

## **Immobilien-Durchschnittspreise** – Hinweise zur Anwendung

### **Wohnflächendefinition:**

Die Nutzfläche des Wohnobjekts (Wohnfläche) folgt dem § 17 Abs. 2 MRG (Mietrechtsgesetz) und § 2 Abs. 7 WEG (Wohnungseigentumsgesetz).

Definition im § 17 Abs. 2 MRG:

„Die Nutzfläche, die in Quadratmetern auszudrücken ist, ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines sonstigen Mietgegenstandes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.“

Zusätzlich sind folgende Definitionen zu beachten:

Garagen sind nicht als Wohnfläche anzurechnen. Lagerräume und Werkstätten zählen als Wohnraum, wenn diese der Ausstattung nach auch ersatzweise als Wohnraum dienen könnten. Loggien – also Balkone oder Terrassen, die nur nach einer Seite hin offen und ansonsten von Wänden umgeben sind – sind bei der Berechnung der Nutzfläche aber einzubeziehen.

Immobilien, die nicht vorwiegend als Wohnraum dienen, können mit den Immobilien-Durchschnittspreisen nicht bewertet werden.

### **Anwendbarkeit zur Immobilienwertbestimmung:**

Die veröffentlichten Durchschnittspreise von Statistik Austria können gemäß der Grundstückswertverordnung als Grundlage zur Berechnung der Grunderwerbsteuer auf unentgeltlichen Erwerb (Erbschaft, Schenkung) verwendet werden. Voraussetzung ist, dass die Steuerschuld nach 31.12.2016 entstanden ist. Werden für Regionen oder Kategorien keine Durchschnittswerte angegeben, zum Beispiel aufgrund einer zu geringen Anzahl an Transaktionen, muss eine andere Möglichkeit zur Immobilienwertbestimmung herangezogen werden.

## Anwendung:

Es werden Durchschnittspreise für Häuser, Eigentumswohnungen und Grundstücke veröffentlicht.

## Häuser:

Es werden drei verschiedene Grundstücksgrößenkategorien unterschieden. Die Grundstücksfläche bestimmt, in welche Kategorie (A = Klein, B = Mittel, C = Groß) das Haus fällt. Die Zuordnung der Grundstücksgröße wird anhand der Tabelle „Grundstücksgrößenzuordnung“ getroffen. Die Grenzwerte der Kategorien variieren zwischen den Bezirken. Nach der Bestimmung der Grundstücksgrößenkategorie muss die der Kategorie entsprechenden Preistabelle herangezogen werden.

In der Preistabelle wird die Größe der Wohnfläche nach drei Kategorien unterschieden. Die Größenkategorien sind: „Weniger als 90m<sup>2</sup>“, „Von 90m<sup>2</sup> bis 146m<sup>2</sup>“ und „Mehr als 146m<sup>2</sup>“. Für jede Größenkategorie und Bezirk, in dem sich das Objekt befindet, ist in der Tabelle ein durchschnittlicher Preis in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben. Dieser Preis multipliziert mit der zu bewertenden Wohnfläche ergibt den errechneten, durchschnittlichen Wert des Hauses im gewählten Bezirk.

*Beispiel:* Haus in Amstetten – 790m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, 120m<sup>2</sup> Wohnfläche

1)

### Grundstücksgrößenzuordnung

Diese Tabelle ordnet jeder Grundstücksgröße einer von drei Größenkategorien zu.

Niederösterreich			
Bezirke	Kategorie A	Kategorie B	Kategorie C
Krems an der Donau	Weniger als 410 m <sup>2</sup>	410 - 800 m <sup>2</sup>	Mehr als 800 m <sup>2</sup>
Sankt Pölten	Weniger als 630 m <sup>2</sup>	630 - 870 m <sup>2</sup>	Mehr als 870 m <sup>2</sup>
Waidhofen an der Ybbs	Weniger als 460 m <sup>2</sup>	460 - 810 m <sup>2</sup>	Mehr als 810 m <sup>2</sup>
Wiener Neustadt	Weniger als 490 m <sup>2</sup>	490 - 660 m <sup>2</sup>	Mehr als 660 m <sup>2</sup>
<b>Amstetten</b>	Weniger als 680 m <sup>2</sup>	680 - 980 m <sup>2</sup>	Mehr als 980 m <sup>2</sup>
Baden	Weniger als 600 m <sup>2</sup>	600 - 810 m <sup>2</sup>	Mehr als 810 m <sup>2</sup>

2)

### Hauspreistabelle B

Preistabelle für Häuser mit durchschnittlichen Grundstücken (Kategorie B). Alle Preise in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Niederösterreich	Wohnflächenkategorien		
	Weniger als 90m <sup>2</sup>	Von 90m <sup>2</sup> bis 146m <sup>2</sup>	Mehr als 146m <sup>2</sup>
Bezirke			
Krems an der Donau	1790	2300	1500
Sankt Pölten	1970	1570	1300
Waidhofen an der Ybbs	1450	1000	1010
Wiener Neustadt	1890	1840	1480
<b>Amstetten</b>	1610	1440	1020
Baden	2090	1960	1630

Ergebnis: 1440€ \* 120m<sup>2</sup> Wohnfläche = 172.800€

Ein Haus der mittleren Wohnflächenkategorie auf einem Grundstück mittlerer Größe ist in Amstetten durchschnittlich 172.800€ Wert.

Das Grundstück muss nicht gesondert berücksichtigt werden, sondern ist pauschal in der Grundstücksgröße enthalten.

## Eigentumswohnungen:

Für Eigentumswohnungen gibt es zwei Tabellen. Die erste Tabelle enthält Durchschnittspreise für Wohnungen ohne Außenflächen. Die zweite Tabelle enthält Durchschnittspreise für Wohnungen mit Außenflächen. Als Außenflächen zählen Balkone, Terrassen oder ein Garten, nicht jedoch eine Loggia.

Der entsprechenden Preistabelle ist der durchschnittliche Preis in der entsprechenden Wohnungsgröße („Weniger als 60m<sup>2</sup>“, „Von 60m<sup>2</sup> bis 85m<sup>2</sup>“ und „Mehr als 85m<sup>2</sup>“) zu entnehmen. Die Preise sind in beiden Tabellen in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben.

*Beispiel:*

### **Bestimmung - Wohnung mit oder ohne Außenflächen**

Tabelle ohne Außenflächen → Kein Balkon, keine Terrasse und kein Garten (aber eventuell Loggia).

**Durchschnittspreise Eigentumswohnungen ohne Außenflächen**

Preistabelle für Eigentumswohnungen ohne Balkon, Terrassen oder Garten. Alle Preise in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Steiermark	Wohnflächenkategorien		
	Weniger als 60m <sup>2</sup>	Von 60m <sup>2</sup> bis 85m <sup>2</sup>	Mehr als 85m <sup>2</sup>
Bezirke			
Graz	2050	1870	1930
Deutschlandsberg	1260	1270	1210
Graz-Umgebung	1670	1630	1600
Leibnitz	1330	1410	1400
Leoben	940	960	950

Z.B. Wohnung in Graz, ohne Balkon und 75m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Ergebnis: 1870€ \* 75m<sup>2</sup> Wohnfläche = 140.250€

Tabelle mit Außenflächen → Balkon, Terrasse oder Garten vorhanden.

**Durchschnittspreise Eigentumswohnungen mit Außenflächen**

Preistabelle für Eigentumswohnungen mit Balkon, Terrassen oder Garten. Alle Preise in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Steiermark	Wohnflächenkategorien		
	Weniger als 60m <sup>2</sup>	Von 60m <sup>2</sup> bis 85m <sup>2</sup>	Ab 85m <sup>2</sup>
Bezirke			
Graz	2240	2040	2110
Deutschlandsberg	1370	1390	1320
Graz-Umgebung	1770	1730	1700
Leibnitz	1440	1520	1520
Leoben	1030	1050	1040

Z.B. Wohnung in Graz, mit 4m<sup>2</sup> Balkon und 75m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Ergebnis: 2040€ \* 75m<sup>2</sup> Wohnfläche = 153.000€

Bei Wohnungen sind die Grundstücksanteile (z.B. „75/1223“) bereits im Preis inkludiert und müssen nicht gesondert berücksichtigt werden.

Eine Wohnung in Graz mit 4m<sup>2</sup> Loggia und 75m<sup>2</sup> sonstiger Wohnfläche ist mit einer Gesamtwohnfläche von 79m<sup>2</sup> zu bemessen. Die Wohnung ist aber, solange keine sonstigen Außenflächen vorliegen, in der Tabelle ohne Außenflächen nachzuschlagen.

## Grundstücke

Die Grundstücke sind auf neun Tabellen, eine für jedes Bundesland, aufgeteilt. Für die Grundstücke gibt es keine Kategorisierung, aber eine feinere regionale Gliederung. Für Gemeinden mit ausreichend Transaktionen sind die Durchschnittspreise direkt der Tabelle zu entnehmen. Gemeinden, die nicht namentlich gelistet sind, werden im Punkt „Andere Gemeinden“ zusammengefasst. Der Wert „Gesamt“ stellt den Bezirksdurchschnitt dar und dient nur der Information, ausgenommen es sind keine anderen Werte verfügbar (z.B. in Landeshauptstädten).

Für die Grundstückswertberechnung muss die Ortschaft gewählt werden, die dem zu bewertenden Grundstück zuzuordnen ist. Ist die Ortschaft nicht angeführt, muss der Wert unter „Andere Gemeinden“ gewählt werden.

### **Grundstückspreise Bezirke und Gemeinden** **Durchschnittspreise pro Quadratmeter Baugrundstück**

<b>Niederösterreich</b>		
<b>Bezirke</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>Preis/m<sup>2</sup></b>
<b>Tulln</b>	Gesamt	92,5
	<b>Absdorf</b>	<b>66,6</b>
	Atzenbrugg	59,7
	Fels am Wagram	73,7
	Grafenwörth	40,3
	Großweikersdorf	54,0
	Judenau-Baumgarten	95,0
	Kirchberg am Waaram	61,0
	<b>Klosterneuburg</b>	<b>261,0</b>
	Königstetten	132,2
	Langenrohr	78,1
	Michelhausen	102,7
	Muckendorf-Wipfing	100,4
	Sieghartskirchen	82,0
	Sitzenberg-Reidling	47,7
	St. Andrä-Wördern	140,1
	Tulbing	98,9
	Tulln an der Donau	129,3
	Würmla	49,1
	Zeiselmauer-Wolfpassing	102,7
Zwentendorf an der Donau	65,1	
Andere Gemeinden	52,1	

*Beispiel:*

700m<sup>2</sup> Grund in:

Absdorf	→	66,6€	*	700m <sup>2</sup> Grundfläche = <u>46.620€</u>
Klosterneuburg	→	261,0€	*	700m <sup>2</sup> Grundfläche = <u>182.700€</u>
Königsbrunn	→	52,1€	*	700m <sup>2</sup> Grundfläche = <u>36.470€</u>