

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XV
Literaturverzeichnis	XIX
I. Einleitung	1
A. Problemstellung	1
B. Relevanz der Wertermittlung im Abgabenverfahren	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	32
D. Schlussfolgerung	35
1. Klärung relevanter Begrifflichkeiten	35
2. Übertragbarkeit des LBG und der ÖNORM B 1802 in das Abgabenverfahren	36
3. Zusammenfassung	43
V. Bewertungsmöglichkeiten im Steuerrecht	44
A. Allgemeines	44
B. Die fiktiven Anschaffungskosten (der gemeine Wert, der Teilwert)	44
C. Die Verfahrenswahl	45
D. Das Vergleichswertverfahren	47
1. Allgemeines	47
2. Anwendung und Voraussetzungen	48
a) Maßstab Vergleichspreis	50
b) Wertfaktor Zustandsmerkmal	52
c) Wertfaktor Zeitspanne	53
d) Wertfaktor Anzahl	53
3. Abgabenrechtliche Fachliteratur	54
E. Das Ertragswertverfahren	56
1. Allgemeines	56
2. Anwendung und Voraussetzungen	57
a) Liegenschaftszins	60
b) Mietansatz	64
c) Restnutzungsdauer	64
3. Abgabenrechtliche Fachliteratur	66
F. Das Sachwertverfahren	68
1. Allgemeines	68
2. Anwendung und Voraussetzungen	69
3. Abgabenrechtliche Fachliteratur	71
G. Kombination der Methoden	73
1. Allgemeines	73
2. Abgabenrechtliche Fachliteratur	76

H. Die Rechtsprechung	77
1. Anwendung des Vergleichswertverfahrens	78
2. Anwendung des Ertragswertverfahrens	81
3. Anwendung des Sachwertverfahrens	88
4. Kombination der Methoden	89
5. Zusammenfassung	94
I. Vorrang und Anwendung der einzelnen Verfahren – eine Schlussfolgerung	95
1. Allgemeines	95
2. Vorrang des Ertragswertverfahrens	98
3. Vergleichswertmethode	107
4. Sonderfall Ein- und Zweifamilienhäuser	107
5. Mischmethoden	109
6. Unternehmensbewertung	112
7. Zusammenfassung	114
J. Bewertung mit dem Grundstückswert	115
1. Gesetzliche Regelung	115
2. Grundstückswertverordnung (GrWV)	116
a) Pauschalwertmodell	117
b) Immobilienpreisspiegelmodell	121
c) Stellungnahme zu Problembereichen	122
d) Einzelfragen	127
VI. Anschaffungsnebenkosten, Schätzgutachten	134
A. Anschaffungsnebenkosten	134
1. Diskussionsstand	134
2. Stellungnahme	138
3. Zusammenfassung	143
4. Exkurs: Anschaffungskosten bei unentgeltlichem Erwerb außerhalb der fiktiven Anschaffungskosten	144
B. Kosten des Schätzgutachtens	146
VII. Ermittlung des Wertanteiles Grund und Boden und Gebäude	152
A. Allgemeines	152
B. Methoden	153
C. Rechtsprechung	156
1. Methoden	156
2. Differenzmethode	157
3. Verhältnismethode	159
4. Verhältnismethode, Sonderprobleme	160
5. Parteieneinigung	161
6. Wertermittlung	165

D. Zusammenfassung	167
E. Gesetzliche Regelung des Grundanteils	168
1. Rechtsentwicklung	168
2. Aussagen der Verordnung	169
3. Nichtanwendbarkeit der Pauschalierung	170
4. Umstellung des Anteiles	172
5. Stellungnahme	173
VIII. Ermittlung der Restnutzungsdauer	176
A. Grundsätze	176
B. Wirtschaftliche Nutzungsdauer bei Gebäuden	177
C. Pauschale Abschreibungssätze	179
1. Rechtslage bis 31.12.2015	180
2. Rechtslage ab 1.1.2016	182
a) Grundsätze	182
b) Überlassung für Wohnzwecke	183
c) Nebenräume	184
d) Gemischt genutzte Gebäude	184
e) Umstellung der Abschreibung	185
D. Nachweis der Nutzungsdauer eines Gebäudes	187
1. Schätzung	187
2. Bauweise/Bauzustand	188
3. Erfahrungswerte	189
4. Residualmethode	191
E. Restnutzungsdauer und Erhaltungsaufwand	191
F. Bewertungszeitpunkt	191
G. Zeitpunkt des AfA-Wahlrechtes	192
H. Entnahme aus Betriebsvermögen	193
I. Restnutzungsdauer bei gebrauchten Gebäuden – Höchstzeit 67 Jahre	193
J. AfA-Satz für Gebäude vor 1915 – 2 %	194
K. Gutachten über Restnutzungsdauer im Verkehrswert- gutachten	195
L. Schlüssigkeit des Gutachtens	197
M. Zusammenfassung	199
IX. Das Gutachten	201
A. Allgemeines	201
B. Gutachten im Abgabenverfahren	201
C. Die Erstellung	209

D. Die Rechtsprechung	215
1. Beweisführung	215
2. Gutachten als Beweismittel	217
3. Fiktive Anschaffungskosten, gemeiner Wert, Teilwert	218
4. Restnutzungsdauer	223
5. Aufteilung Grund und Boden und Gebäude	230
6. Zusammenfassung	232
E. Checkpoints	234
1. Die fiktiven Anschaffungskosten (der gemeine Wert, der Teilwert)	234
2. Der Anteil von Grund und Boden und Gebäude	235
3. Der Nachweis einer kürzeren Restnutzungsdauer	236
Anhang I Vergleichswertverfahren	239
Anhang II Ertragswertverfahren	241
Anhang III Sachwertverfahren	243
Anhang IV Grundstückswertverordnung	245
Stichwortverzeichnis	271