

Österreichische Zeitschrift für

LIEGENSCHAFTS- BEWERTUNG

Schriftleitung: Heimo Kranewitter

gast & kommentar

**Grundstücksbesteuerung –
Welcher Immobilienpreisspiegel ist „geeignet“?**

im fokus

Dachböden und Dachgeschoßausbauten

schwerpunkt

Verdichteter Luxus mit Aussicht

befund & gutachten

Dachgeschoßausbau und Rohdachböden

preis & markt

Wiener Eigentumswohnungsmarkt

bewertung international

Marktübersicht Slowakei

bilanz & steuern

Dokumentation vorbereiten

finanzieren & investieren

**Finanzierungsparameter bei Dachböden
und Dachgeschoßausbauten**

liegenschaftsbewertung.manz.at

MANZ 

Beispiel: Ermittlung des Verkehrswertes eines Rohdachbodens im Residualwertverfahren (statisch)

Ermittlung des fiktiven Veräußerungserlöses

Erzielbare Nutzfläche für Wohnzwecke bei Ausbau des Rohdachbodens	500m ²	
(lt Einreichplanung bzw zuverlässiger Entwurfsplanung oder Ausbaustudie)		
Erzielbarer Veräußerungserlös für Dachgeschoßwohnungen pro m ² Nutzfläche	€ 5.600/m ²	
(lt dem im Vergleichswertverfahren ermittelten Vergleichswert)		
Fiktiver Veräußerungserlös	$500\text{m}^2 \times € 5.600/\text{m}^2 =$	€ 2.800.000

Ermittlung der Gesamtinvestitionskosten

1) Aufschließung, Grundstücksaufbereitung (zB Abbruch Dachstuhl, Sicherungsmaßnahmen etc)		€ 50.000
2) Herstellungskosten inkl sämtlicher Planungs- und Projektnebenleistungen		€ 1.630.000
Richtpreis für Herstellungskosten inkl USt	$500\text{m}^2 \times € 2.720/\text{m}^2 =$	€ 1.360.000
Richtpreis für Herstellungskosten nach Nutzfläche inkl USt		
städtischer Bereich, Wien, Ausstattungskategorie: gehoben		
lt Empfehlungen für Herstellungskosten (Popp, SV 2/2019, 67 ff)	€ 2.720/m ²	
Projektspezifische Mehrkosten:		
Anpassung Dachgeschoßausbau (Raumhöhen, Dachschrägen)	individuell	€ 70.000
Baumaßnahmen am Bestand	kalkuliert	€ 200.000
Herstellungskosten gesamt inkl USt		€ 1.630.000
3) Kosten für Reserven und Unvorhergesehenes (in % der Herstellungskosten)	10,00%	€ 163.000
4) Vermarktung des fertigen Projektes (in % vom fiktiven Veräußerungserlös)	1,50%	€ 42.000
5) Finanzierungskosten		
Zwischensumme zu den Positionen 1) bis 4):		€ 1.885.000
Finanzierungsanteil: 60%	Bauzeit: 1,50 Jahre	Finanzierungszinssatz: 1,75%
	$€ 1.885.000 \times (60,00\% \times ((100\% + 1,75\%) ^ 1,50\text{ Jahre}) - 60,00\%) =$	€ 29.818
6) Entwicklungsgewinn (in % vom fiktiven Veräußerungserlös)	15,00%	€ 420.000
Gesamtinvestitionskosten		€ 2.334.818
Alle Beträge in Euro inklusive Umsatzsteuer		

Ermittlung des Residualwertes

Ermittlung des Residuums am Ende der Projektentwicklungslaufzeit inkl Erwerbsnebenkosten

Fiktiver Veräußerungserlös		€ 2.800.000
abzüglich Gesamtinvestitionskosten		€ 2.334.818
Residuum		€ 465.182

Diskontierung: Ermittlung des Residuums zum Bewertungsstichtag inkl Erwerbsnebenkosten

Diskontierungszinssatz	2,00%	
Projektentwicklungslaufzeit (Zeitraum der Abzinsung)	2,50 Jahre	- € 22.469
Residuum	$€ 465.182 \times (1+2,00\%) ^ (-1 \times 2,50\text{ Jahre}) =$	€ 442.713

Ermittlung der Erwerbsnebenkosten

Maklerprovision	3,60%	
Grunderwerbsteuer	3,50%	
Eintragungsgebühr Eigentumsrecht	1,10%	
Eintragungsgebühr Pfandrecht	0,72%	Finanzierungsanteil: 60,00%
Kaufvertragserrichtung, Treuhandschaft, Sonstiges	1,80%	
Erwerbsnebenkosten	10,72%	$€ 442.713 \times (1 - 1 / (100\% + 10,72\%)) =$
		€ 42.864

Ermittlung des tragfähigen Wertes des Rohdachbodens

Residuum zum Bewertungsstichtag inkl Erwerbsnebenkosten		€ 442.713
abzüglich Erwerbsnebenkosten		- € 42.864
Tragfähiger Wert des Rohdachbodens		€ 399.849
Sonstige wertbeeinflussende Umstände, Rechte, Lasten und Anpassungen		€ 0
Wert des Rohdachbodens (gerundet)		€ 400.000

Es handelt sich hierbei um eine vereinfachte Modellrechnung. Alternative Methoden der Wertermittlung sind möglich. Die Eingangswerte sind auf Basis einer fundierten Befundung des Bestandsgebäudes, einer technischen und rechtlichen Analyse der Ausbaumöglichkeiten, einer realistischen Standort- und Marktanalyse hinsichtlich der erzielbaren Veräußerungserlöse und einer validen Ermittlung der Gesamtinvestitionskosten sorgfältig zu ermitteln.

Architekt Baumeister Dipl.-Ing. Roland Popp

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Bau- und Immobilienwesen,
Staatlich befugter und beideter Ziviltechniker, www.popp.at

Dachgeschoßausbau und Rohdachböden

Bewertung potentieller Projektentwicklungen. Das Residualwertverfahren stellt ein geeignetes Verfahren zur Bewertung von Rohdachböden im Hinblick auf eine mögliche Projektentwicklung dar. Vorsicht gilt bei der Befundung und Ermittlung der wertrelevanten Eingangsparameter.

Wertermittlungsverfahren

Da zur Bewertung von Rohdachböden üblicherweise keine Vergleichspreise von vergleichbaren Rohdachböden in ausreichender Anzahl vorliegen, wird zur Ermittlung des Wertes des Rohdachbodens das Residualwertverfahren gewählt. Das Residualwertverfahren ist in der ÖNORM B 1802-3:2014 standardisiert. Ausgangspunkt des Residualwertverfahrens ist eine fiktive Projektentwicklung, im gegenständlichen Fall der fiktive Ausbau des zu bewertenden Rohdachbodens mit neuen Dachgeschoßwohnungen für den Abverkauf im Wohnungseigentum. Wesentlich ist eine fundierte Befundung des Bestandsgebäudes im Hinblick auf die mit einem Dachboden ausbau verbundenen Baumaßnahmen, die technische und rechtliche Analyse der Ausbaumöglichkeiten des Dachbodens insbesondere in Bezug auf die Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans, eine realistische Standort- und Marktanalyse hinsichtlich der erzielbaren Veräußerungserlöse von Dachgeschoßwohnungen und die valide Ermittlung der Gesamtinvestitionskosten der Projektentwicklung.

Ablauf des Residualwertverfahrens

Der erzielbare Veräußerungserlös nach Ausbau des Rohdachbodens und die Gesamtinvestitionskosten der fiktiven Projektentwicklung bilden die wesentlichen Eingangsparameter im Residualwertverfahren. Bei den Gesamtinvestitionskosten ist der Gewinn des Projektentwicklers enthalten, jedoch nicht die Kosten für den Erwerb des Rohdachbodens. Die Differenz zwischen dem fiktiven Veräußerungserlös und den Gesamtinvestitionskosten stellt das Residuum am Ende der Projektentwicklungslaufzeit dar. Zur Ermittlung des Marktwertes des Rohdachbodens (tragfähiger Liegenschaftswert) muss dieser Betrag

auf die Dauer der Projektentwicklung mittels des Diskontierungszinssatzes abgezinst werden und sind die Erwerbsnebenkosten in Abzug zu bringen.

Der ermittelte Wert für den Rohdachboden stellt den für den Projektentwickler in Hinblick auf einen angemessenen Entwicklungsgewinn, unter Berücksichtigung des baulichen Bestands, des erforderlichen Kostenaufwands und des voraussichtlich erzielbaren Veräußerungserlöses, vertretbaren Ankaufspreis dar.

Ermittlung des Veräußerungserlöses

Die erzielbaren Nutzflächen bei Ausbau des Dachbodens können anhand baubehördlich bewilligter Einreichpläne bzw zuverlässiger Entwurfspläne oder Machbarkeitsstudien ermittelt werden. Zur Ermittlung des fiktiven Veräußerungserlöses empfiehlt sich das Vergleichswertverfahren, um den durchschnittlich erzielbaren Veräußerungserlös von neu errichteten Dachgeschoßwohnungen pro m² erzielbarer Nutzfläche fundiert zu ermitteln, wobei Terrassenflächen mit einer angemessenen Gewichtung ihrer Fläche hinzugezogen werden.

Ermittlung der Gesamtinvestitionskosten

Die Gesamtinvestitionskosten sind gemäß der ÖNORM B 1802-3:2014 entsprechend der ÖNORM B 1801-1 zu bestimmen und gegebenenfalls durch weitere Kostenpositionen zu ergänzen. Als Richtpreis für die fiktiven Herstellungskosten werden bei der gegenständlichen Modellrechnung die veröffentlichten „Empfehlungen für Herstellungskosten“ des Hauptverbandes der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Popp, SV 2/2019, 67 ff) herangezogen. Diese Herstellungskosten beinhalten in Hinblick auf die ÖNORM B 1801-1:2015 folgende Kostenbereiche: Bauliche Aufschließung (anteiliger Kostenbe-

reich 1), Bauwerk-Rohbau (Kostenbereich 2), Bauwerk-Technik (Kostenbereich 3), Bauwerk-Ausbau (Kostenbereich 4), Planungsleistungen (Kostenbereich 7) und Projektnebenleistungen mit Ausnahme der unter Punkt 8B.05 angeführten Finanzierung während der Bauzeit (anteiliger Kostenbereich 8). Gemäß der ÖNORM B 1802-3:2014 sind zur Ermittlung der Gesamtinvestitionskosten hinsichtlich einer Entwicklung eines Dachgeschoßausbaus somit insbesondere folgende Kosten zusätzlich zu berücksichtigen: Kosten für die sonstige Aufschließung und die Baureifmachung (anteiliger Kostenbereich 1 der ÖNORM B 1801-1:2015, beispielsweise der Abbruch des Dachstuhls), Kosten der Außenanlagen (Kostenbereich 6 der ÖNORM B 1801-1:2015, beispielsweise die Herstellung des Gehsteigs vor dem Gebäude), Finanzierungskosten während der Bauzeit (Punkt 8B.05 der ÖNORM B 1801-1:2015), Reserven für Unvorhergesehenes (Kostenbereich 9 der ÖNORM B 1801-1:2015), die Vermarktungskosten des fertigen Projektes und der marktübliche Entwicklungsgewinn des Projektentwicklers.

Die Kostenkennwerte in den „Empfehlungen für Herstellungskosten“ sind aus dem mehrgeschoßigen Wohnbau abgeleitet und sind in Bezug auf die spezielle Bauaufgabe des Dachgeschoßausbaus kritisch zu würdigen, gegebenenfalls in Hinblick auf die Ausstattung und die Raumhöhen anzupassen und durch projektspezifische Mehrkosten zu ergänzen. Projektspezifische Mehrkosten können sich durch zusätzliche Baumaßnahmen am Bestandsgebäude, wie beispielsweise statische Maßnahmen an der bestehenden Bausubstanz (Fundamentverstärkungen etc), Einbau eines Aufzugs, Steigleitungen, Trockenlegungen, Fassaden-sanierungen, Baumaßnahmen in Hinblick auf Brandschutz und Barrierefreiheit etc ergeben. Auch auf Obliegenheiten, wie eine allfällige Ausgleichsabgabe aufgrund einer Stellplatzverpflichtung, ist bei der Ermittlung der Gesamtinvestitionskosten zu achten.

Sofern Dachgeschoßwohnungen nach Fertigstellung der Projektentwicklung an Endnutzer abverkauft werden, sind die Errichtungskosten brutto, dh inkl Umsatzsteuer, anzusetzen. In diesem Fall bildet die Umsatzsteuer einen Kostenfaktor im Residualwertverfahren.

ZLB 2020/14