



Bundesrecht konsolidiert

Kurztitel

Grundstückswertverordnung

Kundmachungsorgan

[BGBl. II Nr. 442/2015](#)

Typ

V

§/Artikel/Anlage

§ 0

Inkrafttretensdatum

01.01.2016

Außerkrafttretensdatum

Abkürzung

GrWV

Index

32/06 Verkehrsteuern

Titel

Verordnung des Bundesministers für Finanzen betreffend Festlegung der Ermittlung des Grundstückswertes (Grundstückswertverordnung – GrWV)

StF: [BGBl. II Nr. 442/2015](#)

Änderung

[BGBl. II Nr. 291/2019](#)

Präambel/Promulgationsklausel

Auf Grund des § 4 Abs. 1 des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 – GrESTG 1987, [BGBl. Nr. 309/1987](#), zuletzt geändert durch das Bundesgesetz [BGBl. I Nr. 118/2015](#), wird im Einvernehmen mit dem Bundeskanzler verordnet:

Hinweis

Zu dieser Bestimmung gibt es folgende Artikel:

[Was ist der Grundstückswert?](#)

Im RIS seit

04.01.2016

Zuletzt aktualisiert am

03.10.2019

Gesetzesnummer

20009416

Dokumentnummer

NOR40177563

European Legislation Identifier (ELI)

<https://www.ris.bka.gv.at/eli/bgbl/ii/2015/442/P0/NOR40177563>

Kurztitel

Grundstückswertverordnung

Kundmachungsorgan

[BGBl. II Nr. 442/2015](#)

Typ

V

§/Artikel/Anlage

§ 1

Inkrafttretensdatum

01.01.2016

Außerkrafttretensdatum**Abkürzung**

GrWV

Index

32/06 Verkehrsteuern

Text**Methoden der Grundstückswertermittlung**

§ 1. Wird der Grundstückswert als Summe des hochgerechneten (anteiligen) dreifachen Bodenwertes gemäß § 53 Abs. 2 erster und zweiter Satz des Bewertungsgesetzes 1955 – BewG. 1955, [BGBl. Nr. 148/1955](#), in der Fassung des Bundesgesetzes, [BGBl. I Nr. 34/2015](#) (Grundwert) und des (anteiligen) Wertes des Gebäudes (Gebäudewert) ermittelt, ist nach § 2 vorzugehen. Wird der Grundstückswert in Höhe eines von einem geeigneten Immobilienpreisspiegel abgeleiteten Wertes ermittelt, ist nach § 3 vorzugehen. Für jede wirtschaftliche Einheit gemäß § 2 BewG. 1955 kann die Ermittlungsmethode frei gewählt werden.

Im RIS seit

04.01.2016

Zuletzt aktualisiert am

04.01.2016

Gesetzesnummer

20009416

Dokumentnummer

NOR40177558

European Legislation Identifier (ELI)

<https://www.ris.bka.gv.at/eli/bgbl/ii/2015/442/P1/NOR40177558>

Kurztitel

Grundstückswertverordnung

Kundmachungsorgan

[BGBl. II Nr. 442/2015](#) zuletzt geändert durch [BGBl. II Nr. 291/2019](#)

Typ

V

§/Artikel/Anlage

§ 2

Inkrafttretensdatum

02.10.2019

Außerkrafttretensdatum**Abkürzung**

GrWV

Index

32/06 Verkehrsteuern

Text**Pauschalwertmodell**

§ 2. (1) Je nach Beschaffenheit der wirtschaftlichen Einheit, für die der Grundstückswert zu ermitteln ist, ist entweder nur der Grundwert (Abs. 2), nur der Gebäudewert (Abs. 3) oder beides zu berechnen.

(2) Berechnung des Grundwertes:

1. Für den (anteiligen) dreifachen Bodenwert ist die Grundfläche mit dem dreifachen Bodenwert pro Quadratmeter zu multiplizieren. Für den Bodenwert pro Quadratmeter ist jener Wert maßgebend, der auf den dem Erwerbsvorgang unmittelbar vorausgegangenem Feststellungszeitpunkt festgestellt wurde; § 6 Abs. 3 GrEStG 1987 ist anzuwenden. Anfragen an das Finanzamt um Bekanntgabe des Bodenwertes müssen elektronisch im Wege von FinanzOnline erfolgen. Dies gilt nicht, wenn die elektronische Anfrage mangels technischer Voraussetzungen unzumutbar ist.
2. Der (anteilige) dreifache Bodenwert ist mit den Faktoren hochzurechnen, die in der **Anlage** je Gemeinde, in Gemeinden über 100 000 Einwohnern (Stichtag 1. Jänner 2015) für einen oder mehrere Bezirke bzw. Stadtteile festgelegt werden.
3. Erstreckt sich eine wirtschaftliche Einheit über zwei oder mehr Gemeinden, sind für die auf die einzelne Gemeinde entfallenden Grundflächenanteile die jeweiligen Hochrechnungsfaktoren heranzuziehen.

(3) Berechnung des Gebäudewertes:

1. Für den (anteiligen) Wert des Gebäudes ist zunächst die (anteilige) Nutzfläche (lit. a), wenn diese nicht bekannt ist, die um 30% gekürzte (anteilige) Bruttogrundrissfläche (lit. b), mit einem Baukostenfaktor (Z 2), der im Ausmaß der Z 3 anzusetzen ist, zu multiplizieren.
 - a) Als Nutzfläche gilt die gesamte Bodenfläche des Gebäudes abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone, Terrassen und unausgebauter Dachraum sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Die Fläche des Kellers ist im Ausmaß von 35% anzusetzen, es sei denn, es liegt nachweislich ein geringeres Ausmaß der Eignung für Wohn- und Geschäftszwecke vor. Ein Keller ist eine bauliche Anlage, die ganz oder überwiegend unter dem angrenzenden Geländeniveau liegt. Die Fläche einer Garage oder eines Kraftfahrzeugabstellplatzes ist ebenfalls im Ausmaß von 35% anzusetzen.
 - b) Die Bruttogrundrissfläche ist jene Fläche, welche sich aus der Summe aller Grundrissflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes errechnet. Die Grundrissfläche ist die Fläche innerhalb der äußeren Begrenzungslinien der Außenwände eines Geschoßes. Ein unausgebauter Dachboden stellt keine Grundrissebene dar.
Die Grundrissfläche eines Kellergeschoßes ist bei der Ermittlung der Bruttogrundrissfläche mit der Hälfte anzusetzen. Ein Keller ist eine bauliche Anlage, die ganz oder überwiegend unter dem angrenzenden Geländeniveau liegt. Soweit die Bodenfläche einer Garage Teil einer Grundrissebene ist, ist sie bei der Ermittlung der Bruttogrundrissfläche mit der Hälfte anzusetzen. Soweit die Bodenfläche einer Garage nicht Teil einer Grundrissebene ist, ist sie zur Hälfte der Bruttogrundrissfläche hinzuzurechnen.
 - c) Bei Gebäuden, bei denen gemäß § 33 Abs. 2 BewG. 1955 in der Fassung des Bundesgesetzes, [BGBl. I Nr. 34/2015](#), der übersteigende Teil des Wohnungswertes als sonstiges bebautes Grundstück (§ 54 Abs. 1 Z 5 BewG. 1955 in der Fassung des Bundesgesetzes, [BGBl. I Nr. 34/2015](#)) dem Grundvermögen zugerechnet wird, ist der ermittelte Gebäudewert um 2 180,19 Euro zu kürzen.
2. Die Baukostenfaktoren werden wie folgt festgelegt:

Bundesland	Baukostenfaktor je Quadratmeter
Wien	1 470 Euro

Niederösterreich	1 310 Euro
Burgenland	1 270 Euro
Oberösterreich	1 370 Euro
Salzburg	1 550 Euro
Tirol	1 370 Euro
Vorarlberg	1 670 Euro
Steiermark	1 310 Euro
Kärnten	1 300 Euro

3. Der Baukostenfaktor gemäß Z 2 ist in folgendem Ausmaß anzusetzen:
- a) bei Wohnzwecken dienenden Gebäuden, soweit für diese kein Richtwert- oder Kategoriemietzins gemäß § 16 des Mietrechtsgesetzes, [BGBl. Nr. 520/1981](#) in der Fassung des Bundesgesetzes [BGBl. I Nr. 100/2014](#) gilt, 100%
 - b) bei Fabriksgebäuden, Werkstättegebäuden und Lagerhäusern, die Teile der wirtschaftlichen Einheit eines Fabriksgrundstückes sind 60%
 - c) bei einfachsten Gebäuden (z. B. Glashäuser, Kalthallen, Gerätehäuser oder nicht ganzjährig bewohnbare Schrebergartenhäuser) sowie bei behelfsmäßiger Bauweise 25%
 - d) bei allen anderen Gebäuden 71,25%
4. Der nach Z 1 bis 3 errechnete Betrag ist in folgendem Umfang im Grundstückswert zu berücksichtigen:

	100%	80%	65%	30%
Gebäude (Z 3 lit. a, b und d)	Fertigstellung oder umfassende Sanierung (Z 5) innerhalb der letzten zwanzig Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt	Teilsanierung (Z 5) innerhalb der letzten zwanzig Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt, wenn Fertigstellung vor mehr als zwanzig Jahren vor dem Erwerbszeitpunkt	Fertigstellung innerhalb der letzten vierzig bis zwanzig Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt	Fertigstellung vor mehr als vierzig Jahren vor dem Erwerbszeitpunkt
einfachste Gebäude (Z 3 lit. c)	Fertigstellung innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt		Fertigstellung innerhalb der letzten zwanzig bis zehn Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt	Fertigstellung vor mehr als zwanzig Jahren vor dem Erwerbszeitpunkt

5. Wurden innerhalb der letzten zwanzig Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt vier der folgenden Maßnahmen umgesetzt, liegt eine umfassende Sanierung gemäß Z 4, wurden mindestens zwei Maßnahmen umgesetzt, liegt eine Teilsanierung gemäß Z 4 vor:
- a) Erneuerung des Außenverputzes mit Erhöhung des Wärmeschutzes
 - b) Erstmaliger Einbau oder Austausch von Heizungsanlagen
 - c) Erstmaliger Einbau oder Austausch von Elektro-, Gas-, Wasser- oder Heizungsinstallationen
 - d) Erstmaliger Einbau oder Austausch von Badezimmern
 - e) Austausch von mindestens 75% der Fenster

Wird nur ein Teil eines Gebäudes saniert und können die Sanierungsmaßnahmen diesem Gebäudeteil zugeordnet werden (z. B. Anbau, Dachbodenausbau oder Sanierung einer Eigentumswohnung), ist Z 4 nach der Beschaffenheit des jeweiligen Gebäudeteiles anzuwenden. Kann keine Zuordnung vorgenommen werden, liegt eine Teilsanierung vor, wenn mindestens zwei Maßnahmen bei mehr als der Hälfte des Gebäudes umgesetzt wurden.

(4) Ermittlung des Grundstückswertes eines Baurechtes und des mit einem Baurecht belasteten Grundstückes:

1. Grundwert

- a) Beträgt die Dauer des Baurechtes im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld noch 50 Jahre oder mehr, ist der Grundwert des Baurechtes in Höhe des Grundwertes des unbebauten Grundstückes (Abs. 2) und der Grundwert des belasteten Grundstückes mit Null anzusetzen.
- b) Beträgt die Dauer des Baurechtes im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld weniger als 50 Jahre, ist der Grundwert des Baurechtes mit 2% des Grundwertes des unbebauten Grundstückes (Abs. 2) für jedes volle Jahr der restlichen Dauer des Baurechtes anzusetzen. Der Grundwert des belasteten Grundstückes ist die Differenz zwischen dem Grundwert des unbelasteten Grundstückes und dem Grundwert für das Baurecht.

2. Gebäudewert

Wird das Baurecht an einem bebauten Grundstück eingeräumt, ist der Gebäudewert nach Abs. 3 zu berechnen.

Im RIS seit

03.10.2019

Zuletzt aktualisiert am

03.10.2019

Gesetzesnummer

20009416

Dokumentnummer

NOR40217973

European Legislation Identifier (ELI)

<https://www.ris.bka.gv.at/eli/bgbl/ii/2015/442/P2/NOR40217973>

Kurztitel

Grundstückswertverordnung

Kundmachungsorgan

[BGBl. II Nr. 442/2015](#) zuletzt geändert durch [BGBl. II Nr. 291/2019](#)

Typ

V

§/Artikel/Anlage

§ 3

Inkrafttretensdatum

02.10.2019

Außerkräfttretensdatum

Abkürzung

GrWV

Index

32/06 Verkehrsteuern

Text

Ermittlung anhand eines geeigneten Immobilienpreisspiegels

§ 3. (1) Für Erwerbsvorgänge, für die die Steuerschuld vor dem 1. Jänner 2017 entsteht, ist ausschließlich der im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld zuletzt veröffentlichte Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, heranzuziehen. Dieser Immobilienpreisspiegel darf nur angewendet werden, wenn das Grundstück die dem Immobilienpreisspiegel für die Bewertung eines

gleichartigen Grundstückes zugrunde liegenden Annahmen erfüllt. Der Grundstückswert beträgt 71,25% des ermittelten Wertes.

(2) Für Erwerbsvorgänge, für die die Steuerschuld nach dem 31. Dezember 2016 entsteht, sind ausschließlich die im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld zuletzt veröffentlichten Immobiliendurchschnittspreise der Bundesanstalt Statistik Österreich heranzuziehen. Diese Immobiliendurchschnittspreise dürfen nur angewendet werden, wenn das Grundstück mit den für die Bewertung eines gleichartigen Grundstückes zugrunde liegenden Kategorien der Tabellen der Immobiliendurchschnittspreise übereinstimmt. Der Grundstückswert beträgt 71,25% des ermittelten Wertes. Für die Ermittlung des Grundstückswertes eines Baurechtes und des mit einem Baurecht belasteten Grundstückes dürfen die Immobiliendurchschnittspreise nur dann herangezogen werden, wenn das Baurecht an einem unbebauten Grundstück besteht. Dabei ist § 2 Abs. 4 Z 1 lit. a und b sinngemäß anzuwenden. Der Bundesanstalt Statistik Österreich ist für die Erstellung der jährlich zu veröffentlichenden Tabellen der Immobiliendurchschnittspreise vom Bundesminister für Finanzen ein Kostenersatz gemäß § 32 Abs. 4 Z 1 des Bundesstatistikgesetzes 2000 zu leisten.

(3) Der Bundesminister für Finanzen hat die Sachgerechtigkeit der Ermittlung des Grundstückswertes gemäß Abs. 2 bis 30. September 2019 zu evaluieren.

Im RIS seit
03.10.2019

Zuletzt aktualisiert am
03.10.2019

Gesetzesnummer
20009416

Dokumentnummer
NOR40217974

European Legislation Identifier (ELI)
<https://www.ris.bka.gv.at/eli/bgbl/ii/2015/442/P3/NOR40217974>

Kurztitel
Grundstückswertverordnung

Kundmachungsorgan
[BGBl. II Nr. 442/2015](#) zuletzt geändert durch [BGBl. II Nr. 291/2019](#)

Typ
V

§/Artikel/Anlage
§ 4

Inkrafttretensdatum
02.10.2019

Außerkrafttretensdatum

Abkürzung
GrWV

Index
32/06 Verkehrsteuern

Text

Inkrafttreten

§ 4. (1) Die Verordnung tritt mit 1. Jänner 2016 in Kraft.

(2) § 2 Abs. 4 und § 3 Abs. 2, jeweils in der Fassung der Verordnung [BGBl. II Nr. 291/2019](#), treten mit dem auf ihre Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt folgenden Tag in Kraft und sind auf Erwerbsvorgänge anzuwenden, für die die Steuerschuld nach diesem Tag entsteht. § 2 Abs. 4 und § 3 Abs. 2, jeweils in der Fassung der Verordnung [BGBl. II Nr. 291/2019](#), können auf

Erwerbsvorgänge angewendet werden, für die die Steuerschuld am Tag des Inkrafttretens bereits entstanden ist, wenn

- eine Abgabenerklärung nach diesem Tag vorgelegt wird (§ 10) oder
- eine Selbstberechnung nach diesem Tag erfolgt (§ 11) oder
- der Steuerschuldner dies bis zur Rechtskraft des Bescheides gegenüber dem Finanzamt schriftlich erklärt.

Im RIS seit

03.10.2019

Zuletzt aktualisiert am

03.10.2019

Gesetzesnummer

20009416

Dokumentnummer

NOR40217975

European Legislation Identifier (ELI)<https://www.ris.bka.gv.at/eli/bgbl/ii/2015/442/P4/NOR40217975>**Anlagen (online verfügbar)**

- Anlage zu § 2 Abs. 2 Z 2

Kurztitel

Grundstückswertverordnung

Kundmachungsorgan[BGBl. II Nr. 442/2015](#)**Typ**

V

§/Artikel/Anlage

Anl. 1

Inkrafttretensdatum

01.01.2016

Außerkrafttretensdatum**Abkürzung**

GrWV

Index

32/06 Verkehrsteuern

Text**Anlage zu § 2 Abs. 2 Z 2 dieser Verordnung***(Anm.: Anlage ist als PDF dokumentiert)***Im RIS seit**

04.01.2016

Zuletzt aktualisiert am

04.01.2016

Gesetzesnummer

20009416

Dokumentnummer

NOR40177562

European Legislation Identifier (ELI)<https://www.ris.bka.gv.at/eli/bgbl/ii/2015/442/ANL1/NOR40177562>

