

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Vorwort zur ersten Auflage	VII
Abkürzungsverzeichnis	XV
Literaturverzeichnis	XIX
I. Einleitung	1
A. Problemstellung	1
B. Relevanz der Wertermittlung im Abgabeverfahren	2
1. Fiktive Anschaffungskosten	2
2. AfA-Bemessungsgrundlage bei der Vermietung im Wandel der Zeit	3
3. Gemeiner Wert	5
4. Teilwert	5
C. Ziel	8
II. Fiktive Anschaffungskosten im Steuerrecht	9
III. Einfluss der Erwerbsart und des Vermietungsbeginnes auf die Bemessungsgrundlage	12
A. Zusammenhang mit Vermietung	12
B. Vorgängige und zwischenzeitige Vermietung	13
1. Gesetzssystematik	13
2. Erwerb und sofortige Verwendung zur Vermietung oder Verpachtung	13
a) Entgeltlicher Erwerb	13
b) Unentgeltlicher Erwerb	14
3. Erstmalige Verwendung zur Einkunftserzielung nach früherem Erwerb	16
a) Entgeltlicher Erwerb	16
b) Unentgeltlicher Erwerb	17
4. Mehrfache Vermietung	17
a) Entgeltlicher Erwerb	17
b) Unentgeltlicher Erwerb	18
C. Graphische Darstellung	19

IV. Grundlagen der Liegenschaftsbewertung	24
A. Liegenschaftsbewertung im Steuerrecht	24
1. Bewertungsgesetz	24
2. Einkommensteuergesetz	27
B. Klassische Liegenschaftsbewertung	29
1. Liegenschaftsbewertungsgesetz	29
2. ÖNORM B 1802	31
C. Rechtsvergleich	35
D. Schlussfolgerung	38
1. Klärung relevanter Begrifflichkeiten	38
2. Übertragbarkeit des LBG und der ÖNORM B 1802 in das Abgabenverfahren	39
3. Zusammenfassung	47
V. Bewertungsmöglichkeiten im Steuerrecht	48
A. Allgemeines	48
B. Die fiktiven Anschaffungskosten (der gemeine Wert, der Teilwert)	49
C. Die Verfahrenswahl	53
D. Das Vergleichswertverfahren	54
1. Allgemeines	54
2. Anwendung und Voraussetzungen	55
a) Maßstab Vergleichspreis	57
b) Wertfaktor Zustandsmerkmal	59
c) Wertfaktor Zeitspanne	60
d) Wertfaktor Anzahl	61
3. Abgabenrechtliche Fachliteratur	61
E. Das Ertragswertverfahren	64
1. Allgemeines	64
2. Anwendung und Voraussetzungen	65
a) Liegenschaftszins	67
b) Mietansatz	72
c) Restnutzungsdauer	72
3. Abgabenrechtliche Fachliteratur	74
F. Das Sachwertverfahren	76
1. Allgemeines	76
2. Anwendung und Voraussetzungen	77
3. Abgabenrechtliche Fachliteratur	79
G. Kombination der Methoden	81
1. Allgemeines	81
2. Abgabenrechtliche Fachliteratur	84
H. Die Rechtsprechung	86
1. Anwendung des Vergleichswertverfahrens	87

2. Anwendung des Ertragswertverfahrens	89
3. Anwendung des Sachwertverfahrens	98
4. Kombination der Methoden	98
5. Zusammenfassung	104
I. Vorrang und Anwendung der einzelnen Verfahren – eine Schlussfolgerung	105
1. Allgemeines	105
2. Vorrang des Ertragswertverfahrens	108
3. Vergleichswertmethode	117
4. Sonderfall Ein- und Zweifamilienhäuser	117
5. Mischmethoden	121
6. Unternehmensbewertung	125
7. Zusammenfassung	127
J. Bewertung mit dem Grundstückswert	128
1. Gesetzliche Regelung	128
2. Grundstückswertverordnung (GrWV)	130
a) Pauschalwertmodell	130
b) Immobilienpreisspiegelmodell	134
c) Stellungnahme zu Problembereichen	135
d) Einzelfragen	140
e) Baurecht	146
VI. Anschaffungsnebenkosten, Schätzgutachten	149
A. Anschaffungsnebenkosten	149
1. Diskussionsstand	149
2. Stellungnahme	153
3. Zusammenfassung	158
4. Exkurs: Anschaffungskosten bei unentgeltlichem Erwerb außerhalb der fiktiven Anschaffungskosten	159
B. Kosten des Schätzgutachtens	161
VII. Ermittlung des Wertanteiles Grund und Boden und Gebäude	167
A. Allgemeines	167
B. Methoden	168
C. Rechtsprechung	171
1. Methoden	171
2. Differenzmethode	172
3. Verhältnismethode	174
4. Verhältnismethode, Sonderprobleme	175
5. Parteieneinigung	176
6. Wertermittlung	179
D. Zusammenfassung	182

E. Gesetzliche Regelung des Grundanteiles	183
1. Rechtsentwicklung	183
2. Aussagen der Verordnung	183
3. Nichtanwendbarkeit der Pauschalierung	185
4. Umstellung des Anteiles	187
5. Stellungnahme	190
VIII. Gemischte Nutzung von Liegenschaften	193
A. Grundsätze	193
B. Einordnung einzelner Räume	193
C. Bewertung der einzelnen Räume	194
IX. Ermittlung der Restnutzungsdauer	196
A. Grundsätze	196
B. Wirtschaftliche Nutzungsdauer bei Gebäuden	197
C. Pauschale Abschreibungssätze	200
1. Rechtslage bis 31.12.2015	200
2. Rechtslage ab 1.1.2016	202
a) Grundsätze	202
b) Überlassung für Wohnzwecke	203
c) Nebenräume	204
d) Gemischt genutzte Gebäude	204
e) Umstellung der Abschreibung	205
D. Nachweis der Nutzungsdauer eines Gebäudes	208
1. Schätzung	208
2. Bauweise/Bauzustand	208
3. Erfahrungswerte	210
4. Residualmethode	212
E. Restnutzungsdauer und Erhaltungsaufwand	212
F. Bewertungszeitpunkt	213
G. Zeitpunkt des AfA-Wahlrechtes	213
H. Entnahme aus Betriebsvermögen	214
I. Restnutzungsdauer bei gebrauchten Gebäuden – Höchstzeit 67 Jahre	214
J. AfA-Satz für Gebäude vor 1915 – 2 %	215
K. Gutachten über Restnutzungsdauer im Verkehrswertgutachten	216
L. Schlüssigkeit des Gutachtens	218
M. Zusammenfassung	220
X. Das Gutachten	222
A. Allgemeines	222
B. Gutachten im Abgabenverfahren	222
C. Die Erstellung	230

D. Die Rechtsprechung	236
1. Beweisführung	237
2. Gutachten als Beweismittel	238
3. Fiktive Anschaffungskosten, gemeiner Wert, Teilwert	239
4. Restnutzungsdauer	245
5. Aufteilung Grund und Boden und Gebäude	252
6. Zusammenfassung	253
E. Checkpoints	255
1. Die fiktiven Anschaffungskosten (der gemeine Wert, der Teilwert)	255
2. Der Anteil von Grund und Boden und Gebäude	257
3. Der Nachweis einer kürzeren Restnutzungsdauer	257
Anhang I: Vergleichswertverfahren	261
Anhang II: Ertragswertverfahren	263
Anhang III: Sachwertverfahren	265
Anhang IV: Grundstückswertverordnung – Anlage	267
Stichwortverzeichnis	293