



Grundstückswertverordnung 2016 – GrWV 2016

Die GdW hat inhaltlich folgende Stellungnahme abgegeben:

In allgemeiner Hinsicht:

Der Verordnungsentwurf wird den tatsächlichen Gegebenheiten im Wohnungseigentum in keinsten Weise gerecht und begegnet tiefgreifenden verfassungsrechtlichen Bedenken. Das „Pauschalwert-Modell“ ist ein Torso. So ist unter anderem beim Bodenwert für Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern ein eigener Hochrechnungsfaktor festgelegt. Die Differenzierung nach Bezirken taugt nicht, weil viele Bezirke auch allein schon mehr als 100.000 Einwohner haben.

Ebenfalls bestehen starke räumliche Unterschiede bei der Liegenschaftswertbestimmung (zB in Wien: Gürtel-Lage oder Villen-Viertel).

Auch bei Wohnungseigentumsobjekten gibt es ganz wesentliche Unterschiede hinsichtlich der Lage. Dies wird beim Nutzwert (§ 2 Abs 8 Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002 im Zusammenhalt mit § 8ff WEG 2002) zwar berücksichtigt, beim vorliegenden Verordnungsentwurf nach m²-Sätzen („Nutzfläche“: § 7 WEG 2002) jedoch nicht.

Als mitentscheidendes Gegenargument gegen den Verordnungsentwurf in der vorliegenden Fassung sei aber auch auf Schrifttum von Autoren, die selbst aus dem Bundesministerium für Finanzen stammen, verwiesen. So führen *Bodis/Fiala/Lattner/Ofner in SWK-Spezial: Steuerreform 2015/16* ins Treffen:

„Folgende Kriterien muss die neue Bemessungsgrundlage erfüllen: transparente und nachvollziehbare Ermittlung, unstrittig und vorhersehbar, hoher Grad an Objektivierung, Erhalt der Selbstberechnungsquote und Verfassungskonformität.“

Diesen Anforderungen entspricht der Verordnungsentwurf in der vorliegenden Fassung jedenfalls nicht und ist dieser (auch) insofern verfehlt.

Zu Bestimmungen im Einzelnen:

Zu § 2 Abs 2 Z 5 und 6 Verordnungsentwurf:

Auch bei Wohnungseigentumsbegründung im Altbau kann es zum Wegfall der Abschläge gemäß § 2 Abs 2 Z 5 kommen, wenn eine Sanierung nach § 2 Abs 2 Z 6 erfolgt. Auszugehen ist davon, dass der Begriff „Sanierung“ auf das Gebäude (Wohnungseigentumsanlage) abstellt, nicht jedoch auf das einzelne Wohnungseigentumsobjekt. Daher bleibt offen, ob der Abschlagsregelung entgegensteht, wenn die Eigentümergemeinschaft (§ 2 Abs 5 zweiter Satz WEG 2002) allgemeine Teile der Liegenschaft (§ 2 Abs 4 WEG 2002) nicht saniert, aber der Wohnungseigentümer „sein“ Wohnungseigentumsobjekt (§ 2 Abs 2 WEG 2002) schon „saniert“.

Daher hat der „Sanierungsteil“ in § 2 Abs 2 Z 5 und 6 des Verordnungsentwurfs zu entfallen (aber auch weil der „Sanierungsteil“ für die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer durch Vertragsverfasser hinderlich sein würde).

1. Dezember 2015