

Hinweis zu den Empfehlungen der Kapitalisierungszinssätze

Bezug nehmend auf das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)¹ hat der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs seit dem Jahr 1995² regelmäßig „Empfehlungen der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen“ veröffentlicht.³ Seit dem Jahr 1997⁴ werden zusätzlich auch „Ergänzende Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs zum Kapitalisierungszinsfuß für den Bereich land- und forstwirtschaftlicher Liegenschaften“ publiziert.⁵

Gemäß der ÖNORM B 1802:1997⁶ konnte zur Begründung der Wahl des Kapitalisierungszinssatzes auf die anerkannten Veröffentlichungen von Richtwerten der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs Bezug genommen werden.⁷ Diese nach Objekttyp und Lagekriterium gegliederten Empfehlungen der Kapitalisierungszinssätze haben seither eine breite Anwendung bei Sachverständigen gefunden, den im Ertragswertverfahren gewählten Zinssatz zu begründen.

Mit 15. 7. 2019 wurde die neue ÖNORM B 1802-1 mit dem Titel „Liegenschaftsbewertung – Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren“ ausgegeben.⁸ Sie löst die bisher geltende ÖNORM B 1802:1997 nach rund 22 Jahren ab und führt neue, teilweise internationale Begriffsdefinitionen in die Norm ein. Hierbei wurde auch die Bezeichnung des Kapitalisierungszinssatzes grundlegend neu definiert und gleichzeitig der Begriff „Liegenschaftszinssatz“ eingeführt und beide Begriffe wurden an die international gültigen Definitionen angepasst.

Der Begriff „Kapitalisierungszinssatz“ ist gemäß der ÖNORM B 1802-1:2019 nun definiert als angenommener Zinssatz, mit dem zur Beleihungswertermittlung die künftig erzielbaren, nachhaltigen Reinerträge einer Liegenschaft auf den Zeitraum ihrer angenommenen Zahlung nach vorsichtiger Schätzung barwertberechnet werden.⁹ Der Begriff des Kapitalisierungszinssatzes wird daher im Sinne dieser neuen Norm nicht für die Ermittlung des Verkehrswerts nach dem LBG, sondern für die Ermittlung des Beleihungswerts nach dem Bankwesengesetz¹⁰ bzw des Beleihungswerts nach den European Valuation Standards¹¹ verwendet.

Der in Österreich nun neu eingeführte Begriff „Liegenschaftszinssatz“ ist gemäß der ÖNORM B 1802-1:2019 jener Zinssatz, mit dem die künftig erzielbaren, nachhaltigen Reinerträge einer Liegenschaft auf den Zeitraum ihrer angenommenen Zahlung barwertberechnet werden.¹² Der in der ÖNORM B 1802-1:2019 definierte „Liegenschaftszinssatz“ stellt somit einen Zinssatz dar, der im Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts gemäß dem LBG¹³

angewendet werden kann. Dieser ist gemäß der ÖNORM B 1802-1:2019 nicht aus dem Kapitalmarkt zu ermitteln, sondern aus der regionalen Immobilienmarktentwicklung zum Bewertungsstichtag abzuleiten. Zur Plausibilisierung der Wahl des Liegenschaftszinssatzes darf auf anerkannte Veröffentlichungen von Richtwerten Bezug genommen werden.¹⁴ Als solche gelten insbesondere die Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs.¹⁵

Die ÖNORM B 1802-1:2019 ist im Hinblick auf ihre neue Nomenklatur der Zinssätze nicht im Widerspruch zum LBG zu sehen. Mit der im LBG verwendeten Bezeichnung „Kapitalisierungszinssatz“¹⁶ hat der Gesetzgeber allgemein den Zinssatz zur Kapitalisierung für die Barwertberechnung beschrieben.¹⁷ Die Anwendung eines gemäß der ÖNORM B 1802-1:2019 abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes stellt somit eine Möglichkeit dar, den Verkehrswert im Ertragswertverfahren im Sinne des LBG zu ermitteln.

Die durch den Hauptverband der Gerichtssachverständigen veröffentlichten „Empfehlungen der Kapitalisierungszinssätze“ können im Sinne der neu eingeführten Nomenklatur der ÖNORM B 1802-1:2019 zur Plausibilisierung der Wahl des Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts bzw Marktwerts angewendet werden.

Anmerkungen:

- ¹ BGBl 1992/150.
- ² Rant, Empfehlung zum Kapitalisierungszinsfuß, SV 1995/3, 2.
- ³ Zuletzt in SV 2019/2, 102.
- ⁴ Nikodem, Zinssatz in der land- und forstwirtschaftlichen Bewertung, SV 1997/2, 18.
- ⁵ Zuletzt in SV 2019/2, 102.
- ⁶ ÖNORM B 1802: Liegenschaftsbewertung – Grundlagen (Ausgabe: 1. 12. 1997).
- ⁷ ÖNORM B 1802:1997, Punkt 5.3.4.3.
- ⁸ Herausgeberin: Austrian Standards plus GmbH.
- ⁹ ÖNORM B 1802-1:2019, Punkt 3.18.
- ¹⁰ § 103 Z 10 lit f sublit bb BWG.
- ¹¹ TEGoVA, EVS 2016, EVGN 2, 5.7.1.
- ¹² ÖNORM B 1802-1:2019, Punkt 3.20.
- ¹³ § 5 Abs 1 LBG.
- ¹⁴ ÖNORM B 1802-1:2019, Punkt 6.5.6.
- ¹⁵ ÖNORM B 1802-1:2019, Punkt 6.5.6.
- ¹⁶ § 10 Abs 2 und 5 LBG.
- ¹⁷ § 5 Abs 1 LBG.

Korrespondenz:

Architekt Baumeister Dipl.-Ing. Roland Popp
Henslerstraße 3, 1030 Wien
E-Mail: roland.popp@gerichts-sv.at