

Erläuterungen zur Veröffentlichung der Basispreise

auf Basis der Kaufpreissammlung

Stand: 11. April 2017

V-1.01

Inhaltsverzeichnis

1. METHODIK	2
1.1. Datengrundlage.....	2
1.2. Grundlage und Befüllung.....	2
1.3. Inhaltliche Abgrenzung der KPS und Grundlagen der Regionalinformation	2
1.4. Berechnung.....	3
1.4.1. Allgemeines zur Berechnung	3
1.4.2. Ablauf der Berechnung	3
1.5. Einschränkungen	6
2. FAQ.....	6
2.1.1. Allg. Fragen.....	6
2.1.2. Basispreise in Ballungsräumen	7
2.1.3. Sonstiges	7
2.1.4. Kontakt f. allfällige weiterführende Fragen	7
3. ANNEX.....	8
3.1. Rechtsquellen.....	8
3.1.1. VRV 2015.....	8
3.1.2. Eröffnungsbilanzverordnung (des Bundes)	12
3.2. Faktoren	16
3.2.1. Faktor Unbebaut.....	16
3.2.2. Faktor Landwirtschaft.....	16

1. Methodik

1.1. Datengrundlage

Als Ausgangspunkt für die Basispreise dienen die Kaufpreissammlung (=KPS) der Finanzverwaltung sowie Regionalinformationen des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen (=BEV). Die Berechnung erfolgt getrennt für landwirtschaftliche Flächen und für Bauland (=unbebaute Grundstücke). Diese Daten können als Grundlage für die Erstellung der Eröffnungsbilanzen (=EBs) für Länder und Gemeinden mit Stichtag 1.1.2019 bzw. 1.1.2020 herangezogen werden.

1.2. Grundlage und Befüllung

Als Grundlage für die KPS dienen alle Grunderwerbssteuerfälle. Die Befüllung erfolgt durch Mitarbeiter der Finanzverwaltung, die die Relevanz der Fälle prüfen und diese ggf. um weitere Informationen ergänzen. Danach erfolgt die Übernahme in die KPS.¹

1.3. Inhaltliche Abgrenzung der KPS und Grundlagen der Regionalinformation

Gegenstand der KPS sind:

- Unbebaute Grundstücke
- Land- und forstwirtschaftliche Flächen (u.a. Wald, Alpen, Weingärten, etc.)

Nicht Gegenstand der KPS sind:

- Bebaute Grundstücke (werden nicht herangezogen, es erfolgt auch kein Abzug der Flächen des Gebäudes bzw. Gebäude der gesamten Grundstücksfläche)
- Häuser und Wohnungen

Einzeldaten unterliegen dem Steuergeheimnis, da diese in Abgabenverfahren entstehen. Eine Übereinstimmung mit dem Grundbuch wird nicht geprüft und ist dementsprechend nicht sichergestellt.

¹ „U“ steht für „unbebaute Grundstücke“.
„L“ steht für „Landwirtschaft“.

Die Informationen zu den Benutzungsarten stammen aus dem Kataster des BEV (Grundsteuerkataster bzw. Grenzkataster). Diese Informationen liegen auf Ebene der Katastralgemeinden vor.

1.4. Berechnung

1.4.1. Allgemeines zur Berechnung

Für die Berechnung werden die Transaktionen der Jahre 2008 bis inkl. 2015 herangezogen. Im Anschluss erfolgt die Ermittlung der gewichteten Durchschnittspreise für Landwirtschaft und Bauland je Verwaltungseinheit. Als Verwaltungseinheit ist in erster Linie die Katastralgemeinde (=KG) definiert. Bei weniger als 10 Transaktionen wird die hierarchisch übergeordnete Verwaltungsebene herangezogen:

1. KG
2. Gemeinde
3. Bezirk.

1.4.2. Ablauf der Berechnung

Es erfolgt die Ermittlung der Verteilung der Benützungsarten/Nutzungen je Verwaltungseinheit.

Katastralgemeinde:	81313
Bauflächen	1.505.548
Gärten	51.601
Straßenanlagen	1.015.157
Bahnanlagen	170.304
Abbauflächen	129.270
Sonstige Nutzungen	427.205
Summe	3.299.085

Der Index zur Berechnung der Bauflächen bzw. land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist wie folgt definiert:

$$I_u = \frac{(FI_Baufläche)}{SummeBauflächen} + \frac{FI_Gärten}{SummeBauflächen} * 0,80 + \frac{\sum FL_Straßenanlagen + FI_Bahnanlagen + FI_Abbauflächen}{SummeBauflächen} * 0,20$$

Für die Berechnung eines Basispreises für Landwirtschaft und Bauland wird der Index mit Gewichtung lt. Eröffnungsbilanz-VO berücksichtigt. Weiters werden noch Zu- und Abschläge lt. Eröffnungsbilanz-VO berücksichtigt.

1.4.2.1. Beispiel Bauland

Berechnung des Rasterwertes	
Katastralgemeinde:	81313
Fläche:	1000 m2
Benutzungsart:	Baufläche
1. Anzahl der Transaktionen	
Katastralgemeinde:	81313
Art:	U (unbebaut)
Transaktionen:	65
Somit mehr als 10	
2. Ermittlung Durchschnittspreis	
Katastralgemeinde:	81313
Art:	U (unbebaut)
verkaufte Fläche	83.750
Summe Kaufpreise	19.990.154,60
Durchschnittspreis	238,6884131

3. Ermittlung der Flächenverteilung der Verwaltungsebene	
Katastralgemeinde:	81313
Bauflächen	1.505.548
Gärten	51.601
Straßenanlagen	1.015.157
Bahnanlagen	170.304
Abbauflächen	129.270
Sonstige Nutzungen	427.205
Summe	3.299.085
Index Bauflächen	0,574467163
4. Ermittlung Basispreis	
Katastralgemeinde	81313
Politische Gemeinde	Zirl
Bezirk	Innsbruck Land
Durchschnittspreis	238,6884131
Index Bauflächen	0,574467163
Basispreis U:	415,495
5. Bewertung der Fläche	
Katastralgemeinde	81313
Fläche	1000
Basispreis U:	415,4953121
Abschlag/Zuschlag	-
Rasterwert	415495

1.4.2.2. Beispiel Wald

Berechnung des Rasterwertes	
Katastralgemeinde:	3003
Fläche:	10000 m2
Benutzungsart:	Wald
1. Anzahl der Transaktionen	
Katastralgemeinde:	3003
Art:	L (Landwirtschaft)
Transaktionen:	9
Somit nicht als 10 -> es wird auf Ebene der Gemeinde gewechselt	
2. Ermittlung Durchschnittspreis	
Gemeinde (GKZ)	30502
Art:	L (Landwirtschaft)
verkaufte Fläche	756.613
Summe Kaufpreise	3.629.590,13
Durchschnittspreis	4,797155394

3. Ermittlung der Flächenverteilung der Verwaltungsebene	
Gemeinde (GKZ)	30502
Landwirtschaftlich	25.162.079
Weingarten	0
Alpen	0
Wald	11.541.080
Gewässer	1.206.155
Ödland	721
Summe	37.910.035
Index landw. Flächen	0,831858071
4. Ermittlung Basispreis	
Katastralgemeinde	30502
Politische Gemeinde	Amstetten
Bezirk	Amstetten
Durchschnittspreis	4,797155394
Index landw. Flächen	0,831858071
Basispreis L:	5,767
5. Bewertung der Fläche	
Katastralgemeinde	3003
Fläche	10000
Basispreis L:	5,767
Abschlag/Zuschlag	0,5
Rasterwert	28834

1.5. Einschränkungen

Aufgrund der Methodik können atypische Preise nicht ausgeschlossen werden. Es ist wichtig zu beachten, dass es sich bei dieser Methode um eine von drei möglichen Varianten der Bewertung gem. § 39 VRV 2015 handelt. Es wird daher empfohlen im Fall von „unrealistischen“ Basispreisen andere, VRV-konforme Methoden anzuwenden. Weiters kann es erforderlich sein, Informationen aus dem Grundbuch heranzuziehen, um die exakten, unbebaute Fläche eines Grundstücks auf welchem ein oder mehrere Gebäude stehen zu bestimmen.

2. FAQ

Die nachstehende Liste an Fragen wird vom Bundesministerium für Finanzen bei Bedarf laufend aktualisiert.

2.1.1. Allg. Fragen

2.1.1.1. Muss jede Gemeinde/jedes Land die Basispreise für die Grundstücksbewertung heranziehen?

Antwort: Nein, in erster Linie sollte § 24 Abs. 4 VRV 2015 zur Anwendung kommen. Wie bereits in § 39 Abs. 2 VRV 2015 normiert, können abweichend und unter Berücksichtigung der VRV-Hierarchie Grundstücke auch zum beizulegenden Zeitwert auf Basis eines vorhandenen Gutachtens, nach einer internen plausiblen Wertfeststellung oder mittels Schätzwertverfahren (z. B. Grundstücksrasterverfahren) bewertet werden.

Bestehen Landes-Richtlinien oder Handlungsanleitungen wie Handbücher etc. für die Grundstücksbewertung, so sind diese heranzuziehen.

2.1.1.2. Wie wird dieses Verfahren bei Städten, wie Wien, Graz oder Salzburg, angewendet, da dort ja hauptsächlich verbaute Stadtteile vorhanden sind und weshalb wird die nächst höhere Ebene (KG auf PG) herangezogen, um repräsentative Fälle zu erhalten? Könnte man nicht genauso aus wenigen Fällen einen Durchschnittspreis berechnen, der sogar aussagekräftiger wäre als jene durch die höhere Ebene?

Antwort: Die Heranziehung der nächsthöheren Ebene erfolgt aus folgenden Gründen:

- Aufgrund der abgabenrechtlichen Geheimhaltungspflicht darf sich der Basispreis nicht aus wenigen Fällen zusammensetzen, da sonst eventuell Rückschlüsse auf den tatsächlichen Verkaufserlös gezogen werden könnten.
- Würden nur wenige Fälle die Grundlage für den Basispreis bilden, könnten nicht übliche Preise („Ausreißer“) die tatsächlich üblichen Preise verzerren.
- Die Methode der Berechnung ist jene, die auch bei der Berechnung der Basispreise für die Eröffnungsbilanz des Bundes herangezogen wurde. Diese wurde mit dem Rechnungshof abgestimmt.

2.1.2. Basispreise in Ballungsräumen

- **Wien:** wenn in einer der 89 KGs in Wien es weniger als 10 Transaktionen gibt, dann werden je nach Lage der KG drei Preise herangezogen: entweder der Durchschnittspreis des 1. Bezirks, der Durchschnittspreis des 2.-9. Bezirks, der Durchschnittspreis des 10.-23. Bezirks.

2.1.3. Sonstiges

2.1.3.1. Bewertung der unbebauten Fläche eines bebauten Grundstückes

Für die Ermittlung der unbebauten Fläche eines bebauten Grundstückes kann auf Informationen im Grundbuch zurückgegriffen werden; die bebaute Fläche in m² ist von der Gesamtfläche des Grundstückes abzuziehen (siehe auch Kataster Benützungsschnitte).

2.1.4. Kontakt f. allfällige weiterführende Fragen

E-Mail: post.ii-3@bmf.gv.at

3. Annex

3.1. Rechtsquellen

3.1.1. VRV 2015

3.1.1.1. Relevante Bestimmung in der VRV

§ 24 Abs. 4 – Sachanlagen sind zu fortgeschriebenen Anschaffungs- oder Herstellungskosten und immaterielle Anlagenwerte sind zu fortgeschriebenen Anschaffungskosten zu bewerten. Unentgeltliche Erwerbe (z. B. Schenkungen und Erbschaften) sind mit dem beizulegenden Zeitwert zu bewerten.

3.1.1.2. Relevante Übergangsbestimmungen in der VRV

§ 39. (1) Für nachfolgende Sachverhalte gelten Übergangsbestimmungen, die bei der Erstellung der Eröffnungsbilanz (ausschließlich beim erstmaligen Ansatz) angewendet werden können.

(2) Abweichend von § 24 Abs. 4 können Grundstücke auch zum beizulegenden Zeitwert auf Basis eines vorhandenen Gutachtens, nach einer internen plausiblen Wertfeststellung oder mittels Schätzwertverfahren (z. B. Grundstücksrasterverfahren) bewertet werden.

(3) Bei Anwendung des Grundstücksrasterverfahrens ist nach folgenden Grundsätzen vorzugehen:

1. Die Grundstücke sind in Benützungsarten und allenfalls Nutzungen aus dem Kataster einzuteilen. Ist tatsächlich eine andere Nutzung als die im Grundbuch und Kataster angegebene Nutzung gegeben und eindeutig dokumentiert, so ist diese für die Bewertung heranzuziehen.
2. Die Flächen sind zu den Basispreisen für die jeweilige Lage wie folgt zu bewerten:
 - a) Baufläche zu Basispreisen für Bauflächen,
 - b) Landwirtschaftliche Nutzflächen zu Basispreisen für landwirtschaftliche Nutzflächen,
 - c) Garten zu 80 % des Basispreises für Bauflächen,
 - d) Weingarten zu 200 % des Basispreises für landwirtschaftliche Nutzflächen,
 - e) Alpe zu 20 % des Basispreises für landwirtschaftliche Nutzflächen,
 - f) Wald zu 50 % des Basispreises für landwirtschaftliche Nutzflächen,
 - g) Gewässer zu 50 % des Basispreises für landwirtschaftliche Nutzflächen,
 - h) sonstige Benützungsarten zu 20 % des Basispreises für Bauflächen mit Ausnahme von Ödland, Fels- und Geröllflächen und Gletschern zu 10 % des Basispreises für landwirtschaftliche Nutzflächen.

(4) Abweichend von § 24 Abs. 4 können Gebäude und Bauten auch zum beizulegenden Zeitwert, auf Basis eines vorhandenen Gutachtens, nach einer internen plausiblen Wertfeststellung, mit Durchschnittswerten von Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Gebäuden mit ähnlicher Funktionalität, die in einem Zeitraum von bis zu 40 Jahren vor dem Bewertungsstichtag angeschafft oder hergestellt worden sind oder mittels sonstiger Nachweise wie aktueller Durchschnittspreisermittlungen bewertet werden. Die Werte für die erstmalige Erfassung in der Eröffnungsbilanz gelten in der Folge als Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Vergleichstransaktionen können auch aus angemessen dokumentierten Referenzgruppen abgeleitet werden, die eine Mehrzahl von gleichartigen Transaktionen verschiedener Rechtsträger vereinen.

(5) Unter Grundstückseinrichtungen sind Infrastrukturanlagen und Gemeingebrauchsflächen (öffentliches Gut), insbesondere befestigte und unbefestigte Straßen, Schienen-, Flug- und Hafenanlagen zu verstehen. Die entsprechende Angabe der Nutzung ist aus dem Grundbuch bzw. Kataster zu entnehmen. Es wird zwischen dem Grundstück, der Grundstückseinrichtungen (keine Abschreibung) und dem Aufbau (Abschreibung) unterschieden. Diese sind getrennt auszuweisen. Abweichend von § 24 Abs. 4 kann der Aufbau einer Grundstückseinrichtung beim erstmaligen Ansatz auch wie folgt bewertet werden:

1. mittels Wertangaben in vorhandenen Gutachten oder
2. nach einer internen plausiblen Wertfeststellung oder
3. mittels sonstiger Nachweise, wie zeitgemäße Durchschnittspreisermittlungen, sofern weder fortgeschriebene Anschaffungs- oder Herstellungskosten, noch Unterlagen gemäß Z 1 und 2 herangezogen werden können.

Die Werte für die erstmalige Erfassung in der Eröffnungsbilanz gelten in der Folge als Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Vergleichstransaktionen können auch aus angemessen dokumentierten Referenzgruppen abgeleitet werden, die eine Mehrzahl von gleichartigen Transaktionen verschiedener Rechtsträger vereinen.

3.1.1.3. Erläuterungen zur VRV 2015

Zu § 39 (Übergangsbestimmungen):

Nach Abs. 1 wird normiert, dass die nachfolgend angeführten Bestimmungen ausschließlich für die erstmalige Anwendung der neuen Vorschriften für Rechnungsabschlüsse, nämlich die Erstellung einer Eröffnungsbilanz, zulässig sind, nicht jedoch für spätere Rechnungsabschlüsse.

Laut Abs. 2 können Grundstücke bei ihrer erstmaligen Erfassung auch mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Ein zulässiges Schätzwertverfahren ist zum Beispiel das Grundstücksrasterverfahren. Für ausländische Grundstücke wird für die erstmalige Bewertung zusätzlich die Möglichkeit der Ermittlung durch sonstige Nachweise, wie z.B. einer aktuellen Durchschnittspreisermittlung ermöglicht.

Es sind nur jene Grundstücke zu bewerten, die im Eigentum der Gebietskörperschaft stehen oder über die die Gebietskörperschaft als wirtschaftlicher Eigentümer verfügt. Die Dokumentation der Grundstücke und die Wahl der Bewertungsmethode haben nachvollziehbar und lückenlos zu erfolgen.

Grundstücke laut Abs. 2 sind im Sinne des Vermessungsgesetzes zu verstehen. Die erforderlichen Angaben zu Grundstücken sind dem Grundbuch zu entnehmen, auf dessen Richtigkeit und Vollständigkeit – gemäß dem Vertrauensprinzip – grundsätzlich jedermann vertrauen darf. Das Grundbuch ist ein von den Gerichten geführtes öffentliches Register, in das Grundstücke und die an ihnen bestehenden dinglichen Rechte eingetragen werden. Dies ist gemäß dem Öffentlichkeitsprinzip jedermann zugänglich.

Im Hauptbuch ist für jede flächenmäßige Einheit eine Grundbuchseinlage zu führen, die eine eigene Einlagezahl aufweist und aus drei Teilen besteht: Dem A-Blatt (Gutsbestandsblatt), dem B-Blatt (Eigentumsblatt) und dem C-Blatt (Lastenblatt).

Das Gutsbestandsblatt (A-Blatt) ist heranzuziehen, da sich darin neben der Bezeichnung der Liegenschaft und der Einlagezahl alle Grundstücke (Parzellen) des Grundbuchskörpers mit Grundstücksnummer (Katastralzah) und Benützungsort auch die mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundenen Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten in herrschender Stellung) finden. Das Eigentumsblatt gibt Auskunft über den oder die Eigentümer und die Eigentumsübertragungen.

Gemäß Abs. 3 ist bei Anwendung des Grundstücksrasterverfahrens nach folgenden Grundsätzen vorzugehen:

Die Grundstücke sind in Benützungsorten und allenfalls Nutzungen aus dem Kataster einzuteilen. Ist tatsächlich eine andere Nutzung als die im Grundbuch und Kataster angegebene Nutzung gegeben und eindeutig dokumentierbar, so ist diese für die Bewertung heranzuziehen.

Die Flächen sind zu den Basispreisen für die jeweilige Lage wie folgt zu bewerten:

- Baufläche zu Basispreisen für Bauflächen,
- Landwirtschaftliche Nutzflächen zu Basispreisen für landwirtschaftliche Nutzflächen,
- Garten zu 80 % des Basispreises für Bauflächen,

- Weingarten zu 200 % des Basispreises für landwirtschaftliche Nutzflächen,
- Alpe zu 20 % des Basispreises für landwirtschaftliche Nutzflächen,
- Wald zu 50 % des Basispreises für landwirtschaftliche Nutzflächen,
- Gewässer zu 50 % des Basispreises für landwirtschaftliche Nutzflächen,
- sonstige Benützungsarten zu 20 % des Basispreises für Bauflächen mit Ausnahme von Ödland, Fels- und Geröllflächen und Gletschern zu 10 % des Basispreises für landwirtschaftliche Nutzflächen.

Aus dem Rasterverfahren ergibt sich der beizulegende Zeitwert („fair value“) auf Grund einer verlässlichen Schätzung. Es muss in Betracht gezogen werden, dass durch das Rasterverfahren (vereinfachte Bewertungsmethode aufgrund Verwaltungsökonomie) kein Referenzwert für den Verkauf der Grundstücke widerspiegelt wird.

Abs. 4 bietet eine Wahlmöglichkeit für die erstmalige Bewertung von Gebäuden und Bauten. Gebäude, die nur von untergeordnetem Wert sind, wie z.B. Geräteschuppen, Glashäuser, Marktstände, Gartenhäuschen, Höhenstützpunkte, Funkrelaisstützen u.ä., müssen nicht in die Eröffnungsbilanz aufgenommen und demnach nicht bewertet werden. Dies ist im Einzelfall zu entscheiden. Handelt es sich um ein Superädifikat, d.h. steht das Bauwerk im Eigentum der Gebietskörperschaft, befindet sich jedoch das Grundstück, auf dem es errichtet wurde, nicht in seinem Eigentum, dann ist das Gebäude, nicht jedoch das Grundstück, in die Eröffnungsbilanz aufzunehmen.

Abs. 4 nennt außerdem mögliche Bewertungsgrundlagen. Es ist in jedem Fall jenes Verfahren anzuwenden, das für den konkreten Fall am besten geeignet erscheint und damit das verlässlichste Bewertungsergebnis ergibt. Es muss dokumentiert werden, welches Verfahren verwendet wurde.

Für die Erstellung der Eröffnungsbilanz kann die Bewertung nach dem beizulegenden Zeitwert erfolgen. Zum Beispiel mittels Wertangaben in vorhandenen Gutachten, wenn diese verlässliche Schätz- oder Versicherungswerte wiedergeben.

Es können auch Durchschnittswerte von Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Gebäuden mit ähnlicher Funktionalität herangezogen werden. Hier gilt jedoch, dass diese nicht vor länger als 40 Jahren angeschafft oder hergestellt worden sind. Aufschluss darüber kann der Immobilienpreisatlas geben. Eine Inflationsbereinigung sollte bei der Ermittlung der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bei historischen/älteren Werten durchgeführt werden. Weiters müssen dabei stets die fortgeschriebenen Anschaffungs- und Herstellungskosten zugrunde gelegt werden.

Abs. 5 definiert Grundstückseinrichtungen. Dazu zählen zum Beispiel: Straßen-, Schienen- Flug- und Hafenanlagen sowie Anlagen zur Wasserver- und –entsorgung (Kanalisation). Es ist sinnvoll, bereits bei der Ermittlung der im Eigentum der Gebietskörperschaft stehenden Grundstücke die Grundstückseinrichtungen mit zu erfassen. Bei den Straßen-, Schienen- Flug- und Hafenanlagen ist keine getrennte Bewertung nach Decke, Tragschicht und Unterbau vorzunehmen. Es wird ausschließlich zwischen unbefestigten und befestigten Anlagen unterschieden (unterschiedliche Nutzungsdauern). Als unbefestigt werden einfache und locker angefertigte Wege (zum Beispiel Schotterfeldwege) eingestuft, als befestigt gelten hingegen Anlagen mit einem mittleren Straßenaufbau (zum Beispiel einfache Asphaltdecke, Pflasterstraßen). Bei Grundstückseinrichtungen wird zwischen dem Grundstück, welches keiner Abschreibung unterliegt, und dem Aufbau der Anlage (zum Beispiel Straßenaufbau), welcher einer linearen Abschreibung gemäß Nutzungsdauertabelle unterliegt, unterschieden. Diese sind getrennt auszuweisen.

Vorhandene Aufzeichnungen über Durchschnittspreise sollen eine ausreichende Aussagekraft besitzen, sich also auf vergleichbare Grundstückseinrichtungen beziehen. Sind Anschaffungs- oder Herstellungskosten ausschließlich von Teilen von Grundstückseinrichtungen vorhanden, so können diese auf Anlagen ähnlicher Funktionalität hochgerechnet werden. Es können auch Durchschnittspreise anderer Gebietskörperschaften herangezogen werden. Die herangezogenen Daten sind zu dokumentieren.

Vergleichstransaktionen können auch aus angemessen dokumentierten Referenzgruppen abgeleitet werden, die eine Mehrzahl von gleichartigen Transaktionen verschiedener Rechtsträger vereinen.

3.1.2. Eröffnungsbilanzverordnung (des Bundes)

Zur näheren Erläuterung des Grundstücksrasterverfahrens können auch die bundeshaushaltsrechtlichen Bestimmungen herangezogen werden, die wie folgt lauten:

3.1.2.1. Eröffnungsbilanzverordnung

Grundstücksrasterverfahren

§ 5. (1) Das Rasterverfahren gemäß § 4 Abs. 2 Z 3 hat nach einheitlichen Grundsätzen für den Bund zu erfolgen. Dabei sind die Lage, Größe und Benützungsort sowie die Nutzung des Grundstücks zu berücksichtigen.

(2) Die Grundstücke sind zur Bewertung in Benützungsorten und allenfalls Nutzungen aus dem Kataster einzuteilen. Ist tatsächlich eine andere Nutzung als die im Grundbuch und

Kataster angegebene Nutzung gegeben und eindeutig dokumentierbar, so ist dies vom haushaltsleitenden Organ für die Bewertung zu berücksichtigen.

(3) Mit den folgenden Basispreisen, die aus dem jeweils gewichteten Durchschnittspreis der tatsächlich stattgefundenen Grundstückstransaktionen für jede Katastralgemeinde ermittelt wurden, sind Grundstücke zu bewerten:

1. Basispreis für Bauflächen und
2. Basispreis für landwirtschaftliche Nutzflächen.

(4) Für die Berechnung der Basispreise gemäß Abs. 3 sind folgende Regelungen maßgeblich:

1. Atypische Transaktionen aus Schenkungen und Übertragungen zu ungewöhnlich niedrigen oder hohen Preisen dürfen nicht berücksichtigt werden.

2. Liegen keine typischen Transaktionen in einer Katastralgemeinde vor, so sind die Durchschnittspreise der politischen Gemeinde oder des Gerichtsbezirks heranzuziehen.

(5) Die Flächen sind zu den Basispreisen für die jeweilige Lage wie folgt zu bewerten:

1. Baufläche zu Basispreisen für Bauflächen,
2. Landwirtschaftliche Nutzflächen zu Basispreisen für landwirtschaftliche Nutzflächen,
3. Garten zu 80 vH. des Basispreises für Bauflächen,
4. Weingarten zu 200 vH. des Basispreises für landwirtschaftliche Nutzflächen,
5. Alpe zu 20 vH. des Basispreises für landwirtschaftliche Nutzflächen,
6. Wald zu 50 vH. des Basispreises für landwirtschaftliche Nutzflächen,
7. Gewässer zu 50 vH. des Basispreises für landwirtschaftliche Nutzflächen,
8. Sonstige Benützungsarten zu 20 vH. des Basispreises für Bauflächen mit Ausnahme von Ödland, Fels- und Geröllflächen und Gletscher zu 10 vH. des Basispreises für landwirtschaftliche Nutzfläche,
9. Flächen mit militärischer Nutzung zu 50 vH. des Basispreises je nach Ansatz von Z 1 bis 8.

3.1.2.2. Eröffnungsbilanzverordnungs-Richtlinie

Die zur Eröffnungsbilanz erstellten Erläuterungen wurden im Rahmen der Eröffnungsbilanzverordnungs-Richtlinie, GZ BMF-111401/0070-II/2012, am 7. August 2012 kundgemacht, die zu § 5 wie folgt lauten:

Zu § 5 - Grundstücksrasterverfahren

Abs. 1 beschreibt das Rasterverfahren gemäß § 4 Abs. 2.

Abs. 2: Wie bereits zu § 4 normiert, enthält der Kataster Informationen betreffend der Lage (Katastralgemeinde) und der Größe des Grundstücks. Ist tatsächlich eine andere Nutzung als

die im Grundbuch beziehungsweise Kataster angegebene Nutzung gegeben oder besteht eine andere faktische Eigentümerangabe als die Angaben im Grundbuch und ist dies eindeutig dokumentiert, so ist das vom haushaltsleitenden Organ für die Bewertung zu berücksichtigen und im Grundbuch zu bereinigen.

Aus dem Rasterverfahren ergibt sich der beizulegende Zeitwert (fair value) auf Grund einer verlässlichen Schätzung nach § 42 Abs. 7 Z 4 BHV 2013.

Es muss in Betracht gezogen werden, dass durch das Rasterverfahren (vereinfachte Bewertungsmethode aufgrund Verwaltungsökonomie) kein Referenzwert für den Verkauf der Grundstücke widergespiegelt wird.

Das Rasterverfahren basiert auf der, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Eröffnungsbilanzverordnung 2013 geltenden Benützungsarten-Nutzungen-Verordnung welche auf Grund von § 10 Abs. 2 Vermessungsgesetz (VermG), BGBl. Nr. 306/1968, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2008, verordnet wurde. Die neue Grundstücksdatenbank ging mit 7. Mai 2012 in Betrieb. Die Grundlage für das Rasterverfahren zur Bewertung der Grundstücke für die Eröffnungsbilanz 2013 bildet die zum damaligen Zeitpunkt gültige Benützungsarten-Nutzungen-Verordnung, BGBl. II Nr. 116/2010. Im Rahmen einer möglichen Folgebewertungen der Grundstücke ist auf die dann aktuelle BANU-V und ihre Benützungsarten bzw. Nutzungen abzustellen. Mit der Benützungsarten-Nutzungen-Verordnung werden damit folgende Benützungsarten für die Eröffnungsbilanz des Bundes unterschieden:

1. Baufläche
2. Landwirtschaftliche Nutzflächen
3. Garten
4. Weingarten
5. Alpe
6. Wald
7. Gewässer
8. Sonstige Benützungsarten

Abs. 3 normiert, mit welchen Basispreisen Grundstücke für jede Katastralgemeinde zu bewerten sind. Außerdem wird die Berechnungsmethode dargestellt, für die die in Abs. 4 festgelegten Sonderregelungen gelten. Als Grundlage für die Basispreise dienen die vorhandenen Informationen der Finanzämter über Grundstückstransaktionen in Österreich.

In Abs. 4 werden Sonderregelungen für die Berechnung der Basispreise normiert.

Hintergrund der Regelung ist, dass durch marktunübliche Preise Durchschnittspreise verzerrt

werden. Aus diesem Grund werden überhöhte oder sehr niedrige Preise von Grundstücken pro m² von der Ermittlung des Durchschnittssatzes ausgeschlossen.

Abs. 5 legt Bewertungsregeln für Grundstücke fest.

Dafür sind die derzeit im Grundbuch beziehungsweise Kataster angeführten Benützungsarten und die dazugehörigen Nutzungen maßgeblich (Tabelle [3.2.1](#) und [3.2.2](#)):

Siehe Annex

Faktoren.

Die Benützungsarten/Nutzungen (genannt in Tabelle [3.2.1](#) und [3.2.2](#)) sind wie folgt anzuwenden:

1. Baufläche zu Basispreisen für Bauflächen,
2. Landwirtschaftliche Nutzflächen zu Basispreisen für landwirtschaftliche Nutzflächen,
3. Garten zu 80 vH. des Basispreises für Bauflächen,
4. Weingarten zu 200 vH. des Basispreises für landwirtschaftliche Nutzflächen,
5. Alpe zu 20 vH. des Basispreises für landwirtschaftliche Nutzflächen,
6. Wald zu 50 vH. des Basispreises für landwirtschaftliche Nutzflächen,
7. Gewässer zu 50 vH. des Basispreises für landwirtschaftliche Nutzflächen,
8. Sonstige Benützungsarten zu 20 vH. des Basispreises für Bauflächen, mit Ausnahme von Ödland, Fels- und Geröllflächen und Gletscher zu 10 vH. des Basispreises für landwirtschaftliche Nutzfläche,
9. Flächen mit militärischer Nutzung zu 50 vH. des Basispreises je nach Ansatz von Ziffer 1 bis 8.

3.2. Faktoren

3.2.1. Faktor Unbebaut

<i>Spalte</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>Faktor</i>
FL_BAUFLAECHE	Fläche der Bauflächen [m ²]	1,0
FL_GAERTEN	Fläche der Gärten [m ²]	0,8
FL_SONSTIGE_NNU	Fläche der nicht näher unterschiedenen sonstigen Nutzungen [m ²]	0,2
FL_STRASSENANLAGEN	Fläche der Straßenanlagen [m ²]	0,2
FL_BAHNANLAGEN	Fläche der Bahnanlagen [m ²]	0,2
FL_ABBAUFLAECHE	Fläche der Abbauflächen [m ²]	0,2

3.2.2. Faktor Landwirtschaft

<i>Spalte</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>Faktor</i>
FL_LANDW_GENUTZT	Fläche der landwirtschaftlich genutzten Grundflächen [m ²]	1,0
FL_WEINGAERTEN	Fläche der Weingärten [m ²]	2,0
FL_ALPEN	Fläche der Alpen [m ²]	0,2
FL_WALD	Fläche Wald [m ²]	0,5
FL_GEWAESSER	Fläche der Gewässer [m ²]	0,5
FL_OEDLAND	Fläche Ödland [m ²]	0,1