

Immobilien-Durchschnittspreise – Hinweise zur Anwendung

Version: 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 2017 ist, dass die Steuerschuld **nach 01.06.2018** entstanden ist. Für unentgeltlichen Erwerb zwischen 01.01.2018 und 01.06.2018 sind die Tabellen für 2016 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)

Bezirk	weniger als 480 m ²	480 - 890 m ²	Mehr als 890 m ²
Niederösterreich			
Bezirk	Kategorie A	Kategorie B	Kategorie C¹⁾
Krems an der Donau(Stadt)	Weniger als 480 m ²	480 - 890 m ²	Mehr als 890 m ²
Sankt Pölten(Stadt)	Weniger als 610 m ²	610 - 800 m ²	Mehr als 800 m ²
Waidhofen an der Ybbs(Stadt)	Weniger als 460 m ²	460 - 860 m ²	Mehr als 860 m ²
Wiener Neustadt(Stadt)	Weniger als 500 m ²	500 - 660 m ²	Mehr als 660 m ²
Amstetten	Weniger als 670 m²	670 - 960 m²	Mehr als 960 m²
Baden	Weniger als 600 m ²	600 - 840 m ²	Mehr als 840 m ²
Bruck an der Leitha	Weniger als 580 m ²	580 - 800 m ²	Mehr als 800 m ²
Gänserndorf	Weniger als 580 m ²	580 - 850 m ²	Mehr als 850 m ²
Gmünd	Weniger als 660 m ²	660 - 1040 m ²	Mehr als 1040 m ²

2)

Durchschnittspreise für Häuser der Kategorie B (Durchschnittliche Grundstücke ¹⁾)									
Bezirk	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)	1644	1445	1141	2260	1986	1568	2907	2555	2018
Sankt Pölten(Stadt)	1661	1251	926	1960	1476	1092	3051	2298	1701
Waidhofen an der Ybbs(Stadt) 2)	1479	1330	959	1713	1540	1111	2790	2.300	1810
Wiener Neustadt(Stadt)	1777	1360	1014	1985	1504	1121	2721	2082	1552
Amstetten	1308	1127	895	1463	1260	1001	2201	1897	1506
Baden	1902	1496	1170	2215	1742	1363	3080	2423	1895

Ergebnis: 1.897 € * 120m² Wohnfläche = 227.640€

Ein Haus der mittleren Wohnflächenkategorie auf einem Grundstück mittlerer Größe mit Baujahr 1995 ist in Amstetten durchschnittlich 227.640_€ Wert.

Das Grundstück muss nicht gesondert berücksichtigt werden, sondern ist pauschal in der Grundstücks-kategorie 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 - 78 m ²	Mehr als 78 m ²	Weniger als 58 m ²	58 - 78 m ²	Mehr als 78 m ²	Weniger als 58 m ²	58 - 78 m ²	Mehr als 78 m ²
Graz(Stadt)	1792	1596	1701	1801	1604	1709	2754	2452	2613
Deutschlandsberg	1311	1255	1252	1084	1038	1036	1715	1642	1637
Graz-Umgebung	1404	1362	1370	1360	1320	1327	2059	1998	2009

Ergebnis: 1.604 € * 75m² Wohnfläche = 120.300 €

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 - 78 m ²	Mehr als 78 m ²	Weniger als 58 m ²	58 - 78 m ²	Mehr als 78 m ²	Weniger als 58 m ²	58 - 78 m ²	Mehr als 78 m ²
Graz(Stadt)	2292	2041	2175	1944	1730	1844	3232	2877	3066
Deutschlandsberg	1325	1269	1265	1189	1138	1135	1881	1801	1796
Graz-Umgebung	1823	1769	1779	1452	1409	1417	2054	1993	2005

Ergebnis: 1.730 € * 75m² Wohnfläche = 129.750€

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.

Baugrundstücke

Die von Statistik Austria zur Verfügung gestellten Durchschnittswerte für Baugrundstücke beziehen sich auf unbebaute Grundstücke, die zum Zweck der Bebauung von Privatpersonen gekauft werden. Die Abgrenzung erfolgt anhand von Informationen über erfolgte Bautätigkeit nach dem Grundstücksankauf aus dem Gebäude und Wohnungsregister. Die Widmung der Grundstücke bei Vertragsabschluss wird bei der Selektion der Transaktionsmasse derzeit nicht berücksichtigt.

Die Grundstücke sind auf neun Tabellen, eine für jedes Bundesland, 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.

321 Tulln	Bezirksdurchschnitt	128,7
	32101 Absdorf	62,3
	32104 Atzenbrugg	73,6
	32106 Fels am Wagram	93,6
	32107 Grafenwörth	50,7
	32109 Großriedenthal	35,7
	32110 Großweikersdorf	65,3
	32112 Judenau-Baumgarten	126,1
	32114 Kirchberg am Wagram	62,3
	32115 Königsbrunn am Wagram	62,3
	32116 Königstetten	185,4
	32119 Langenrohr	144,1
	32120 Michelhausen	144,1
	32131 Sieghartkirchen	108,2
	32132 Sitzenberg-Reidling	71,9
	32134 Tulbing	160,9
	32135 Tulln an der Donau	195,9
	32139 Würmla	65,3
	32140 Zeiselmauer-Wolfpassing	114,6
	32141 Zwentendorf an der Donau	75
	32142 St. Andrä-Wördern	172
	32143 Muckendorf-Wipfing	139,9
	32144 Klosterneuburg	433,5
322 Waidhofen an der Thaya	Bezirksdurchschnitt	17,2
	32202 Dietmanns	10,4
	32203 Dobersberg	17,8

Beispiel:

700m² Grund in:

Absdorf → 62,30€ * 700m² Grundfläche = 43.610€
 Klosterneuburg → 433,50€ * 700m² Grundfläche = 303.450€