

Kurztitel

Bewertungsgesetz 1955

Kundmachungsorgan

BGBI. Nr. 148/1955 zuletzt geändert durch BGBI. Nr. 597/1978

Typ

BG

§/Artikel/Anlage

§ 53

Inkrafttretensdatum

14.12.1978

Abkürzung

BewG 1955

Index

33 Bewertungsrecht

Beachte

Bezugszeitraum: ab 1.1.1963 (Art. III Abs. 1, BGBI. Nr. 145/1963)

Abs. 1 und 2: ab 1.1.1973 (Art. II Abs. 2, BGBI. Nr. 447/1972)

Abs. 6 und 7: ab 1.1.1973 (Art. II Abs. 2, BGBI. Nr. 447/1972)

Abs. 7 lit. a: ab 1.1.1973 (Abschn. I, Art. II, Z 3, BGBI. Nr. 320/1977)

Abs. 9 - 11: ab 1.1.1973 (Art. II Abs. 2, BGBI. Nr. 447/1972)

Text**§ 53. Bewertung von bebauten Grundstücken.**

(1) Bei der Bewertung von bebauten Grundstücken (Grundstücke, deren Bebauung abgeschlossen ist, und Grundstücke, die sich zum Feststellungszeitpunkt im Zustand der Bebauung befinden), ist vom Bodenwert (Abs. 2) und vom Gebäudewert (Abs. 3 bis 6) auszugehen.

(2) Als Bodenwert ist der Wert maßgebend, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück gemäß §§ 55 zu bewerten wäre. Dabei sind insbesondere die Lage und die Form des Grundstückes sowie alle anderen den gemeinen Wert von unbebauten Grundstücken beeinflussende Umstände zu berücksichtigen. Der Wert jener Fläche, die das Zehnfache der bebauten Fläche nicht übersteigt, ist um 25. v. H. zu kürzen.

(3) Der Gebäudewert ist vorbehaltlich der Bestimmungen der Abs. 4 und 5 aus dem Neuerstellungswert abzuleiten, der sich je nach der Bauweise und Ausstattung der Gebäude oder der Gebäudeteile bei Unterstellung von Durchschnittspreisen je Kubikmeter des umbauten Raumes der Gebäude oder der Gebäudeteile ergibt. Umbauter Raum ist der auf mindestens drei Seiten von Wänden umschlossene innere nutzbare Raum zuzüglich des Raumes, den die Umwandlung einnimmt.

(4) Bei offenen Hallen (Überdachungen, Flugdächer), das sind von höchstens zwei Seiten durch Wände umschlossene Räume, ist der Gebäudewert aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, der sich je nach der Bauweise und Höhe bei Unterstellung von Durchschnittspreisen je Quadratmeter der überdachten Fläche ergibt.

(5) Bei Mietwohngrundstücken und bei gemischtgenutzten Grundstücken ist der Gebäudewert aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, der sich je nach der Bauweise und Ausstattung der Gebäude oder der Gebäudeteile bei Unterstellung von Durchschnittspreisen je Quadratmeter der nutzbaren Fläche der Gebäude oder der Gebäudeteile ergibt. Nutzbare Fläche ist die Gesamfläche der insbesondere für Wohnzwecke, für gewerbliche Zwecke oder für öffentliche Zwecke nutzbar ausgestatteten Räume einschließlich der Nebenräume und Wandnischen (Einbauschränke) sowie einschließlich der für die erwähnten Zwecke nutzbar ausgestatteten Keller- und Dachbodenräume; Garagen sind in die nutzbare Fläche einzubeziehen. Die Wandstärke ist bei der Berechnung der nutzbaren Fläche außer Betracht zu lassen. Räume oder Teile von Räumen, die weniger als 150 cm hoch sind, sowie Treppen, Stiegenhäuser, Gänge, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der nutzbaren Fläche nicht einzubeziehen.

(6) Bei der Ermittlung des Gebäudewertes ist der Neuherstellungswert (Abs. 3 bis 5) entsprechend dem Alter der Gebäude oder der Gebäudeteile im Hauptfeststellungszeitpunkt durch einen Abschlag für technische Abnutzung zu ermäßigen. Als Alter des Gebäudes oder des Gebäudeteiles gilt der Zeitraum vom Beginn des Kalenderjahres, in dem das Gebäude oder der Gebäudeteil benutzungsfertig wurde, bis zum Hauptfeststellungszeitpunkt.

Benutzungsfertig ist ein Gebäude oder Gebäudeteil mit jenem Tag, mit dem die Behörde die Benützung für zulässig erklärt hat. Als benutzungsfertig im Sinne dieses Gesetzes gilt ein Gebäude oder Gebäudeteil auch mit der ersten tatsächlichen Benützung oder Vermietung. Der Abschlag beträgt jährlich

a) allgemein	1.3 v. H.,
b) bei Gebäuden, die der gewerblichen Beherbergung dienen	2.0 v. H.,
c) bei Lagerhäusern und Kühlhäusern	2.0 v. H.,
d) bei Fabriksgebäuden, Werkstättegebäuden, Garagen, Lagerhäusern und Kühlhäusern, die Teile der wirtschaftlichen Einheit eines Fabriksgrundstückes sind, weiters bei offenen Hallen, soweit sie nicht unter lit. e oder f fallen	2.5 v. H.,
e) bei leichter oder behelfsmäßiger Bauweise	3.0 v. H.,
f) bei einfachen Holzgebäuden oder offenen Hallen in Holzkonstruktion	5.0 v. H.

des Neuherstellungswertes. Bei noch benutzbaren Gebäuden oder Gebäudeteilen darf der Abschlag in den Fällen gemäß lit. a und b nicht mehr als 70 v. H., in den Fällen gemäß lit. c bis f nicht mehr als 80 v. H. betragen.

(7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Ertragsfähigkeit bebauter Grundstücke ist die gemäß Abs. 1 bis 6 ermittelte Summe aus dem Bodenwert und aus dem Gebäudewert um die in lit. a bis d festgesetzten Hundertsätze zu kürzen. Die Kürzung darf sich jedoch hinsichtlich des Bodenwertes nur auf eine Fläche bis zum Zehnfachen der bebauten Fläche erstrecken; dies gilt nicht für Geschäftsgrundstücke, auf denen sich ein Fabriksbetrieb befindet. Das Ausmaß der Kürzung beträgt.

a) bei bebauten Grundstücken, soweit ein durch gesetzliche Vorschriften beschränkter Mietzins entrichtet wird, entsprechend dem Anteil der von der Mietzinsbeschränkung betroffenen nutzbaren Flächen an der gesamten nutzbaren Fläche (Abs. 5), bei einem Anteil von

100 v. H. bis 80 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche 60. v. H, weniger als 80 v. H. bis 60 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche

55 v. H.,

weniger als 60 v. H. bis 50 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche

50 v. H.,

weniger als 50 v. H. bis 40 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche

45 v. H.,

weniger als 40 v. H. bis 30 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche

40 v. H.,

weniger als 30 v. H. bis 20 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche

35 v. H.,

weniger als 20 v. H. bis 10 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche

30 v. H.,

weniger als 10 v. H. an der gesamten nutzbaren Fläche

25 v. H.;

bei der Ermittlung des Anteiles der von der Mietzinsbeschränkung betroffenen nutzbaren Fläche sind die Wohnräume mit ihrer tatsächlichen nutzbaren Fläche, die gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Räume jedoch nur mit ihrer halben nutzbaren Fläche anzusetzen;

b) bei Einfamilienhäusern und sonstigen bebauten Grundstücken gemäß § 33 Abs. 2 30 v. H.,

c) bei Schlössern, Burgen und Klöstern 50 v. H.,

d) bei allen übrigen bebauten Grundstücken 25. v. H..

(8) Übersteigt die gesamte bebaute Fläche einer wirtschaftlichen Einheit das Ausmaß von 2000 m², so ist der gemäß Abs. 1 bis 7 ermittelte Wert bei einer bebauten Fläche von

mehr als 2.000 m² bis 5.000 m² um 4 v. H.,

mehr als 5.000 m² bis 10.000 m² um 7 v. H.,

mehr als 10.000 m² bis 20.000 m² um 10 v. H.,

mehr als 20.000 m² bis 30.000 m² um 14 v. H. und

mehr als 30.000 m² 20 v. H.,

zu kürzen.

(9) Bei der Feststellung der Einheitswerte von Grundstücken, die sich zum Feststellungszeitpunkt im Zustand der Bebauung befinden, sind zu dem Wert des Grund und Bodens und der benutzungsfertigen Gebäude und Gebäudeteile die Kosten hinzuzurechnen, die für die in Bau befindlichen Gebäude und Gebäudeteile bis zum Feststellungszeitpunkt entstanden sind. Der so festgestellte Einheitswert darf jedoch nicht höher sein als der Einheitswert, der sich ergeben wird, wenn das Gebäude oder der Gebäudeteil benutzungsfertig (Abs. 6 dritter Satz) sind. Für Zwecke der Grundsteuer ist ein besonderer Einheitswert festzustellen; dabei ist nur der Wert des Grund und Bodens und der benutzungsfertigen Gebäude und Gebäudeteile zu erfassen. Grundstücke im Zustand der Bebauung sind in diejenige Grundstückshauptgruppe (§ 54) einzureihen, der sie auf Grund der zum Bewertungsstichtag vorliegenden Pläne nach Beendigung der Bebauung angehören werden. Wird die Bebauung abgeschlossen, liegt eine Änderung der Art des Bewertungsgegenstandes im Sinne des § 21 Abs. 1 Z 2 vor.

(10) Bei bebauten Grundstücken, deren gemeiner Wert geringer ist als der auf Grund der Bestimmungen der Abs. 1 und 9 ermittelte Wert, ist auf Antrag der gemeine Wert zugrunde zu legen.

(11) Mindestens sind als Einheitswert eines bebauten Grundstückes, wenn sich gemäß Abs. 1 bis 10 ein geringerer Wert ergibt, sieben Zehntel des Wertes anzusetzen, mit dem der Grund und Boden gemäß Abs. 2 zu bewerten ist.

Anmerkung

1. Steuerliche Wirksamkeit ergibt sich gem. § 20 Abs. 3 erst ab 1.1.1974.

2. Mit BGBl. Nr. 320/1977 wurde Abs. 7 lit. a rückwirkend mit 1.1.1973 geändert. Diese Änderung hat der VfGH mit Erk. vom 13.10.1978, G 21/78 und G 89,90/78 (BGBl. Nr. 597/1978) ebenfalls rückwirkend aufgehoben, wobei frühere gesetzliche Bestimmungen nicht wieder in Kraft traten.

3. UR: Art. 2, BGBl. Nr. 570/1982

Schlagworte

Rohbau, Abschlag, Kubatur, Wohnhaus, AfA, Hotel, Pension, Fabrik, Holzhaus, Baukosten, Artfortschreibung, Mindestwert

Zuletzt aktualisiert am

18.03.2019

Gesetzesnummer

10003860

Dokumentnummer

NOR12042686

alte Dokumentnummer

N3195513740P