

Immobilien-Durchschnittspreise – Hinweise zur Anwendung

Version: 2019

Wohnflächendefinition:

Die Nutzfläche des Wohnobjekts (Wohnfläche) folgt dem § 17 Abs. 2 MRG (Mietrechtsgesetz) und § 2 Abs. 7 WEG (Wohnungseigentumsgesetz).

Definition im § 17 Abs. 2 MRG:

„Die Nutzfläche, die in Quadratmetern auszudrücken ist, ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines sonstigen Mietgegenstandes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.“

Zusätzlich sind folgende Definitionen zu beachten:

Garagen sind nicht als Wohnfläche anzurechnen. Lagerräume und Werkstätten zählen als Wohnraum, wenn diese der Ausstattung nach auch ersatzweise als Wohnraum dienen könnten. Loggien – also Balkone oder Terrassen, die nur nach einer Seite hin offen und ansonsten von Wänden umgeben sind – sind bei der Berechnung der Nutzfläche aber einzubeziehen.

Achtung: Die Tabellen für die Jahre 2018 und 2019 beziehen sich nur auf reine Wohnobjekte. Eine gewerbliche Nutzung wird in den gegenständlichen Tabellen nicht abgebildet. Gewerblich genutzte Objekte werden aus dem den Tabellen zugrunde liegenden Datenbestand nach Möglichkeit gefiltert.

Hinweis: Da nur die Transaktionen privater Haushalte als Datengrundlage dienen, sind die Durchschnittspreise nicht für ganze Wohnhausanlagen oder Zinshäuser gültig.

Anwendbarkeit zur Immobilienwertbestimmung:

Die veröffentlichten Durchschnittspreise von Statistik Austria können gemäß der Grundstückswertverordnung als Grundlage zur Berechnung der Grunderwerbsteuer auf unentgeltlichen Erwerb (Erbschaft, Schenkung) verwendet werden. Die Tabellen 2019 sind zu verwenden, wenn die Steuerschuld nach dem **01.06.2020** entstanden ist. Für die anderen Jahre beachten Sie bitte Tabelle 1. Werden für Regionen oder Kategorien keine Durchschnittswerte angegeben, zum Beispiel aufgrund einer zu geringen Anzahl an Transaktionen, muss eine andere Möglichkeit zur Immobilienwertbestimmung herangezogen werden.

Zeitraum der Tabellen	Anzuwenden ab	Anzuwenden bis
2019	01.06.2020	-
2018	01.06.2019	31.05.2020
2017	01.06.2018	31.05.2019
2016	12.06.2017	31.05.2018
2015	01.01.2017	11.06.2017

Tabelle 1: Veröffentlichungszeitpunkt und Aktualität der Tabellen

Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

Reihenhäuser sind je nach gegebener Wohnsituation zu beurteilen: Stellen die einzelnen Abschnitte des Reihenhauses eine einzelne Wohneinheit dar, sind die Häuserpreistabellen heranzuziehen. Befinden sich in einem Abschnitt jedoch mehrere in sich geschlossene Wohneinheiten, sind für die Bewertung einzelner Wohneinheiten die Wohnungstabellen anzuwenden. Doppelhaushälften können mit den Häuserpreistabellen unter Berücksichtigung der reduzierten Wohnfläche bemessen werden. Als Grundlage für die Bemessung der Grundstücksgröße in den Häusertabellen soll die reale Grundstücksgröße soweit bekannt oder die anteilmäßige Grundstücksgröße des Transaktionsobjekts herangezogen werden.

Parkplätze:

Werte für PKW-Abstellplätze werden in den Preistabellen derzeit nicht angeführt. Wird eine Wohnung mit PKW-Abstellplatz übertragen, bleibt dieser in der Berechnung unberücksichtigt, muss aber nicht mehr gesondert bewertet werden (z.B. durch ein Gutachten).

Anwendung:

Häuser:

Es werden drei verschiedene Grundstücksgrößenkategorien unterschieden. Die Grundstücksfläche bestimmt, in welche Kategorie (A = Klein, B = Mittel, C = Groß) das Haus fällt. Die Zuordnung der Grundstücksgröße wird anhand der Tabelle „Grundstücksgrößenzuordnung“ getroffen. Die Grenzwerte der Kategorien variieren zwischen den Bezirken. Nach der Bestimmung der Grundstücksgrößenkategorie muss die der Kategorie entsprechenden Preistabelle herangezogen werden.

In der Preistabelle wird zwischen drei Bauperioden und der Größe der Wohnfläche nach drei Kategorien unterschieden. Die Größenkategorien sind zwischen den Bundesländern unterschiedlich. Für jede Größenkategorie und Bezirk, in dem sich das Objekt befindet, ist in der Tabelle ein durchschnittlicher Preis in Euro pro m² Wohnfläche angegeben. Dieser Preis multipliziert mit der zu bewertenden Wohnfläche ergibt den errechneten, durchschnittlichen Wert des Hauses im gewählten Bezirk.

Beispiel: Haus in Amstetten – 790m² Grundstücksfläche, 120m² Wohnfläche, Baujahr 1995

1)

Feldkirchen	Weniger als 780 m ²	780 - 1050 m ²	Mehr als 1050 m ²
Niederösterreich			
Bezirke	Kategorie A	Kategorie B	Kategorie C ¹⁾
Krems an der Donau (Stadt)	Weniger als 510 m ²	510 - 850 m ²	Mehr als 850 m ²
Sankt Pölten (Stadt)	Weniger als 610 m ²	610 - 810 m ²	Mehr als 810 m ²
Waidhofen an der Ybbs (Stadt)	Weniger als 520 m ²	520 - 940 m ²	Mehr als 940 m ²
Wiener Neustadt (Stadt)	Weniger als 500 m ²	500 - 660 m ²	Mehr als 660 m ²
Amstetten	Weniger als 680 m ²	680 - 980 m ²	Mehr als 980 m ²
Baden	Weniger als 600 m ²	600 - 840 m ²	Mehr als 840 m ²
Bruck an der Leitha	Weniger als 600 m ²	600 - 790 m ²	Mehr als 790 m ²
Gänserndorf	Weniger als 580 m ²	580 - 850 m ²	Mehr als 850 m ²
Gmünd	Weniger als 700 m ²	700 - 1070 m ²	Mehr als 1070 m ²

2)

Durchschnittspreise für Häuser der Kategorie B (Durchschnittliche Grundstücke ¹⁾)									
Bezirke	Wohnfläche nach Bauperioden								
	Bis 1960			1961-1990			Ab 1991		
	Weniger als 120 m ²	120 - 170 m ²	Mehr als 170m ²	Weniger als 120 m ²	120 - 170 m ²	Mehr als 170m ²	Weniger als 120 m ²	120 - 170 m ²	Mehr als 170m ²
Krems an der Donau(Stadt) 2)	2.079	1.651	1.736	2.384	1.893	1.990	3.214	2.552	2.683
Sankt Pölten(Stadt)	1.764	1.414	1.016	2.051	1.645	1.182	3.106	2.490	1.789
Waidhofen an der Ybbs(Stadt)	1.248	1.091	900	1.482	1.295	1.068	2.168	1.894	1.562
Wiener Neustadt(Stadt)	1.875	1.479	1.105	2.057	1.623	1.212	3.063	2.416	1.805
Amstetten	1.248	1.091	900	1.482	1.295	1.068	2.168	1.894	1.562
Baden	2.083	1.663	1.276	2.313	1.846	1.417	3.375	2.694	2.067

Ergebnis: 1.894 € * 120m² Wohnfläche = 227.280€

Ein Haus der mittleren Wohnflächenkategorie auf einem Grundstück mittlerer Größe mit Baujahr 1995 erzielte in Amstetten einen durchschnittlichen Kaufpreis von 227.280 €. Das Grundstück muss nicht gesondert berücksichtigt werden, sondern ist pauschal in der Grundstücks-kategorie enthalten. Die Maximalgröße für Grundstücke der Kategorie C beträgt 3000 m².

Eigentumswohnungen:

Für Eigentumswohnungen gibt es pro Bundesland zwei Tabellen. Die erste Tabelle enthält Durchschnittspreise für Wohnungen ohne Außenflächen. Die zweite Tabelle enthält Durchschnittspreise für Wohnungen mit Außenflächen. Als Außenflächen zählen Balkone, Terrassen oder ein Garten, nicht jedoch eine Loggia.

Der entsprechenden Preistabelle ist der durchschnittliche Preis in der entsprechenden Wohnungsgröße zu entnehmen. Die Preise sind in beiden Tabellen in Euro pro m² Wohnfläche angegeben.

Beispiel:

Bestimmung - Wohnung mit oder ohne Außenflächen

Tabelle ohne Außenflächen → Kein Balkon, keine Terrasse und kein Garten (aber eventuell Loggia).

Z.B. Wohnung in Graz, ohne Balkon und 75m² Wohnfläche. Errichtungsjahr des Gebäudes 1973.

Durchschnittspreise Eigentumswohnungen ohne Außenflächen ¹⁾									
Bezirke	Wohnfläche nach Baujahr								
	Bis 1960			1961-1990			Ab 1991		
	Weniger als 59 m ²	59 - 78 m ²	Mehr als 78 m ²	Weniger als 59 m ²	59 - 78 m ²	Mehr als 78 m ²	Weniger als 59 m ²	59 - 78 m ²	Mehr als 78 m ²
Graz(Stadt)	2.117	1.905	2.029	2.078	1.869	1.991	3.202	2.881	3.069
Deutschlandsberg	1.247	1.251	1.303	1.182	1.186	1.235	1.916	1.921	2.002
Graz-Umgebung	1.878	1.828	1.791	1.596	1.554	1.523	2.547	2.480	2.430

Ergebnis: 1.869 € * 75m² Wohnfläche = 140.175 €

Tabelle mit Außenflächen → Balkon, Terrasse oder Garten vorhanden.

Z.B. Wohnung in Graz, mit 4m² Balkon und 75m² Wohnfläche. Errichtungsjahr des Gebäudes 1973.

Durchschnittspreise Eigentumswohnungen mit Außenflächen ²⁾									
Bezirke	Wohnfläche nach Baujahr								
	Bis 1960			1961-1990			Ab 1991		
	Weniger als 59 m ²	59 - 78 m ²	Mehr als 78 m ²	Weniger als 59 m ²	59 - 78 m ²	Mehr als 78 m ²	Weniger als 59 m ²	59 - 78 m ²	Mehr als 78 m ²
Graz (Stadt)	2.607	2.346	2.499	2.211	1.989	2.119	3.712	3.340	3.558
Deutschlandsberg	1.342	1.346	1.403	1.221	1.225	1.276	2.251	2.257	2.352
Graz-Umgebung	2.161	2.103	2.061	1.675	1.630	1.598	2.542	2.475	2.425

Ergebnis: $1.989 \text{ €} * 75\text{m}^2 \text{ Wohnfläche} = \underline{149.175\text{€}}$

Bei Wohnungen sind die Grundstücksanteile bereits im Preis inkludiert und müssen nicht gesondert berücksichtigt werden.

Eine Wohnung in Graz mit 4m² Loggia und 75m² sonstiger Wohnfläche ist mit einer Gesamtwohnfläche von 79m² zu bemessen. Die Wohnung ist aber, solange keine sonstigen Außenflächen vorliegen, in der Tabelle ohne Außenflächen nachzuschlagen.

Baugrundstücke

Die von Statistik Austria zur Verfügung gestellten Durchschnittswerte für Baugrundstücke beziehen sich auf unbebaute Grundstücke, die zum Zweck der Bebauung von Privatpersonen gekauft werden. Die Abgrenzung erfolgt anhand von Informationen über erfolgte Bautätigkeit nach dem Grundstücksankauf aus dem Gebäude und Wohnungsregister. Die Widmung der Grundstücke bei Vertragsabschluss wird bei der Selektion der Transaktionsmasse derzeit nicht berücksichtigt.

Die Grundstücke sind auf neun Tabellen, eine für jedes Bundesland, aufgeteilt. Für die Grundstücke gibt es keine Kategorisierung, aber eine Gliederung nach Gemeinden. Für alle Gemeinden sind die Durchschnittspreise direkt der Tabelle zu entnehmen. Der Bezirksdurchschnitt dient nur der Information.

Für die Grundstückswertberechnung muss die Ortschaft gewählt werden, die dem zu bewertenden Grundstück zuzuordnen ist.

321 Tulln	Bezirksdurchschnitt	145,9
	32101 Absdorf	61,2
	32104 Atzenbrugg	78,1
	32106 Fels am Wagram	95,2
	32107 Grafenwörth	57,0
	32109 Großriedenthal	37,2
	32110 Großweikersdorf	72,2
	32112 Judenau-Baumgarten	142,2
	32114 Kirchberg am Wagram	61,2
	32115 Königsbrunn am Wagram	61,2
	32116 Königstetten	184,3
	32119 Langenrohr	149,3
	32120 Michelhausen	149,3
	32131 Sieghartskirchen	104,5
	32132 Sitzenberg-Reidling	85,0
	32134 Tulbing	179,0
	32135 Tulln an der Donau	210,8
	32139 Würmla	67,5
	32140 Zeiselmauer-Wolfpassing	126,3
	32141 Zwentendorf an der Donau	81,9
	32142 St. Andrä-Wördern	179,6
	32143 Muckendorf-Wipfing	150,4
	32144 Klosterneuburg	517,0
322 Waidhofen an der Thaya	Bezirksdurchschnitt	16,2
	32202 Dietmanns	14,1
	32203 Dobersberg	13,6

Beispiel:

700m² Grund in:

Absdorf	→	61,2 €	*	700m ² Grundfläche = <u>42.840€</u>
Klosterneuburg	→	517,0 €	*	700m ² Grundfläche = <u>361.900€</u>