

ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung (Teil 2)

Anwendungsbereich und Wertbegriffe

Markus Reithofer / Gerald Stocker / Margit Heuer-Kaffka / Katharina Pinter

Die ÖNORM B 1802-1 („Liegenschaftsbewertung, Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren“) ist seit 15.7.2019 in Kraft und ersetzt die ÖNORM B 1802 aus dem Jahr 1997.¹ Dieser Beitrag erläutert den Anwendungsbereich und gibt einen Überblick über die von der ÖNORM B 1802-1 erfassten Wertbegriffe.

1. Beizulegender Wert

Der beizulegende Wert ist als jener „Betrag, den ein Erwerber des gesamten Unternehmens im Rahmen des Gesamtkaufpreises für den betreffenden Vermögensgegenstand oder die betreffende Schuld ansetzen würde“, definiert, unter der Annahme, dass der Erwerber das Unternehmen fortführt.²

Mit der ausdrücklichen Definition des beizulegenden Wertes durch das RÄG 2014 im UGB verfolgte der Gesetzgeber zwei Ziele: einerseits die Abgrenzung zum objektiv zu ermittelnden beizulegenden Zeitwert durch die Berücksichtigung von persönlichen oder betriebsbezogenen Einflüssen und andererseits die Annäherung an die ertragsteuerliche Teilwertdefinition in § 6 Z 1 bzw Z 2 lit a EStG.³

Der beizulegende Wert stellt neben den Anschaffungs- und Herstellungskosten den zentralen Bewertungsmaßstab für den Einzelabschluss dar.⁴ Die Frage der Ermittlung des beizulegenden Wertes stellt sich nur bei Einlagen, Zuwendungen und Entnahmen (§ 202 Abs 1 UGB) und bei der außerplanmäßigen Abschreibung auf einen niedrigeren Wert.⁵ Die (außerplanmäßige) Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert ist in § 204 Abs 2 UGB und § 207 UGB rechtlich vorgegeben. Wie dieser Wert zu ermitteln ist, wird von der Bilanzrichtlinie nicht vorgegeben. Klar ist nur, dass bei der Abschreibung ein Wert gemeint ist, der niedriger als die Anschaffungs- bzw Herstellungskosten ist.⁶

Die Definition des beizulegenden Wertes würde nahelegen, dass bei der Bewertung jedes Vermögensgegenstandes oder jeder Schuld ein Unternehmenserwerb zu fingieren, ein Gesamtkaufpreis zu ermitteln und dieser auf jenen Betrag herunter zu brechen wäre, der auf den einzelnen Vermögensgegenstand oder die

Schuld entfällt. Im Hinblick auf die Ziele, die der Gesetzgeber mit der Definition des beizulegenden Wertes verfolgt, soll nach Ansicht von *Dokalik* allerdings nur zum Ausdruck kommen, dass bei der Ermittlung des beizulegenden Wertes – im Gegensatz zum beizulegenden Zeitwert – die Nutzungsmöglichkeiten im Unternehmen zu berücksichtigen sind.⁷ Für die Wertermittlung sind in erster Linie die Verhältnisse des Beschaffungsmarkts (Käuferseite) heranzuziehen. Bei der Bewertung des Anlagevermögens stellt der Wiederbeschaffungswert den vorrangigen Wertmaßstab dar.⁸ Der niedrigere beizulegende Wert stellt als Ausprägung des Vorsichtsprinzips einen weiteren Wertansatz dar, der bei Gegenständen des Umlaufvermögens jedenfalls anzuwenden ist (strenges Niederstwertprinzip gemäß § 207 UGB), bei Gegenständen des Anlagevermögens nur wenn die Wertminderung voraussichtlich von Dauer ist (gemildertes Niederstwertprinzip gemäß § 204 Abs 2 UGB).⁹ Bei Finanzanlagen, die keine Beteiligungen sind, besteht ein Abwertungswahlrecht bei nur vorübergehender Wertminderung.

Im Steuerrecht kommt dem beizulegenden Wert nur mittelbare Bedeutung zu. Für die Gewinnermittlung jener Unternehmen, die nach § 189 UGB oder anderen bundesgesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung verpflichtet sind und Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 23 EStG beziehen, sind gemäß § 5 EStG die unternehmensrechtlichen Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung maßgebend, außer zwingende steuerrechtliche Vorschriften treffen abweichende Regelungen. Dementsprechend sind die zuvor ausgeführten Bestimmungen in Zusammenhang mit dem beizulegenden Wert auch im Steuerrecht relevant, wenn das Unternehmen die unternehmensrechtlichen Vorschriften zu beachten hat und das Steuerrecht keine abweichenden Regelungen vorsieht.



Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS CIPS CIS ImmoZert ist Geschäftsführer der Reithofer Immobilienbewertung GmbH.



Mag. (FH) Gerald Stocker, MBA MRICS WAVO WRV CIPS CIS ImmoZert CIS HypZert (MLV) ist selbständiger Immobilienbewerter.



MMag. Margit Heuer-Kaffka ist Steuerberaterin für Österreich und Ungarn.

¹ Vgl *Austrian Standards International*, ÖNORM B 1802-1, Liegenschaftsbewertung, Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren (15.7.2019) Vorwort (im Folgenden: ÖNORM B 1802-1).

² Vgl § 189a Z 3 UGB; vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 3.4 samt Anm 1.

³ Vgl *Dokalik* in *U. Torggler*, UGB³ (2019) § 189a Rz 16.

⁴ Vgl *Dokalik* in *U. Torggler*, UGB³, § 189a Rz 17.

⁵ Vgl *Dokalik* in *U. Torggler*, UGB³, § 189a Rz 18.

⁶ Vgl *Dokalik* in *U. Torggler*, UGB³, § 189a Rz 17.

⁷ Vgl *Dokalik* in *U. Torggler*, UGB³, § 189a Rz 18.

⁸ Vgl *Bertl/Fraberger*, Der beizulegende Wert, RWZ 1999, 376; *Schubert/Andrejewski* in Beck'scher Bilanzkommentar¹¹ (2018) § 253 Rz 308, zitiert in *Dokalik* in *U. Torggler*, UGB³, § 189a Rz 18.

⁹ Vgl *Schreyvogel/Müller* in *U. Torggler*, UGB³, § 256 Rz 8.

immo *aktuell*

Immobilien – Steuern – Recht

Karin Fuhrmann | Johann Höllwerth | Sabine Kanduth-Kristen | Simone Maier-Hülle
Florian Petrikovics | Katharina Pinter | Markus Reithofer | Bernhard Woschnagg
Christian Zenz

ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung

Anwendungsbereich und Wertbegriffe

Anforderungen, Einflussgrößen und Wertermittlungsverfahren

Der aktuelle Fall

Optimierte Verlustverwertung durch Betriebsaufgabe

Immobilien und Steuern

Steuerliche Besonderheiten im Denkmalschutz

Immobilien und Recht

Nachbesserung des Kaufpreises

Wohnrechtliche Renaissance des MRG-Vollanwendungsbereichs?

Zusammenlegung im Wohnungseigentum

Rückforderungen aufgrund einer Änderung der Lagezuschlagskarte

Praxisinformationen

Blick in die Immobilienbranche

Rechtsprechung des VwGH und OGH samt Anmerkungen

Jahresinhaltsverzeichnis 2019