jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

§ 53 BewG 1955

BewG 1955 - Bewertungsgesetz 1955

Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 25.07.2024

1. (1)Bei der Bewertung von bebauten Grundstücken (Grundstücke, deren Bebauung abgeschlossen ist, und Grundstücke, die sich zum Feststellungszeitpunkt im Zustand der Bebauung befinden), ist vom Bodenwert (Abs. 2) und vom Gebäudewert (Abs. 3 bis 6) auszugehen.
2. (2)Als Bodenwert ist der Wert maßgebend, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück gemäß §§ 55 zu bewerten wäre. Dabei sind insbesondere die Lage und die Form des Grundstückes sowie alle anderen den gemeinen Wert von unbebauten Grundstücken beeinflussende Umstände zu berücksichtigen. Der Wert jener Fläche, die das Zehnfache der bebauten Fläche nicht übersteigt, ist um 25. v. H. zu kürzen.
3. (3)Der Gebäudewert ist vorbehaltlich der Bestimmungen der Abs. 4 und 5 aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, der sich je nach der Bauweise und Ausstattung der Gebäude oder der Gebäudeteile bei Unterstellung von Durchschnittspreisen je Kubikmeter des umbauten Raumes der Gebäude oder der Gebäudeteile ergibt. Umbauter Raum ist der auf mindestens drei Seiten von Wänden umschlossene innere nutzbare Raum zuzüglich des Raumes, den die Umwandung einnimmt.
4. (4)Bei offenen Hallen (Überdachungen, Flugdächer), das sind von höchstens zwei Seiten durch Wände umschlossene Räume, ist der Gebäudewert aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, der sich je nach der Bauweise und Höhe bei Unterstellung von Durchschnittspreisen je Quadratmeter der überdachten Fläche ergibt.
5. (5)Bei Mietwohngrundstücken und bei gemischtgenutzten Grundstücken ist der Gebäudewert aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, der sich je nach der Bauweise und Ausstattung der Gebäude oder der Gebäudeteile bei Unterstellung von Durchschnittspreisen je Quadratmeter der nutzbaren Fläche der Gebäude oder der Gebäudeteile ergibt. Nutzbare Fläche ist die Gesamtfläche der insbesondere für Wohnzwecke, für gewerbliche Zwecke oder für öffentliche Zwecke nutzbar ausgestatteten Räume einschließlich der Nebenräume und Wandnischen (Einbauschränke) sowie einschließlich der für die erwähnten Zwecke nutzbar ausgestatteten Keller- und Dachbodenräume; Garagen sind in die nutzbare Fläche einzubeziehen. Die Wandstärke ist bei der Berechnung der nutzbaren Fläche außer Betracht zu lassen. Räume oder Teile von Räumen, die weniger als 150 cm hoch sind, sowie Treppen, Stiegenhäuser, Gänge, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der nutzbaren Fläche nicht einzubeziehen.
6. (6)Bei der Ermittlung des Gebäudewertes ist der Neuherstellungswert (Abs. 3 bis 5) entsprechend dem Alter der Gebäude oder der Gebäudeteile im Hauptfeststellungszeitpunkt durch einen Abschlag für technische Abnützung zu ermäßigen. Als Alter des Gebäudes oder des Gebäudeteiles gilt der Zeitraum vom Beginn des Kalenderjahres, in dem das Gebäude oder der Gebäudeteil benützungsfertig wurde, bis zum Hauptfeststellungszeitpunkt.

Benützungsfertig ist ein Gebäude oder Gebäudeteil mit jenem Tag, mit dem die Behörde die Benützung für zulässig erklärt hat. Als benützungsfertig im Sinne dieses Gesetzes gilt ein Gebäude oder Gebäudeteil auch mit der ersten tatsächlichen Benützung oder Vermietung. Der Abschlag beträgt jährlich

a) allgemein 1.3 v. H.,

b) bei Gebäuden, die der gewerblichen Beherbergung dienen	2.0 v. H.,
c) bei Lagerhäusern und Kühlhäusern	2.0 v. H.,
d) bei Fabriksgebäuden, Werkstättengebäuden, Garagen, Lagerhäusern und Kühlhäusern, die Teile der wirtschaftlichen Einheit eines Fabriksgrundstückes sind, weiters bei offenen Hallen, soweit sie nicht unter lit. e oder f fallen	2.5 v. H.,
e) bei leichter oder behelfsmäßiger Bauweise	3.0 v. H.,
f) bei einfachen Holzgebäuden oder offenen Hallen in Holzkonstruktion	5.0 v. H.

des Neuherstellungswertes. Bei noch benützbaren Gebäuden oder Gebäudeteilen darf der Abschlag in den Fällen gemäß lit. a und b nicht mehr als 70 v. H., in den Fällen gemäß lit. c bis f nicht mehr als 80 v. H. betragen.

1. (7)Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Ertragsfähigkeit bebauter Grundstücke ist die gemäß Abs. 1 bis 6 ermittelte Summe aus dem Bodenwert und aus dem Gebäudewert um die in lit. a bis d festgesetzten Hundertsätze zu kürzen. Die Kürzung darf sich jedoch hinsichtlich des Bodenwertes nur auf eine Fläche bis zum Zehnfachen der bebauten Fläche erstrecken; dies gilt nicht für Geschäftsgrundstücke, auf denen sich ein Fabriksbetrieb befindet. Das Ausmaß der Kürzung beträgt.
   1. a)bei bebauten Grundstücken, soweit ein durch gesetzliche

   Vorschriften beschränkter Mietzins entrichtet wird, entsprechend dem Anteil der von der Mietzinsbeschränkung betroffenen nutzbaren Flächen an der gesamten nutzbaren Fläche (Abs. 5), bei einem Anteil von
   1. b)bei Einfamilienhäusern und sonstigen bebauten Grundstücken gemäß§ 33 Abs. 2 30 v. H.,
   2. c)bei Schlössern, Burgen und Klöstern 50 v. H.,
   3. d)bei allen übrigen bebauten Grundstücken 25. v. H..
   1. mehrals 2.000 m2 bis 5.000 m2 um 4 v. H.,
   2. mehrals 5.000 m2 bis 10.000 m2 um 7 v. H.,
   3. mehrals 10.000 m2 bis 20.000 m2 um 10 v. H.,
   4. mehrals 20.000 m2 bis 30.000 m2 um 14 v. H. und
   5. mehrals 30.000 m2 20 v. H.,
   1. (9)Bei der Feststellung der Einheitswerte von Grundstücken, die sich zum Feststellungszeitpunkt im Zustand der Bebauung befinden, sind zu dem Wert des Grund und Bodens und der benützungsfertigen Gebäude und Gebäudeteile die Kosten hinzuzurechnen, die für die in Bau befindlichen Gebäude und Gebäudeteile bis zum Feststellungszeitpunkt entstanden sind. Der so festgestellte Einheitswert darf jedoch nicht höher sein als der Einheitswert, der sich ergeben wird, wenn das Gebäude oder der Gebäudeteil benützungsfertig (Abs. 6 dritter Satz) sind. Für Zwecke der Grundsteuer ist ein besonderer Einheitswert festzustellen; dabei ist nur der Wert des Grund und Bodens und der benützungsfertigen Gebäude und Gebäudeteile zu erfassen. Grundstücke im Zustand der Bebauung sind in diejenige Grundstückshauptgruppe (§ 54) einzureihen, der sie auf Grund der zum Bewertungsstichtag vorliegenden Pläne nach Beendigung der Bebauung angehören werden. Wird die Bebauung abgeschlossen, liegt eine Änderung der Art des Bewertungsgegenstandes im Sinne des § 21 Abs. 1 Z 2 vor.
   2. (10)Bei bebauten Grundstücken, deren gemeiner Wert geringer ist als der auf Grund der Bestimmungen der Abs. 1 und 9 ermittelte Wert, ist auf Antrag der gemeine Wert zugrunde zu legen.
   3. (11)Mindestens sind als Einheitswert eines bebauten Grundstückes, wenn sich gemäß Abs. 1 bis 10 ein geringerer Wert ergibt, sieben Zehntel des Wertes anzusetzen, mit dem der Grund und Boden gemäß Abs. 2 zu bewerten ist.

In Kraft seit 14.12.1978 bis 31.12.9999

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at