

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

Mietzinsminderungen und steuerrechtliche Konsequenzen

Der aktuelle Fall

Hauptwohnsitzbefreiung bei Nutzung nach Verkauf?

Immobilien und Recht

Novelle des Heizkostenabrechnungsgesetzes

Rechtliche Facetten der gemeinnützigen Verwaltungsvereinigung

U-Bahn-Baustellen und andere Katastrophen

Immobilienmakler – 7 Jahre FAGG

Bewertung von Zinshausanteilen

Praxisinformationen

Blick in die Immobilienbranche

Rechtsprechung von EuGH, VwGH und OGH samt Anmerkungen

Bewertung von Zinshausanteilen

Analyse zeigt neue Erkenntnisse

Anna Geher / Sonja Ressler

Die Nachfrage nach Gründerzeitzinshäusern nimmt trotz steigender Preise und dadurch sinkender Renditen weiter zu. Auch ideelle Miteigentumsanteile erfreuen sich immer größerer Beliebtheit und stellen Bewerber vor die Frage: Ist der aktuelle Stand der Bewertungslehre dabei noch marktgerecht?

1. Bewertung

Wie wird nun im Konkreten eine Anteilsbewertung vorgenommen? In der Liegenschaftsbewertung werden zunächst der Verkehrswert der gesamten Liegenschaft und im Anschluss daran der grundbücherliche Anteil errechnet. In der Regel wird aufgrund der eingeschränkten Verfügungsgewalt über die Liegenschaft und aufgrund des hierdurch eingeschränkten Käuferkreises ein Abschlag auf den Anteil getätigt. Grundsätzlich galt bis dato, dass der Abschlag umso niedriger ausfällt, je größer der Anteil ist. In der gängigen Bewertungsliteratur wird dieser Abschlag zwischen –5 % und –30 %, abgestuft je nach Anteilshöhe, angeführt. Bei Verkauf an bestehende Miteigentümer, so die Literatur, kann dieser Abschlag reduziert werden oder gänzlich entfallen. Im Falle des Zukaufs des letzten fehlenden Anteils könnte sogar ein Zuschlag – aufgrund „besonderer Vorliebe“ – berücksichtigt werden. Ob dies nun auch im Jahr 2021 noch gilt, wird in der Folge analysiert.

2. Datengrundlage

Für die Analyse, die in Zusammenarbeit mit der Research-Abteilung der *Otto Immobilien GmbH* entstand, wurden Daten aus Zinshausverkäufen der Jahre 2016 bis 2021 (Stichtag: 14. 2. 2021) herangezogen.¹ Die Daten wurden im Anschluss in zwei Klassen unterteilt:

- Anteilsverkäufe (weniger als 100 % am Objekt) und
- Komplettverkäufe (100 % am Objekt).

Für diesen Zeitraum ergab sich eine Gesamtmenge von 1.252 Anteils- und 1.592 Komplettverkäufen. Beide Klassen wurden nun separat voneinander auf Datenqualität geprüft.

2.1. Anteilsverkäufe (unter 100 %)

Zunächst wurden die Anteilsverkäufe mittels der zugrunde liegenden Kaufverträge und interner Unterlagen auf ihre Richtigkeit überprüft und ergänzt. Nach dieser ersten Phase der Säuberung – etwa durch Aussortierung von

- Dachbodenverkäufen,
- Wohnungseigentum in Vorbereitung und
- gleichzeitigem Ankauf aller Anteile –

blieben 732 valide Datensätze erhalten.

Im nächsten Schritt wurde untersucht, welche Menge an Datenpunkten über Nutzflächen verfügte, da der m²-Preis als Grundlage der Analyse dient. Von 732 Datensätzen wiesen 398 eine Nutzfläche aus.² Bei weiteren 174 Datenpunkten konnte eine qualifizierte Schätzung der Nutzfläche vollzogen werden.³ Somit konnte der Anteil der verfügbaren Datenpunkte auf 78 % des validen Datensatzes angehoben werden.

Um untersuchen zu können, ob bestehendes Miteigentum Einfluss auf einen Kauf hat, wurden die Anteilsverkäufe in folgende Subklassen kategorisiert, welche sich auf den Status des Käufers beziehen:

- **Nein:** Es gab noch kein Miteigentum an der Liegenschaft vor der Anteilstransaktion.
- **Ja:** Es gab bereits Miteigentum vor der Anteilstransaktion.
- **Ja-AE:** Der Käufer besaß schon Anteile an der Immobilie und wurde durch diese Transaktion zum Alleineigentümer (AE).



Anna Geher, BSc CIS
ImmoZert MRICS ist Leiterin
der Bewertung der OTTO
Immobilien GmbH.



Mag. (FH) Sonja Ressler CIS
ImmoZert REV ist allgemein
beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige
und Immobilienbewerterin bei
OTTO Immobilien GmbH.

¹ Die vorliegende Analyse wurde von Anna Geher, BSc CIS ImmoZert MRICS, Mag.(FH) Sonja Ressler, CIS ImmoZert REV sowie der Research-Abteilung (alle OTTO Immobilien) auf Basis interner Unterlagen und im Grundbuch bzw Kaufvertragsspiegel von IMMOUnited erhobener Informationen erstellt.

² Für die Nutzflächen werden folgende Quellen herangezogen: die Kaufverträge selbst, interne Gutachten und interne Datenbanken.

³ OTTO Immobilien verfügt über ein eigenes Modell zur Nutzflächenschätzung von Zinshäusern in Wien.

Weiters wurden alle Datenpunkte ihrer Anteilsgruppe zugeordnet, welche sich direkt auf den Prozentsatz des Anteils bezieht. Die Gruppen definieren sich wie folgt:

- G1: 0 % bis 24 %;
- G2: 25 % bis 49 %;
- G3: 50 %;
- G4: 51 % bis 99 %;
- G5: 100 %.

2.2. Komplettverkäufe (100 %)

Auch die Daten der Komplettverkäufe wurden auf Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft. Da die Datenverfügbarkeit in dieser Klasse weitaus besser ist als bei den Anteilsverkäufen, wurden hier nur jene Datenpunkte betrachtet, die eine Nutzfläche aus besagten Quellen aufweisen. Somit konnte auf eine Schätzung verzichtet werden. So beinhalteten 980 Objekte eine Nutzfläche, was einem Anteil von 62 % entspricht.

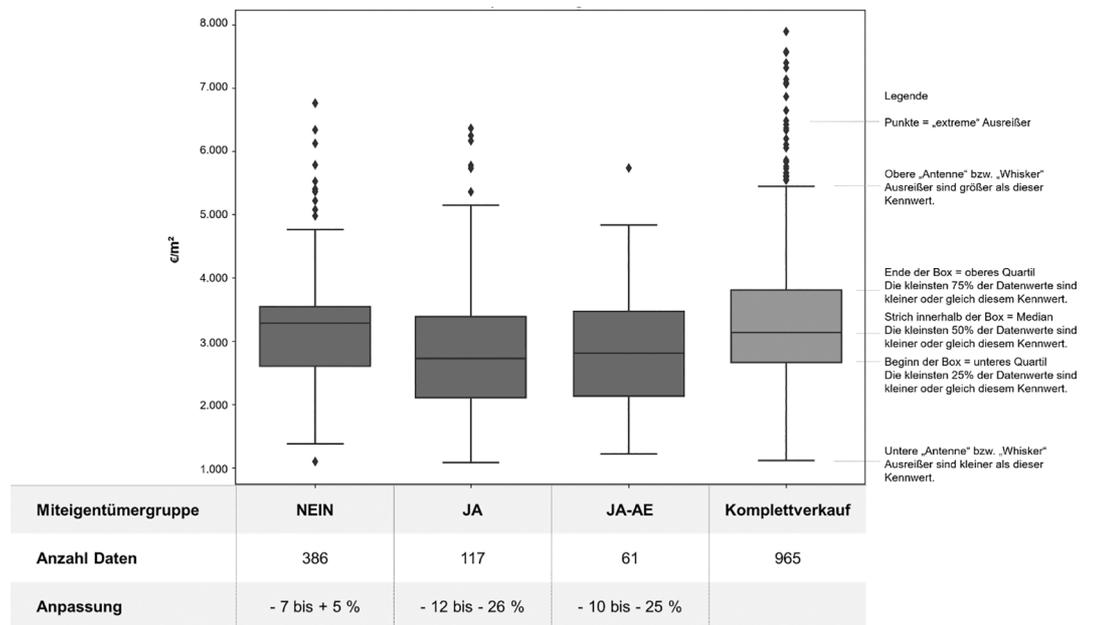
3. Vorbereitung

- **Normalisierung:** Da speziell im Bereich der Anteilsverkäufe nur begrenzt Daten zur Verfügung stehen, wurden alle Kaufverträge in Bezug auf ihren m²-Preis auf das Jahr 2020 normalisiert.⁴
- **Ausreißerbereinigung:** Nach einem Ausreißertest wurden Transaktionen mit weniger als 1.000 € und mehr als 8.000 € je m² aus der weiteren Analyse ausgeschlossen.
- Zur Analyse der Anteilsgruppen wurden nur die **Anteilsverkäufe „nein“** berücksichtigt, um etwaige besondere Vorlieben aus der Analyse auszuschließen. Interessant ist allerdings, dass die Analyse aller Anteilsverkäufe die gleichen Tendenzen als Ergebnis aufweist.

4. Explorative Analyse

In der Analyse werden die Miteigentümergruppen und die Anteilsgruppen unabhängig voneinander verglichen. Im direkten Vergleich stehen die m²-Preise der einzelnen Transaktionen. Die Ergebnisse werden mittels Boxplots dargestellt. Der Abschlag wird in der Folge relativ angegeben.⁵ Als Vergleichswert wird immer der Komplettverkauf (exakt 100 % am Objekt) herangezogen.

5. Käufergruppen

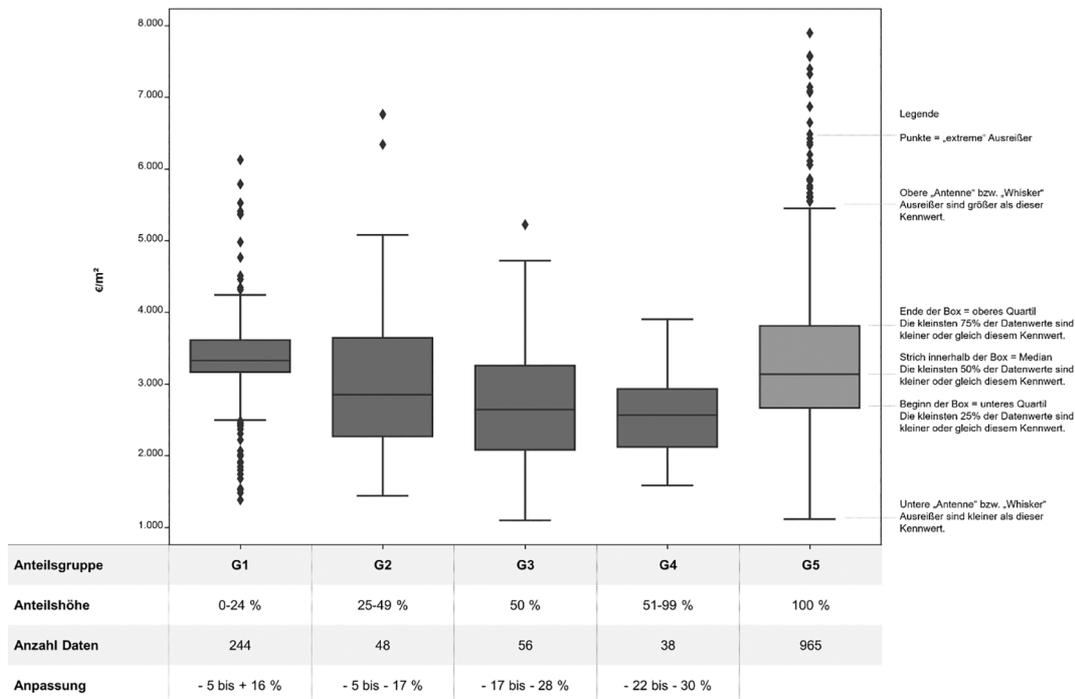


⁴ Hierzu wurden die Differenzen der Jahresmediane auf das Jahr 2020 aufsummiert. Die Datenpunkte aus dem Jahr 2021 wurden direkt übernommen, da sich alle Datenpunkte direkt auf den Jahresanfang beziehen und dadurch keine Anpassung notwendig war. Eine Normalisierung mittels Jahresmittels wäre möglich und wurde zur Plausibilisierung der Ergebnisse geprüft – die Tendenzen der Auswertung blieben dadurch unverändert. Für die hier präsentierten Ergebnisse entschieden wir uns für eine Normalisierung mittels Jahresmediane, da diese „Ausreißer-resistenter“ ist.

⁵ Die angegebenen Anpassungen beziehen sich auf das Verhältnis der statistischen Kennwerte Median, unteres und oberes Quartil der jeweiligen Anteils- bzw Eigentümergruppen im Vergleich zu den Kennwerten der Komplettverkäufe.

- Es ist somit festzuhalten, dass Komplettverkäufe tendenziell am teuersten sind.
- Die Anteilsverkäufe „nein“, also Veräußerungen an Noch-nicht-Miteigentümer, weisen den niedrigsten Abschlag gegenüber Komplettverkäufen auf – der Median dieser Transaktionen liegt sogar um 5 % über dem Median der Komplettverkäufe.
- Die Anteilsverkäufe „Ja-AE“, also die Ankäufe des letzten fehlenden Anteils für Alleineigentum, sind auch der Literatur entsprechend über den Verkäufen „ja“ – jedoch im Gegensatz zur Bewertungslehre deutlich unter dem Ankauf des ersten Anteils am Haus.
- Diese Analyse ergibt somit grundsätzlich gegensätzliche Ergebnisse zur bis dato vorherrschenden Bewertungsliteratur.

6. Anteilsgruppen



- Die Grafik zeigt: Je kleiner die Anteile an der Gesamtliegenschaft sind, desto geringer werden die Abschläge.
- Das bedeutet: Diese Analyse kommt zu Ergebnissen, die im klaren Gegensatz zur bisher vorherrschenden Bewertungsliteratur stehen.
- Es sind jedoch Streuungen und Ausreißer gegeben, die bei kleineren Anteilen stärker auftreten.

AUF DEN PUNKT GEBRACHT

Die angegebenen Anpassungen für Zinshaus-Anteilsbewertungen sind Ergebnisse einer statistischen Auswertung von Verkäufen der letzten fünf Jahre in Wien und stehen im klaren Gegensatz zur bisher vorherrschenden Bewertungsliteratur. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass jedes Haus und jeder Hausanteil auf Basis ihrer spezifischen Besonderheiten einzeln zu bewerten sind und in Einzelfällen auch gegenteilige Tendenzen durchaus möglich sind.

Update aus der Verwaltungspraxis

Bewertung von forstwirtschaftlichem Vermögen

Mit zwei Erlässen vom 23. 6. 2021 hat das BMF eine Kundmachung betreffend die Bewertung von forstwirtschaftlichem Vermögen (Erlass des BMF vom 23. 6. 2021, 2021-0.420.492, BMF-AV 2021/87) sowie die entsprechende Richtlinie gemäß § 44 BewG (Erlass des BMF vom 23. 6. 2021, 2021-0.420.863, BMF-AV 2021/88) in der Findok veröffentlicht.



Print? Digital? Kombi? Ab 2021 in drei Dimensionen!

- Print
- Digital Light: 1 Zugang
- Digital Standard: 3 Zugänge
- Print & Digital: 3 Zugänge

Jetzt Jahresabo 2021 bestellen!

Bestellformular Ja, ich bestelle

immo aktuell-Jahresabo 2021
(3. Jahrgang 2021, Heft 1-6)

Print EUR 269,-
Digital light..... EUR 276,-
Digital EUR 296,-
Print & Digital EUR 299,-

Name/Firma

Kundennummer

Straße/Hausnr.

PLZ/Ort

E-Mail/Telefon

Datum/Unterschrift

- Ich stimme zu, dass die Linde Verlag GmbH meine angegebenen Daten für den Versand von Newslettern verwendet. Diese Einwilligung kann jederzeit durch Klick des Abstelllinks in jedem zugesendeten Newsletter widerrufen werden.

Mit meiner Unterschrift erkläre ich mich mit den AGB und der Datenschutzbestimmung einverstanden. AGB: lindeverlag.at/agb | Datenschutzbestimmungen: lindeverlag.at/datenschutz.
Preise Zeitschriften inkl. MwSt, zzgl. Versandkosten. Abbestellungen sind nur zum Ende eines Jahrganges möglich und müssen bis spätestens 30. November des Jahres schriftlich erfolgen.
Unterbleibt die Abbestellung, so läuft das jeweilige Abonnement automatisch auf ein Jahr und zu den jeweils gültigen Abopreisen weiter. Preisänderungen und Irrtum vorbehalten.

Linde Verlag Ges.m.b.H
Scheydgasse 24, 1210 Wien
Handelsgericht Wien
FB-Nr: 102235X, ATU
14910701
DVR: 000 2356

Jetzt bestellen: lindeverlag.at office@lindeverlag.at 01 24 630 01 24 630-23