

# Wertgutachten

unter Wertgutachten verstehen wir ein standardisiertes Gutachten  
über den Grundstückswert von Immobilien  
zur Feststellung von Steuern und Gebühren

Bei unentgeltlichen Grundstücksübertragungen oder bei Grundstückstransaktionen unter dem gemeinen Wert wird für die Berechnung der Grunderwerbsteuer oft der „Grundstückswert“ benötigt. Der Grundstückswert kann über die „**Pauschalwertmethode**“, durch einen „**geeigneten Immobilienpreisspiegel**“ oder durch den „**gemeinen Wert**“ nachgewiesen werden.

Es besteht – sofern die Methoden zulässig anwendbar sind - Wahlfreiheit des Steuerpflichtigen, es darf damit auch der günstigste Wert für die Steuerbemessung herangezogen werden.

Die Grundbucheintragungsgebühr wird zumeist vom **Verkehrswert** berechnet.

Erfolgt der Nachweis des gemeinen Werts durch Vorlage eines Schätzungsgutachtens, das von einem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Immobiliensachverständigen erstellt wurde, hat der von diesem festgestellte Wert die Vermutung der Richtigkeit für sich.

Als Gerichtssachverständiger für Immobilienwesen bieten wir in Zusammenarbeit mit Ihrem Rechtsvertreter ein spezialisiertes Wertgutachten zur Feststellung dieser Werte an. Das Wertgutachten umfasst:

- Befund (Besichtigung) des Gebäudes/der Liegenschaft und Kategorisierung (im Sinn von Pauschalwertmethode und Immobilienpreisspiegel)
- Berechnung von **Verkehrswert, gemeinen Wert, des Pauschalwerts und Immobilienpreisspiegel** (sofern anwendbar bzw Bodenwert verfügbar)
- Dokumentation der Ergebnisse in einem Wertgutachten für die konkrete Liegenschaft und konkreter Offenlegung der Annahmen.

Ergebnis: Wertgutachten im Umfang von ca 15 Seiten (in elektronischer Form)

Kosten: **650 Eur pauschal** inkl. 20% USt (Typ private Wiener Wohnliegenschaft )

Dauer: typisch 7-21 Tage nach Befund (Besichtigung)

Notwendige Information:

- Grundstücksnummer (Einlagezahl) / KG Grundbuch oder genaue Adresse
- Nutzung der Liegenschaft (Eigennutzung, vermietet, ...), nach Möglichkeit Pläne
- Besichtigung (Befund) zu einem Sammeltermin
- Bodenwert aus dem Einheitswertbescheid (wird in der Regel von Ihrem Notar zur Verfügung gestellt bzw Vollmacht nötig)

Kontaktdaten: Mag Martin Oliva, 1210 Wien Mühlweg 81, 0664 8273922,  
office@gutachten.at



Wien, im Dezember 2022

[www.gutachten.at/wertgutachten](http://www.gutachten.at/wertgutachten)

Zur Klarstellung: das Wertgutachten ist kein vollständiges Verkehrswertgutachten. In einzelnen Fällen (Spezialfälle) behält sich der SV vor, eine Gutachtenerstellung abzulehnen.