

FRAGEBOGEN GRUNDERWERBSTEUER

Zur Vorbereitung der **Grunderwerbsteuerberechnung** bitten wir Sie um folgende Informationen:

1. DATEN ZUR LIEGENSCHAFT

KG: _____ **EZ:** _____ **Gst:** _____

Adresse: _____

Wohnungseigentum

2. DATEN ZUM GEBÄUDE | GEBÄUDETYP, BAUJAHR

Wohngebäude

Fabriken, Werkstätten, Lagerhäuser

Einfachstes Gebäude

Sonstiges Gebäude

Baujahr (Fertigstellung): _____

Erfolgten **innerhalb der letzten 40 Jahre** Zubauten zum ursprünglichen Gebäude? Wenn ja, wann und in welchem Ausmaß (Nutzfläche, Geschoß)?

Zubau: _____

3. SANIERUNGSMASSNAHMEN

Wir bitten um Information, ob **innerhalb der letzten 20 Jahre** folgende Sanierungsmaßnahmen **im überwiegenden Teil des Gebäudes** erfolgt sind und falls ja, wann diese Maßnahmen abgeschlossen wurden:

- **Erneuerung des Außenverputzes mit Erhöhung des Wärmeschutzes**

NEIN **JA, im Jahr** _____

- **Erstmaliger Einbau oder Austausch von Heizungsanlagen (vollständige Anlage, Heizkessel allein ist nicht ausreichend)**

NEIN **JA, im Jahr** _____

- **Erstmaliger Einbau oder Austausch von Badezimmern**

NEIN **JA, im Jahr** _____

- **Erstmaliger Einbau oder Austausch von Elektro-, Gas-, Wasser- oder Heizungsinstalltionen**

NEIN **JA, im Jahr** _____

- **Austausch von mindestens 75% der Fenster**

NEIN **JA, im Jahr** _____

4. NUTZFLÄCHEN

Wir bitten in diesem Zusammenhang um die Berechnung der Nutzflächen des Hauses **anhand der Einreich- und Umbaupläne und überlassen Ihnen hierzu folgende Informationen:**

- a. Ein **Keller** ist eine bauliche Anlage, die ganz oder überwiegend unter dem angrenzenden Geländeniveau liegt.
- b. Die **Nutzfläche** ist die gesamte Bodenfläche eines Gebäudes abzüglich der Wandstärken, der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone, Terrassen und unausgebauter Dachraum sind nicht zu berücksichtigen.

Garage, KFZ-Abstellplatz im Gebäude (Tiefgarage):	Nutzfläche _____
Kellergeschoß:	Nutzfläche _____
Erdgeschoß:	Nutzfläche _____
Obergeschoß 1:	Nutzfläche _____
Obergeschoß 2:	Nutzfläche _____
Dachgeschoß:	Nutzfläche _____
_____	Nutzfläche _____

5. VORERWERBE

Wir bitten um Information, ob und wann **seit 1.1.2016** Vorerwerbe und Übertragungen von Liegenschaften **zwischen denselben beteiligten Personen** erfolgt sind:

NEIN **JA, am** _____

Ort, Datum

Unterschrift

BEWERTUNGSMETHODEN | BEGRIFFSDEFINITIONEN

PAUSCHALWERTMODELL § 2 GRVV

Grundwert

Für die Berechnung des Grundwertes ist die Grundfläche mit dem (anteiligen) dreifachen Bodenwert pro Quadratmeter und dem Faktor je Gemeinde zu multiplizieren.

Gebäudewert

Für die Berechnung des Gebäudewertes ist die (anteilige) Nutzfläche oder die Bruttogrundrissfläche mit dem jeweiligen Baukostenfaktor (Tirol: € 1.370,00, Vorarlberg: € 1.670,00) zu multiplizieren.

IMMOBILIENPREISSPIEGELMODELL § 3 GRVV

Die Bewertung erfolgt anhand der Immobiliendurchschnittspreise der Bundesanstalt Statistik Austria. Diese Immobiliendurchschnittspreise dürfen nur angewendet werden, wenn das Grundstück mit den für die Bewertung eines gleichartigen Grundstückes zugrunde liegenden Kategorien der Tabellen der Immobiliendurchschnittspreise übereinstimmt. Der Grundstückswert beträgt 71,25% des ermittelten Wertes.

GEMEINER WERT

Weist ein Steuerschuldner nach, dass der gemeine Wert des Grundstückes im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld geringer ist als der nach der Verordnung ermittelte Grundstückswert, gilt der geringere gemeine Wert als Grundstückswert (Glaubhaftmachung durch geeignete Unterlagen).

Erfolgt dieser Nachweis durch Vorlage eines Schätzungsgutachtens, das von einem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Immobiliensachverständigen erstellt wurde, hat der von diesem festgestellte Wert die Vermutung der Richtigkeit für sich.

BODENWERT | EINHEITSWERT

Bodenwerte und Einheitswerte werden vom Finanzamt festgestellt und von diesem mitgeteilt.

KELLER

Ein Keller ist eine bauliche Anlage, die ganz oder überwiegend unter dem angrenzenden Geländeniveau liegt.

NUTZFLÄCHE

Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche eines Gebäudes abzüglich der Wandstärken, der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone, Terrassen und nicht ausgebaute Dachräume sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Ein Keller ist grundsätzlich mit 35% der Fläche anzusetzen, außer es liegt nachweislich ein geringeres Ausmaß der Eignung für Wohn- und Geschäftszwecke vor.

Die Fläche einer Garage oder eines Kraftfahrzeugabstellplatzes ist im Ausmaß von 35% anzusetzen.

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE

Die Bruttogrundrissfläche ist jene Fläche, welche sich aus der Summe aller Grundrissflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes errechnet. Die Grundrissfläche ist die Fläche innerhalb der äußeren Begrenzungslinien der Außenwände eines Geschoßes. Ein unausgebauter Dachboden stellt keine Grundrissebene dar.

Ein Kellergeschoß ist bei der Ermittlung der Bruttogrundrissfläche mit der Hälfte anzusetzen.

Soweit die Bodenfläche einer Garage Teil einer Grundrissebene ist, ist sie bei der Ermittlung der Bruttogrundrissfläche mit der Hälfte anzusetzen. Soweit die Bodenfläche einer Garage nicht Teil einer Grundrissebene ist, ist sie zur Hälfte der Bruttogrundrissfläche hinzuzurechnen.

ART UND NUTZUNG EINES GEBÄUDES

Der Baukostenfaktor ist nach Art und Nutzung des Gebäudes im folgenden Ausmaß anzusetzen:

- Wohnzwecken dienendes Gebäude100%
- Fabriksgebäude, Werkstättengebäude und Lagerhaus, die Teile der wirtschaftlichen Einheit eines Fabriksgrundstückes60%
- einfachste Gebäude (z. B. Glashäuser, Kalthallen, Gerätehäuser oder nicht ganzjährig bewohnbare Schrebergartenhäuser) sowie bei behelfsmäßiger Bauweise.....25%
- alle anderen Gebäude.....71,25%

SANIERUNGSMASSNAHMEN

- Erneuerung des Außenverputzes mit Erhöhung des Wärmeschutzes
- Erstmaliger Einbau oder Austausch von Heizungsanlagen
- Erstmaliger Einbau oder Austausch von Elektro-, Gas-, Wasser- oder Heizungsinstallationen
- Erstmaliger Einbau oder Austausch von Badezimmern
- Austausch von mindestens 75% der Fenster

Umfassende Sanierung

Wurden innerhalb der letzten zwanzig Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt vier Sanierungsmaßnahmen umgesetzt, liegt eine umfassende Sanierung vor.

Teilsanierung

Eine Teilsanierung liegt vor, wenn innerhalb der letzten zwanzig Jahre zwei Sanierungsmaßnahmen umgesetzt wurden.

UMFANG DES GEBÄUDEWERTES

- Fertigstellung oder umfassende Sanierung innerhalb von 20 Jahren100%
- Fertigstellung vor mehr als 20 Jahren
Teilsanierung innerhalb von 20 Jahren.....80%
- Fertigstellung vor mehr als 20 Jahren
aber weniger als 40 Jahren.....65%
- Fertigstellung vor mehr als 40 Jahren.....30%

UMFANG DES GEBÄUDEWERTES BEI EINFACHSTEN GEBÄUDEN

- Fertigstellung innerhalb von 10 Jahren100%
- Fertigstellung vor mehr als 10 Jahren
aber weniger als 20 Jahren.....65%
- Fertigstellung vor mehr als 20 Jahren.....30%