofner vom 9.12.2015)
 Eigentumswohnung in 1040 Wien
 Anteil 61/2881, Nutzfläche 65 m²
 Bodenwert der gesamten Wohnanlage = € 147.167,-
 Baujahr 2015, gute Wohnlage, guter Wohnwert, Erstbezug

1.1. Berechnung mittels Pauschalwert-Modell

| | | | | | | | | |
|-------------|---|---|---|---|---|------------------------------------|---|----------------------------------|
| Grundwert | = | Grundfläche | x | dreifacher Bodenwert pro m ² | x | Hochrech- nungsfaktor | | |
| | = | 147.167 x 61/2881 | | 3 | | 3,5 | = | 32.718 |
| Gebäudewert | = | Nutzfläche (bzw gekürzte Brutto- grundrissfläche) | x | Baukosten- faktor je Bundesland | x | Faktor für Bauweise/ Nutzung | x | Altersmin- derungs- faktor |
| | = | 65 | | 1.470 | | 100 % | | n/a = 95.550 |

**Grund-
stückswert** **128.268**

1.2. Berechnung mittels Immobilienpreisspiegel der WKÖ

| | | | | | | | | |
|----------------------|---|------------|---|-----------------------------------|---|-------------------------|--|-----------------------|
| Grund- stückswert | = | Nutzfläche | x | Preis je m ² | x | Bewertungs- abschlag | | |
| | = | 65 | | 4.244,80 (siehe Beilage S 106) | | 71,25 % | | <u>196.587</u> |

Differenz 68.319

- 2. Beispiel:** Eigentumswohnung in 1130 Wien
 Anteil 120/683, Grundfläche 870 m², Nutzfläche 115 m²
 Bodenwert je m² = € 29,0691
 Baujahr 1992, sehr gute Wohnlage, sehr guter Wohnwert, gebraucht

2.1. Berechnung mittels Pauschalwert-Modell

| | | | | | | | | |
|-------------|---|---|---|---|---|------------------------------------|---|----------------------------------|
| Grundwert | = | Grundfläche | x | dreifacher Bodenwert pro m ² | x | Hochrech- nungsfaktor | | |
| | = | 870 x 120/683 | | 3 x 29,0691 | | 4,5 | = | 59.985 |
| Gebäudewert | = | Nutzfläche (bzw gekürzte Brutto- grundrissfläche) | x | Baukosten- faktor je Bundesland | x | Faktor für Bauweise/ Nutzung | x | Altersmin- derungs- faktor |
| | = | 115 | | 1.470 | | 100 % | | 65 % = 109.883 |

**Grund-
stückswert** **169.868**

2.2. Berechnung mittels Immobilienpreisspiegel der WKÖ

| | | | | | | | |
|------------------|---|------------|---|-------------------------|---|--------------------|----------------|
| Grundstückswert | = | Nutzfläche | x | Preis je m ² | x | Bewertungsabschlag | |
| | = | 115 | | 4.157,1 | | 71,25 % | <u>340.622</u> |
| Differenz | | | | | | | 170.754 |

3. Beispiel: Einfamilienhaus in TullnGröße des Grundstückes 803 m², Nutzfläche 180 m²Bodenwert je m² = € 10,90

Baujahr 1993, gute Wohnlage, guter Wohnwert

3.1. Berechnung mittels Pauschalwert-Modell

| | | | | | | | | | |
|-------------|---|---|---|---|---|------------------------------------|-----------|----------------------------------|-----------|
| Grundwert | = | Grundfläche | x | dreifacher Bodenwert pro m ² | x | Hochrech- nungsfaktor | | | |
| | = | 803 | | 3 x 10,90 | | 4 | = 105.032 | | |
| Gebäudewert | = | Nutzfläche (bzw gekürzte Brutto- grundrissfläche) | x | Baukosten- faktor je Bundesland | x | Faktor für Bauweise/ Nutzung | x | Altersmin- derungs- faktor | |
| | = | 180 | | 1.310 | | 100 % | x | 65 % | = 153.270 |

Grundstückswert **258.302**

3.2. Berechnung mittels Immobilienpreisspiegel der WKÖ

| | | | | | | | |
|------------------|---|------------|---|-------------------------|---|--------------------|----------------|
| Grundstückswert | = | Nutzfläche | x | Preis je m ² | x | Bewertungsabschlag | |
| | = | 180 | | 1.893,3 | | 71,25 % | <u>242.816</u> |
| Differenz | | | | | | | 15.486 |

- 4. Beispiel:** Eigentumswohnung in 1050 Wien
 Anteil 58/1893, Grundfläche 687 m²
 Bodenwert je m² = € 109,0092
 Baujahr 1986, normale Wohnlage, guter Wohnwert, gebraucht
 Nutzfläche 58 m²

4.1. Berechnung mittels Pauschalwert-Modell

| | | | | | | | | |
|-------------|---|---|---|---|---|------------------------------------|---|----------------------------------|
| Grundwert | = | Grundfläche | x | dreifacher Bodenwert pro m ² | x | Hochrech- nungsfaktor | | |
| | = | 687 x 58/1893 | | 3 x 109,0092 | | 2,5 | | = 17.209 |
| Gebäudewert | = | Nutzfläche (bzw gekürzte Brutto- grundrissfläche) | x | Baukosten- faktor je Bundesland | x | Faktor für Bauweise/ Nutzung | x | Altersmin- derungs- faktor |
| | = | 58 | | 1.470 | | 100 % | | 65 % = 55.419 |

**Grund-
stückswert** 72.628

4.2. Berechnung mittels Immobilienpreisspiegel der WKÖ

| | | | | | | | | |
|----------------------|---|------------|---|-------------------------|---|-------------------------|--|----------------|
| Grund- stückswert | = | Nutzfläche | x | Preis je m ² | x | Bewertungs- abschlag | | |
| | = | 58 | | 2.583,3 | | 71,25 % | | <u>106.754</u> |

Differenz 34.126

- 5. Beispiel:** Eigentumswohnung in 1180 Wien
 Anteil 51/1273, Grundfläche 442 m²
 Bodenwert je m² = € 58,1382
 Baujahr 1986, normale Wohnlage, guter Wohnwert, gebraucht
 Nutzfläche 52 m²

5.1. Berechnung mittels Pauschalwert-Modell

| | | | | | | | | |
|-------------|---|---|---|---|---|------------------------------------|---|----------------------------------|
| Grundwert | = | Grundfläche | x | dreifacher Bodenwert pro m ² | x | Hochrech- nungsfaktor | | |
| | = | 442 x 51/1273 | | 3 x 58,1382 | | 6 | | = 18.531 |
| Gebäudewert | = | Nutzfläche (bzw gekürzte Brutto- grundrissfläche) | x | Baukosten- faktor je Bundesland | x | Faktor für Bauweise/ Nutzung | x | Altersmin- derungs- faktor |
| | = | 52 | | 1.470 | | 100 % | | 65 % = 49.686 |

**Grund-
stückswert** 68.217

5.2. Berechnung mittels Immobilienpreisspiegel der WKÖ

| | | | | | | | | |
|----------------------|---|------------|---|-------------------------|---|-------------------------|--|---------------|
| Grund- stückswert | = | Nutzfläche | x | Preis je m ² | x | Bewertungs- abschlag | | |
| | = | 52 | | 2.500 | | 71,25 % | | <u>92.625</u> |

Differenz 24.408

Eigentumswohnungen - Erstbezug

| WIEN | normale Wohnlage €/m ² - PS 2015 | | | | gute Wohnlage €/m ² - PS 2015 | | | | sehr gute Wohnlage €/m ² - PS 2015 | | | |
|-----------------------|--|---------|---------|---------|---|---------|---------|---------|--|---------|----------|----------|
| | e.W. | m.W. | g.W. | s.g.W. | e.W. | m.W. | g.W. | s.g.W. | e.W. | m.W. | g.W. | s.g.W. |
| Wien 1., Innere Stadt | 3.750,0 | 4.666,7 | 5.500,0 | 6.333,3 | 6.400,0 | 7.000,0 | 7.600,0 | 8.200,0 | 8.500,0 | 9.750,0 | 11.677,8 | 13.963,1 |
| Wien 2., Leopoldstadt | 2.999,3 | 3.124,3 | 3.249,3 | 3.399,3 | 3.616,8 | 3.773,0 | 3.977,7 | 4.069,9 | 4.632,3 | 4.676,4 | 4.776,4 | 4.905,2 |
| Wien 3., Landstraße | 3.202,4 | 3.377,4 | 3.552,4 | 3.777,4 | 3.716,5 | 3.916,5 | 4.076,5 | 4.600,7 | 4.060,0 | 4.240,0 | 4.860,0 | 5.291,7 |
| Wien 4., Wieden | 3.388,3 | 3.588,3 | 3.788,3 | 4.055,0 | 3.959,7 | 4.143,0 | 4.244,8 | 4.419,8 | 4.002,8 | 4.232,8 | 4.662,8 | 5.222,8 |
| Wien 5., Margareten | 3.200,0 | 3.500,0 | 3.800,0 | 4.200,0 | 3.600,0 | 3.408,3 | 4.084,8 | 4.583,6 | 4.553,8 | 4.133,3 | 5.062,5 | 6.000,0 |
| Wien 6., Mariahilf | 3.312,0 | 3.512,0 | 3.712,0 | 3.962,0 | 3.966,3 | 4.166,3 | 4.249,9 | 4.408,6 | 4.344,0 | 4.544,0 | 4.981,5 | 5.544,0 |
| Wien 7., Neubau | 3.174,8 | 3.374,8 | 3.599,8 | 3.849,8 | 3.724,5 | 3.924,5 | 4.054,4 | 4.300,4 | 4.078,5 | 4.192,8 | 4.802,3 | 5.003,6 |
| Wien 8., Josefstadt | 3.287,3 | 3.487,3 | 3.687,3 | 3.962,3 | 3.891,8 | 4.116,8 | 4.316,8 | 4.491,8 | 4.423,5 | 4.373,5 | 4.948,5 | 5.950,0 |
| Wien 9., Alsergrund | 3.212,5 | 3.425,0 | 3.637,5 | 3.887,5 | 3.772,5 | 3.997,5 | 4.172,8 | 4.358,0 | 4.121,0 | 4.321,0 | 4.808,5 | 5.276,8 |
| Wien 10., Favoriten | 2.397,3 | 2.530,7 | 2.630,7 | 2.868,0 | 2.811,0 | 2.944,3 | 3.077,7 | 3.244,3 | 3.178,5 | 3.504,7 | 3.708,8 | 3.966,0 |
| Wien 11., Simmering | 2.366,7 | 2.500,0 | 2.600,0 | 2.766,7 | 2.797,0 | 2.930,3 | 3.063,7 | 3.230,3 | 3.283,3 | 3.483,3 | 3.666,7 | 3.883,3 |
| Wien 12., Meidling | 2.489,0 | 2.622,3 | 2.722,3 | 2.766,8 | 3.071,3 | 3.129,2 | 3.312,8 | 3.457,0 | 3.431,7 | 3.523,8 | 3.696,8 | 3.914,5 |
| Wien 13., Hietzing | 3.350,0 | 3.428,6 | 3.600,0 | 3.887,5 | 3.711,1 | 3.825,0 | 4.097,4 | 4.380,4 | 4.244,4 | 4.425,0 | 4.822,2 | 5.483,3 |
| Wien 14., Penzing | 2.916,8 | 3.041,8 | 3.116,8 | 3.266,8 | 3.514,8 | 3.664,8 | 3.814,8 | 4.223,2 | 4.083,8 | 4.183,8 | 4.308,8 | 4.458,8 |
| Wien 15., R.-Fünfhaus | 2.533,3 | 2.608,3 | 2.683,3 | 2.758,3 | 3.122,3 | 3.189,0 | 3.255,7 | 3.373,9 | 3.472,5 | 3.567,0 | 3.677,0 | 3.980,0 |
| Wien 16., Ottakring | 3.333,3 | 3.344,0 | 3.473,8 | 3.628,3 | 3.475,0 | 3.575,0 | 3.675,0 | 4.040,0 | 4.250,0 | 4.350,0 | 4.462,5 | 4.575,0 |
| Wien 17., Hernals | 2.880,0 | 3.020,0 | 3.120,0 | 3.273,0 | 3.175,0 | 3.325,0 | 3.575,0 | 3.800,0 | 3.333,3 | 3.568,3 | 3.810,6 | 4.328,6 |
| Wien 18., Währing | 3.600,0 | 3.755,6 | 3.944,4 | 4.155,6 | 4.025,0 | 4.233,3 | 4.457,4 | 4.751,6 | 4.636,5 | 4.669,3 | 4.972,2 | 5.444,4 |
| Wien 19., Döbling | 3.811,1 | 3.966,7 | 4.122,2 | 4.288,9 | 4.250,0 | 4.455,6 | 4.597,6 | 4.990,8 | 4.962,8 | 5.112,5 | 5.400,0 | 5.886,7 |
| Wien 20., Brigittenau | 2.415,0 | 2.680,3 | 2.835,0 | 3.039,5 | 2.833,3 | 2.966,7 | 3.100,0 | 3.298,3 | 3.433,3 | 3.633,3 | 3.833,3 | 4.066,7 |
| Wien 21., Floridsdorf | 2.475,0 | 2.625,0 | 2.725,0 | 3.060,0 | 2.933,3 | 3.066,7 | 3.375,0 | 3.525,0 | 3.133,3 | 3.400,0 | 3.766,7 | 4.087,5 |
| Wien 22., Donaustadt | 2.760,0 | 2.876,0 | 2.976,0 | 3.100,0 | 3.075,0 | 3.220,0 | 3.370,0 | 3.525,0 | 3.625,0 | 3.925,0 | 4.150,0 | 4.314,3 |
| Wien 23., Liesing | 2.675,0 | 2.785,0 | 2.865,0 | 2.995,0 | 3.000,0 | 3.192,3 | 3.352,0 | 3.425,0 | 3.525,0 | 3.771,3 | 3.950,0 | 4.091,7 |