

**Postgradualer Universitätslehrgang
„Immobilienmanagement und Bewertung“**

**Die Ermittlung der fiktiven Anschaffungskosten
für steuerliche Zwecke
am Beispiel des Wiener Zinshauses**

**Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades eines
„Master of Science (Real Estate – Investment and Valuation)“**

Betreuer: Mag Bernhard Woschnagg MSc

Christian Ousko-Oberhoffer
Akademischer Liegenschaftsberater
und Liegenschaftsmanager

Wien, 30.03.2008

Matrikelnummer: 9651624

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS.....	I
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	1
1 EINLEITUNG	2
1.1 AUFBAU UND ZIEL DER ARBEIT.....	4
1.2 DAS WIENER ZINSHAUS	4
2 ANSCHAFFUNGSKOSTEN IM STEUERRECHT	6
2.1 ABSETZUNG FÜR ABNUTZUNG (AFA) UND STEUERLICHE RESTNUTZUNGSDAUER	6
2.2 BEMESSUNGSGRUNDLAGE FÜR DIE ABSETZUNG FÜR ABNUTZUNG (AFA).....	8
2.3 ANSCHAFFUNGSKOSTEN	11
2.4 HERSTELLUNGSKOSTEN.....	12
2.5 METHODEN ZUR AUFTEILUNG IN „GRUND UND BODEN“ UND GEBÄUDE.....	14
2.6 FIKTIVE ANSCHAFFUNGSKOSTEN	15
3 WEITERE WERTMASSSTÄBE IM STEUERRECHT ALS GRUNDLAGE DER BEWERTUNG	17
3.1 DER GEMEINE WERT	17
3.2 DER TEILWERT	18
3.3 WERTEVERGLEICH.....	19
4 ANWENDUNGSFÄLLE DER FIKTIVEN ANSCHAFFUNGSKOSTEN	20
4.1 UNTERSCHIEDUNG NACH VERMIETUNGSBEGINN	21
4.1.1 Durchgehende Vermietung.....	21
4.1.2 Erstmalige Vermietung.....	21
4.1.3 Mehrfache Vermietung.....	22
4.1.4 Grafische Übersicht.....	22
5 ERMITTLUNG DER FIKTIVEN ANSCHAFFUNGSKOSTEN IM STEUERRECHT	24
5.1 LIEGENSCHAFTSBEWERTUNGSGESETZ.....	26
5.2 ÖNORM B 1802.....	27
5.3 ZUSAMMENFASSUNG.....	27

6	VERFAHREN ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ANWENDUNG WIENER ZINSHAUS	30
6.1	VERGLEICHSWERTVERFAHREN	30
6.2	ERTRAGSWERTVERFAHREN	34
6.2.1	<i>Bewertungskriterien für das Wiener Zinshaus</i>	<i>38</i>
6.3	SACHWERTVERFAHREN	45
6.3.1	<i>Bodenwert</i>	<i>48</i>
6.3.2	<i>Bauwert</i>	<i>48</i>
6.4	KOMBINATION DER VERFAHREN	49
6.5	STELLUNGNAHMEN AUS DER FACHLITERATUR ZUR ANWENDBARKEIT DER BESCHRIEBENEN BEWERTUNGSVERFAHREN.....	50
7	SCHLUSSFOLGERUNGEN	52
	ZUSAMMENFASSUNG	54
	ANHANG	55
I.	VERGLEICHSWERTVERFAHREN- ABLAUSCHEMA IN ANLEHNUNG AN DIE ÖNORM B 1802	55
II.	ERTRAGSWERTVERFAHREN- ABLAUSCHEMA IN ANLEHNUNG AN DIE ÖNORM B 1802	56
III.	SACHWERTVERFAHREN- ABLAUSCHEMA IN ANLEHNUNG AN DIE ÖNORM B 1802	57
IV.	BAUWERTERMITTLUNG- ABLAUSCHEMA IN ANLEHNUNG AN DIE ÖNORM B 1802	58
A.	QUELLENVERZEICHNIS	59
A.1	ZITIERTER LITERATUR	59
A.2	GESETZE, KOMMENTARE UND SONSTIGE QUELLEN	61
B.	ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....	62
C.	TABELLENVERZEICHNIS.....	62

IM ÜBRIGEN LIEGT DEM VERFASSER DARAN FESTZUHALTEN, DASS JEDES MAL, WENN EINE MÄNNLICHE FORM ERWÄHNT WIRD, DIESE ILLUSTRATIVEN CHARAKTER HAT UND FÜR FRAUEN UND MÄNNER GLEICHERMAßEN GILT.

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung	LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992
ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch	lfd.	laufende
Abs.	Absatz	lit	litera
Absch	Abschnitt	lt	laut
AfA	Absetzung für Abnutzung	m	Meter
AK	Anschaffungskosten	m ²	Quadratmeter
Anh.	Anhang	mE	meines Erachtens
Aufl.	Auflage	max.	maximal
BAO	Bundesabgabenordnung	MRG	Mietrechtsgesetz
BewG	Bewertungsgesetz 1955	nat.	natürlich (e)
BK	Betriebskosten	NFL	Nutzfläche
BmGrl	Bemessungsgrundlage	Nr.	Nummer
BMF	Bundesministerium für Finanzen	OGH	oberster Gerichtshof
bspw.	beispielsweise	ÖNORM	Österreichische Norm
BW	Bodenwert	p.a.	pro anno; per annum
bzw.	beziehungsweise	RBF	Rentenbarwertfaktor
©	Copyright	RE	Liegenschafts- Reinertrag
ca.	circa	REF	Rentenendwertfaktor
d.h.	das heißt	rd	rund
dgl.	dergleichen	RND	Restnutzungsdauer
dzt.	derzeit	Rz	Randziffer
EStG	Einkommensteuergesetz 1988	so	siehe oben
EStR	Einkommensteuerrichtlinien 2000	SW	Sachwert
€/EUR	Euro	Tab.	Tabelle
Erl	Erläuterung	TWA	Teilwertabschreibung
etc.	et cetera	Tz	Textziffer
evtl.	eventuell	u.	und
EW	Ertragswert	u.a.	unter anderem
f	und der / die folgende Seiten	UGB	Unternehmensgesetzbuch
ff	und der / die folgenden Seiten	u.v.a.	und viele andere
FK	Fremdkapital	USt	Umsatzsteuer
gem.	gemäß	usw.	und so weiter
GND	Gesamtnutzungsdauer	v.	von / vom
GrESt	Grunderwerbsteuer	VfGH	Verfassungsgerichtshof
HK	Herstellungskosten	vgl.	vergleiche
Hrsg	Herausgeber	VW	Verkehrswert
k.A.	keine Angabe / keine Aussage	VwGH	Verwaltungsgerichtshof
Kap.	Kapitel	z.B.	zum Beispiel

1 EINLEITUNG

Ziel der Arbeit ist es, die Regelungen der steuerrechtlichen Bewertung von Liegenschaften für die Ermittlung der fiktiven Anschaffungskosten, mit den in Österreich allgemein anerkannten Methoden der Liegenschaftsbewertung zu vergleichen. Es sollen Gemeinsamkeiten und Unterschiede in der Wertermittlung aufgezeigt werden. Abgehandelt wird dies am Beispiel eines Wiener Zinshauses für die außerbetriebliche Einkunftsart Vermietung und Verpachtung.

Der Bewertung von Liegenschaften im Steuerrecht kommt eine immer größere Bedeutung zu. Liegenschaften werden sowohl von Unternehmen in Form von Betriebsvermögen als auch von Privaten im Privatvermögen gehalten. Für Unternehmen stellt Besitz von Liegenschaften gebundenes Kapital dar. Es sollte daher bestmöglich für den Betrieb eingesetzt werden. Für die Erstellung der Bilanz sind jedenfalls Überlegungen über den Wert der Immobilien notwendig, da die Wertentwicklung, nach den maßgeblichen handelsrechtlichen Regelungen des UGB sowie des Steuerrechts, in der Bilanz darzustellen ist.

Liegenschaften, die im Privatbesitz stehen, unterliegen nicht den Anforderungen der Bilanzierung, jedoch hat auch der Private großes Interesse an der Frage, wie viel seine Immobilie wert ist, und wie sich der Wert entwickelt. Das klassische Wiener Zinshaus wurde in der Gründerzeit zwischen 1850 und 1930 errichtet und diente bereits damals als Ertragsobjekt zur Vermietung. In überwiegender Zahl werden sie für Wohnzwecke genutzt.

Das Steuerrecht unterscheidet bei Einkünften aus Vermietungstätigkeit zwischen betrieblichen und außerbetrieblichen Einkünften. Je nach Klassifizierung sieht das Steuerrecht unterschiedliche Regelungen vor. Liegt gewerbliche Vermietung vor, so ist der Gewinn durch Gegenüberstellung der Betriebseinnahmen und der Betriebsausgaben zu ermitteln. Die Liegenschaften stellen Betriebsvermögen dar. Liegt hingegen eine bloße Vermögensverwaltung im Privatbesitz befindlicher Liegenschaften vor, so sind das außerbetriebliche Einkünfte. Die Überschussermittlung erfolgt durch Ermittlung der Einnahmen über die Werbungskosten. Die Liegenschaften sind steuerrechtlich Privatvermögen.

Werden Liegenschaften des Privatvermögens unentgeltlich übertragen, so ist nach § 16 Abs. 8 lit. d EStG 1988 der letzte festgestellte Einheitswert oder über Antrag die fiktiven Anschaffungskosten die Bemessungsgrundlage für die Absetzung für Abnutzung (AfA). Allein die Verwendung des Begriffes „fiktiv“, durch den Gesetzgeber deutet schon darauf

hin, dass die Ermittlung des Betrages für diesen steuerlichen Wertmassstab im Schätzungsweg zu erfolgen hat. Die unentgeltliche Übertragung kann entweder durch Schenkung oder im Erbweg erfolgen. Im Allgemeinen ist die Variante der fiktiven Anschaffungskosten für den Steuerpflichtigen günstiger. Dies ist aber im Einzelfall zu prüfen.

Es liegt in der Natur der Sache, dass es bei Schätzungen verschiedene Positionen und Ansichten gibt. Die Ermittlung der fiktiven Anschaffungskosten, die Aufteilung in „Grund und Boden“ und „Gebäude“ und die Ermittlung der Restnutzungsdauer von Gebäuden bereiten sowohl der Finanzverwaltung als auch der steuerlichen Beratung Schwierigkeiten.¹

Auch der Steuerpflichtige selbst kann unterschiedliche Interessen verfolgen. So wird der Erwerber ein natürliches Interesse an möglichst hohen Abschreibungsbeträgen, das heißt möglichst hohen fiktiven Anschaffungskosten, möglichst geringem Anteil für Grund und Boden und möglichst geringer Restnutzungsdauer des Gebäudes haben. Gilt es hingegen den Entnahmewert von Liegenschaften zu bestimmen, liegt ein gegenläufiges Interesse vor, nämlich einen möglichst geringen Gebäudewert und einen möglichst hohen Anteil für Grund und Boden, zu erreichen.²

Nicht nur bezogen auf Immobilien, sondern auf Wirtschaftsgüter im Allgemeinen sieht das Einkommensteuerrecht 1988 verschiedene Wertmassstäbe und Bewertungsvorschriften vor. Für die Bewertung von Immobilien im Steuerrecht sind die Werte der Anschaffungskosten, der Herstellungskosten, des gemeinen Wertes, des Teilwertes und der fiktiven Anschaffungskosten relevant. Während die Anschaffungs- und Herstellungskosten immer feststellbar sind, muss die Ermittlung der fiktiven Anschaffungskosten, des gemeinen Wertes und des Teilwertes im Schätzungswege erfolgen. Lenneis geht davon aus, dass nachdem schon der Gesetzgeber unterschiedliche Begriffe und Definitionen in den Rechtstexten verwendet, angenommen werden muss, dass Unterschiedliches nicht gleich behandelt werden soll.³

¹ vgl. Lenneis, fiktive Anschaffungskosten, Anteil Grund und Boden Restnutzungsdauer von Gebäuden-unbekannte Größen?, 572

² ebenda Lenneis ÖStZ 1998, 572, fiktive Anschaffungskosten, Anteil Grund und Boden Restnutzungsdauer von Gebäuden-unbekannte Größen?

³ vgl. Lenneis, Bewertung von Liegenschaften im Abgabenrecht

1.1 Aufbau und Ziel der Arbeit

Die vorliegende Arbeit setzt sich mit der Bewertung von Immobilien zum Zwecke der Ermittlung der fiktiven Anschaffungskosten auseinander, am Beispiel der Anwendung für ein klassisches Wiener Zinshaus.

Am Beginn der Arbeit erfolgt eine Gegenüberstellung der steuerlichen Begriffe der tatsächlichen und fiktiven Anschaffungskosten. Im Anschluss wird eine Gegenüberstellung der unterschiedlichen Wertmassstäbe des Steuerrechts, die im Schätzungsweg zu ermitteln sind, vorgenommen.

Kapitel vier setzt sich mit den möglichen Anwendungsfällen der fiktiven Anschaffungskosten auseinander. Im folgenden Abschnitt wird erörtert, nach welchen steuerlichen und zivilrechtlichen Kriterien die Schätzung zu erfolgen hat.

In Kapitel sechs werden die wichtigsten Verfahren, welche in Österreich zur Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften herangezogen werden, mit Bezug der Anwendbarkeit auf ein Wiener Zinshaus vorgestellt und erläutert.

Abschließend erfolgt eine Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse dieser Arbeit.

Die Grundlage der vorliegenden Arbeit bilden die für die Bewertung von Immobilien maßgeblichen Gesetze, insbesondere das Einkommenssteuergesetz 1988 (EStG 1988), sowie die Einkommensteuerrichtlinien 2000 (EStR 2000), die Durchführungsrichtlinien und Erlässe des BMF, die Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes und des unabhängigen Finanzsenates. Diese werden mit den Meinungen der einschlägigen Fachbeiträge ergänzt.

1.2 Das Wiener Zinshaus

Der Begriff „Wiener Zinshaus“ ist ein österreichischer Ausdruck für Mietwohnhäuser⁴, die in der so genannten Gründerzeit, das ist in der Regel der Zeitraum zwischen 1850 und 1930, errichtet wurden. In dieser Zeitperiode war es üblich, dass reiche Bürger Zinshäuser zum Zwecke der Vermietung errichten ließen. Diese Mietzinswohnhäuser sind im überwiegenden Maße, in Wien, Graz, Salzburg und Innsbruck und seltener in Klagenfurt, Bregenz, Eisenstadt und Linz zu finden. Ursprünglich stand das Zinshaus im Alleineigentum und ist im weiteren Verlauf im Erbweg oder im Anteilsverkauf sehr oft in

⁴ vgl. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, S.134

eine Miteigentumsgemeinschaft übergegangen. Seit den 90er Jahren kommt es, durch die Möglichkeit der Flächenerweiterung mittels Ausbau der Dachgeschoßflächen, geförderten Sanierungsmöglichkeiten sowie durch sorgfältige Bewirtschaftung zu einer verstärkten Nachfrage nach Zinshäusern. Die Bezeichnungen Mittel- und Eckzinshaus beziehen sich auf die Lage im Straßenverbund. Das Mittelzinshaus schließt links- und rechtsachsig an andere Gebäude an, das Eckzinshaus liegt an der Straßenecke.⁵

Das wesentliche Charakteristikum dieser Bauten ist die fast ausschließliche Anwendung des Mietrechtsgesetzes. Aufgrund der Historie der Miethäuser ist ein großer Bestand an unbefristeten Mietverträgen, einige auf Basis des Friedenronenzinses, kennzeichnend. Durch die vorgenommenen Änderungen des MRG, insbesondere durch die Änderungen der Mietzinsbildung seit dem Jahre 1981, bietet das Zinshaus aufgrund seiner Möglichkeiten zur Wertsteigerung durch Ertragssteigerung und Bewirtschaftungsoptimierung wie auch durch Vergrößerung der Nutzfläche durch den bereits erwähnten Dachgeschoßausbau für Anleger gute Renditemöglichkeiten.⁶

⁵ vgl Funk/Kohlmaier/Kothbauer/Volk, Immobilien Lexikon

⁶ vgl Malloth/Stocker, Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses. S.58

2 ANSCHAFFUNGSKOSTEN IM STEUERRECHT

Die Anschaffungskosten nehmen im Steuerrecht eine wichtige Rolle ein, da sie die Bemessungsgrundlage für die Absetzung für Abnutzung (AfA) sind.

2.1 Absetzung für Abnutzung (AfA) und steuerliche Restnutzungsdauer

Das Einkommensteuerrecht sieht für die außerbetriebliche Einkunftsart der Vermietung und Verpachtung zur Gewinnermittlung die Berechnung des Überschusses der Einnahmen über die Werbungskosten vor. Nach § 16 Abs 1 Z 8 EStG 1988 gehört auch die Absetzung für Abnutzung und für Substanzverringerung zu den Werbungskosten, wobei auf die Bestimmungen der §§ 7 und 8 EStG 1988 der Absetzung für Abnutzung und deren Sonderformen im Rahmen der betrieblichen Gewinnermittlung verwiesen wird. Bei Mietgebäuden, die nicht zu einem Betriebsvermögen gehören, gilt hinsichtlich des anzuwendenden AfA –Satzes der § 16 Abs 1 Z 8 lit. e EStG 1988. Danach können

„bei Gebäuden, die der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dienen, ohne Nachweis der Nutzungsdauer jährlich 1,5% der Bemessungsgrundlage (lit a bis d) als Absetzung für Abnutzung geltend gemacht werden.“

Nach den Erläuterungen der Einkommensteuerrichtlinien beträgt der AfA-Satz für Gebäude grundsätzlich 1,5%, das entspricht einer Nutzungsdauer von 67 Jahren. Dies gilt auch für den Fall, wenn das Gebäude bereits vor Erwerb in Nutzung stand. Eine kürzere Nutzungsdauer bzw. eine höhere AfA kommt nur dann in Betracht, wenn auf Grund des Bauzustandes, eine durch ein Gutachten nachzuweisende kürzere Restnutzungsdauer anzunehmen ist.⁷ Ein entsprechendes Gutachten unterliegt der freien Beweiswürdigung der Behörde und bietet keinen Rechtsanspruch.

Für Gebäude, die vor 1915 errichtet wurden, wie es auf einen Großteil der Wiener Gründerzeithäuser zutrifft, gibt es seitens der Finanzverwaltung keine Bedenken, einen AfA-Satz von nicht mehr als 2% (das entspricht einer Verteilung der Anschaffungskosten auf 50 Jahre), auch ohne gutachterlichen Nachweis zu akzeptieren.⁸ Jedenfalls ist darauf hinzuweisen, dass diese Auslegung, lediglich in den nicht rechtsverbindlichen Ausführungen der Einkommensteuerrichtlinien 2000 erwähnt wird, nicht aber im Einkommensteuerrecht selbst. Somit besteht kein Rechtsanspruch.

⁷ vgl EStR 2000, Rz 6443

⁸ vgl EStR 2000, Rz 6444

Für die Gebäude-AfA der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung sind die Bestimmungen der §§ 7 und 8 EStG 1988, die für die Ermittlung der betrieblichen Gewinne maßgeblich sind, anzuwenden, so ferne nicht § 16 EStG 1988 eigenständige Regelungen vorsieht.⁹ Es gelten daher die Bestimmungen der §§ 7 und 8 EStG 1988 über die AfA-Methode, über den Gebäudebegriff und die Einheitlichkeit der AfA, über den Beginn der AfA, über die Nutzungsdauer der AfA (außer die Sondernutzungsdauern gem § 8 Abs1 EStG 1988) und die persönliche Berechtigung der AfA.

Die außerbetriebliche Einkunftsart Vermietung und Verpachtung nimmt im Steuerrecht eine Sonderstellung ein, da die Liegenschaften im Privateigentum stehen, viele der gesetzlichen Bestimmungen sich aber auch auf betriebliche Einkünfte beziehen. Die Abgrenzung zu den betrieblichen Einkünften richtet sich danach, ob über die bloße Vermögensverwaltung hinausgegangen wird oder nicht. Als Indizien für eine gewerbliche Tätigkeit wertet der VwGH etwa den häufigen Wechsel der Bestandsnehmer, die Beteiligung am wirtschaftlichen Verkehr, das Vorhandensein besonderer Nebenleistungen sowie die größere Zahl der vermieteten Objekte und die Übernahme typischer Finanzierungsfunktionen gegenüber dem Bestandsnehmer.

Für die Bewertung von Liegenschaften im Privatvermögen kommen daher auch die Bestimmungen für Betriebe zur Anwendung, so ferne das Steuerrecht nicht anderes vorsieht. Für die Bewertung von angeschafften Vermögensgegenständen ist daher teilweise auch der § 6 EStG 1988 anzuwenden.

Werden im Rahmen des Betriebes und für den Betrieb Güter angeschafft, so müssen diese nach den Normierungen des § 6 EStG 1988 bewertet werden und können sodann unter Berücksichtigung der Vorschriften als Betriebsausgaben geltend gemacht werden.

Wird eine Liegenschaft im Privatvermögen angeschafft, so muss nach dem Erwerb für die steuerliche Betrachtung eine Aufteilung des Gesamtkaufpreises in die Anteile des nicht abnutzbaren Wirtschaftsgutes „Grund und Boden“, sowie des abnutzbaren Wirtschaftsgutes „Gebäude“ erfolgen. Stehen beim entgeltlichen Erwerb die zivilrechtlichen Anschaffungskosten fest, so sind diese beim unentgeltlichen Erwerb, im Vorhinein nicht gegeben.

Das Einkommensteuerrecht sieht bei der Bewertung von Immobilien eine Unterteilung der Anschaffungs- und Herstellungskosten in „Grund und Boden“ sowie darauf befindlicher „Gebäude“ vor.

⁹ vgl Doralt/Ruppe, Steuerrecht I S. 152

„Nicht abnutzbares Anlagevermögen (z.B. Grundstücke) ist nach § 6 Z 2 EStG 1988 mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten anzusetzen. Ist der Teilwert niedriger, so kann dieser angesetzt werden.“¹⁰

Für die Bemessungsgrundlage der AfA ist somit, wie auch dem §16 Abs 1 Z 8 EStG 1988 zu entnehmen ist, nur der Gebäudewert maßgeblich.

Unter der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung, ist die Vermietungstätigkeit und keinesfalls eine Privatnutzung zu verstehen. Unterliegt die Liegenschaft oder Teile davon tatsächlich privater Nutzung, so sind die Werbungskosten, um den privat genutzten Anteil zu kürzen. Dies trifft auch auf die AfA zu.

2.2 Bemessungsgrundlage für die Absetzung für Abnutzung (AfA)

Für die Bestimmung der Absetzung für Abnutzung und für Substanzverringerung der Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“ ist der § 16 (1) Z 8 EStG 1988 maßgeblich:

„Gehört ein Gebäude oder ein sonstiges Wirtschaftsgut nicht zu einem Betriebsvermögen, so gilt für die Bemessung der Absetzung für Abnutzung oder Substanzverringerung folgendes:

- a) Grundsätzlich sind die tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten zugrunde zu legen. Bei der Ermittlung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten ist § 6 Z 11 und Z 12 zu berücksichtigen. § 13 ist anzuwenden.
- b) Wird ein Gebäude unentgeltlich erworben, dann ist der gesamte Einheitswert für den letzten Feststellungszeitpunkt vor dem unentgeltlichen Erwerb zugrunde zu legen. Auf Antrag sind auch die fiktiven Anschaffungskosten im Zeitpunkt des unentgeltlichen Erwerbes (§ 6 Z 9) anzusetzen.
- d) Wird ein vom Steuerpflichtigen früher angeschafftes oder hergestelltes Wirtschaftsgut erstmalig zur Erzielung von Einkünften verwendet, sind der Bemessung der Absetzung für Abnutzung die fiktiven Anschaffungskosten zum Zeitpunkt der erstmaligen Nutzung zur Einkünfteerzielung zugrunde zu legen.

¹⁰ vgl Keppert, Immobilienbewertung für ertragssteuerliche Zwecke und Kap 2.1.1

- e) Bei Gebäuden, die der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dienen, können ohne Nachweis der Nutzungsdauer jährlich 1,5% der Bemessungsgrundlage (lit. a bis d) als Absetzung für Abnutzung geltend gemacht werden

Zusammenfassend sieht § 16 Abs1 Z 8 lit a, b, und d EStG 1988 als Basis für die Bemessungsgrundlage der AfA bei Mietgebäuden folgende Werte vor:

- die tatsächlichen Anschaffungskosten bei entgeltlichem Erwerb (lit a)
- die tatsächlichen Herstellungskosten bei entgeltlicher Neuerrichtung (lit a)
- der gesamte Einheitswert bei unentgeltlichem Erwerb für den letzten Feststellzeitpunkt vor dem unentgeltlichen Erwerb (lit b)
- die fiktiven Anschaffungskosten bei unentgeltlichem Erwerb auf Antrag (lit b)
- die fiktiven Anschaffungskosten bei erstmaliger Erzielung von Einkünften nach früherem entgeltlichem Erwerb oder Neuerrichtung (lit d) Rechtslage ab dem 01.01.2007

Grundsätzlich ist zur Klärung der Frage, welcher steuerliche Wertmassstab als Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist, zu prüfen, ob der Erwerb der Immobilie entgeltlich oder unentgeltlich erfolgte.

Liegt ein entgeltlicher Erwerb vor, so sind als Bemessungsgrundlage für die AfA gem. § 16 Abs. 1 Z 8 lit. a EStG 1988 „grundsätzlich die tatsächlichen Anschaffungskosten oder Herstellungskosten zugrunde zu legen.“ Bei Vorliegen eines unentgeltlichen Erwerbes ist ohne Zutun des Erwerbers in erster Linie der vor dem Erwerb letzte vorliegende gesamte Einheitswert maßgeblich. Über Antrag können jedoch wahlweise die fiktiven Anschaffungskosten geltend gemacht werden.

Diese Ausführungen gelten insbesondere, wenn zum Zeitpunkt des Erwerbes bereits eine aufrechte Vermietungstätigkeit vorliegt und diese fortgesetzt wird. Andererseits kann der Fall eintreten, dass nach Erwerb der Immobilie, erst zu einem deutlich späteren Zeitpunkt, die Nutzung der Immobilie erstmalig zur Erzielung von Einkünften verwendet wird. Dieses wird in Kap. 4.1 ausführlicher behandelt.

Nach Rz 6433 EStR 2000 kann bei einem Gebäude, welches früher im Rahmen einer Vermietung verwendet wurde, nach einem Zeitraum privater Verwendung, der zehn Jahre übersteigt, der höhere gemeine Wert zum Zeitpunkt der neuerlichen Verwendung zur

Einkunftserzielung angesetzt werden. Mit der geänderten Rechtslage ab 01.01.2007 wird auch in Rz 6433a EStR 2000 ausgeführt, dass bei erstmaliger Nutzung zur Einkunftserzielung eines früher angeschafften oder hergestellten Wirtschaftsgutes der AfA, die fiktiven Anschaffungskosten zum Zeitpunkt der erstmaligen Nutzung zur Einkunftserzielung zu Grunde zu legen sind.¹¹

Nachfolgende Abbildung veranschaulicht nochmals die Ausführungen:

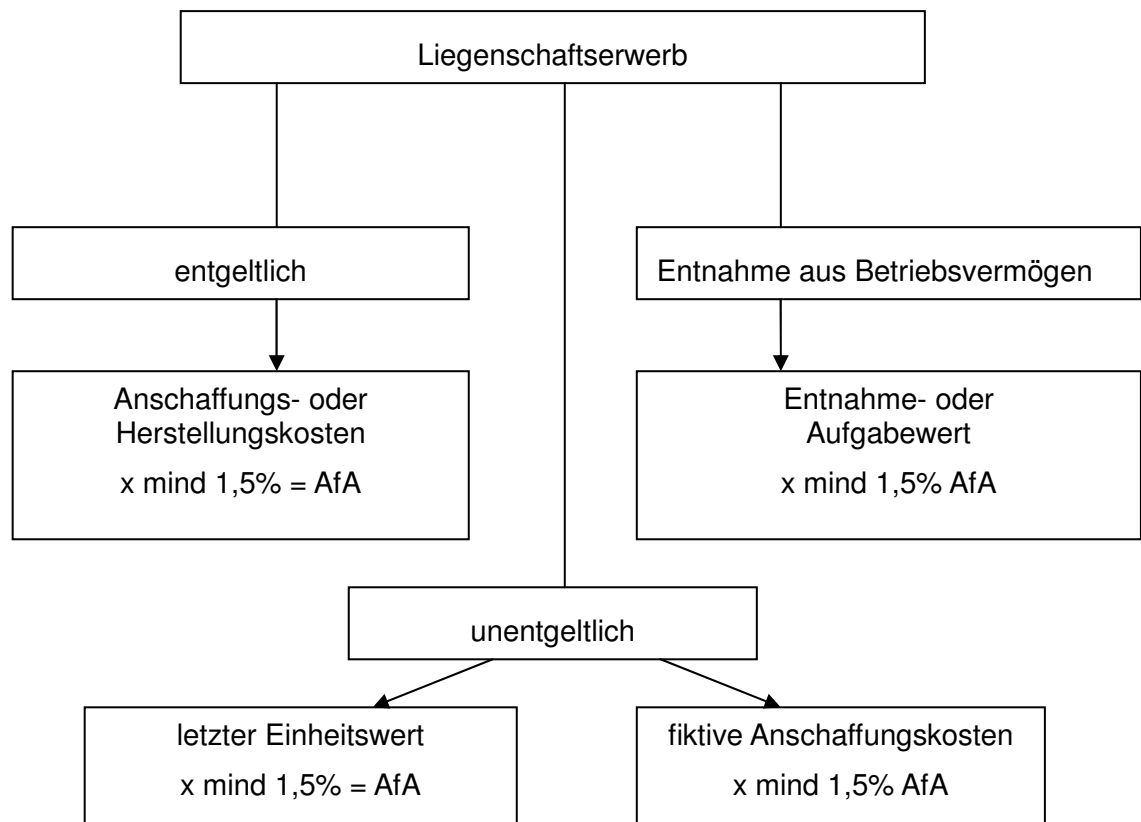


Abb. 1 Bemessungsgrundlage für die AfA von Immobilien¹²

¹¹ vgl Kapitel 4.1.2

¹² Quelle: Stingl, Steuerpraxis für Immobilienreuhänder 2004

2.3 Anschaffungskosten

Der Begriff der Anschaffungskosten wird im EStG 1988 nicht gesondert geregelt, weder für den betrieblichen Bereich noch für die Vermietung und Verpachtung, da der steuerrechtliche Begriff sich vom handelsrechtlichen Begriff nicht unterscheidet. Es ist daher, so ferne das Steuerrecht keine Sondervorschriften vorsieht, die Regelung des § 203 Abs. 2 UGB anzuwenden¹³, der wie folgt lautet:

„Anschaffungskosten sind die Aufwendungen, die geleistet werden, um einen Vermögensgegenstand zu erwerben und ihn in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen, soweit sie dem Wirtschaftsgut einzeln zugeordnet werden können, wobei zu den Anschaffungskosten auch die Nebenkosten sowie die nachträglichen Anschaffungskosten gehören.“¹⁴

Wie bereits zuvor erwähnt sind bei entgeltlichem Erwerb eines Mietgebäudes nach § 16 Abs. 8 lit. a EStG 1988, die tatsächlichen Anschaffungskosten heranzuziehen. Bei der Ermittlung der Anschaffungskosten gehören die abziehbaren Vorsteuern nicht zu den Anschaffungskosten. Wird jedoch die Vorsteuer berichtet, dann sind auch die Anschaffungskosten zu berichtigen.

Die Anschaffungskosten beim Erwerb eines Mietgebäudes setzen sich aus nachfolgenden Komponenten zusammen:¹⁵

- Unmittelbare Anschaffungskosten (Kaufpreis): Das ist das vertragliche Entgelt für die Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums an dem Mietgebäude. Es beinhaltet auch eventuell übernommene Verbindlichkeiten und Verpflichtungen gegenüber dem Verkäufer oder Dritten.
- Anschaffungsnebenkosten (Beschaffungskosten): Dies sind die unmittelbar (zeitlich und kausal) verursachten Aufwendungen, die mit dem Anschaffungsvorgang des Mietgebäudes in Zusammenhang stehen, wie z.B.:
 - Anwalts- und Notarhonorare¹⁶, Übersetzungshonorare
 - grundbücherliche und gerichtliche Eintragsgebühren¹⁷
 - Grunderwerbssteuer (GrEST)¹⁸

¹³ vgl VwGH 23.11.1994, 91/13/0111 in EStR 2000, Rz 2164

¹⁴ vgl § 203 Abs2 UGB, und EStR 2000, Rz 2165

¹⁵ vgl Vullriede, Gebäudevermietung im Steuerrecht S.74 und EStR 2000, Rz 2186

¹⁶ vgl VwGH 7.11.1955, 3195/53, aus EStR 2000, Rz 2186

¹⁷ vgl VwGH 7.11.1958, 1762 und VwGH 7.11.1961, 207/58, 985/58

- Gutachtenkosten über den Bauzustand des angeschafften Mietgebäudes bzw. anderer Mietobjekte, die beim Käufer zwecks Ankaufsentscheidung in die engere Wahl kamen¹⁹
- Schätzungskosten²⁰
- Vermittlungsprovisionen und Maklergebühren²¹
- Vertragserrichtungskosten²²
- Nachträgliche Anschaffungskosten. Das sind jene Kosten, die erst nach dem Anschaffungsvorgang anfallen und im zeitlichen kausalen Zusammenhang mit dem Anschaffungsvorgang stehen.
- Kosten für die Betriebsbereitschaft (Nutzbarmachung): Das sind jene Kosten, die nach dem Anschaffungsvorgang des Mietgebäudes aufgewendet werden, um das angeschaffte Gebäude zur Erzielung von Einnahmen von Vermietung und Verpachtung erstmals nutzbar zu machen. z.B.: Eingangsetzungs-, Montage und Fundamentierungskosten. (Findet im Bereich der Vermietung und Verpachtung selten eine Anwendung)

Zur Veranschaulichung des Begriffes der Anschaffungskosten betrachten wir zunächst den Fall, dass ein Grundstück ohne Gebäude entgeltlich erworben wird. Diese Anschaffungskosten für Grund und Boden stellen grundsätzlich keine Werbungskosten im Sinne des § 16 EStG 1988 dar, da Grund und Boden ein nicht abnutzbares Gut ist und dadurch keine Abschreibungsmöglichkeit besteht.

2.4 Herstellungskosten

Wie bereits vorangehend erläutert ist bei der steuerlichen Betrachtung von Immobilien, eine Trennung der Bewertung in Grund und Boden und in das Gebäude selbst vorzunehmen. Wenn man Grund und Boden erwirbt und darauf ein Gebäude errichtet²³, so stellt der Kaufpreis mit den durch die Transaktion verbundenen Nebenkosten den Grundkostenanteil dar. Der Bodenanteil ist eindeutig von den Errichtungskosten des Gebäudes abgrenzbar. In

¹⁸ vgl EStR2000, Rz 2186

¹⁹ vgl Kohler/Nidetzky, Immobilienveranlagung 108 in Vullriede Gebäudevermietung S.74

²⁰ vgl VwGH 12.05.1967, 1302/66

²¹ vgl VwGH 20.11.1990, 89/14/0090

²² vgl VwGH 22.09.1971, 406/71

²³ vgl hierzu Kapitel 2.3 Anschaffungskosten

diesem Fall ist die steuerliche Bemessungsgrundlage für die AfA, die Herstellungskosten des Gebäudes und nicht die Anschaffungskosten, da diese die Anschaffung des Grundstückes betreffen.

Die Herstellungskosten sind ein Begriff und Wertmaßstab des Einkommensteuerrechtes der, so wie die Anschaffungskosten, nach den Regelungen im betrieblichen Bereich, somit nach § 203 Abs. 3 UGB definiert wird, da auch dieser Begriff im Einkommensteuerrecht keiner eigenen Regelung unterworfen ist. Die Regelung im UGB lautet wie folgt:

„Herstellungskosten sind die Aufwendungen, die für die Herstellung eines Vermögensgegenstandes, seine Erweiterung oder für eine über seinen ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung entstehen (...).“

Bezogen auf eine Immobilie sind bei Neuerrichtung alle baurelevanten Aufwendungen, als Herstellungskosten zu aktivieren. Das sind die gesamten Baukosten beispielsweise Planungskosten, Kommissionierungsgebühren, Errichtungskosten, Kosten der Benützungsbewilligung etc... Unter Herstellungskosten sind aber auch Aufwendungen für Maßnahmen, die das Wesen oder die Nutzungsart eines bestehenden Gebäudes verändern, zu verstehen²⁴. Das umfasst beispielsweise die Erweiterung durch Zubauten oder die Aufstockung eines Gebäudes und Kosten, die zur Änderung der Nutzungsart des Gebäudes aufzuwenden sind. Grundsätzlich stellt auch eine Revitalisierung eines Gebäudes sowie eine Standardanhebung der Wohnungen, das sind zum Beispiel Änderungen der Raumeinteilung, Einbau von Badezimmern, WC's, Zentralheizungen, Gaszuleitungen etc., einen Herstellungsaufwand dar.

Für Gebäude gilt der Grundsatz der Einheitlichkeit. Das bedeutet, dass zu einem späteren Zeitpunkt als der Errichtung getätigte Herstellungsaufwände, auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes abzusetzen sind. Für bestimmte Arten von Herstellungsaufwand gibt es jedoch Ausnahmen. So können in Gebäuden, die dem Vollanwendungsbereich des MRG unterliegen, über Antrag Verbesserungs- und Sanierungsaufwendungen nach dem MRG, dem Wohnhaussanierungsg, dem Startwohnungsg und dem Denkmalschutzg, auf 15 Jahre verteilt, abgesetzt werden.²⁵

Bei Sanierungen ist zu prüfen, ob nicht einzelne Maßnahmen Erhaltungsaufwand darstellen, da das Steuerrecht hier andere Verteilungszeiträume vorsieht.

²⁴ vgl VwGH 23.09.1997, 93/14/0095,0096 ÖStZB1998,420 und Doralt/Ruppe, Steuerrecht I Tz 520

²⁵ vgl Doralt Ruppe, Steuerrecht I Tz 520

Für die steuerliche zeitliche Zuordnung des Herstellungsaufwandes ist der Beginn der Maßnahmen und die Fertigstellung, beziehungsweise der Nutzungsbeginn maßgeblich.²⁶

„Die Abgrenzung der Herstellungskosten zu den Anschaffungskosten bei Liegenschaften richtet sich danach, wer das Risiko für die Kosten und die Funktionsfähigkeit der Immobilie trägt. Ist dieses Risiko durch den Auftraggeber zu vertreten, so liegt bei diesem die Herstellung vor. Wenn hingegen der Beauftragte das Risiko zu übernehmen hat, dann liegt bei diesem eine Anschaffung vor.“²⁷

Für den angeführten Fall bedeutet dies, dass für die Bemessungsgrundlage der AfA sämtliche angefallenen Errichtungskosten des Gebäudes, also die Herstellungskosten, heranzuziehen sind.²⁸

2.5 Methoden zur Aufteilung in „Grund und Boden“ und Gebäude

Wird ein Grundstück mit einem bereits bestehenden Gebäude entgeltlich erworben, so repräsentiert der Kaufpreis den gemeinsamen Wert von Grundstück und Gebäude. Eine Aufteilung des Kaufpreises in einen Grundanteil und einen Gebäudeanteil erfolgt in der Regel nicht. Für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage der AfA ist eine Trennung, in einen Bodenanteil und einen Gebäudeanteil vorzunehmen, da als Werbungskosten nur die Anschaffungskosten für das Gebäude, nicht aber die Anschaffungskosten für Grund und Boden zulässig sind.²⁹

Für das Gebäude ist der Ansatz einer Substanzminderung steuerlich zulässig. Diese ist linear, das bedeutet gleichmäßig, auf die Restnutzungsdauer³⁰ zu verteilen. Für die Aufteilung der Anschaffungskosten des Mietobjektes auf das abnutzbare Gebäude und den nicht abnutzbaren Grund und Boden sind steuerlich die Verfahren der Verhältniswertmethode und der Differenzwertmethode anerkannt.

²⁶ vgl. Prodinger/Kronreif, Immobilienbewertung im Steuerrecht S.51

²⁷ vgl. ebenda S.53

²⁸ vgl. Doralt/Ruppe, Steuerrecht I Tz 434 und Tz 513

²⁹ vgl. Kap 3.1

³⁰ vgl. Doralt/Ruppe, Steuerrecht I, Tz 438

Verhältniswertmethode

Die Verhältniswertmethode sieht eine Schätzung der Verkehrswerte sowohl für Grund und Boden als auch für das Gebäude vor. Der tatsächliche Kaufpreis ist dann im Verhältnis dieser beiden Werte aufzuteilen.³¹ Die Abgabenbehörde ist nicht verpflichtet, eine im Kaufpreis angegebene Kaufpreisaufteilung für steuerliche Zwecke anzuerkennen.

Differenzmethode

Als zweite Methode ist die Differenzmethode zu nennen. Bei dieser wird zunächst der Verkehrswert des Grund und Bodens ermittelt. Der Differenzbetrag auf den Gesamtkaufpreis wird als Gebäudeanteil ausgewiesen.³²

Aufteilung bei Mietgebäude (EStR 2000)

Für Mietgebäude bestehen nach den EStR 2000 Rz 6447 keine Bedenken, den Grundanteil pauschal mit 20% der gesamten Anschaffungskosten auszuweisen, wenn der AfA-Satz für das Gebäude mit 1,5% bzw. 2% angesetzt wird.

2.6 Fiktive Anschaffungskosten

Im Rahmen der Vermietung und Verpachtung werden die fiktiven Anschaffungskosten in § 16 (1) Z 8 lit. b EStG 1988 mit Verweis zur Begriffsbestimmung auf die betrieblichen Einkunftsarten § 6 Z 9 lit. b EStG 1988 genannt. § 6 Z 9b EStG 1988 lautet wie folgt:

„Werden aus betrieblichem Anlaß einzelne Wirtschaftsgüter unentgeltlich in das Betriebsvermögen eines anderen Steuerpflichtigen übertragen, so gilt für den Empfänger als Anschaffungskosten der Betrag, den er für das einzelne Wirtschaftsgut im Zeitpunkt des Empfanges hätte aufwenden müssen (fiktive Anschaffungskosten)..."

Für die Vermietung und Verpachtung bedeutet dies, dass die fiktiven Anschaffungskosten grundsätzlich jene Kosten sind, die der Erwerber zum Zeitpunkt des Erwerbsvorganges, aufwenden hätte müssen, um das Gebäude zu erwerben³³. Der Judikatur³⁴ nach ist jener

³¹ vgl Neuhold/Karel, Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung S. 44 und Prodinger/Kronreif, Immobilienbewertung im Steuerrecht S. 162

³² vgl ebenda S. 44 und S. 162

³³ vgl VwGH 11.6.1991, 91/14/0050

Betrag entscheidend, der für ein Gebäude der betreffenden Art und Ausstattung zum Stichtag, am Markt zu erzielen gewesen wäre. Das entspricht dem Verkehrswert.

Doralt³⁵ vertritt die Ansicht, dass die fiktiven Anschaffungskosten auf dem gemeinen Wert basieren und ergänzend die Nebenkosten der Anschaffung umfassen. In den Erläuterungen³⁶ zum Strukturanpassungsgesetz hat sich der Gesetzgeber dieser Meinung angeschlossen. Kempert³⁷ stellt fest, dass die von Quantschnigg/Schuch³⁸ und Lenneis³⁹ vertretene gegenteilige Meinung somit hinfällig ist. Die Nebenkosten der Anschaffung umfassen nach dieser Erkenntnis die Grunderwerbssteuer, die Grundbuchseintragungsgebühr, die Maklerprovision und Rechtsanwalts- und Notarkosten.

Dass die fiktiven Anschaffungskosten auch Nebenkosten umfassen, ist in der Rz 6441 EStR 2000 belegt. Es werden bisher jedoch nur jene, die für den Erwerber „bei gedachtem Verkauf jedenfalls angefallen wären“, berücksichtigt. Angeführt werden die Grunderwerbssteuer, die Grundbuchseintragungsgebühr und die Unterschriftsbeglaubigungsgebühren.

³⁴ vgl VwGH 6.11.1989, 91/14/0050 und 21.10.1993, 92/15/0079

³⁵ vgl Doralt, EStG Kommentar, Tz 148/1

³⁶ vgl Erläuterungen zum Strukturanpassungsgesetz 2006 (1434 der Beilagen XXII. GP S.5)

³⁷ vgl Keppert, Immobilienbewertung für ertragssteuerliche Zweck S. 729

³⁸ vgl Qantschnigg/Schuch, Einkommensteuer- Handbuch EStG 1988, Tz 67 zu §6

³⁹ vgl Lenneis, fiktive Anschaffungskosten, Anteil Grund und Boden, Restnutzungsdauer von Gebäuden unbekannte Größen? S. 575

3 WEITERE WERTMASSSTÄBE IM STEUERECHT ALS GRUNDLAGE DER BEWERTUNG

Für die Bewertung von Immobilien kennt das Steuerrecht, neben den bisher beschriebenen Wertmassstäben der Herstellungs- und Anschaffungskosten bei entgeltlichem Erwerb und den fiktiven Anschaffungskosten bei unentgeltlichem Erwerb, noch den gemeinen Wert sowie den Teilwert.

Während die Anschaffungskosten und die Herstellungskosten durch den getätigten Aufwand feststehen, müssen die fiktiven Anschaffungskosten, der gemeine Wert und der Teilwert im Schätzungsweg ermittelt werden.

Durch Vergleich der steuerrechtlichen Definitionen soll geprüft werden, ob auch diese Werte mit der Definition des Verkehrswertes in Einklang zu bringen sind.

3.1 Der gemeine Wert

Die Definition des gemeinen Wertes erfolgt in § 10 Abs. 2 BewG 1955:

„Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.“

§ 2 Abs. 2 und 3 LBG 1992 definiert den Verkehrswert wie folgt:

(2) „Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.“

(3) „Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“

Die ÖNORM B 1802 definiert den Verkehrswert als

„Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.“

Die angeführten Definitionen sind nahezu ident und halten eindeutig fest, dass der zu ermittelnde Wert, zum einen aus Sicht des Verkäufers zu bestimmen ist, und zum anderen persönliche Wertansätze nicht zu berücksichtigen sind.

Der gemeine Wert entspricht somit aufgrund der Definitionen dem Verkehrswert.

Beide Werte, sowohl die fiktiven Anschaffungskosten als auch der gemeine Wert, führen dem Betrage nach zu dem gleichen Wert, jedoch sind die fiktiven Anschaffungskosten anschaffungsorientiert zu sehen und gehen von einem ertragsorientierten Erwerber aus. Demgegenüber ist der gemeine Wert verkaufsorientiert und stellt nicht auf den Erwerbszweck ab.⁴⁰

Hammerl⁴¹ stellt fest, dass

„der einzige Unterschied zwischen dem gemeinen Wert und den fiktiven Anschaffungskosten in den Nebenkosten liegt, um den sich die (fiktiven) Anschaffungskosten erhöhen. (...) Als fiktive Anschaffungskosten kann daher grundsätzlich kein anderer Wert angesetzt werden als der Marktwert ergänzt um die Anschaffungsnebenkosten.“

Der Gesetzgeber orientiert sich bei den fiktiven Anschaffungskosten am Preis, der am Markt zu zahlen ist.⁴² Auch der VwGH bestätigt, dass der zum jeweiligen Stichtag für das Gebäude erzielbare Marktwert entscheidend ist.⁴³

3.2 Der Teilwert

Der Teilwert wird in § 6 Z 1 EStG 1988 wie folgt definiert:

„Der Teilwert ist der Betrag, den der Erwerber des ganzen Betriebes im Rahmen des Gesamtkaufpreises für das einzelne Wirtschaftsgut ansetzen würde; dabei ist davon auszugehen, dass der Erwerber den Betrieb fortführt.“

Doralt/Ruppe stellen hierzu fest:

„Der Teilwert ist demnach ein Schätzwert, er beruht auf der Fiktion einer Betriebsveräußerung. Es ist der Wert, den das einzelne Wirtschaftsgut wegen seiner Zugehörigkeit zum Betrieb, also unter Berücksichtigung seiner Bedeutung für das Unternehmen, hat.“⁴⁴

Der Unterschied zwischen dem Teilwert und dem gemeinen Wert liegt in der Bedeutung des Wirtschaftsgutes für den Betrieb. Der gemeine Wert ergibt sich aus dem Marktwert,

⁴⁰ vgl Keppert, Immobilienbewertung für ertragssteuerliche Zwecke, S. 731

⁴¹ vgl Hammerl, fiktive Anschaffungskosten und gemeiner Wert bei Gebäuden, in RdW 2005 S. 49

⁴² vgl ebenda, S. 49

⁴³ vgl VwGH 11.6.1991, 91/14/0050

⁴⁴ vgl Doralt Ruppe, Steuerrecht I, Tz 336

ohne Zusammenhang mit dem Betrieb. Er entspricht dem Liquidationswert bei Einzelveräußerung.⁴⁵

Vergleicht man den gemeinen Wert mit dem Teilwert, so ist festzustellen, dass der gemeine Wert sich am Absatzmarkt orientiert, während der Teilwert sich am Beschaffungsmarkt orientiert.

Ein weiterer Unterschied ist, dass der Teilwert die Anschaffungsnebenkosten mit einschließt, dagegen der gemeine Wert ein Verkaufserlös ist.

3.3 Wertevergleich

Nach Lenneis handelt es sich „bei den jeweiligen Wertmassstäben keineswegs um idente Beträge, da man dem Gesetzgeber nicht unterstellen kann, Unterschiedliches gleich behandeln zu wollen“.⁴⁶

Jedoch wird anhand der Ausführungen in den vorangegangenen Kapiteln deutlich, dass sowohl der gemeine Wert, der Teilwert als auch die fiktiven Anschaffungskosten dem Marktwert und somit dem Verkehrswert im Wesentlichen entsprechen. Sie unterscheiden sich nur darin, dass einmal die Anschaffungsnebenkosten berücksichtigt werden und einmal nicht. Dies ergibt sich schon aus den unterschiedlichen Zugängen zu den Begriffen, nämlich zum einen die Betrachtung aus Käufersicht und zum anderen die Betrachtung aus Verkäufersicht.

⁴⁵ vgl. ebenda, Tz 337

⁴⁶ vgl. Lenneis, Bewertung von Liegenschaften im Abgabenrecht, in Immolex 2005 S. 141

4 ANWENDUNGSFÄLLE DER FIKTIVEN ANSCHAFFUNGSKOSTEN

Im nachfolgenden Kapitel wird festgestellt für welche Fälle, im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, die fiktiven Anschaffungskosten geltend gemacht werden können.

Das Einkommensteuerrecht sieht die Geltendmachung der fiktiven Anschaffungskosten als Bemessungsgrundlage der AfA in verschiedenen Fällen vor. Für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind dies die Fälle des unentgeltlichen Erwerbs einer Liegenschaft sowie der erstmaligen Vermietung einer Liegenschaft. Maßgeblich ist hierfür der § 16 (1) Z 8 lit. b EStG 1988, der wie folgt lautet.

„Wird ein Gebäude unentgeltlich erworben, dann ist der gesamte Einheitswert für den letzten Feststellungszeitpunkt vor dem unentgeltlichen Erwerb zugrunde zu legen. Auf Antrag sind auch die fiktiven Anschaffungskosten im Zeitpunkt des unentgeltlichen Erwerbes (§ 6 Z 9 EStG) anzusetzen.“

Das Steuerrecht besagt, dass grundsätzlich als AfA- Bemessungsgrundlage der gesamte, zuletzt vor Erwerb, festgestellte Einheitswert heranzuziehen ist. Nur über Antrag des Erwerbers können die fiktiven Anschaffungskosten zum letzten Feststellzeitpunkt vor dem unentgeltlichen Erwerb angesetzt werden. Die Wahlmöglichkeit zur Antragstellung besteht jedoch nur in dem Kalenderjahr, in dem der Steuerpflichtige das Gebäude erworben hat. Wird daher eine rechtzeitige Antragstellung vom Steuerpflichtigen verabsäumt, so gilt der Einheitswert als Bemessungsgrundlage und das Wahlrecht als konsumiert. Eine Abänderung der einmal gewählten Abschreibungsbasis ist nicht mehr möglich.⁴⁷ Aufgrund des oft deutlichen Wertunterschiedes zum Einheitswert kommt den fiktiven Anschaffungskosten gegenwärtig erhebliche Bedeutung zu.⁴⁸ In der Regel sind die fiktiven Anschaffungskosten der höhere und damit der günstigere Wert, doch kann sich der niedrigere Einheitswert dann empfehlen, wenn vor einem Erwerb von Todes wegen hohe Instandsetzungs- oder Herstellungskosten angefallen sind.⁴⁹ Das hat seinen Grund darin, dass begünstigte Abschreibungsbeträge für Erhaltungsarbeiten vom Vorgänger nur bei Wahl der Abschreibung vom Einheitswert fortgeführt werden können. Andernfalls sind diese

⁴⁷ vgl EStR 2000, Rz 6436 mit Verweis auf VwGH 1.7.1992, 91/13/0062

⁴⁸ vgl Prodinger /Kronreif, Immobilienbewertung im Steuerrecht, S. 23

⁴⁹ vgl Doralt/Ruppe, Steuerrecht I, S. 181

für den Erwerber nicht mehr anzusetzen. Dies kann zum Beispiel bei einer nur kurzen beabsichtigten Behaltdauer der Liegenschaft sinnvoll sein.

Es ist somit immer für den Einzelfall zu prüfen, welche Variante besser ist.

Ein unentgeltlicher Erwerb kann unter Lebenden, z.B. bei Erwerb durch Schenkung⁵⁰ und von Todes wegen, also durch Erbschaft,⁵¹ vorliegen. Weiters sieht das Steuerrecht die fiktiven Anschaffungskosten für den Erwerb gegen Unterhaltsrente vor. Die Art des unentgeltlichen Erwerbes ist für die AfA-Bemessungsgrundlage ohne Bedeutung. Wesentlich ist viel eher, dass das Prinzip der Unentgeltlichkeit vorliegt. Eine Ausnahme liegt bei einer gemischten Schenkung vor.

4.1 Unterscheidung nach Vermietungsbeginn

Im folgenden Kapitel erfolgt nun eine kurze Darstellung über den Einfluss des Vermietungsbeginns auf die Bemessungsgrundlage. Der Einfluss des entgeltlichen und unentgeltlichen Erwerbes wurde bereits ausführlich dargelegt, wird jedoch in der abschließenden und zusammenfassenden Übersicht nochmals berücksichtigt.

4.1.1 Durchgehende Vermietung

Der Gesetzgeber geht im Regelfall für die Anwendbarkeit der fiktiven Anschaffungskosten davon aus, dass das Gebäude einer durchgehenden Vermietung unterliegt. Gemeint ist damit, dass der Erwerber die Vermietungs- und Verpachtungstätigkeit des Vorgängers fortsetzt. Ausnahmen davon sind jedoch möglich.⁵²

4.1.2 Erstmalige Vermietung

Das Steuerrecht sieht für den Fall, dass der Erwerber das Gebäude nach unentgeltlichem Erwerb oder auch nach privater Nutzung erstmalig zur Erzielung von Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung verwendet nach § 16 Z 8 lit. d EStG 1988 ebenfalls als Bemessungsgrundlage die fiktiven Anschaffungskosten im Zeitpunkt des Erwerbes vor. Dies entspricht der Rechtslage ab dem 01.01.2007. Die bis zum 31.12.2006 geltende Regelung, sah unterschiedliche Vorgangsweisen in Abhängigkeit des Zeitpunktes des

⁵⁰ vgl EStR 2000, Rz 6434 und 2492 sowie Rz 7001ff

⁵¹ vgl EStR 2000, Rz 6435

⁵² vgl Prodinger/Kronreif, Immobilienbewertung im Steuerrecht, S. 26

erstmaligen Erwerbs durch den Vorgänger vor. Erfolgte der erstmalige Erwerb vor weniger als 10 Jahren wurden die ungekürzten tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten zugrunde gelegt. Bei einer Behaltdauer von mehr als 10 Jahren durfte der höhere gemeine Wert angesetzt werden.⁵³

4.1.3 Mehrfache Vermietung

Als weitere Möglichkeit besteht auch die Möglichkeit der mehrfachen Vermietung. Das bedeutet, dass es keine durchgängige Vermietung gibt, sondern dass diese immer wieder durch z.B. private Nutzung unterbrochen wird.

Beispielsweise erwirbt A im Jahr 2001 ein Grundstück und schenkt es im Jahr 2006 B. B vermietet es von 2006 bis 2008. Von 2009 bis 2011 bewohnt er das Gebäude selbst. Im Jahr 2012 beginnt B eine weitere Vermietung.

Nach der Gesetzesnovelle sind ab 01.01.2007 ebenfalls die fiktiven Anschaffungskosten anzusetzen.

4.1.4 Grafische Übersicht

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Vermietungsbeginn mit der geänderten Rechtslage ab dem 01.01.2007 keinen Einfluss mehr hat, da lediglich die Erwerbsart ausschlaggebend ist. In jedem der angeführten Fälle steht bei unentgeltlichem Erwerb auf Antrag, die Wahlmöglichkeit der fiktiven Anschaffungskosten zu. Aus den Übersichten von Prodinger/Kronreif, welche auch abweichende Rechtsansichten eingearbeitet haben, ist festzustellen, dass dem vor der Gesetzesnovelle nicht so war.

Die erste Grafik zeigt die Rechtslage bis zum 31.12.2006 und die zweite, jene ab dem 01.01.2007.⁵⁴

⁵³ vgl. § 16 Z 8 lit. d EStG 1988 Steuergesetzte 34. Auflage Stand 15.10.2002

⁵⁴ Quelle Prodinger/Kronreif, Immobilienbewertung im Steuerrecht, S. 37 ff

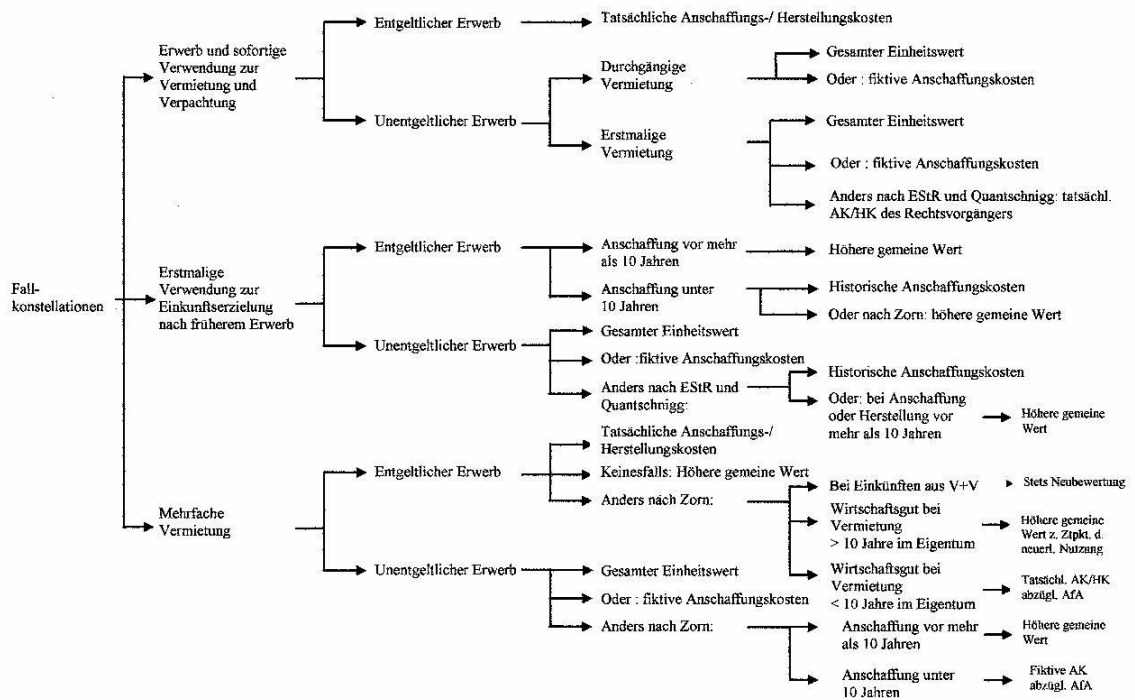


Abb. 2 Einfluss der Erwerbsart und des Vermietungsbeginnes, Rechtslage bis 31.12.2006

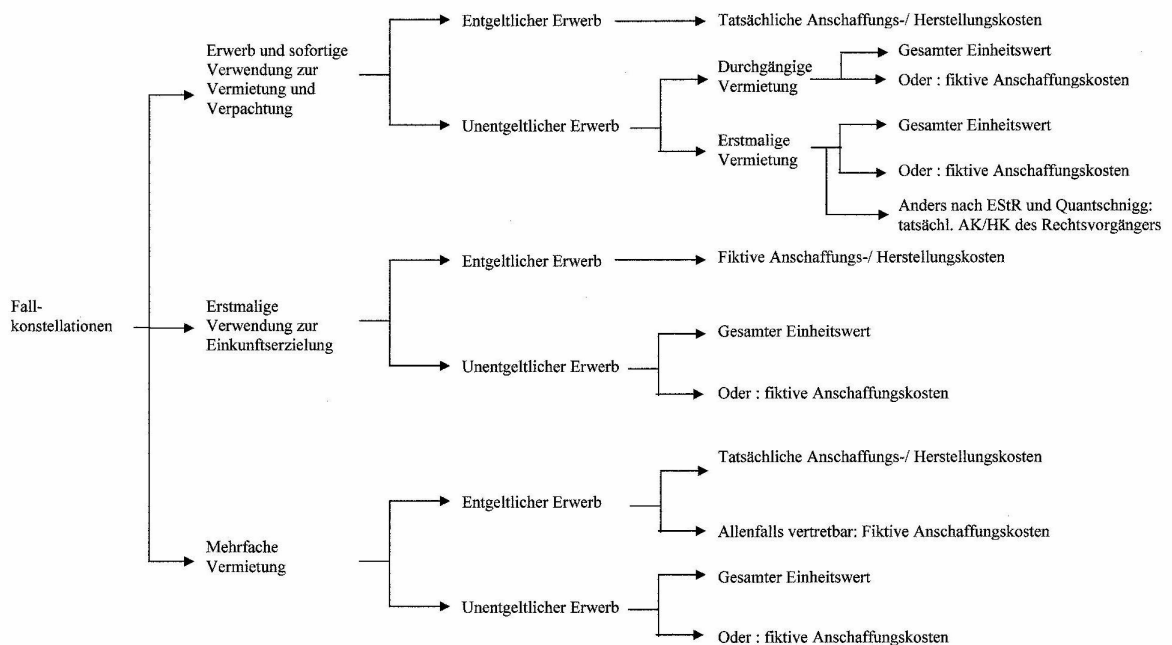


Abb. 3 Einfluss der Erwerbsart und des Vermietungsbeginnes, Rechtslage ab 01.01.2007

5 ERMITTLUNG DER FIKTIVEN ANSCHAFFUNGSKOSTEN IM STEUERRECHT

Im folgenden Kapitel wird nun erläutert, nach welchen Gesichtspunkten die fiktiven Anschaffungskosten zu ermitteln sind.

Die Richtlinien zum EStG 1988 enthalten zur Ermittlung der fiktiven Anschaffungskosten in Auslegung der § 6 Z 9 EStG 1988 und § 16 Abs.1 Z 8 lit. d EStG 1988 folgendes:

„Die fiktiven Anschaffungskosten sind aus der Sicht des Erwerbers im Schätzungsweg nach dem Grundsatz zu ermitteln, was für den Erwerb als tatsächlicher Kaufpreis angefallen wäre. Sie können nur im Schätzungsweg auf Grundlage einer Liegenschaftsbewertung ermittelt werden.“⁵⁵

„Der Marktpreis von Mietobjekten orientiert sich am Ertragswert; daher können auch die fiktiven Anschaffungskosten vom Ertragswert abgeleitet werden. (...) Die Auswahl der richtigen Bewertungsmethode ist eine Sachverhaltsfrage, die im Rahmen der Beweiswürdigung zu beurteilen ist. Gleiches trifft auf den Bewertungsvorgang selbst zu. Die fiktiven Anschaffungskosten sind anschaffungsorientiert und gehen von einem ertragsorientierten Erwerber aus. Demgegenüber ist der gemeine Wert verkaufsorientiert und stellt nicht auf den Erwerbszweck ab, während beim gemeinen Wert die Sachwertkomponente umso bedeutsamer sein wird, je mehr sich das Objekt zur privaten Nutzung eignet. Bei typischen Ertragsobjekten, wie z.B. Mietwohngebäuden, werden gemeiner Wert und fiktive Anschaffungskosten einander weitgehend entsprechen, während bei typisch der privaten Nutzung dienenden Objekten, z.B. Einfamilienhäusern, der gemeine Wert dem Sachwert entspricht. Bei Eigentumsobjekten wird der gemeine Wert am ehesten aus unbedenklichen Vergleichswerten abzuleiten sein; sind solche nicht vorhanden, ist die Gewichtung von Sach- und Ertragswert je nach Eignung des Objektes zur Eigennutzung oder Vermietung vorzunehmen.“⁵⁶

Der VwGH stellt in seiner Erkenntnis vom 17.10.2001⁵⁷ fest, dass das Gesetz keine Vorschrift kennt, auf welche Weise die fiktiven Anschaffungskosten von der Abgabenbehörde zu schätzen sind. Gleichfalls erklärt der VwGH in seiner Erkenntnis vom

⁵⁵ EStR 2000, Rz 6441

⁵⁶ EStR 2000, Rz 6442

⁵⁷ vgl VwGH 17.10.2001, 2000/13/0157

21.10.1993, dass es keine gesetzliche Verpflichtung gibt, nach welcher Methode, die Abgabenbehörde die fiktiven Anschaffungskosten zu ermitteln hat.⁵⁸ Somit gibt es keine ins Detail gehende gesetzliche Regelung, welche Methode die Abgabenbehörde im Rahmen der Schätzung heranzuziehen hat. Ein Sachverständigengutachten dient lediglich als Beweismittel. Es besteht keine gesetzliche Verpflichtung, die Ergebnisse von Schätzungsgutachten zu übernehmen. Es gelten die Vorschriften der BAO⁵⁹ bzw. obliegt die Auswahl des Verfahrens dem Sachverständigen.

Prodinger/Kronreif⁶⁰ verweisen darauf, dass auch Pröll⁶¹ der Meinung ist, dass Gutachten „nur dann den Gesetzen des richtigen, zur Erkenntnis der Wahrheit führenden Denkens entsprechen, wenn unter Berücksichtigung des Einzelfalls- vor allem der jeweiligen örtlichen Marktsituation – die sachgerechteste Wertermittlung zum Einsatz gebracht wurde.“⁶²

Nach Rauscher/Stingl kommen hier insbesondere das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren in Betracht.⁶³ Auch die ÖNORM B 1802 beschreibt diese drei Verfahren, überlässt aber dem Gutachter die Auswahl des Verfahrens und hält fest, dass er den Stand der Wissenschaft und die Gepflogenheiten im redlichen Geschäftsverkehr zu berücksichtigen hat. Gegebenenfalls ist auch eine Kombination mehrerer Verfahren geboten, wenn einzelne Verfahren nur Teilaussagen erlauben oder sich die Ableitung des Verkehrswertes dadurch besser begründen lässt.⁶⁴

Stingl erläutert, dass die fiktiven Anschaffungskosten den Verkehrswert der Liegenschaft darstellen sollen. Dementsprechend ist bei der Ermittlung der fiktiven Anschaffungskosten im Ergebnis „(...) jedenfalls ein Marktpreis zu ermitteln und nicht ein speziell für das Steuerrecht zu berechnender Wert.“⁶⁵

Resatz/Malloth/Stingl fügen hinzu, dass „der Ermittlung der fiktiven Anschaffungskosten eine Untersuchung des Verkehrswertes dahingehend voranzugehen habe, wie sich dieser Wert am gegenwärtigen Grundstückmarkt zeige.“⁶⁶

⁵⁸ vgl. VwGH 21.10.1993, 92/15/0079

⁵⁹ vgl. VwGH 21.10.1993/92/15/0079

⁶⁰ vgl. Prodinger /Kronreif, Liegenschaftsbewertung im Steuerrecht, S. 71

⁶¹ vgl. Pröll, Liegenschaftsbewertung im Steuerrecht, UFS 2004, S. 276

⁶² vgl. ebenda

⁶³ vgl. Rauscher Stingl, Bewertung fiktiver Anschaffungskosten bei unentgeltlichem Erwerb, ÖStZ 1999, S. 505

⁶⁴ vgl. ÖNORM B 1802 Abschnitt 6

⁶⁵ vgl. Stingl, Fiktive Anschaffungskosten, S. 183

⁶⁶ vgl. Resatz/Malloth/Stingl, Fiktive Anschaffungskosten und Vergleichswertverfahren, S. 312

Prodinger/Kronreif halten fest, dass letztlich der gemeine Wert und die fiktiven Anschaffungskosten immer zum Marktwert und somit zum gleichen Wert führen müssen.⁶⁷

Wie aus diesen Erläuterungen hervorgeht sind die fiktiven Anschaffungskosten durch einen Schätzungsakt zu ermitteln. Nähere gesetzliche Vorschriften, wie diese Schätzung durchzuführen ist, finden sich jedoch nicht. Wie aus den Ausführungen der vorangehenden Kapitel ersichtlich wurde, decken sich die Begriffe der fiktiven Anschaffungskosten, des gemeinen Wertes und des Teilwertes weitestgehend mit jenem des Verkehrswertes, da sich der Gesetzgeber bei den fiktiven Anschaffungskosten am Preis, der am Markt zu zahlen ist, orientiert.⁶⁸

Für die Bewertung im Ertragssteuerrecht, sind die allgemein üblichen Verfahren, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen, zur Ermittlung der fiktiven Anschaffungskosten, anzuwenden. Nach den Ausführungen der Einkommensteuerrichtlinien ist für die Bewertung von Ertragsliegenschaften dem Ertragswertverfahren der Vorzug zu geben. Andere Verfahren sind jedoch zulässig.

Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien werden sowohl im Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 als auch in der ÖNORM B 1802 beschrieben.

5.1 Liegenschaftsbewertungsgesetz

Der Anwendungs- und Geltungsbereich des Liegenschaftsbewertungsgesetzes wird in § 1 Abs. 1 und 2 LBG 1992 wie folgt definiert:

(1) „Dieses Bundesgesetz gilt für die Ermittlung des Wertes (Bewertung) von Liegenschaften, Liegenschaftsteilen und Überbauten im Sinn des § 435 ABGB sowie von damit verbundenen Rechten und darauf ruhenden Lasten in allen gerichtlichen Verfahren.

(2) Dieses Bundesgesetz gilt auch für die Bewertung der in Abs. 1 genannten Sachen in Verfahren auf Grund von bundesgesetzlichen Verwaltungsvorschriften, sofern vorgesehen ist, dass der Bescheid, zu dessen Erlassung der Wert ermittelt wird, mit der Anrufung eines Gerichts außer Kraft tritt, und sofern die Verwaltungsvorschriften nichts anderes bestimmen.“

⁶⁷ vgl. Prodinger/Kronreif, Immobilienbewertung im Steuerrecht, S. 70

⁶⁸ vgl. Hammerl, Fiktive Anschaffungskosten und gemeiner Wert bei Gebäuden, S. 49

Wie aus § 1 Abs 2 LBG 1992 ersichtlich ist, ist der Anwendungsbereich des LBG für die Bewertung von Liegenschaften in gerichtlichen Verfahren und auf Grund bundesgesetzlicher Verwaltungsvorschriften vorgesehen. Eine konkrete Vorschrift zur Anwendung des LBG im Steuerrecht ist dem Gesetzestext nicht zu entnehmen. Auch wenn es keine direkte Anwendungsvorschrift für das LBG gibt, so bietet es doch eine Hilfestellung durch die dort normierten Verfahren.

5.2 ÖNORM B 1802

Für Normen gibt es keine verpflichtende Anwendung, so fern nicht die Anwendung in einem Rechtsakt vorgeschrieben wird. Die ÖNORM B 1802 beschreibt den Stand der Wissenschaft. Sie bildet die Grundlage für Liegenschaftsbewertungen in Österreich und wird daher vielfach für Bewertungen herangezogen.

„Diese ÖNORM ist anwendbar bei der Ermittlung der Grundlagen des Verkehrswertes von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen, einschließlich der Bestandteile wie Gebäude und Außenanlagen, sowie von Superädifikaten.“⁶⁹

Bei Vergleich des LBG 1992 und der ÖNORM B 1802 stellt man fest, dass in beiden Fällen die Regelungen für Bewertungen von Liegenschaften, Liegenschaftsteilen und Superädifikaten anzuwenden sind. Die ÖNORM B 1802 bietet im Gegensatz zum LBG 1992 konkretere Ausführungen. Jedoch ist die Anwendung der ÖNORM B 1802 nicht nur auf gerichtliche Verfahren beschränkt.

Ein Sachverständiger, der sich nicht an den in der ÖNORM festgehaltenen Stand der Wissenschaft hält, sollte dies in seiner Bewertung ausführlich begründen, um die Gefahr einer Haftungsfrage auszuschließen.

5.3 Zusammenfassung

Da das Steuerrecht keine Regelung, die die Anwendung des LBG 1992 vorsieht, beinhaltet, ist eine Übertragung des LBG 1992 ins Steuerrecht nicht direkt möglich.

Prodinger/Kronreif stellen fest, dass bei Analyse der Regelungsinhalte des LBG 1992 „diese auch für die Liegenschaftsbewertung im Abgabenrecht maßgeblich sind.“⁷⁰ Sowohl

⁶⁹ ÖNORM B 1802 Abschnitt 1

⁷⁰ Prodinger/Kronreif, Immobilienbewertung im Steuerrecht, S. 60

das LBG 1992 als auch die ÖNORM B 1802 geben für Bewertungsmethoden den aktuellen Stand der Wissenschaft wieder.

Für die Bewertung von Liegenschaften im Steuerrecht hält Lenneis fest:

„Dies bedeutet aber mE nicht, dass die im LBG heranzuziehenden Methodiken nicht auch im Steuerrecht Anwendung finden können. Man muss sich aber immer vor Augen halten, dass das Steuerrecht- wie oben dargelegt- verschiedene Wertmassstäbe kennt und daher auch die anzuwendende Wertermittlungsmethodik unterschiedlich zu sein hat.“⁷¹

Rauscher/Stinglerläutern:

„Obwohl der Geltungsbereich des LBG für die Ermittlung des Wertes von Liegenschaften nur für gerichtliche Verfahren vorgesehen ist, kann andererseits kein Zweifel darüber bestehen, dass die Vorschriften dieses Gesetzes gleichermaßen im Verfahren vor Verwaltungs- und insbesondere auch vor Finanzbehörden zumindest analog heranzuziehen ist, schon deshalb, weil es ja auf eine objektive Wertfeststellung ankommt und diese für gerichtliche oder sonstige Zwecke erfolgen. Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen, wobei insbesondere, das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren in Betracht kommen.“⁷²

Prodinger/Kronreif kommen aufgrund ihrer Betrachtung der Grundlagen zur Ermittlung der fiktiven Anschaffungskosten in Verbindung mit der Liegenschaftsbewertung zu folgenden Schlüssen:⁷³

- Für die steuerliche Wertermittlung ist das LBG nicht direkt anwendbar
- Die Ermittlung des LBG (Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren und Sachwertverfahren) führen zum Verkehrswert des Grundstückes
- Bei der Ermittlung des gemeinen Wertes, des Teilwertes und der fiktiven Anschaffungskosten ist grundsätzlich der Verkehrswert zu ermitteln
- Die inhaltlich anerkannten und auch im LBG wiedergegebenen Verfahren sind daher grundsätzlich auch im Steuerrecht anzuwenden.

⁷¹ Lenneis, Bewertung von Liegenschaften im Abgabenrecht, S. 141

⁷² Rauscher/Stingl, Bewertung fiktiver Anschaffungskosten bei unentgeltlichem Erwerb, S. 507

⁷³ Prodinger /Kronreif, Immobilienbewertung im Steuerrecht, S. 67 f

- Eine allfällige Differenz zwischen Verkehrswert und Marktwert ist durch Adaption des Verkehrswertes zu berücksichtigen
- Hingewiesen werden kann jedoch darauf, dass auch im Steuerrecht letztlich der Verkehrswert ermittelt wird, und zwar durch die im LBG geregelten und üblicherweise anerkannten Verfahren, und somit das LBG hinsichtlich seiner Verfahren inhaltlich herangezogen werden kann und die entsprechenden literarischen Ausführungen zu diesem Verfahren und zum LBG inhaltlich zu beachten sind.

Die Anwendungsbestimmungen des LBG 1992 und der ÖNORM B1802 stellen daher bei der Bewertung von Immobilien im Steuerrecht eine Grundlage dar, entfalten aber keine steuerrechtlich bindende Rechtswirkung.

6 VERFAHREN ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ANWENDUNG WIENER ZINSHAUS

Zur Ermittlung des Verkehrswertes werden sowohl in der ÖNORM B 1802 als auch im LGB 1992 drei Verfahren bevorzugter Weise genannt: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Im folgenden Kapitel werden die einzelnen Bewertungsverfahren zuerst im Allgemeinen und dann mit Bezug auf das Mietzinshaus, beschrieben.

6.1 Vergleichswertverfahren

Die Ermittlung des Wertes einer Liegenschaft erfolgt beim Vergleichswertverfahren durch den Vergleich von Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften. Hauptvoraussetzung, um diese Methode anwenden zu können, ist das Vorliegen einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen vergleichbarer Liegenschaften, eine ausreichende Übereinstimmung der wertbestimmenden Merkmale der Vergleichsliegenschaften und die Möglichkeit, die Kaufpreise der Vergleichsliegenschaften „umrechnen“ zu können.⁷⁴ Sofern dies zutrifft ist diese Methode die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Vergleichswertes.⁷⁵ Das LGB 1992 hält in § 4 folgendes fest:

„(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

⁷⁴ vgl Kainz, Das Vergleichswertverfahren, S. 13

⁷⁵ vgl Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, S. 16

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, daß sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluß dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.“

Das Verfahren zur Ermittlung des Vergleichswertes ist in der ÖNORM B 1802 und im § 4 Abs. 1 LGB 1992 fast ident beschrieben. Die ÖNORM betont ebenfalls, dass zur Wertermittlung Preise des redlichen Geschäftsverkehrs und frei von persönlichen Vorlieben, verwendet werden müssen.⁷⁶ Diesem Gedanken liegt der wirtschaftliche Vergleich von Gütern zugrunde. Bei einem wirtschaftlichen Vergleich geht man davon aus, dass der redliche Preis jener Wert ist, dem eine Sache im üblichen Geschäftsverkehr entspricht. Damit wird ausgedrückt, dass nicht etwa verfälschte Kaufpreisangaben als Grundlage für die Wertermittlung dienen können.

Die in Betracht kommenden Vergleichsliegenschaften müssen zum einen hinsichtlich der Vergleichbarkeit und andererseits hinsichtlich wertbeeinflussender Merkmale überprüft werden. Wenn bei der Überprüfung Unterschiede in den Merkmalen festgestellt wurden, müssen die Objekte, mittels Zu- und Abschlägen, vergleichbar gemacht werden.

Im Normalfall muss keine weitere Anpassung des ermittelten Vergleichswertes an die Marktlage erfolgen, da die herangezogenen Preise jene Marktpreise sind, die zum Stichtagszeitpunkt dem Markt entsprechen. Lediglich in Sonderfällen kann eine allfällige Marktanpassung erforderlich werden.

Als wichtiges Kriterium bei der Erhebung der Vergleichspreise ist die zeitliche Nähe zum Bewertungsstichtag zu nennen, da der Verkehrswert selbst bei gleich bleibendem Zustand nur in Ausnahmefällen, und dann höchstens in einem eng begrenzten Zeitraum unveränderlich ist.

Die Preise unterliegen dem schwankenden Marktwert. Die erhobenen Preise sind entsprechend dem zeitlichen Abstand zum Stichtag auf- oder abzuwerten. Eine bloße Umrechnung mit Hilfe der Inflationsrate ist nicht sachgerecht, da dies die Marktentwicklung, die durch Angebot und Nachfrage und andere Einflüssen, wie z.B. Umwidmungen, bestimmt wird, nicht wiedergibt.

Der für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis ist grundsätzlich der Mittelwert der ermittelten Verkaufspreise der vergleichbaren Liegenschaften.

⁷⁶ vgl ÖNORM B 1802, Abschnitt 5.2.1

„Das Verfahren entspricht am direktesten der Verkehrswertdefinition. Es führt daher im Allgemeinen auch unmittelbar zum Verkehrswert und ist somit den sonstigen „klassischen“ Wertermittlungsverfahren überlegen.“⁷⁷

Laut ÖNORM B 1802 ist dieses Verfahren vor allem zur Ermittlung des Verkehrswertes für unbebaute Liegenschaften und des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im Ertragswertverfahren geeignet. Kranewitter nennt als Anwendungsgebiete die Bewertung von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern, Doppelhäusern und gleichartigen Siedlungshäusern. Für die Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Liegenschaften ist das Vergleichswertverfahren daher zulässig, jedoch werden die Möglichkeiten, eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen zu finden aufgrund der unterschiedlichen Bebauungen und Objekteigenschaften ungleich schwieriger. Liegen ausreichende Vergleichspreise vor, so ist das Vergleichswertverfahren die einfachste und marktkonformste Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes.⁷⁸

Kranewitter nennt taxativ folgende Kriterien für die Vergleichbarkeit von Grundstücken⁷⁹:

- die Lage
- den Entwicklungszustand (Grünland, Bauerwartungsland, Bauaufschließungsgebiet, etc.)
- die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung
- den Erschließungsgrad
- die Bodenbeschaffenheit
- die Grundstücksgröße und die Grundstücksgestaltung

Für bebaute Liegenschaften sind die Kriterien zur Vergleichbarkeit, um zumindest folgende Kriterien zu erweitern:

- die Gebäudeart
- das Baujahr
- die Bauweise und die Baugestaltung
- die Größe und die Ausstattung
- der bauliche Zustand

⁷⁷ vgl Kainz, Das Vergleichswertverfahren, S. 12

⁷⁸ vgl Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, S. 59

⁷⁹ vgl Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, S. 16

- die Erträge usw.

Unterschiede in den Wertbestimmungsmerkmalen zwischen den Vergleichsobjekten werden durch entsprechende Zu- und Abschläge ausgeglichen. Müssen, um zu den Vergleichswerten zu kommen Zu- und Abschläge vorgenommen werden, so spricht man von indirektem Preisvergleich. Besonders für bebaute Liegenschaften trifft dies häufig zu, da selten eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen vorliegt.

Werden Vergleichspreise für bebaute Liegenschaften gesucht, so sind die Kriterien und auch die Grenzen etwas weiter zu fassen, jedoch sind trotzdem nur Liegenschaften miteinander vergleichbar, die innerhalb der gleichen Kategorie liegen. Das sind Objekte der gleichen Art z.B. Eigentumswohnungen, Liegenschaften mit weitgehend typisierten strukturierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäude.... Nicht vergleichbar sind beispielsweise gewerblich genutzte Gebäude mit zu Wohnzwecken dienenden Gebäuden.⁸⁰

Wesentlich zur Beurteilung der Zu- und Abschläge ist jedenfalls die Art und Größe der einzelnen Ausprägungen der Merkmale. So ist vor allem bei älteren Gebäuden das Baujahr nicht immer aussagekräftig, da verschiedene verbessernde und umgestaltende Maßnahmen, die Einfluss auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes haben, ergriffen worden sein können. Für bestimmte Gebäudegruppen ist daher die Restnutzungsdauer aussagekräftiger als das Baujahr.

Für die Vergleichswertermittlung von Ertragsobjekten ist der Ertrag ein wesentliches Vergleichskriterium. Der Ertrag ist hinsichtlich der nachhaltigen Erzielbarkeit zu überprüfen. Gegebenenfalls sind die Mieterträge zu bereinigen, da nur die nachhaltigen Erträge in der Bewertung berücksichtigt werden dürfen.⁸¹ Näheres zu den nachhaltigen Erträgen in Kap.6.2. Ertragswertverfahren.

Grundsätzlich entspricht das Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke jenem für unbebaute Grundstücke. Der ermittelte Vergleichswert stellt auch den Verkehrswert dar. Nur wenn sich Anpassungserfordernisse begründen lassen, kann eine Anpassung des Vergleichswertes zur Ermittlung des Verkehrswertes erforderlich werden.⁸² Kranewitter führt hierzu an, dass der ermittelte Vergleichswert eventuell einer Marktanpassung

⁸⁰ vgl Kainz, Das Vergleichswertverfahren, S. 82

⁸¹ vgl Kainz, Das Sachwertverfahren, S. 86, vgl auch Kap 6.2 Ertragswertverfahren

⁸² vgl Kainz, Das Sachwertverfahren, S. 89

unterzogen werden muss, wenn der Vergleichswert nach Überprüfung der aktuellen Lage nicht mit dem Liegenschaftsmarkt übereinstimmt.⁸³

Im Anhang ist das Ablaufschema der Vergleichswertmethode der ÖNORM B 1802 angeführt.

Es wurde festgestellt, dass das Vergleichswertverfahren die marktgerechteste Methode ist, um den Verkehrswert zu ermitteln. Auch Resatz/Malloth/Stingl⁸⁴ erläutern, dass in der Regel das Vergleichswertverfahren das Marktgeschehen am Besten wiedergibt und infolge dessen dieses Verfahren auch für die Bewertung von bebauten Grundstücken anzuwenden ist.

6.2 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ermittelt den Verkehrswert durch Kapitalisierung des für den Bewertungsstichtag maßgeblichen Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer einer Liegenschaft.⁸⁵ Mit Hilfe dieses Verfahrens können üblicherweise bebaute Liegenschaften, deren Nutzungsbestimmung in erster Linie die Erzielung von Erträgen ist, bewertet werden.

Die Regelungen des LGB 1992 sehen in § 5 folgendes vor:

„(1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

⁸³ vgl. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, S. 61

⁸⁴ vgl. Resatz/Malloth/Stingl, Fiktive Anschaffungskosten und Vergleichswertverfahren

⁸⁵ vgl. ÖNORM B 1802, Abschnitt 5.3

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.“

In der Literatur und auch in der Praxis findet man zum einen das klassische Ertragswertverfahren, bei welchem eine Aufteilung in einen Boden- und einen Gebäudeanteil erfolgt, sowie das vereinfachte Ertragswertverfahren. Das vereinfachte Verfahren sieht die Ermittlung des Verkehrswertes als Barwert einer nachschüssigen Zeitrente oder als Barwert einer ewigen Rente vor.

In der Folge wird das klassische Verfahren betrachtet, in dem sich der Liegenschaftswert aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen und dem Wert der Außenanlagen zusammensetzt.⁸⁶

Nachfolgendes Schema soll die Vorgehensweise verdeutlichen. Das in der ÖNORM B 1802 dargestellte Schema des Ertragswertverfahrens ist im Anhang zu finden.

⁸⁶ vgl. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, S. 87

Schema des Ertragswertverfahrens zur Ermittlung des Gebäudewertes

$$\begin{aligned} & \text{Jahresrohertrag} \\ & \underline{- \text{Bewirtschaftungskosten}} \\ & \text{Liegenschaftsreinertrag} \\ & \underline{- \text{Verzinsung des Bodenwertes}} \\ & = \text{Jahresreinertrag der baulichen Anlagen} \\ & \underline{\times \text{Vervielfältiger}} \\ & = \text{Ertragswert der baulichen Anlagen} \\ & \underline{- \text{Wertminderung wegen Baumängel und -schäden}} \\ & \underline{\pm \text{Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände}} \\ & = \text{Wert der baulichen Anlagen} \\ & + \text{gebundener Bodenwert} \\ & \underline{+ \text{Wert der Außenanlagen}} \\ & = \text{Ertragswert} \end{aligned}$$

Abb. 4 Schema des Ertragswertverfahrens nach Kranewitter⁸⁷

Die Basis zur Ermittlung des Verkehrswertes bilden die Erträge der Liegenschaft. Auch nach ÖNORM B 1802 ist von jenen Erträgen, die tatsächlich aus der Liegenschaft erzielt wurden (Rohertrag), auszugehen. Dazu gehören Mieteinnahmen und Pachten, aber auch sonstige Einnahmen wie die Vermietung von Werbeflächen und die Nutzungsentgelte für Mobilfunkantennen.

Umlagefähige Einnahmen sind nicht zu berücksichtigen.

Diese Einnahmen, in der Folge Rohertrag genannt, sind auf ihre Nachhaltigkeit zu überprüfen. Die Nachhaltigkeit wird vor allem anhand der Ortsüblichkeit der Nutzungsentgelte beurteilt. Anhaltspunkte geben hierbei der Mietenspiegel, Mietentgelte im Internet, aber auch Auskünfte von Immobilienmaklern.

Die nachhaltig erzielbaren Einnahmen hängen laut Kranewitter von mehreren Faktoren wie der Lage, der Situation auf dem Realitätenmarkt, dem Bauzustand, dem Baualter, der Grundrissgestaltung, der Raumgrößen und der Ausstattung ab.⁸⁸ Für das Zinshaus, das den Bestimmungen des MRG unterliegt, sind zusätzlich die Mietzinsbestimmungen des MRG und die Richtwertverordnung zu berücksichtigen.

⁸⁷ vgl Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, S. 88

⁸⁸ vgl Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, S. 89

Für leer stehende Mietobjekte und Eigennutzungen sind die nachhaltig erzielbaren Mieten anzusetzen.

Bei überhöhten Mieten darf nur das ortsübliche und nachhaltig erzielbare Niveau berücksichtigt werden.

Vom ermittelten Rohertrag sind die ermittelten Bewirtschaftungskosten abzuziehen, um den Reinertrag der Liegenschaft zu erhalten.

Als Bewirtschaftungskosten sind all jene Kosten zu berücksichtigen, welche mit dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Liegenschaft verbunden sind und nicht auf Mieter oder Pächter überbunden werden können, das heißt vom Eigentümer zu tragen sind. Dazu zählen Betriebskosten, die nicht auf die Mieter überwälzbar sind, Erhaltungskosten (Instandhaltungskosten, Instandsetzungskosten, und Restaurierungskosten), Verwaltungskosten, Kosten für Mietausfallswagnis, bestandsbedingte Steuern und sonstige Abgaben.⁸⁹

Der errechnete Liegenschaftsreinertrag ist mit dem Kapitalisierungsfaktor zu multiplizieren. Dieser Faktor ergibt sich aus dem Kapitalisierungszinssatz der Liegenschaft sowie der Restnutzungsdauer des Gebäudes.

Der Kapitalisierungszinssatz richtet sich nach der bei Investitionen in vergleichbare Objekte üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung. Bei der Ermittlung des Zinssatzes sind anerkannte Methoden anzuwenden. Der gewählte Zinssatz ist zu begründen. Die ÖNORM B1802 erwähnt folgende Methoden:

- Die Ermittlung eines internen Zinssatzes vergleichbarer Objekte, wobei als solcher jener Zinssatz zu verstehen ist, für den der Kapitalwert der Investition (das ist die Differenz der Barwerte aller Ausgaben und Einnahmen) gleich null ist.
- Die Ermittlung eines Branchenzinssatzes durch Korrelations- und Regressionsanalyse (= Feststellung des Zusammenhanges zwischen errechneten Ertragswerten vergleichbarer Objekte einerseits mit den jeweils tatsächlichen erzielten Kaufpreisen andererseits)
- Feststellung der längerfristigen Entwicklung der inflationsbereinigten Rendite festverzinslicher Wertpapiere als Basiszinssatz und Ableitung eines Liegenschaftszinssatzes unter Berücksichtigung der Besonderheiten der Realinvestition, und zwar sowohl der Risiken als auch der Vorteile.

⁸⁹ vgl Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, S.89 ff und ÖNORM B 1802 Abschnitt 5.3.2

Zur Begründung der getroffenen Wahl des ermittelten Zinssatzes kann auf anerkannte Veröffentlichungen Bezug genommen werden.

Die Restnutzungsdauer von Objekten ist unter Beachtung des technischen Zustandes und der Art der Nutzung, sowie unter der Voraussetzung ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung einzuschätzen.

Der ermittelte Ertragswert der baulichen Anlagen ist um wertbeeinflussende Umstände zu korrigieren. Wertminderung infolge von Baumängel oder Bauschäden sowie sonstige Umstände, wie beispielsweise Rechte und Lasten, sind in Abzug zu bringen.

Da dieses Verfahren grundsätzlich auf den wirtschaftlichen Betrachtungen einer Immobilie basiert, wird diese Bewertungsmethode grundsätzlich für Liegenschaften, die zu Ertragszwecken genützt wird, verwendet.⁹⁰ Auch Kranewitter hält fest, dass dieses Verfahren bei bebauten Liegenschaften, bei denen Erträge aus Vermietung und Verpachtung erzielt werden, üblich ist.⁹¹

6.2.1 Bewertungskriterien für das Wiener Zinshaus

Rohertrag

Für die Anwendung des Ertragswertverfahrens muss zu Beginn der Rohertrag überprüft werden.

Unter Rohertrag sind die Erträge der Liegenschaft, welche durch Vermietung und Verpachtungstätigkeit erzielt werden, maßgeblich. Kranewitter nennt für Ertragsliegenschaften im Allgemeinen folgende Erträge⁹²:

- Mieten und Pachten für Wohnungen, Geschäftslokale gewerbliche Räume, Garagen, Stellplätze, usw.
- Einnahmen für Freiflächen z.B. Entgelt für Hausgarten oder Werbeflächen

Für Zinshäuser sind zusätzlich noch Nutzungsentgelte für am Gebäude montierte Sendemasten von Mobilfunkbetreibern oder ähnliches zu nennen.

Wie bereits in Kapitel 2 erläutert, unterliegt das Zinshaus in der Regel dem Mietrechtsgesetz. Das bedeutet, dass die Mieteinnahmen hinsichtlich der rechtmäßigen Höhe nach § 16 MRG zu prüfen sind, da jene Beträge, die über den gesetzlichen

⁹⁰ vgl ÖNORM B1802, Abschnitt 5.3

⁹¹ vgl Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, S.17

⁹² vgl Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, S.88

Höchstbeträge liegen, unwirksam sind und der Überschussbetrag jederzeit durch den Mieter binnen 3 Jahren gerichtlich zurückgefordert werden kann. Bei befristeten Mietverträgen endet die Frist zur Rückforderung 6 Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses. Überhöhte Mieten für gewerblich genutzte Mietobjekte müssen durch den Unternehmer unverzüglich beeinsprucht werden und müssen spätestens bei Übergabe des Mietobjektes gerügt werden.

Bestehen zum Zeitpunkt der Bewertung Rückforderungsansprüche, so mindern diese den Verkehrswert der Liegenschaft, da aus Gründen kaufmännischer Vorsicht anzunehmen ist, dass der Mieter einen Regressanspruch stellen wird.⁹³

Eine Besonderheit bietet das Mietrecht hinsichtlich der Mietzinsbildung. So können je nach Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses unterschiedliche Formen der Mietenberechnung vorliegen. Diese kann in folgenden Formen auftreten:

- Friedenskronenzins
- Kategoriemiete
- Kategorie D Miete
- Richtwertmiete
- Angemessener Mietzins
- Frei vereinbarter Mietzins

Für Mietverträgen, bei denen die ursprünglich vereinbarten Mieten unter den heute gesetzlich zulässigen Mieten bei Neuvermietung liegen, ist eine Anpassung des Ertragswertes vorzunehmen. Malloth/Stocker stellen fest:

„liegen Mietverträge vor, in denen die ursprünglich vereinbarten Mietzinse unter den heute gültigen gesetzlichen Mietzinsobergrenzen liegen, kann die Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung von Mindermieten mittels Hardcore- bzw. Top-Slice-Methode vorgenommen werden.“⁹⁴

Diese Mindermieten liegen insbesondere bei Friedenskronenzins, Kategorie D Wohnungen und Kategoriemieten, aber auch bei befristeten Mieten vor. Für befristete Mietverträge, die der Vollenwendung des MRG unterliegen, besteht der Minderertrag durch die vom MRG verpflichtend vorgeschriebene Kürzung der zulässigen Miete um 25%.

⁹³ vgl Malloth/Stocker, Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses, S.585

⁹⁴ vgl Malloth/Stocker, Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses, S. 590

Für Mietverhältnisse, auf welche eine nach § 45 MRG gesetzlich mögliche Anhebung des Mietzinses vorgesehen, aber noch nicht durchgeführt wurde, ist der nach einer Erhöhung zulässige Mietzins als nachhaltige Miete anzusetzen, da diese für den Eigentümer jederzeit durchsetzbar ist.

Für die Überprüfung der Nachhaltigkeit der Mieten sind die Bestandsverträge auf Untervermietungs- und Weitergaberechte zu prüfen, da diese Einfluss auf die Mietzinsbildung bei Neuvermietung haben.

Weitere Bestimmungen des MRG wie beispielsweise die Anhebungsmöglichkeiten des Hauptmietzinses bei Geschäftsraummietverträgen nach § 12a MRG sind ebenfalls bei der Ermittlung des Rohertrages zu berücksichtigen.

Für leer stehende Objekte sind die fiktiven nachhaltig erzielbaren Roherträge bei Neuvermietung anzusetzen.

Die genannten Verfahren der Hardcore und Top-Slice-Methoden sind Unterbegriffe für die Bewertungsmethode Term & Reversion. Diese gilt als Sonderform der Ertragswertberechnung und entspricht internationalen Bewertungsstandards.

Der Berechnung liegen zwei im Betrage unterschiedliche Mieten zugrunde, die zeitlich aufeinander folgend für ein Bestandsobjekt anzuwenden sind. Wobei die Miete der ersten Periode nicht der Marktmiete entspricht. Hardcore stellt jenen Betrag dar, der dem Wert der Marktmiete entspricht. Top Slice stellt den Überschussbetrag dar. Als Anwendungsfall kann eine über dem Marktniveau liegende Geschäftsmiete, bei der auch ein Kündigungsverzicht durch den Bestandsnehmer gegeben wurde, genannt werden. Weitere Anwendungsmöglichkeiten können bei befristeten Mietverträgen oder Staffelmieten zum tragen kommen.

Der Ertragswert wird durch Kapitalisierung der unterschiedlichen Mietbeträge und Diskontierung auf den Bewertungsstichtag vorgenommen. Die erste Miete ist auf einen gewissen Zeitraum gebunden und liegt über der marktüblichen Miete. Diese wird für den Bewertungszeitraum kapitalisiert. Nach Ablauf des ersten Bewertungszeitraumes wird der Ertragswert der zweiten Periode, dem die zweite Miete zu Grunde liegt, die dem Marktniveau entspricht, ermittelt. Diese wird ebenfalls auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die Summe der beiden Werte ergibt den Ertragswert unter Berücksichtigung der zeitlich unterschiedlichen Mieterträge.⁹⁵

⁹⁵ vgl Reinberg, Internationale Bewertungsstandards und Standesregeln und Bienert/Reinberg, Verwendete Bewertungsverfahren, S. 489

Bewirtschaftungskosten

Unter Bewirtschaftungskosten sind jene Kosten zu berücksichtigen, die der Eigentümer nicht auf die Mieter überwälzen kann und welche notwendig sind, um Vermietungserträge zu erzielen.

Betriebskosten

Für Liegenschaften, die dem Vollenwendungsbereich des MRG unterliegen, sind die in § 21 MRG taxativ angeführten Kosten die den Mietern direkt verrechenbar sind. Daher sind die Betriebskosten hinsichtlich der verrechneten Positionen auf die Umlagefähigkeit zu überprüfen. An die Mieter verrechnete nicht umlagefähige Kosten, sind als Bewirtschaftungskosten im Ertragswertverfahren anzusetzen.

Instandhaltungskosten

Den Vermieter treffen im Vollenwendungsbereich des MRG nach § 3-4 MRG sowie auch § 1096 ABGB Erhaltungspflichten. § 3 MRG regelt die Erhaltungspflichten, § 4 MRG die nützlichen Verbesserungen durch bautechnische Maßnahmen. Bei Liegenschaften, die der Teil- und Vollaussnahme des MRG unterliegen, stellt § 1096 ABGB unabdingbares Recht dar. Er sieht teilweise strenge Regelungen für den Vermieter vor. Demnach obliegt dem Vermieter die Behebung ernster Schäden und die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses. Der Vermieter ist verpflichtet, den Bestandsgegenstand auf eigene Kosten in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten. Ist das Bestandsobjekt bei Übergabe mangelhaft oder wird dieses während der Bestandszeit ohne Schuld des Bestandnehmers derart mangelhaft, dass es zum bedungenen Gebrauch nicht geeignet ist, so ist der Bestandnehmer für die Dauer und im Maße der Unbrauchbarkeit von der Entrichtung des Bestandentgeltes befreit. Die Bestimmungen des § 3 ff MRG sind im Rahmen der Anwendbarkeit des MRG unabdingbar und für den Vermieter verpflichtend.⁹⁶

Die Hauptmietzinsreserve nach § 20 MRG, die für die Erhaltungsarbeiten des Gebäudes zu verwenden ist, stellt einen rein fiktiven Abrechnung dar und findet bei der Betrachtung des Verkehrswertes in der Praxis kaum Berücksichtigung.⁹⁷

⁹⁶ vgl. Dirnbacher, Das Mietrechtsgesetz 2006, S. 70 und Malloth/Stocker, Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses, S. 595

⁹⁷ vgl. Malloth/Stocker, Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses, S. 597

Mietausfallswagnis

Da ein Zinshaus nicht ausschließlich zu Wohnzwecken verwendet werden muss, empfiehlt es sich für unterschiedliche Nutzungskategorien verschiedene Abschläge für das Mietausfallswagnis anzusetzen. Malloth/Stocker führen folgende mögliche Bandbreiten an:

Nutzungsart	Lage		
	sehr gut	gut	mäßig
Wohnobjekt	1%-3%	2%-5%	4%-8%
Ordination/Praxis	1%-3%	3%-6%	5%-8%
Büroobjekt	2%-5%	4%-7%	6%-9%
Geschäftslokal	1%-3%	3%-8%	8%-15%
Lagerobjekt	2%-5%	4%-8%	7%-15%
PKW-Abstellplatz	1%-4%	2%-6%	5%-9%

Tab. 1 Mietausfallswagnis bei österreichischen Mietzinshäusern nach Lage und Nutzungsarten in % des Reinertrages⁹⁸

Weiters erläutern Malloth/Stocker, dass bei Vorhandensein einer Kautio, das Risiko zu reduzieren ist. Das Wesen der Kautio stellt eine Pfandbestellung für künftige Forderungen des Bestandgebers, das betrifft auch Mietausfälle, dar. Zu prüfen ist aber, ob die Sicherstellung durch eine Kautio von üblicherweise 3 Monatsmieten das Mietausfallswagnis wirksam mildert.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind nach § 22 MRG Bestandteil des Betriebskostenkataloges. Jedoch sind diese im Vollarwendungsbereich des MRG mit dem Betrag des Kategorie A Mietzins der Höhe nach limitiert. Derzeit beträgt das verrechenbare Verwaltungshonorar 2,91 € pro m² Nutzfläche und Jahr. Sind die tatsächlich verrechneten Verwaltungskosten über diesem Betrag, so stellt der Überschussbetrag zu berücksichtigende Bewirtschaftungskosten dar.

⁹⁸ vgl Malloth/Stocker, Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses, S. 598

Kapitalisierungszinssatz

Dem Kapitalisierungszinssatz,⁹⁹ der die Rendite des Anlegers für das eingesetzte Kapital darstellt, kommt im Ertragswertverfahren besondere Bedeutung zu. Nach den Regeln der Rentenrechnung gilt, dass je niedriger der Zinssatz ist, desto höher der Vervielfältiger wird. Dies sei in nachfolgender Grafik verdeutlicht:

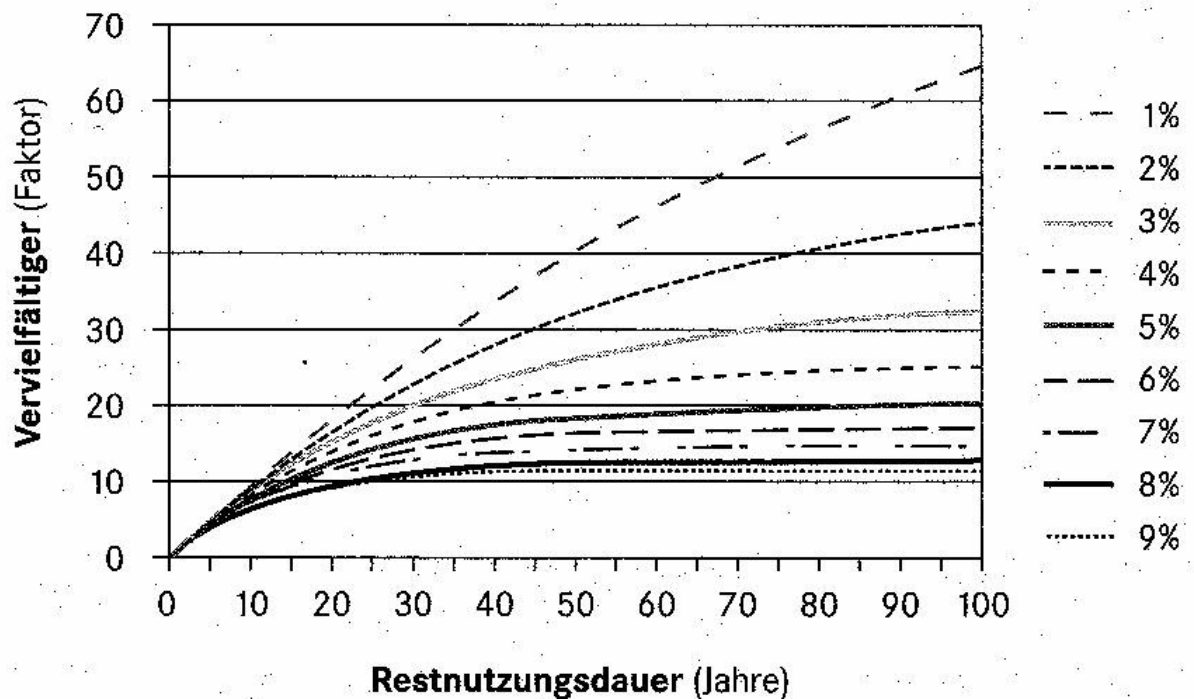


Abb. 5 Abhängigkeit des Vervielfältigers von Restnutzungsdauer und Zinssatz

⁹⁹ Über den Vorgang zur Herleitung und Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes sei auf die entsprechende Fachliteratur verwiesen. Vgl. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, S. 94ff oder Bienert, Ertragswertverfahren

Für Mietwohnhäuser werden folgende Bandbreiten des Kapitalisierungszinssatzes in Abhängigkeit der Lage angegeben:

Lage der Liegenschaft	Kapitalisierungszinssatz für Zinshäuser Malloth/Stocker	Kapitalisierungszinssatz für Wohnliegenschaften Kranewitter
ausgezeichnet	1,0%-2,0%	2,0%-4,0%
sehr gut	2,5%-3,5%	2,5%-4,5%
gut	3,0%-5,5%	3,0%-5,0%
mäßig	5,0%-7,5%	3,5%-5,5%

Tab. 2 Kapitalisierungszinssatz nach der Lage der Liegenschaften¹⁰⁰

Malloth/Stocker führen an, dass die Durchschnittsmiete aller im Zinshaus befindlichen Objekte einen Anhaltspunkt für die Höhe des zu wählenden Kapitalisierungszinssatzes gibt. Je niedriger die Durchschnittsmiete, desto mehr Entwicklungspotential liegt im zu bewertenden Objekt und desto niedriger kann der Kapitalisierungszinssatz gewählt werden.

Kranewitter ist derselben Ansicht, weist aber darauf hin, dass sehr wohl auch die Lage der Liegenschaft großen Einfluss auf die Auswahl hat und der Zinssatz auch als Ausdruck des Risikos der Vermietungsmöglichkeit, die ja von der Lage abhängig ist, zu interpretieren ist.

Gesamt- und Restnutzungsdauer

Das klassische Ertragswertverfahren sieht eine Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Liegenschaft vor. Dies ist insofern nachvollziehbar, da das Gebäude, durch das die Mieteinnahmen erzielt werden, einer Abnutzung unterliegt und somit ohne Ergreifen von Maßnahmen, welche die Restnutzungsdauer verlängern, nach vollständiger Abnutzung, nicht mehr als Ertragsobjekt genutzt werden kann. Für Mietzinshäuser in Österreich kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Erhaltungspflicht des Vermieters durch das MRG regelmäßige Investitionen in Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, getätigt werden.

¹⁰⁰Quelle: Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, S. 98 und Malloth/Stocker, Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses, S. 599

Es muss zwischen der technischen und wirtschaftlichen Nutzungsdauer von Gebäuden unterschieden werden.¹⁰¹

Die technische Lebensdauer ist der Zeitraum von der Errichtung des Gebäudes bis zur Abbruchreife. Sie ist vom physischen Zustand der Rohbauteile wie Fundamente, Außenwände, Decken und Treppen, von der Art der verwendeten Baustoffe, von der Konstruktion und der Güte der Bauausführung abhängig.

Die verschiedenartigen Bauteile des Gebäudes verschleißten unterschiedlich schnell. Die tragenden Bauteile selbst (überwiegend Rohbauteile) haben eine technische Lebensdauer von etwa 200 Jahren. Nach Ablauf der technischen Lebensdauer ist ein Austausch dieser Bauteile meist wirtschaftlich nicht tragbar. Die übrigen Bauteile haben eine wesentlich kürzere Lebensdauer und prägen entscheidend die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Bei der Ermittlung der Nutzungsdauer müssen die örtlichen und allgemeinen Verhältnisse in Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen berücksichtigt werden.

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer wird durch jenen Zeitraum, in welchem das Gebäude wirtschaftlich verwendbar ist, bestimmt. Sie wird durch den Zeitraum der marktlichen Verwertbarkeit entsprechend ihrer Zweckbestimmung vorgegeben. Sie ist von verschiedensten Faktoren, deren Relevanz sich im Laufe der Zeit verändert, abhängig.

Bei Wohngebäuden sind das die Grundrisse der Wohnungen und die Lage der Räume zueinander, da die Anforderungen an eine „gute Wohnung“ Änderungen unterliegen. Weiters sind die Wärmedämmung, die Wohnungsausstattung (Fenster, Türen, Bodenbeläge, Wandbehandlung, sanitäre Einrichtungen, Heizungsanlagen) essentielle Bewertungskriterien für die Beurteilung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer.

Für Mietzinshäuser kann unter der Voraussetzung, dass den Erhaltungspflichten ordnungsgemäß nachgekommen wird und weiters laufend Erträge in die Liegenschaft investiert werden, von einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer von 100-120 Jahren ausgegangen werden. Für den Einzelfall ist dies jedoch stets zu prüfen.

6.3 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren dient, so wie die bereits beschriebenen Bewertungsverfahren, zur Ermittlung des Verkehrswertes. Die Höhe des zeitabhängigen Sachwertes spiegelt die Lage-, Nutzungs- und Objektqualität der Liegenschaft wider und beeinflusst

¹⁰¹ vgl. Funk/Koessler/Stocker, Sachwertverfahren, S. 280ff

dementsprechend den Wert der Liegenschaft. Einen Marktbezug erhält der Sachwert erst durch die Berücksichtigung von Marktanpassungsfaktoren.¹⁰²

„Das Sachwertverfahren dient in erster Linie zur Ermittlung des Wertes bebauter Liegenschaften, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht und die Beschaffungskosten für die Liegenschaft einschließlich der darauf befindlichen Anlagen für die in Betracht kommenden Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind.“¹⁰³

§ 6 LBG 1992 normiert folgendes:

(1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Kainz¹⁰⁴ führt zum Anwendungsgebiet des Sachwertverfahrens folgendes aus:

„Die Anwendungsbreite des Sachwertverfahrens wird oftmals durch ein falsch verstandenes Eigennutzungsprinzip überstrapaziert und es wird verschiedentlich auf nicht marktgerechte Herstellungskosten zurückgegriffen. Tatsächlich kann das Sachwertverfahren bei richtiger Anwendung zu marktkonformen Werten führen, und selbst bei der Ermittlung des Verkehrswertes typischer Ertragsobjekte zur „Abstützung“ von erheblicher Bedeutung sein. Ein modernes Sachwertverfahren ist für die Praxis

¹⁰² vgl Kainz, Das Sachwertverfahren, S. 2

¹⁰³ vgl ÖNORM B 1802 Abschnitt 5.4

¹⁰⁴ vgl Kainz, Das Sachwertverfahren, S. 5

unverzichtbar und wird auch weiterhin seine Position unter den Wertermittlungsverfahren behaupten können.“

Die ÖNORM B 1802 sieht den Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens in der Bewertung, wenn:

- die Eigennutzung des Grundstückes im Vordergrund steht. z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser, Verwaltungsgebäude, Repräsentationsgebäude, Schulen, sowie eigengenutzte Gewerbe- und Fabriksobjekte.¹⁰⁵
- die Wiederbeschaffungskosten für das Grundstück mit seinen einzelnen Bestandteilen für einen Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind.¹⁰⁶

Das Sachwertverfahren wird oft zur Abstützung des durch ein anderes Verfahren ermittelten Verkehrswertes herangezogen, da eigentlich kein Ertragswertverfahren darauf verzichten kann, die Nachhaltigkeit der angesetzten Erträge, insbesondere im Hinblick auf die Restnutzungsdauer und die notwendigen Instandsetzungen, auch am Sachwert des Objektes zu überprüfen.

Ermittlung des Sachwertes eines Gebäudes

Herstellungskosten des Gebäudes
<u>- Wertminderung wegen Baumängel und –schäden</u>
= gekürzte Herstellungskosten
<u>- Wertminderung wegen Alters</u>
= Sachwert der Gebäude
<u>- Wertminderung wegen verlorenem Bauaufwand</u>
= Wert der baulichen Anlagen
<u>± Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände</u>
= Bauwert des Gebäudes

Abb. 6 Schema zur Ermittlung des Sachwertes eines Gebäudes¹⁰⁷

¹⁰⁵ vgl Kranewitter, Immobilienbewertung, S. 63

¹⁰⁶ vgl Kainz, das Sachwertverfahren, S.5

¹⁰⁷ Quelle: Kranewitter, Immobilienbewertung, S. 63

6.3.1 Bodenwert

Wird das Sachwertverfahren für die Schätzung von Zinshäusern gewählt, so wird der Bodenwert methodisch nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Im innerstädtisch dicht bebauten Gebiet ist man mit der Schwierigkeit konfrontiert, dass es kaum freie Grundstücke, die am Markt gehandelt werden, gibt. Um dennoch den Bodenwert zu erhalten, kann dieser aus den Transaktionen der bebauten Liegenschaften, mit Hilfe der Residualwertmethode, ermittelt werden. Der Bodenwert ergibt sich bei mehrgeschossigen Gebäuden aus jenem Wertansatz, den ein Bauträger bereit ist, als Grundkostenanteil für einen m² erzielbare Nutzfläche zu bezahlen. Dieser Ansatz wird mit der gesamten erzielbaren Nutzfläche multipliziert und ergibt den Bodenwert der Liegenschaft.¹⁰⁸

6.3.2 Bauwert

Zur Ermittlung des Bauwertes eines Zinshauses, das sind die gewöhnlichen Herstellungskosten, ist als Flächenbezugsgröße, die Nutzfläche heranzuziehen. Diese wird mit den Kosten/m² NFL multipliziert, um die gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Unter gewöhnlichen Herstellungskosten sind jene Kosten zu verstehen, die am Wertermittlungstichtag nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Berücksichtigung technischer Entwicklungen aufzubringen wären, um zu einem mit dem älteren Bauwerk vergleichbarem Bauwerk zu gelangen. Somit sind unter den gewöhnlichen Herstellungskosten nicht die Rekonstruktionskosten im Falle der Wiedererrichtung zu verstehen. Für besonders reich gegliedert und strukturierte Fassaden oder besonders gestaltete Eingangsbereiche können unter Umständen Zuschläge vorgenommen werden.

Vom ermittelten Herstellungswert ist die Wertminderung wegen Alters, wegen Baumängel und Bauschäden in Abzug zu bringen. Malloth/Stocker empfehlen, als Ansatz für die Wertminderung, die progressive Variante nach Ross. Diese sieht mit zunehmendem Alter, eine progressiv steigende Wertminderung vor.¹⁰⁹

¹⁰⁸ vgl Malloth/Stocker, Bewertung eines Österreichischen Zinshauses, S. 601

¹⁰⁹ vgl Malloth/Stocker, Bewertung eines Österreichischen Zinshauses, S. 601

6.4 Kombination der Verfahren

Sowohl die ÖNORM B 1802 als auch das Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 erklären, dass eine Kombination der Verfahren zulässig ist.

„Eine Kombination der Verfahren ist insbesondere dann geboten, wenn einzelne Verfahren nur Teilaussagen erlauben oder die Ableitung des Verkehrswertes auf diese Weise besser ausgedrückt werden kann.“ ÖNORM B 1802 Abschnitt 6

„Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.“ § 3 Abs. 2 LBG 1992

Bei der Bewertung eines Mietzinshauses wird im Allgemeinen eine Gewichtung zwischen Ertragswert- und Sachwertverfahren vorgenommen, da die Bestandverträge in der Regel dem MRG unterliegen und somit niedrige Altmieten Eingang ins Ertragswertverfahren finden. Kann das Ertragspotential durch Neuvermietung zu höheren gesetzlichen Mieten nicht dargestellt werden, so wird in der Praxis oftmals eine Darstellung dieses Hoffnungsertrages über eine Gewichtung des Ertragswertes und des Sachwertes angewendet, da zwischen diesen beiden Werten oft eine Diskrepanz festzustellen ist.

Als Begründung für die Berücksichtigung der Sachwertkomponente nennen Malloth/Stocker die Tatsache, dass Mietzinshäuser primär im Privatvermögen gehalten werden, und Private ein großes Interesse an der Werthaltung ihres Vermögens haben. Während sich Investoren primär am Ertrag der Liegenschaft orientieren, treten im Privatbereich Renditeüberlegungen oft in den Hintergrund.

Als Ermittlungsmethode hat sich die von Lüftl eingeführte Formel, als maßgeblich erwiesen. Der Verkehrswert berechnet sich aus dem zwei bis dreifachen Ertragswert, vermehrt um den Sachwert. Der errechnete Wert wird durch die der Berechnung zugrunde liegenden Summe der Faktoren von Ertragswert und Sachwert dividiert.

In welchem Verhältnis Ertragswert zu Sachwert im konkreten Fall angesetzt werden, obliegt der Marktkennntnis des Sachverständigen.¹¹⁰

Auch Seiser führt aus, dass bei Immobilien mit Entwicklungspotential die Erforderlichkeit bestehen kann, dass für die Wertermittlung verschiedene Wertermittlungsverfahren angewendet werden müssen.¹¹¹

¹¹⁰ vgl Malloth/Stocker, Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses, S. 602f

¹¹¹ vgl Seiser, Ertragswertverfahren, S. 81

Trotz der erörterten Zulässigkeit der Kombination von Verfahren ist diese wissenschaftlich nicht belegt und daher umstritten.

6.5 Stellungnahmen aus der Fachliteratur zur Anwendbarkeit der beschriebenen Bewertungsverfahren

Nach Lenneis¹¹² ist zur Ermittlung der fiktiven Anschaffungskosten, dem Ertragswertverfahren absoluter Vorrang einzuräumen. Weiters lehnt er das Sachwertverfahren auf Neuherstellungskosten basierend ab. Diese Ansicht wird begründet mit der Überlegung, dass Liegenschaften nur soviel Wert sind, als Nutzen aus ihnen gezogen werden kann. Dies auch deshalb, weil die AfA die einkommensteuerliche Bemessungsgrundlage vermindert. Daher ist es logisch, der AfA-Bemessung den steuerlich zu erfassenden Ertrag zugrunde zu legen. Bei einem Ertragsobjekt ist davon auszugehen, dass ein entgeltlicher Erwerber nur jenen Betrag, der dem Ertrag der Liegenschaft angemessen ist, bezahlen würde. Nach Lenneis entspricht somit der Kaufpreis dem Ertragswert.

Rauscher/Stingl¹¹³ führen im Gegensatz dazu aus, dass eine ausschließliche Anwendung des Ertragswertverfahrens häufig zu falschen Ergebnissen führt.

Nach Rauscher/Stingl¹¹⁴ kann die alleinige Anwendung des Ertragswertverfahrens nicht die für den zukünftigen Ertrag maßgeblichen Parameter wie beispielsweise Gebäudealter, Grundrissanordnungen und Erhaltungszustand repräsentieren. Es ist somit auch auf das Sachwertverfahren zurückzugreifen.

Pröll¹¹⁵ stellt fest, dass das Vergleichswertverfahren die marktgerechteste Methode darstellt. Er verweist jedoch auf die Erfordernisse der Übereinstimmung der wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsobjekte, sowie die notwendige zeitliche Nähe der Vergleichspreise zu der zu schätzenden Liegenschaft. Weiters teilt der Autor die Meinung, dass dieses Verfahren vor allem bedeutsam für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke ist. „Die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens bei bebauten Liegenschaften scheitert regelmäßig an den nicht hinreichend vorhandenen Vergleichsobjekten. In der gutachterlichen Praxis können jedoch- wenn auch mit zusätzlichem Aufwand- mitunter auch für Wiener Mietzinshäuser

¹¹² vgl. Lenneis, ÖStZ 1998, S. 572

¹¹³ vgl. Rauscher/Stingl, ÖStZ 2000, S. 295

¹¹⁴ vgl. Rauscher/Stingl, ÖStZ 1999, S. 507

¹¹⁵ vgl. Pröll, Liegenschaftsbewertung im Steuerrecht

geeignete Vergleichswerte vorgefunden werden.“¹¹⁶ Lenneis¹¹⁷ merkt hierzu an, dass das Vergleichswertverfahren im steuerrechtlichen Bereich aufgrund der durch die Rechtssprechung geforderten Anzahl an vergleichbaren Liegenschaften nur sehr eingeschränkt anwendbar ist.

Aufgrund des verstärktem Interesse an Zinshäusern und der zunehmenden Zahl an Transaktionen und somit vorliegenden Vergleichspreisen, wird dies immer öfter möglich werden.

Resatz/Malloth/Stingl¹¹⁸ führen aus, dass besonders bei Mietzinshäusern ein Erwerber bei schlechter Ertragslage, zum Beispiel bei anzuwendender Mietzinsbildung nach dem MRG, der Substanz der Immobilie hauptsächliche Bedeutung zumessen wird.

Für Mietzinshäuser ist die Anwendung des Vergleichswertverfahrens somit, bei Erfüllung der entsprechenden Kriterien, für eine Bewertung im steuerlichen Sinn zulässig.

Dies wird durch den Gedanken untermauert, dass bei Vergleich verschiedener Ertragsobjekte die Kaufpreisvorstellungen anderer Investoren, den Ertragswert der Liegenschaft wiedergeben.¹¹⁹

¹¹⁶ vgl Prodinge/Kronreif, Immobilienbewertung im Steuerrecht, S. 80

¹¹⁷ vgl Lenneis, Immolex 2005, S. 140

¹¹⁸ vgl Resatz/Malloth/Stingl, Fiktive Anschaffungskosten und Vergleichswertverfahren, ÖStZ 2005, S. 313

¹¹⁹ vgl Prodinge/Kronreif, Immobilienbewertung im Steuerrecht, S. 82

7 SCHLUSSFOLGERUNGEN

In Bezug auf die Problemstellung der Ermittlung der fiktiven Anschaffungskosten in der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung am Beispiel des Wiener Zinshauses konnte aufgezeigt werden, dass es keine gesetzlich eindeutigen Bestimmungen im Steuerrecht, welche die Wahl der Bewertungsmethode festlegen, gibt. Festzustellen ist, dass der Bewertung von Liegenschaften im Steuerrecht große Bedeutung zukommt. Dies ist aufgrund der unterschiedlichen Interessen des Steuerpflichtigen wie der Abgabenhörde gegeben.

Während bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die AfA bei entgeltlichem Erwerb die Anschaffungskosten und die Herstellungskosten auf dem tatsächlich getätigten Aufwand basieren, steht für den möglichen Ansatz der fiktiven Anschaffungskosten die Bemessungsgrundlage aufgrund des unentgeltlichen Erwerbes nicht im Vorhinein fest. Die Ermittlung hat daher im Schätzungswege zu erfolgen.

Mangels gesetzlicher Regelungen im Steuerrecht für die Bewertungsmethodik ist eine Schätzung nach den in der Wissenschaft anerkannten Methoden vorzunehmen.

Für eine Schätzung des Verkehrswertes bildet in Österreich die ÖNORM B 1802 die Grundlage für die Bewertung nach dem allgemeinen Stand der Wissenschaft. Weiters sind für gerichtliche Verfahren die Regelungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes maßgeblich. Da auch dieses, den im redlichen Verkehr erzielbaren Verkehrswert ermittelt, und man nicht davon ausgehen kann, dass Bewertungen zur Wertermittlung im Streitfall einen anderen Wert darstellen als den Verkehrswert, bildet das LBG 1992 somit einen weiteren Anhaltspunkt zur Ermittlung des Verkehrswertes.

Im Allgemeinen wird ein Gutachten durch einen Sachverständigen zu erstellen sein. Dieses unterliegt der freien Beweiswürdigung der Behörde.

Das Steuerrecht kennt für die Schätzung von Liegenschaften in Abhängigkeit des Anwendungsbereiches, die Wertmaßstäbe des gemeinen Wertes, des Teilwertes, sowie der fiktiven Anschaffungskosten. Wie gezeigt werden konnte, zielen alle Werte auf die Ermittlung des Marktwertes, das bedeutet auf den Verkehrswert, ab. Eine Unterscheidung ist demnach wie folgt zu treffen: sowohl der Teilwert als auch die fiktiven Anschaffungskosten sind aus Käufersicht zu ermitteln. Die fiktiven Anschaffungskosten berücksichtigen die Anschaffungsnebenkosten, der Teilwert nicht. Im Gegensatz dazu ist der gemeine Wert aus Sicht des Verkäufers zu ermitteln, weshalb keine Anschaffungsnebenkosten anzusetzen sind.

Weiters ist für die fiktiven Anschaffungskosten, der Marktwert zu ermitteln und kein spezieller, für das Steuerrecht berechneter, Wert.

Für die Bewertung von Liegenschaften sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren anerkannt. Eine Kombination der Verfahren, etwa nach Lüftl, ist in der Praxis gängig, jedoch aus methodischen Gründen zu hinterfragen, da eine Gewichtung der verschiedenen Verfahren nicht wissenschaftlich nachvollziehbar ist.¹²⁰

Anders verhält es sich bei vergleichender Anwendung mehrerer Verfahren. So wird es in der Regel bei Ertragsliegenschaften wie dem Wiener Zinshaus, das zur Erzielung von Einkünften aus Vermietungstätigkeit genutzt wird, angemessen sein, den ermittelten Ertragswert hinsichtlich der Plausibilität, mit der Ermittlung des Sachwertes abzusichern.

Bei Vorliegen von ausreichenden Vergleichspreisen kann auch das Vergleichswertverfahren für die Bewertung des Wiener Zinshauses angewendet werden.

Bei der Bewertung von Zinshäusern ist oft eine Wertdiskrepanz zwischen dem Ertragswert und dem Sachwert festzustellen. Diese kann mit dem vorhandenen Ertragssteigerungspotential des Wiener Zinshauses, das dem Vollanwendungsbereich des MRG unterliegt, durch die Reglementierung der Höhe des Nutzungsentgeltes sowie bei Vorliegen von Altmieten, begründet werden.

Im konkreten Anwendungsfall der Bewertung eines Wiener Zinshauses obliegt die Wahl des geeigneten Bewertungsverfahrens dem Sachverständigen.

¹²⁰ vgl. Prodingers/Kronreif, Immobilienbewertung im Steuerrecht, S. 123

ZUSAMMENFASSUNG

Ziel der Arbeit war es, sich mit den Grundlagen der Wertermittlung der fiktiven Anschaffungskosten auseinander zu setzen. Abgehandelt wurde dies am Beispiel eines Wiener Zinshauses für die außerbetriebliche Einkunftsart Vermietung und Verpachtung.

Die Bewertungsverfahren zur Ermittlung der fiktiven Anschaffungskosten wurden am Beispiel des Wiener Zinshauses diskutiert. Da das Steuerrecht keine detaillierten Festlegungen zur Wertermittlung trifft, kommt der gutachterlichen Schätzung große Bedeutung zu. Diese hat auf Basis der anerkannten Verfahren zu erfolgen. Das sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Alle genannten Verfahren haben ihre Berechtigung und sind zulässig. Aufgrund der Ertragsorientierung eines Wiener Zinshauses geben die Erkenntnisse der Rechtssprechung sowie die Ansichten der Fachleute, dem Ertragswertverfahren den Vorzug. Das Sachwertverfahren wird vielfach zur Plausibilitätsbewertung des Ertragswertverfahrens herangezogen. Das Vergleichswertverfahren kann bei Vorliegen einer ausreichenden Zahl an Vergleichsobjekten ebenfalls angewendet werden. Die Kombinationsverfahren z.B. nach Lüftl werden in der Literatur kritisch beurteilt, obwohl sie in der Praxis vielfach eingesetzt werden.

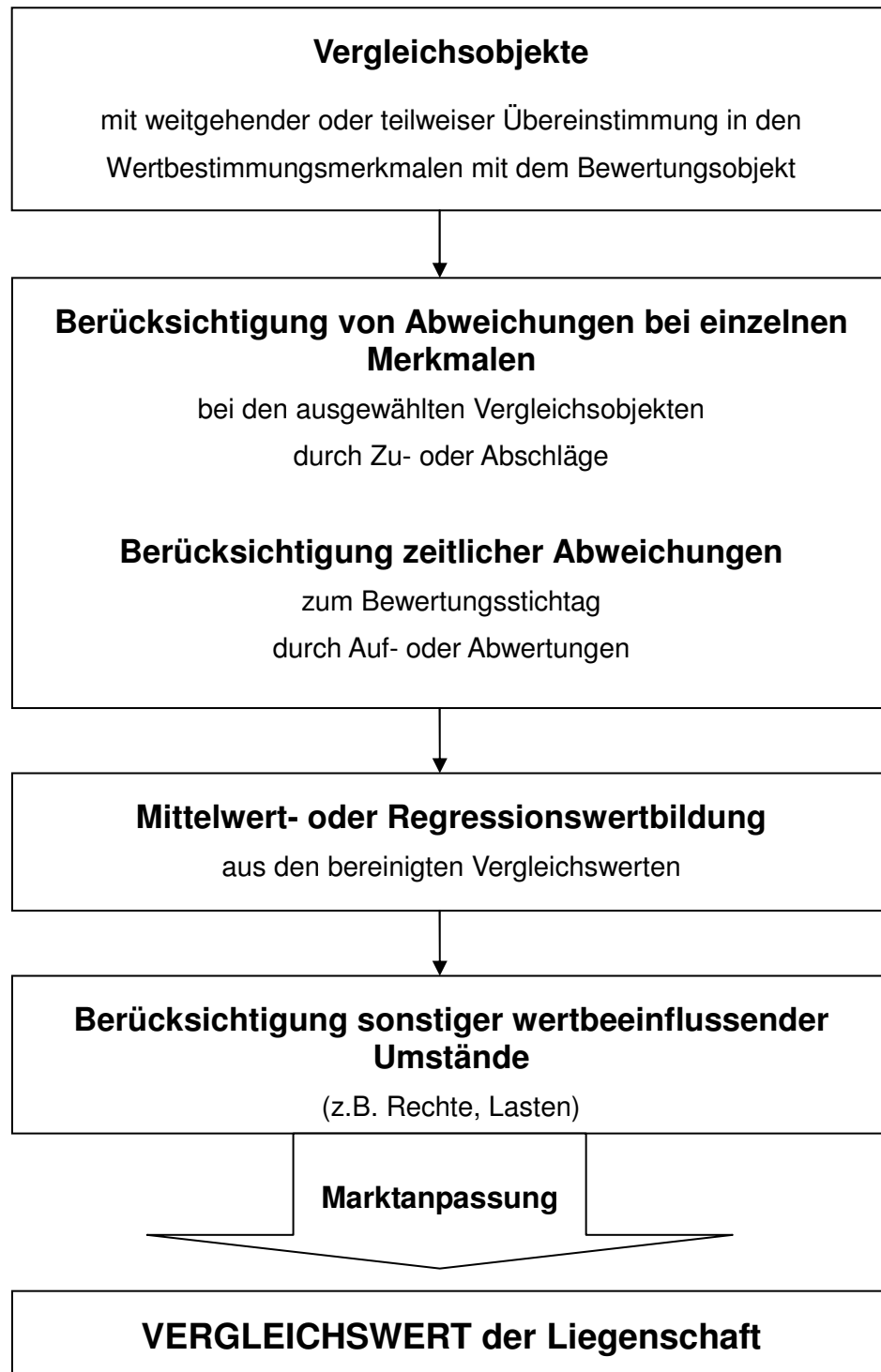
Aus der Gesetzgebung, den Entscheidungen der Finanzbehörde, des unabhängigen Finanzsenates, des Verwaltungsgerichtshofes und der Literatur ergibt sich, dass im Falle des auf Ertrag abzielenden Wiener Zinshauses vorwiegend das Ertragswertverfahren zur Anwendung kommt.

Allerdings ist im Ertragswertverfahren nicht bloß eine Fortführung der vorliegenden Erträge vorzunehmen, sondern, aufgrund der zu erwartenden Struktur der Bestandsverhältnisse und deren zukünftiger Entwicklung auch das Ertragssteigerungspotential der Liegenschaft zu berücksichtigen. Erst dann entspricht der ermittelte Ertragswert auch dem Sachwert, und nach Marktanpassung dem Verkehrswert.

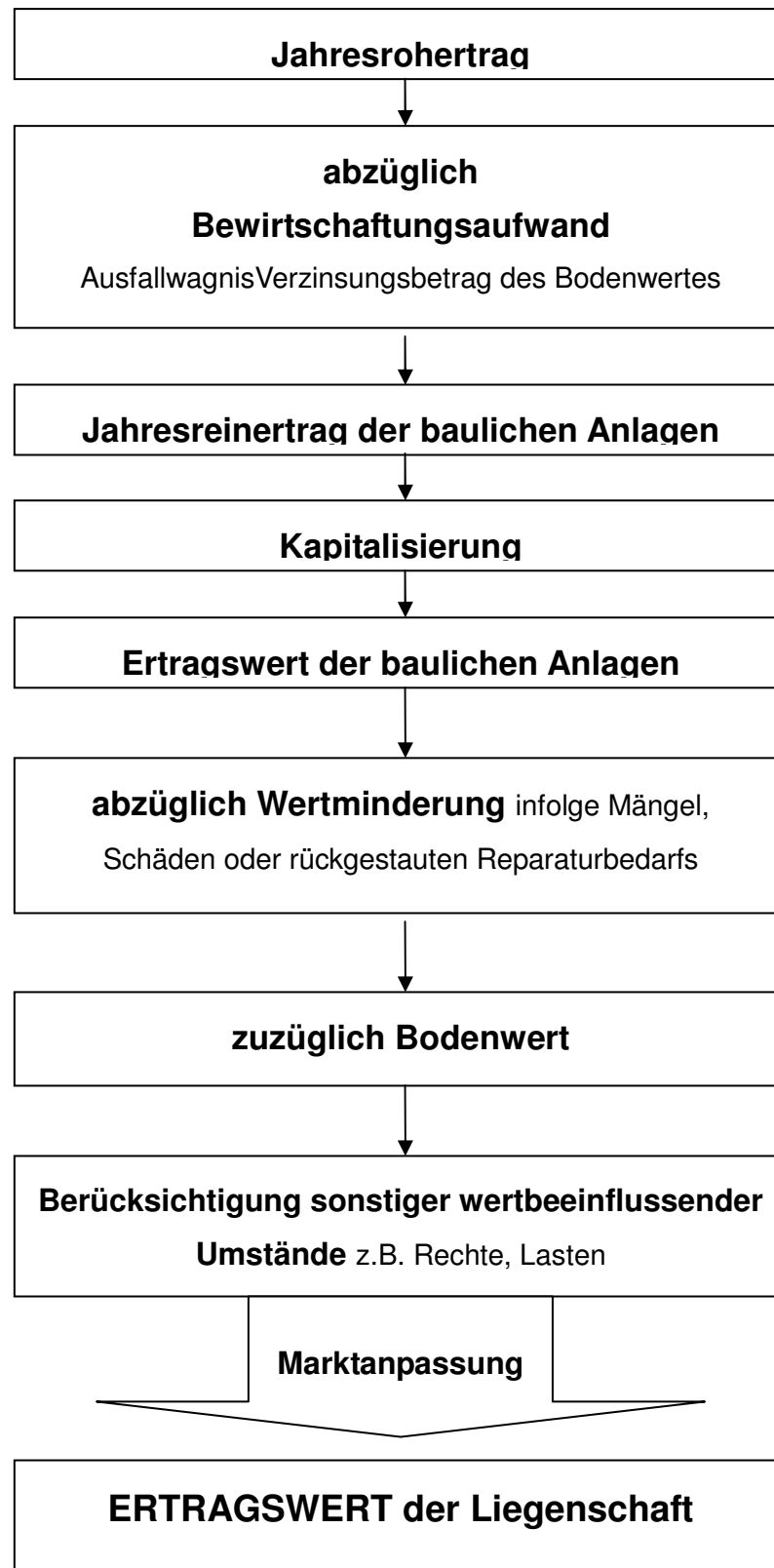
Festzuhalten ist, dass die Bewertung von Liegenschaften umfangreiche Sachkenntnisse erfordert und die Auswahl des anzuwendenden Verfahrens vom Sachverständigen zu treffen ist.

ANHANG

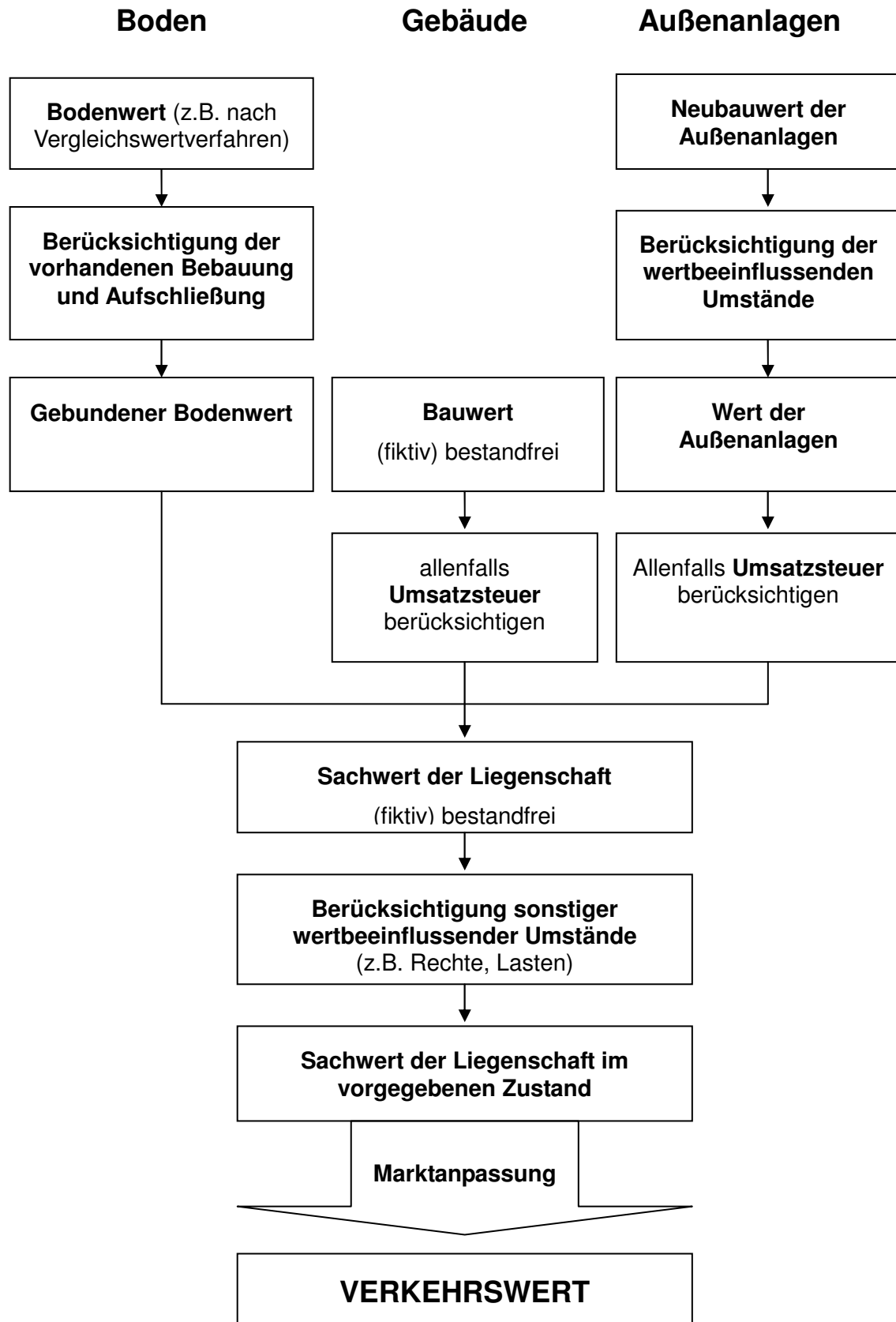
I. Vergleichswertverfahren- Ablaufschema In Anlehnung an die ÖNORM B 1802



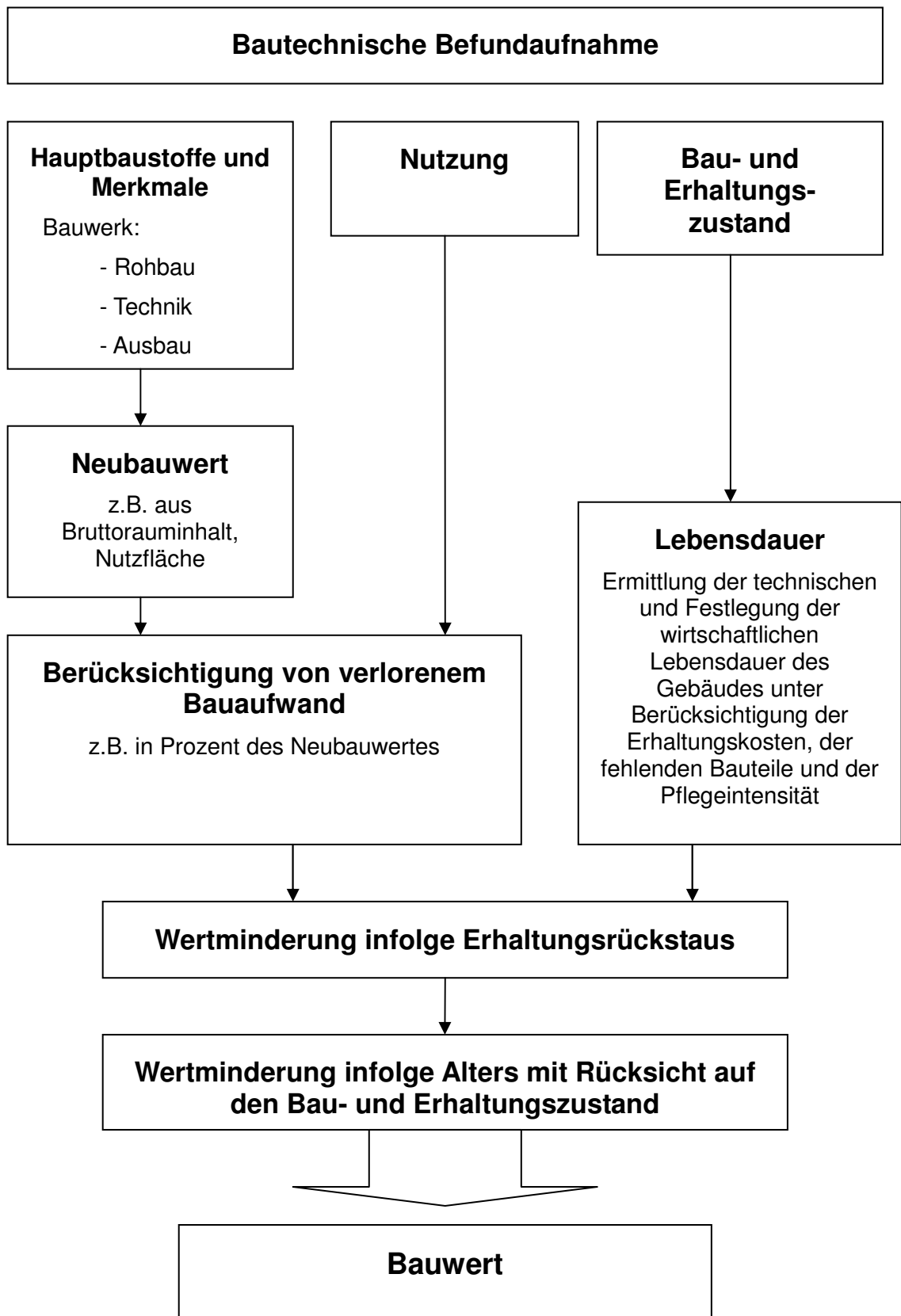
II. Ertragswertverfahren- Ablaufschema in Anlehnung an die ÖNORM B 1802



III. Sachwertverfahren- Ablaufschema in Anlehnung an die ÖNORM B 1802



IV. Bauwertermittlung- Ablaufschema in Anlehnung an die ÖNORM B 1802



A. QUELLENVERZEICHNIS

A.1 Zitierte Literatur

- BIENERT, Sven, Ertragswertverfahren, in Immobilienbewertung in Österreich, ÖVI Immobilienakademie Betriebs- GmbH, Wien, 2007
- BIENERT, Sven / REINBERG, Michael, Verwendete Bewertungsverfahren, in Immobilienbewertung in Österreich, ÖVI Immobilienakademie Betriebs- GmbH, Wien, 2007
- DIRNBACHER, Wolfgang: MRG - Das Mietrechtsgesetz, ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Wien, 2006
- DORALT, EStG Kommentar, 10 Lieferung, Stand 1.01.2006
- DORALT, Werner / RUPPE, Hans Georg, Grundriss des österreichischen Steuerrechts, Band I, 9. Auflage, MANZ Crossmedia, Wien , 2007
- FUNK, Margret / KOESSLER, Christoph / STOCKER, Gerald Sachwertverfahren, Immobilienbewertung in Österreich, ÖVI Immobilienakademie Betriebs- GmbH, Wien, 2007
- FUNK, Margret / KOHLMAIER, Katharina/ KOTHBAUER, Christoph/ VOLK, Birgit, Immobilien Lexikon Österreich, ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Wien, 2003
- HAMMERL, Christian, Fiktive Anschaffungskosten und gemeiner Wert bei Gebäuden, in Recht der Wirtschaft (RdW), Wien, 2005 S. 49f.
- KEPPERT, Thomas, Immobilienbewertung für ertragssteuerliche Zwecke, Immobilienbewertung in Österreich, ÖVI Immobilienakademie Betriebs- GmbH, Wien, 2007
- KLEIBER, Simon Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4.Auflage, Bundesanzeiger VerlagsgesmbH, Köln, 2003
- KOHLER, Gerhard / NIDETZKY, Gerhard, Immobilienveranlagung: Bauherrnmodelle, Kapitalgesellschaften, Wien,
- KRANEWITTER, Heimo, Liegenschaftsbewertung, 5.Auflage, Manz Crossmedia GmbH, Wien, 2007
- LENNEIS. Christian, Bewertung von Liegenschaften im Abgabenrecht, in Immolex 5/2005, S.140-144

- LENNEIS, Christian, Fiktive Anschaffungskosten, Anteil Grund und Boden, Restnutzungsdauer von Gebäuden - unbekannte Größen?, in Österreichischer Steuerzeitung (ÖSTZ) 22/1998, S.572-578
- MALLOTH, Thomas / STOCKER Gerald, Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses, Immobilienbewertung in Österreich, ÖVI Immobilienakademie Betriebs- GmbH, Wien, 2007
- NEUHOLD, Rudolf /DETLEV, Karel, Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung-2.Auflage, Grundner Fachbuch-Verlag, St.Georgen, 2005
- PRODINGER, Christian / KRONREIF, Manuela, Immobilienbewertung im Steuerrecht- 1. Auflage, Linde Verlag, Wien 2007
- PRÖLL, Martin, Liegenschaftsbewertung im Steuerrecht, in UFS aktuell 7-8/2004, S. 276-281
- QUANTSCHNIGG, Peter / SCHUCH, Wilhelm Einkommensteuer- Handbuch. Einkommensteuergesetz 1988 samt Kommentierung und Durchführungsverordnungen, Wien, 1993
- RAUSCHER, Richard / STINGL, Walter, Bewertung fiktiver Anschaffungskosten bei unentgeltlichem Erwerb, in Österreichische Steuerzeitung (ÖStZ) 19/1999, S. 505-507
- RESATZ, Wolf /MALLOTH, Thomas / STINGL, Walter, Fiktive Anschaffungskosten und Vergleichswertverfahren, in Österreichische Steuerzeitung (ÖStZ)15-16/2005, S. 311ff
- STINGL, Walter, Fiktive Anschaffungskosten, in Immolex 6/2000, S. 183
- VULLRIEDE, Wilhelm, Gebäudevermietung im Steuerrecht, Wissenschaftsverlag-Verlag Huber, Wien, 1997

Unveröffentlichte Skripten – Vienna University of Technology – Continuing Education Center:

KAINZ, Franz, Sachwertverfahren. Skriptum - postgradualer Universitätslehrgang „Immobilienmanagement und Bewertung“ an der TU Wien, 2007

KAUFMANN, Philipp Finanzmathematik und Ertragswertverfahren. Skriptum - postgradualer Universitätslehrgang „Immobilienmanagement und Bewertung“ an der TU Wien, 2006

REINBERG, Michael, Internationale Bewertungsstandards und Standesregeln. Skriptum - postgradualer Universitätslehrgang „Immobilienmanagement und Bewertung“ an der TU Wien, 2007

ROTH, Martin, Vergleichs- und Sachwertverfahren. Skriptum - postgradualer Universitätslehrgang „Immobilienmanagement und Bewertung“ an der TU Wien, 2007

SEISER, Franz Josef, Ertragswertverfahren. Skriptum - postgradualer Universitätslehrgang „Immobilienmanagement und Bewertung“ an der TU Wien, 2007

STINGL, Walter, Steuerpraxis für Immobilientreuhänder – Skriptum „Universitätslehrgang für Immobilienmanagement“ an der TU-Wien, 2004

A.2 Gesetze, Kommentare und sonstige Quellen

ALLGEMEIN BÜRGERLICHES GESETZBUCH (ABGB): Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) in der Fassung der Bekanntmachung durch das BGBl. I Nr. 113/2006

BEWERTUNGSGESETZ (BewG): Bundesgesetz vom 13. Juli 1955 über die Bewertung von Vermögensschaften (Bewertungsgesetz 1955 - BewG. 1955). In der Fassung der Bekanntmachung durch das BGBl. I Nr. 100/2006

EINKOMMENSTEUERGESETZ (EStG): Bundesgesetz vom 07. Juli 1988 über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen (Einkommensteuergesetz 1988- EStG 1988) in der Fassung der Bekanntmachung durch das BGBl. I Nr. 101/2006

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNGSGESETZ (LBG): Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz-

LBG) sowie über Änderungen des Ausserstreitgesetzes und der Exekutionsordnung in der Fassung der Bekanntmachung durch das BGBl. Nr. 150/1992

MIETRECHTSGESETZ (MRG): Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz-MRG) in der Fassung der Bekanntmachung durch das BGBl. Nr. 124/2006

UNTERNEHMENSGESETZBUCH (UGB(HGB)): Bundesgesetz über besondere zivilrechtliche Vorschriften für Unternehmen (Unternehmensgesetzbuch-UGB) in der Fassung der Bekanntmachung durch das BGBl. Nr. I 72/2007

Erläuterungen zum Strukturanpassungsgesetz 2006 (1434 der Beilagen XXII. GP)

STEUERERLÄSSE, Band I 16. Auflage

STEUERERLÄSSE, Band I 21. Auflage

ÖNORM B 1802

B. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABB. 1 BEMESSUNGSGRUNDLAGE FÜR DIE AFA VON IMMOBILIEN	10
ABB. 2 EINFLUSS DER ERWERBSART UND DES VERMIETUNGSBEGINNES, RECHTSLAGE BIS 31.12.2006	23
ABB. 3 EINFLUSS DER ERWERBSART UND DES VERMIETUNGSBEGINNES, RECHTSLAGE AB 01.01.2007	23
ABB. 4 SCHEMA DES ERTRAGSWERTVERFAHRENS NACH KRANEWITTER.....	36
ABB. 5 ABHÄNGIGKEIT DES VERVIELFÄLTIGERS VON RESTNUTZUNGSDAUER UND ZINSSATZ	43
ABB. 6 SCHEMA ZUR ERMITTLUNG DES SACHWERTES EINES GEBÄUDES	47

C. TABELLENVERZEICHNIS

TAB. 1 MIETAUSFALLSWAGNIS BEI ÖSTERREICHISCHEN MIETZINSHÄUSERN NACH LAGE UND NUTZUNGSARTEN IN % DES REINERTRAGES	42
TAB. 2 KAPITALISIERUNGSZINSSATZ NACH DER LAGE DER LIEGENSCHAFTEN	44