

Immobilien-Durchschnittspreise – Hinweise zur Anwendung

Version: 2016 – Revision 21.06.2017

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.

Hinweis: Da nur die Transaktionen privater Haushalte als Datengrundlage dienen, sind die Durchschnittspreise nicht für ganze Wohnhausanlagen oder Zinshäuser gültig.

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 zur Anwendung der Tabellen 2016 ist, dass die Steuerschuld **nach 12.06.2017** entstanden ist. Für unentgeltlichen Erwerb zwischen 01.01.2017 und 12.06.2017 sind die Tabellen für 2015 heranzuziehen. 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.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

Reihenhäuser sind je nach gegebener Wohnsituation zu beurteilen: Stellen die einzelnen Abschnitte des Reihenhauses eine einzelne Wohneinheit dar, sind die Häuserpreistabellen heranzuziehen. Befinden sich in einem Abschnitt jedoch mehrere in sich geschlossene Wohneinheiten, sind für die Bewertung einzelner Wohneinheiten die Wohnungstabellen anzuwenden. Doppelhaushälften können mit den Häuserpreistabellen unter Berücksichtigung der reduzierten Wohnfläche bemessen werden. Als Grundlage für die Bemessung der Grundstücksgröße in den Häusertabellen soll die reale Grundstücksgröße soweit bekannt oder die anteilmäßige Grundstücksgröße des Transaktionsobjekts herangezogen werden.

Parkplätze:

Werte für PKW-Abstellplätze werden in den Preistabellen derzeit nicht angeführt. Wird eine Wohnung mit PKW-Abstellplatz übertragen, bleibt dieser in der Berechnung unberücksichtigt, muss aber nicht mehr gesondert bewertet werden (z.B. durch ein Gutachten).

Anwendung:

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 zwischen drei Bauperioden und der Größe der Wohnfläche nach drei Kategorien unterschieden. Die Größenkategorien sind zwischen den Bundesländern unterschiedlich. Für jede Größenkategorie und Bezirk, in dem sich das Objekt befindet, ist in der Tabelle ein durchschnittlicher Preis in Euro pro m² Wohnfläche angegeben. Dieser Preis multipliziert mit der zu bewertenden Wohnfläche ergibt den errechneten, durchschnittlichen Wert des Hauses im gewählten Bezirk.

Beispiel: Haus in Amstetten – 790m² Grundstücksfläche, 120m² Wohnfläche, Baujahr 1995

1)

Grundfläche	weniger als 700 m ²	700 - 1000 m ²	mehr als 1000 m ²
Niederösterreich			
Bezirke	Kategorie A	Kategorie B	Kategorie C ¹⁾
Krems an der Donau (Stadt)	Weniger als 480 m ²	480 - 900 m ²	Mehr als 900 m ²
Sankt Pölten (Stadt)	Weniger als 610 m ²	610 - 810 m ²	Mehr als 810 m ²
Waidhofen an der Ybbs (Stadt)	Weniger als 510 m ²	510 - 860 m ²	Mehr als 860 m ²
Wiener Neustadt (Stadt)	Weniger als 490 m ²	490 - 660 m ²	Mehr als 660 m ²
Amstetten	Weniger als 660 m ²	660 - 960 m ²	Mehr als 960 m ²
Baden	Weniger als 600 m ²	600 - 850 m ²	Mehr als 850 m ²
Bruck an der Leitha	Weniger als 600 m ²	600 - 780 m ²	Mehr als 780 m ²
Gänserndorf	Weniger als 580 m ²	580 - 850 m ²	Mehr als 850 m ²
Gmünd	Weniger als 660 m ²	660 - 1030 m ²	Mehr als 1030 m ²

2)

Durchschnittspreise für Häuser der Kategorie B (Durchschnittliche Grundstücke ¹⁾)									
Bezirke	Wohnfläche nach Bauperioden								
	Bis 1960			1961-1990			Ab 1991		
	Weniger als 120 m ²	120 - 160 m ²	Mehr als 160 m ²	Weniger als 120 m ²	120 - 160 m ²	Mehr als 160 m ²	Weniger als 120 m ²	120 - 160 m ²	Mehr als 160 m ²
Krems an der Donau (Stadt) ²⁾	1586	1465	1047	1980	1829	1307	2144	1980	1415
Sankt Pölten (Stadt)	1448	1234	995	1439	1226	989	2110	1798	1450
Waidhofen an der Ybbs (Stadt) ²⁾	841	1078	876	976	1250	1017	976	1250	1017
Wiener Neustadt (Stadt)	1548	1357	1181	1592	1395	1214	2307	2022	1759
Amstetten	1021	957	794	1210	1134	941	1628	1525	1266
Baden	1621	1408	1155	1819	1580	1296	2553	2218	1819

Ergebnis: 1.525€ * 120m² Wohnfläche = 183.000€

Ein Haus der mittleren Wohnflächenkategorie auf einem Grundstück mittlerer Größe mit Baujahr 1995 ist in Amstetten durchschnittlich 183.000€ Wert.

Das Grundstück muss nicht gesondert berücksichtigt werden, sondern ist pauschal in der Grundstückskategorie enthalten. Die Maximalgröße für Grundstücke der Kategorie C beträgt 3000 m².

Eigentumswohnungen:

Für Eigentumswohnungen gibt es pro Bundesland 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 zu entnehmen. Die Preise sind in beiden Tabellen in Euro pro m² Wohnfläche angegeben.

Beispiel:

Bestimmung - Wohnung mit oder ohne Außenflächen

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

Z.B. Wohnung in Graz, ohne Balkon und 75m² Wohnfläche. Errichtungsjahr des Gebäudes 1973.

Durchschnittspreise Eigentumswohnungen ohne Außenflächen ¹⁾									
Bezirke	Wohnfläche nach Baujahr								
	Bis 1960			1961-1990			Ab 1991		
	Weniger als 58 m ²	58 - 77 m ²	Mehr als 77 m ²	Weniger als 58 m ²	58 - 77 m ²	Mehr als 77 m ²	Weniger als 58 m ²	58 - 77 m ²	Mehr als 77 m ²
Graz (Stadt)	1736	1579	1651	1740	1583	1655	2771	2520	2635
Deutschlandsberg	1422	1413	1369	1056	1049	1017	1662	1650	1600
Graz-Umgebung	1135	1144	1132	1262	1272	1258	1962	1978	1956

Ergebnis: 1.583€ * 75m² Wohnfläche = 118.725€

Tabelle mit Außenflächen → Balkon, Terrasse oder Garten vorhanden.

Z.B. Wohnung in Graz, mit 4m² Balkon und 75m² Wohnfläche. Errichtungsjahr des Gebäudes 1973.

Durchschnittspreise Eigentumswohnungen mit Außenflächen ²⁾									
Bezirke	Wohnfläche nach Baujahr								
	Bis 1960			1961-1990			Ab 1991		
	Weniger als 58 m ²	58 - 77 m ²	Mehr als 77 m ²	Weniger als 58 m ²	58 - 77 m ²	Mehr als 77 m ²	Weniger als 58 m ²	58 - 77 m ²	Mehr als 77 m ²
Graz (Stadt)	2198	1999	2090	1817	1653	1728	3194	2906	3038
Deutschlandsberg	1409	1399	1356	1081	1074	1041	1870	1857	1800
Graz-Umgebung	1954	1970	1948	1361	1372	1357	1984	2000	1978

Ergebnis: 1.653 € * 75m² Wohnfläche = 123.975€

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

Eine Wohnung in Graz mit 4m² Loggia und 75m² sonstiger Wohnfläche ist mit einer Gesamtwohnfläche von 79m² 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 Bundeland, aufgeteilt. Für die Grundstücke gibt es keine Kategorisierung, aber eine Gliederung nach Gemeinden. Für alle Gemeinden sind die Durchschnittspreise direkt der Tabelle zu entnehmen. Der Bezirksdurchschnitt dient nur der Information.

Für die Grundstückswertberechnung muss die Ortschaft gewählt werden, die dem zu bewertenden Grundstück zuzuordnen ist.

	2010	Wohnpassing	40,3
321 Tulln		Bezirksdurchschnitt	104,1
	32101	Absdorf	62,2
	32104	Atzenbrugg	61,2
	32106	Fels am Wagram	66,3
	32107	Grafenwörth	40,4
	32109	Großriedenthal	30,8
	32110	Großweikersdorf	55,9
	32112	Judenau-Baumgarten	109,5
	32114	Kirchberg am Wagram	62,2
	32115	Königsbrunn am Wagram	62,2
	32116	Königstetten	138,3
	32119	Langenrohr	117,2
	32120	Michelhausen	117,2
	32131	Sieghartskirchen	92,4
	32132	Sitzenberg-Reidling	47,4
	32134	Tulbing	116,9
	32135	Tulln an der Donau	162,8
	32139	Würmla	49,7
	32140	Zeiselmauer-Wolfpassing	141,5
	32141	Zwentendorf an der Donau	64,8
	32142	St. Andrä-Wördern	139,5
	32143	Muckendorf-Wipfing	111,2
	32144	Klosterneuburg	365,7
322 Waidhofen an der Thaya		Bezirksdurchschnitt	16,2
	32202	Dietmanns	11,2

Beispiel:

700m² Grund in:

Absdorf → 62,20€ * 700m² Grundfläche = 43.540€
Klosterneuburg → 365,70€ * 700m² Grundfläche = 255.990€

Anwenderhinweise Revisionen

Revision 21.06.2017:

- Hinweise zur Anwendbarkeit auf Wohnhausanlagen und Zinshäuser wurden ergänzt.
- Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften wurden Anmerkungen zur Grundstücksgröße ergänzt.
- Bei den Häusertabellen wird auf die maximale Grundstücksgröße hingewiesen.