

Umsatzsteuer im Bewertungsverfahren

Beim 4. Forum Immobilienbewertung in Stegersbach am 3. und 4. 9. 2010 wurde der Themenbereich der Umsatzsteuer im Bewertungsverfahren von einer größeren Anzahl von Immobiliensachverständigen umfangreich diskutiert. Der folgende Artikel gibt das Ergebnis dieses Gespräches wieder und deckt sich auch mit den Ansichten des Autors.

1. Verfahrenswahl in der Liegenschaftsbewertung unter besonderer Berücksichtigung der Umsatzsteuer

Bei der Anwendung mehrerer Bewertungsverfahren innerhalb eines Gutachtens kommt es durch unterschiedliche Ansätze bei der Berücksichtigung der Umsatzsteuer häufig zu falschen Berechnungen. Vor allem bei der Plausibilisierung des errechneten Sachwertes mittels des Ertragswertes wird die in diesen beiden Bewertungsverfahren unterschiedliche Behandlung der Umsatzsteuer unberücksichtigt gelassen. Konkret bedeutet dies, dass die Nettoausgangswerte der Ertragswertberechnung mit Bruttoausgangswerten der Sachwertberechnung vermischt werden. Somit führt auch die – schon dem Grunde nach – völlig unbegründete und willkürliche Gewichtung des errechneten Sachwertes und des errechneten Ertragswert zu falschen Ergebnissen.

Einleitend werden die Grundlagen der Bewertungsverfahren mit dem Fokus auf die Umsatzsteuer betrachtet.

Die in Österreich am häufigsten verwendeten Verfahren in der Bewertung von Liegenschaften sind:

- Vergleichswertverfahren;
- Sachwertverfahren;
- Ertragswertverfahren.

Außerdem werden das DCF-Verfahren (Discounted-Cashflow-Verfahren) sowie das Residualwertverfahren immer häufiger herangezogen.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) führt unter § 3 Abs 1 und 2 die allgemeinen Regeln zur Bewertung an und weist darauf hin, dass gegebenenfalls mehrere Verfahren im Zuge einer Liegenschaftsbewertung anzuwenden sind. Ebenso die ÖNORM B 1802.

Gemäß ÖNORM B 1802 sind die Wertansätze im Sach- und Ertragswertverfahren ohne Berücksichtigung der Umsatzsteuer zu wählen. Sofern die Art des Bewertungsgegenstandes und der maßgebliche Markt es erfordern, ist die Umsatzsteuer zB bei der Ermittlung der „Herstellungskosten“ (ÖNORM B 1802, Pkt 4.5 Umsatzsteuer) zu berücksichtigen. Häufigstes Anwendungsbeispiel hierfür

ist die Bewertung von Einfamilienhäusern im Sachwertverfahren aufgrund deren nicht unternehmerischen Nutzung.

Der gängigen Praxis entspricht nun – hauptsächlich bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern – die Errechnung eines Sachwertes (mit Ansatz von Herstellungskosten inklusive Umsatzsteuer) und die „Verprobung“ bzw Gewichtung mit dem Ertragswert. Die Regel, gemäß der der Ertragswert immer die Nettobestandzinse ohne Umsatzsteuer zur Grundlage hat, macht allerdings eine Vergleichbarkeit der Ergebnisse (Sachwert und Ertragswert) nicht möglich.

2. Beispiele

Folgende Beispiele dienen zur Veranschaulichung dieser Problematik:¹

1. Ein Bauträger errichtet eine Eigentumswohnung und verkauft an einen **Endverbraucher**:

Baukosten netto	€ 1.500,-/m ² WNFL
USt der Baukosten	€ 300,-/m ² WNFL
Grundstückskosten	€ 1.000,-/m ² WNFL
Gesamtkaufpreis (brutto)	€ 2.800,-/m² WNFL

2. Ein Bauträger errichtet eine Eigentumswohnung und verkauft an einen **gewerblichen Vermieter**:

Baukosten netto	€ 1.500,-/m ² WNFL
Grundstückskosten	€ 1.000,-/m ² WNFL
Gesamtkaufpreis (netto)	€ 2.500,-/m² WNFL

Der gewerbliche Vermieter bezahlt somit € 2.500,- zuzüglich 20 % Umsatzsteuer und kann sich die an den Bauträger geleistete Umsatzsteuer als „Durchlaufposten“ im Zuge des Vorsteuerabzuges vom Finanzamt zurückholen.²

Die Differenz der Gesamtkaufpreise aufgrund des unterschiedlichen Steueranteiles bei Verkauf an Endverbraucher bzw Gewerbliche beträgt im obigen Beispiel zirka 11 % (Differenz zwischen € 2.500,- und € 2.800,-).

Generell ist diese Differenz abhängig von der Höhe des Anteils der Grundstückskosten am Gesamtkaufpreis. Je niedriger die Grundstückskosten und umso höher der Anteil der Baukosten am Gesamtkaufpreis ist, umso größer fällt die Differenz der Kaufpreise ohne bzw mit Umsatzsteuer aus, wie nachfolgendes Beispiel zeigt:

1. **Endverbraucher**:

Baukosten netto	€ 2.000,-/m ² WNFL
USt der Baukosten	€ 400,-/m ² WNFL
Grundstückskosten	€ 300,-/m ² WNFL
Gesamtkaufpreis (brutto)	€ 2.700,-/m² WNFL

2. Gewerblichen Vermieter:

Baukosten netto	€ 2.000,-/m ² WNFL
Grundstückskosten	€ 300,-/m ² WNFL
Gesamtkaufpreis (netto)	€ 2.300,-/m² WNFL

Die Differenz des Kaufpreises zwischen € 2.300,- und € 2.700,- beträgt in diesem Fall der geringeren Grundstückskosten und höheren Baukosten zirka 15 %.

Ein Anleger kauft – unter Betrachtung des zu finanzierenden Nettokaufpreises aufgrund des Durchlaufpostens Umsatzsteuer – eine neu errichtete Eigentumswohnung um zirka 10 bis 15 % günstiger (abhängig vom Kaufpreis des Grundstücks und der Höhe der Baukosten) als der Endverbraucher, der den Gesamtpreis inklusive Umsatzsteuer bezahlen muss.

Diese Erkenntnis ist grundsätzlich nicht neu, da jeder Unternehmer im Zuge seiner Unternehmereigenschaft bei dem Erwerb von Waren die Umsatzsteuer als „Durchlaufposten“ nicht selbst tragen muss.

Der Ertragswert (in der Regel einer Wohnung) wird immer ausgehend von der Nettomiete berechnet und führt zu dem Wert, den diese Wohnung für den gewerblichen Vermieter darstellt.

Der Sachwert hingegen enthält in der Regel Baukosten inklusive Umsatzsteuer und drückt den Wert aus Sicht des Endverbrauchers aus.

Es ist daher dringend davon abzuraten, einen errechneten Sachwert (Ausgangswerte inklusive Umsatzsteuer) mit einem Ertragswert (Ausgangswerte exklusive Umsatzsteuer) innerhalb eines Gutachtens zu „vermischen“. Diese beiden Wertermittlungsverfahren basieren auf zwei verschiedenen umsatzsteuerrechtlichen Systemen/Annahmen und sind daher **grundsätzlich nicht miteinander kompatibel**.

Da die Höhe der Umsatzsteuer-Belastung im System „gewerblicher Vermieter“ nur dem Bauträger, aber in der Regel nicht dem Sachverständigen bekannt ist, wird ein Rückschluss vom Ertragswert (exklusive Umsatzsteuer) auf den Sachwert (inklusive Umsatzsteuer) unmöglich.

Um vom Ertragswert (exklusive Umsatzsteuer) zum Sachwert (inklusive Umsatzsteuer) zu gelangen, müsste der Sachverständige genaue Kenntnis über die Grundstückskosten pro m² Wohnfläche haben und auch über eine genaue Baukostenaufschlüsselung des Projektes verfügen. Dies ist in der Praxis eher selten der Fall.

Die dargestellte Problematik ist allerdings nicht nur bei Neubauprojekten, sondern auch bei gebrauchten Immobilien zu beachten.

In der Regel ist bei Kaufpreisen von gebrauchten Immobilien die Umsatzsteuer enthalten, da die meisten Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser zur Eigennutzung gekauft und die Ersterwerber daher Endverbraucher sind. Ähnlich wie bei anderen Waren zur privaten Nutzung bildet der Gesamtpreis inklusive Umsatzsteuer (Bruttokaufpreis) die Basis für den Verkehrswert einer gebrauchten Immobilie. Die Alterswertminderung bzw sonstige Abschläge werden daher immer vom Bruttobetrag berechnet (bei-

spielsweise wird auf Internet- bzw Print-Plattformen immer der Bruttokaufpreis als Preisbezug angegeben).

Daraus ist zu schließen, dass sich gebrauchte Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in der Regel im System „Endverbraucher“ befinden. In diesem Fall ist die Anwendung des Ertragswertverfahrens (Ausgangswerte exklusive Umsatzsteuer) nicht sinnvoll, da – wie obig beschrieben – die Höhe der Umsatzsteuerbelastung nicht bekannt ist. Wenn aber ein gewerblicher Vermieter seine Immobilie an einen zum Vorsteuerabzug berechtigten Unternehmer veräußert, so befindet sich dieser Kaufpreis im System „gewerblicher Vermieter“; in diesem Fall ist die Anwendung des Ertragswertverfahrens zulässig und sinnvoll.

3. Fazit

Der Bewerter hat die Aufgabe, abzuschätzen, in welchem System – unternehmerische oder nicht unternehmerische Nutzung – sich die Immobilie befindet und ob sie nach der Veräußerung auch in diesem System bleiben wird. Erst danach ist die Verfahrenswahl festzulegen.

- Die „Königsklasse“ der Verfahren stellt bei Einfamilienhäusern bzw bei Eigentumswohnungen das **Vergleichswertverfahren** dar, da sie die Marktgegebenheiten am besten widerspiegeln. Mangels Vergleichswerten muss auf andere Wertermittlungsverfahren zurückgegriffen werden.
- Das **Sachwertverfahren** eignet sich bei den Immobiliengruppen Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen ebenfalls sehr gut. Bei der Behandlung der Baukosten ist jedoch darauf zu achten, ob bei den Ausgangswerten die Umsatzsteuer zu berücksichtigen ist oder nicht.
- Das **Ertragswertverfahren** (sowie auch das DCF-Verfahren) ist grundsätzlich nur im System „gewerblicher Vermieter“ möglich, da eine Anpassung des Verkehrswertes auf das System „Endverbraucher“ aus den oben angeführten Gründen nicht möglich ist. **Bei eigengenutzten Immobilien** ist die Bewertung oder Plausibilisierung mittels des Ertragswertverfahrens daher prinzipiell **falsch!**

Anmerkungen:

- ¹ Zur Bewahrung der Übersichtlichkeit werden nur die für das Beispiel wichtigen Kosten angeführt, Nebenkosten oder Gewinnanteil des Bauträgers werden nicht dargestellt.
- ² Vermieter, die als Kleinunternehmer im Sinne des UStG unecht umsatzsteuerbefreit sind, können ihre Immobilie um einen 10 % höheren Ertrag vermieten als „normale“ (umsatzsteuerpflichtige) Unternehmer. Erklärung: Für den (nicht vorsteuerabzugsberechtigten) Mieter ist lediglich die zu bezahlende Gesamtmiethöhe relevant; es macht für ihn keinen Unterschied, ob der Zahlbetrag einen Umsatzsteueranteil enthält oder nicht (das heißt, ob er zB € 11,- als Mietentgelt an den umsatzsteuerbefreiten Vermieter oder € 10,- zuzüglich € 1,- USt an den umsatzsteuerpflichtigen Vermieter bezahlt), da ihn immer die gleiche Zahllast trifft.

Korrespondenz:

Ing. Andreas Wollein

Tel.: 01 / 966 32 81

Fax: 01 / 966 32 82

E-Mail: wollein@immobewertung.at