



***Was ist der Unterschied
zwischen Einheitswert
und Verkehrswert?***

Text: Dr. jur. Christian Neumayr

In der täglichen Praxis wird der Immobilien-Sachverständige Dr. Christian Neumayr regelmäßig mit der Frage konfrontiert, was der Unterschied zwischen Einheitswert, Marktwert und Verkehrswert ist und welche Wertbegriffe es denn sonst noch gibt.

Dazu der Fachmann:

In der Immobilienwirtschaft haben sich betrachtungs- und branchenspezifisch unterschiedliche Wertbegriffe herausgebildet. In Gesprächen mit Fachleuten fallen regelmäßig Begriffe wie „Verkehrswert“, „Marktwert“, „Einheitswert“ usw. Dabei handelt es sich immer um Fachausdrücke, welche den Wert einer Immobilie unter einem branchenspezifischen Blickwinkel beschreiben (siehe Kasten).

Während beispielsweise der Verkehrswert bei Bankbelehungen und gerichtlichen Versteigerungen von Bedeutung ist, wird der Einheitswert in Schenkungs- und Erbschaftsangelegenheiten als steuerliche Bemessungsgrundlage herangezogen, der Marktwert in Bewertungsfällen mit internationalem Bezug.

Für einen Verkäufer stellt sich, allen Begrifflichkeiten zum Trotz, der tatsächliche Wert einer Immobilie erst heraus, wenn diese

verkauft wird oder verkauft werden muss. Denn es kann noch so ein schönes Haus, Grundstück mit Traumlage etc. sein, wenn im Moment des Verkaufsentschlusses kein Käufer am Markt ist, wird sich das entweder in einem niedrigeren Kaufpreis niederschlagen oder der Verkäufer braucht eben länger Zeit zum Verkauf.

Umgekehrt verhält es sich, wenn eine große Nachfrage herrscht – hier kann sich der Verkäufer den Käufer aussuchen und wird dies üblicherweise in der Form tun, dass er jeden auswählt, der am meisten bezahlt. In beiden Fällen aber gilt: Zeitdruck ist ein schlechter Verkäufer; denn wer in Eile verkaufen muss, wird in der Regel nicht soviel Erlösen, wie bei ausreichendem Zeithorizont. Verkäufer sollen daher Immobilienverkäufe entsprechend zeitlich abstimmen und auch saisonale Schwankungen (auch die gibt es – fragen Sie einen Immobilienfachmann) ausnützen. So wird ein optimaler Verkauf der Immobilie möglich sein.





Der **Verkehrswert** ist im Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert als „jener Preis, der bei einer Veräußerung einer Immobilie üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben“. Der Verkehrswert, ähnlich wie der „gemeine Wert“ nach dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB), wird üblicherweise von besonders geprüften (zertifizierten) gerichtlichen Sachverständigen nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz ermittelt. Dazu sind umfangreiche Fach- und Marktkenntnisse (z.B. Erhebungen am Grundbuch über Kaufpreise, Marktlage, Bau- und Mietpreise, Grundverkehr etc.) erforderlich. Aufgrund der Bezugnahme auf den „redlichen Geschäftsverkehr“ wird die Berücksichtigung von Schwarzmarktgeschäften oder Liebhaberpreisen ausgeschlossen. Als Liebhaberpreis ist zum Beispiel zu verstehen, wenn jemand für ein Haus einen wesentlich höheren Preis zu bezahlen bereit ist, weil darin, ein berühmter Filmstar gewohnt hat.

Beim **Einheitswert** handelt es sich in erster Linie um eine steuerliche Messgröße für Grundbesitz. Er wird vom Finanzamt nach dem Bewertungsgesetz ermittelt und dient als Bemessungsgrundlage für verschiedene Steuern, z.B. Schenkungssteuer, Grundsteuer, Erbschaftssteuer etc. sowie zur Berechnung der Einkommensteuer bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben.

Ein Zusammenhang zwischen Einheitswert und Verkehrswert besteht nicht, der Einheitswert liegt in der Regel wesentlich unter dem Verkehrswert einer Immobilie.

Bei den vorgenannten Begriffen handelt es sich um ge-läufige österreichische Wertstandards. Daneben existieren noch weitere, wie z.B. Versicherungswert, Wert nach dem Bankwesengesetz etc.

Auf internationaler Ebene sind diese Begriffe weitgehend unbekannt, hier hat sich ein anderes Wertvokabular, vor allem aus dem angelsächsischen Raum herausgebildet. Zum Beispiel:

Der **Marktwert** wird definiert als „der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierende Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufsbereiten Erwerber nach angemessenen Vermarktungszeitraum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt. Beim Marktwert dürfen Steuern und Nebenkosten nicht berücksichtigt werden.

Der „**faire Wert**“ ist ein Begriff aus internationalen Buchführungsstandards unter „Existing Use Value“ und „Open Market Value“ ist – mit geringen Unterschieden – der beste Preis zu verstehen, zu dem eine Liegenschaftstransaktion bedingungslos gegen Geldzahlung am Bewertungsstichtag stattfinden würde.