

Österreichische Zeitschrift für

LIEGENSCHAFTS- BEWERTUNG

Schriftleitung: Heimo Kranewitter

gast & kommentar

Grünland als Anlageform

im fokus

Bewertung von Grünlandflächen in Stadtnähe

schwerpunkt

Warum Grünland nicht immer grün bleibt

befund & gutachten

Bewertung von Grünland

preis & markt

Wohnimmobilienmarkt Tirol/Innsbruck

bewertung international

Länderserie – Tschechische Republik

bilanz & steuern

Umwidmung von Grünland

finanzieren & investieren

Voraussetzungen und Parameter für die Finanzierung von Grünlandgrundstücken



Heimo Kranewitter

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Bewertung von Grünlandgrundstücken

Der Kauf von Grünlandgrundstücken bzw. -liegenschaften rückt bei Anlegern, die in Immobilien investieren, zunehmend in den Fokus. Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Gebiete werden im Flächenwidmungsplan als Grünlandflächen ausgewiesen. Jedes Bundesland hat ein eigenes Raumordnungsgesetz und so gibt es in Österreich für diese Widmungskategorie die Begriffe Grünland, Freiland, Freiflächen und Grünflächen. Neben der Standardwidmung Land- und Forstwirtschaft werden im Flächenwidmungsplan auch zahlreiche Sondernutzungen wie beispielsweise Erholungsflächen, Kleingartenanlagen, Erwerbsgärtnereien, Friedhöfe usw., aber auch Aufschüttungsgebiete, Abgrabungsgebiete, Bruchgebiete und dgl. ausgewiesen.

Auf Grünlandflächen dürfen nur solche Gebäude und Anlagen errichtet werden, die einer bestimmungsgemäßen Nutzung dienen. Die raumordnungsbedingten Einschränkungen für die Bebauung von Grünlandgrundstücken treten bei Marktteilnehmern vermehrt in den Hintergrund. Zusätzlich spielen auch spekulative Gedanken hinsichtlich einer späteren Umwidmung in Bauland bei der Preisfindung eine Rolle. Dieses Phänomen tritt vor allem in der Nähe von Ballungsräumen auf. Der Bewerter kann durch die Analyse von Vergleichspreisen, die Einsichtnahme in das örtliche Entwicklungskonzept der Gemeinde sowie aus der laufenden Marktbeobachtung feststellen, ob eine Grundstücksfläche durch die Marktteilnehmer als Bauerwartungsland eingestuft wird und diese bereit sind, einen höheren Preis als den Grünlandpreis zu bezahlen. Für die Bewertung von Grünlandflächen in Stadtnähe stellen *Rudolf Kulterer* und *Stefan Kulterer* in der Rubrik „im fokus“ die so genannten Abschleppungsmodelle vor. Ausgehend von der Problematik, dass eine flächendeckende Ableitung aufgrund einer geringen Anzahl von Vergleichspreisen oft nicht möglich ist und dass die Kaufpreise von einem sehr hohen Niveau in Stadtnähe rasch abfallen, je weiter eine Liegenschaft von der Stadt entfernt ist, bieten die Abschleppungsmodelle einen interessanten Lösungsansatz für die Verkehrswertermittlung.

Bei der Bewertung von Grünlandgrundstücken ist das Vergleichsverfahren die erste Wahl, wobei der Beobachtung der Preisentwicklung eine große Bedeutung zukommt. Da die Vergleichspreise aus Transaktionen in der Vergangenheit stammen und diese an das aktuelle Preisniveau angepasst werden müssen, können die zeitraumbedingten Preis Anpassungen – insbesondere in dynamischen und volatilen Märkten – zu einer deutlichen Korrektur nach oben führen.

Für Immobilieninvestoren sind auch die steuerlichen Aspekte von Interesse. Welche Auswirkungen die Umwidmung von Grünland auf die Immobilienertragsteuer hat, zeigt *Manfred Kunisch* in „bilanz & steuern“ anhand von einigen Praxisbeispielen sehr nachvollziehbar.

Patrick Walch befasst sich in „finanzieren & investieren“ mit den Finanzierungsmöglichkeiten von Grünlandgrundstücken bzw. Bauerwartungsland. Dabei wird die Finanzierung von reinen Grundstücksakquisiteuren, von Projektentwicklern bis zur Baureifmachung und von integrierten bzw. ganzheitlichen Projektentwicklern betrachtet.

Unter „dies & das“ findet sich ein Bericht über den Manz-Tag der Liegenschaftsbewertung in Wien, der wieder ein voller Erfolg war. Wir freuen uns schon auf Ihren zahlreichen Besuch im nächsten Jahr bei den Manz-Tagen der Liegenschaftsbewertung in Innsbruck und Wien.

ZLB 2017/46

Heimo Kranewitter

dies & das 102

gast & kommentar 103

Grünland als Anlageform

Grünland und Vergleichswert

im fokus 105

Bewertung von Grünlandflächen in Stadtnähe

Abschleppungsmodelle als Lösung

schwerpunkt 106

Warum Grünland nicht immer grün bleibt

Raumordnung

befund & gutachten 108

Bewertung von Grünland

Zwischen „Highest and Best Use“ und Raumordnung

preis & markt 110

Wohnimmobilienmarkt Tirol/Innsbruck

Fakten und Trends

bewertung international 112

Länderserie – Tschechische Republik

bilanz & steuern 114

Umwidmung von Grünland

Bebauungsmöglichkeit

entscheidungen kompakt 117

OGH

Rechtsprechung zur Anwendung des MRG bei Vereinen und zur Irrtumsanfechtung bei Gewährleistungsausschluss

finanzieren & investieren 118

Voraussetzungen und Parameter für die Finanzierung von Grünlandgrundstücken

Eigenheiten bei Grünlandgrundstücken

fragen & antworten 120

Häufig gestellte Seminarfragen Seminartermine

Impressum