

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

Immobilien und Steuern

Steuerliche Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklage
Tücken der Hauptwohnsitzbefreiung
Rechtsprechung zur USt-Option für Altfälle der Vermietung

Der aktuelle Fall

Gesamtbaurecht als Gestaltungsinstrument?

Immobilien und Recht

Regierungsprogramm 2020 bis 2024
Gesamtbaurecht – Gespinst der Lehre oder Wirklichkeit?
EuGH: Airbnb erbringt Dienst der Informationsgesellschaft
Kostendeckende Entgelte und Rechnungswesen
ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung

Praxisinformationen

Blick in die Immobilienbranche
Rechtsprechung des VwGH und OGH samt Anmerkungen

ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung (Teil 4)

Vergleichswertverfahren

Markus Reithofer / Gerald Stocker

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 Markus Reithofer und Gerald Stocker erläutern in diesem Artikel die Grundzüge und einige wesentliche Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens.



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 Eigentümer der Realbewertung Gerald Stocker e.U.

1. Grundlagen, Anwendungsbereich und Verfahrensablauf

1.1. Gesetzliche und sonstige normierte Grundlagen

Die nationalen Grundlagen für das Vergleichswertverfahren im Rahmen der Verkehrswertermittlung von Liegenschaften bzw die Ermittlung eines Wertes² von bebauten und unbebauten Liegenschaften finden sich im LBG bzw in der ÖNORM B 1802-1. Bei der Neufassung der ÖNORM B 1802-1 wurden hinsichtlich des Vergleichswertverfahrens im Wesentlichen die Inhalte der ÖNORM B 1802 übernommen.³

In den *International Valuation Standards 2020 (IVS)* wird das Vergleichswertverfahren als „Marktwertverfahren“ bzw „Verfahren anhand von Vergleichstransaktionen“ („*guideline transactions method*“) bezeichnet.⁴ In den *European Valuation Standards 2016 (EVS)* wird das Vergleichswertverfahren – im Wesentlichen deckungsgleich zu den IVS – als „*comparative method*“ im Rahmen des „*market approach*“ beschrieben.⁵ Der Marktwertansatz liefert demnach einen ermittelten Wert durch Vergleich eines Vermögenswertes mit einem identischen bzw vergleichbaren oder ähnlichen Vermögenswert, für den Preisinformationen vorliegen.⁶ Die Wertermittlung erfolgt dabei durch den Vergleich des Bewertungsobjekts mit den Nachweisen aus Markttransaktionen, welche die Kriterien für die jeweilige Wertbasis erfüllen.⁷ Im Rahmen des Verfahrens anhand von vergleichbaren Transaktionen werden Informationen über Geschäftsvorgänge mit Vermögenswerten verwendet, die gleich oder ähnlich dem Bewertungsobjekt sind, um einen Wert zu ermitteln.⁸

1.2. Anwendungsbereich

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt eine sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung voraus.⁹ Aus Sicht der Autoren sind im Falle einer Wertermittlung die wesentlichen Teilnehmer auf dem jeweiligen Immobilienteilmarkt zu identifizieren. Die Angebots- und Nachfragestruktur, die sich in konkreten Preisentwicklungen niederschlägt, ist darzustellen. Als wesentliche allgemeine Indikatoren für das Vergleichswertverfahren könnten ua die Bevölkerungsstruktur und -entwicklung, die wirtschaftliche Entwicklung und Struktur einer bestimmten Region sowie Kaufkraftkennzahlen dienen.

Laut IVS sollte der Marktwertansatz insbesondere in den folgenden Fällen zur Anwendung kommen:¹⁰

- Das Bewertungsobjekt wurde vor Kurzem in einer Transaktion verkauft, die nach den Wertgrundlagen für den Ansatz angemessen ist.
- Das Bewertungsobjekt bzw ähnliche Vermögenswerte werden aktiv öffentlich gehandelt.
- Es gibt häufige bzw vor Kurzem beobachtete Transaktionen bei ähnlichen Vermögenswerten.

In den EVS wird das Vergleichswertverfahren als die bevorzugte Methode zur Ermittlung des Markt- bzw Verkehrswertes angesehen. Da das Vergleichswertverfahren die direkteste Verbindung zu tat-

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 zu den von der ÖNORM B 1802-1 umfassten Wertbegriffen *Reithofer/Stocker*, ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung (Teil 1), immo aktuell 2019, 196 (196 ff), sowie *Heuer-Kajfka/Pinter/Reithofer/Stocker*, ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung (Teil 2), immo aktuell 2019, 253 (253 ff).

³ Vgl ÖNORM B 1802, Pkt 5.2; vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.3.

⁴ Vgl *International Valuation Standards Council (IVSC)*, *International Valuation Standards 2020* (2019) IVS 105 (Bewertungsansätze und -verfahren) Abs 30, IVS 400 (Immobilien) Abs 50; im Folgenden beziehen sich alle Verweise auf IVS ohne nähere Angaben auf die IVS in dieser Fassung.

⁵ Vgl *The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA)*, *Europäische Bewertungsstandards 2016*⁸ (2016) EVIP 5, Pkt 4.5, Pkt 6.2; im Folgenden beziehen sich alle Verweise auf EVS ohne nähere Angaben auf die EVS in dieser Fassung.

⁶ Vgl IVS 105 Abs 20.1.

⁷ Vgl EVIP 5, Pkt 4.5.

⁸ Vgl IVS 105 Abs 30.1.

⁹ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.3.

¹⁰ Vgl IVS 105 Abs 20.2.