



# Fragebogen Grunderwerbsteuer

AZ/GKZ

Zur Vorbereitung der Grunderwerbsteuerberechnung bitten wir Sie um folgende Informationen:

## 1. Daten zur Liegenschaft und zum Gebäude | Gebäudetyp, Baujahr

**KG:** \_\_\_\_\_ **EZ:** \_\_\_\_\_ **Gst:** \_\_\_\_\_

**Adresse:** \_\_\_\_\_

**WE-Objekt:** \_\_\_\_\_

- Wohngebäude**
- Fabriken, Werkstätten, Lagerhäuser**
- Einfachstes Gebäude**
- Sonstiges Gebäude**

**Baujahr (Fertigstellung):** \_\_\_\_\_

**Hausverwaltung:** \_\_\_\_\_

**Erfolgten innerhalb der letzten 40 Jahre Zubauten** zum ursprünglichen Gebäude?  
Wenn ja, **wann und in welchem Ausmaß** (Nutzfläche, Geschoß)?

**Zubau:** \_\_\_\_\_

## 2. Sanierungsmaßnahmen

Sind **innerhalb der letzten 20 Jahre folgende Sanierungsmaßnahmen im überwiegenden Teil des Gebäudes bzw. im WE-Objekt** erfolgt? Falls ja, wann wurden diese Maßnahmen abgeschlossen:

- **Erneuerung des Außenverputzes mit Erhöhung des Wärmeschutzes**

**NEIN**                       **JA, im Jahr** \_\_\_\_\_

- **Erstmaliger Einbau oder Austausch von Heizungsanlagen (vollständige Anlage, Heizkessel allein ist nicht ausreichend)**

**NEIN**                       **JA, im Jahr** \_\_\_\_\_

- **Erstmaliger Einbau oder Austausch von Elektro-, Gas-, Wasser- oder Heizungsinstallationen**

**NEIN**                       **JA, im Jahr** \_\_\_\_\_

- **Erstmaliger Einbau oder Austausch von Badezimmern**

**NEIN**                       **JA, im Jahr** \_\_\_\_\_

- **Austausch von mindestens 75 % der Fenster**

**NEIN**                       **JA, im Jahr** \_\_\_\_\_

### **3. Vorerwerbe**

---

Haben **innerhalb der letzten 5 Jahre** Vorerwerbe und Übertragungen von Liegenschaften **zwischen denselben beteiligten Personen** stattgefunden? Falls ja, wann:

**NEIN**                       **JA,** \_\_\_\_\_

### **4. Zustimmung Abfrage Finanzamt**

---

**Es wird die Zustimmung erteilt entsprechende Anfragen hinsichtlich des gegenseitlichen Erwerbsvorganges an das zuständige Finanzamt zu richten.**

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

## **Bewertungsmethoden | Begriffsdefinitionen**

---

### **Pauschalwertmodell § 2 GrVV**

---

#### **Grundwert**

Für die Berechnung des Grundwertes ist die Grundfläche mit dem (anteiligen) dreifachen Bodenwert pro Quadratmeter und dem Faktor je Gemeinde zu multiplizieren.

#### **Gebäudewert**

Für die Berechnung des Gebäudewertes ist die (anteilige) Nutzfläche oder die Bruttogrundrissfläche mit dem jeweiligen Baukostenfaktor (Tirol: € 1.370,00, Vorarlberg: € 1.670,00) zu multiplizieren.

### **Immobilienpreisspiegelmodell § 3 GrVV**

---

Die Bewertung erfolgt anhand der Immobiliendurchschnittspreise der Bundesanstalt Statistik Austria. 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.

#### **Gemeiner Wert**

---

Weist ein Steuerschuldner nach, dass der gemeine Wert des Grundstückes im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld geringer ist als der nach der Verordnung ermittelte Grundstückswert, gilt der geringere gemeine Wert als Grundstückswert (Glaubhaftmachung durch geeignete Unterlagen).

Erfolgt dieser Nachweis durch Vorlage eines Schätzungsgutachtens, das von einem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Immobiliensachverständigen erstellt wurde, hat der von diesem festgestellte Wert die Vermutung der Richtigkeit für sich.

#### **Bodenwert | Einheitswert**

---

Bodenwerte und Einheitswerte werden vom Finanzamt festgestellt und von diesem mitgeteilt.

#### **Keller**

---

Ein Keller ist eine bauliche Anlage, die ganz oder überwiegend unter dem angrenzenden Geländeniveau liegt.

#### **Nutzfläche**

---

Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche eines Gebäudes abzüglich der Wandstärken, der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone, Terrassen und nicht ausgebauter Dachräume sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Ein Keller ist grundsätzlich mit 35% der Fläche anzusetzen, außer es liegt nachweislich ein geringeres Ausmaß der Eignung für Wohn- und Geschäftszwecke vor.

Die Fläche einer Garage oder eines Kraftfahrzeugabstellplatzes ist im Ausmaß von 35% anzusetzen.

#### **Bruttogrundrissfläche**

---

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.

Ein Kellergeschoß ist bei der Ermittlung der Bruttogrundrissfläche mit der Hälfte anzusetzen.

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.

### **Art und Nutzung eines Gebäudes**

---

Der Baukostenfaktor ist nach Art und Nutzung des Gebäudes im folgenden Ausmaß anzusetzen:

- Wohnzwecken dienendes Gebäude .....100%
- Fabrikgebäude, Werkstättengebäude und Lagerhaus, die Teile der wirtschaftlichen Einheit eines Fabrikgrundstückes ..... 60%
- einfachste Gebäude (z. B. Glashäuser, Kalthallen, Gerätehäuser oder nicht ganzjährig bewohnbare Schrebergartenhäuser) sowie bei behelfsmäßiger Bauweise..... 25%
- alle anderen Gebäude.....71,25%

### **Sanierungsmassnahmen**

---

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

### **Umfassende Sanierung**

Wurden innerhalb der letzten zwanzig Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt vier Sanierungsmaßnahmen umgesetzt, liegt eine umfassende Sanierung vor.

### **Teilsanierung**

Eine Teilsanierung liegt vor, wenn innerhalb der letzten zwanzig Jahre zwei Sanierungsmaßnahmen umgesetzt wurden.

### **Umfang des Gebäudewertes**

---

- Fertigstellung oder umfassende Sanierung innerhalb von 20 Jahren .....100%
- Fertigstellung vor mehr als 20 Jahren, Teilsanierung innerhalb von 20 Jahren ..... 80%
- Fertigstellung vor mehr als 20 Jahren , aber weniger als 40 Jahren ..... 65%
- Fertigstellung vor mehr als 40 Jahren ..... 30%

### **Umfang des Gebäudewertes bei einfachsten Gebäuden**

---

- Fertigstellung innerhalb von 10 Jahren.....100%
- Fertigstellung vor mehr als 10 Jahren aber weniger als 20 Jahren ..... 65%
- Fertigstellung vor mehr als 20 Jahren ..... 30%