

Grundstücke. Die Preise für Bauland sind in den vergangenen Jahren in die Höhe geschneilt. Nicht nur Hausbauer, auch Anleger treiben die Preise in die Höhe.

VON BEATE LAMMER

Baugrund heiß begehrt und teuer

Die Angst vor Geldentwertung und die wachsende Nachfrage nach Wohnraum haben die Immobilienpreise in Österreich in den vergangenen Jahren in die Höhe getrieben. Davon betroffen waren nicht nur Eigentumswohnungen, sondern auch unbebaute Grundstücke. Laut Immobilien.net verteuerten sich diese zwischen 2008 und 2012 österreichweit um fast 22 Prozent. Das ist doppelt so stark wie die Inflationsrate. Dabei waren die Preisanstiege keineswegs auf die teuren Gegenden beschränkt. Am stärksten, nämlich um 31 Prozent, haben sich Grundstücke in Oberösterreich verteuert. Dort wird Baugrund um durchschnittlich 84 Euro pro Quadratmeter feilgeboten. In Wien kletterten die Preise um 24 Prozent auf 503 Euro, in Tirol um 25 Prozent auf 250 Euro. Den geringsten Anstieg mit 4,2 Prozent verzeichnete Vorarlberg, dort liegen die Preise mit 182 Euro aber über dem Österreich-Schnitt von 105 Euro. Vergleichsweise billigen Baugrund findet man in Kärnten mit 61 Euro und der Steiermark mit 58 Euro.

Doch sind die Unterschiede zwischen den Bezirken beträchtlich. Den stärksten Preissprung mit 160 Prozent in den vergangenen fünf Jahren verzeichnete das ohnehin schon teure Kitzbühel. Wer

dort ein Grundstück kaufen will, muss jetzt mit 647 Euro pro Quadratmeter rechnen. Im Waldviertler Bezirk Zwettl sind die Preise im gleichen Zeitraum dagegen um zwei Drittel auf 23 Euro gefallen.

Kaum laufende Kosten

Als Ursache sieht Alexander Ertl von Immobilien.net, dass die Investoren vor allem dort kaufen, wo sie weiteren Zuzug erwarten. Zahlreiche Käufer erwerben Grundstücke zu Anlagezwecken. Anders als Wohnungen werfen diese zwar keine Mieterträge ab, verursachen dafür aber auch nur geringe laufende Kosten (Grundsteuer, Bodenwertabgabe). „Diese Kosten sind sehr überschaubar“, sagt Karin Fuhrmann, Steuerberaterin

von TPA Horwath. Ein Grundstück zu kaufen und auf Wertzuwächse zu setzen, könne sich in der richtigen Gegend, etwa im 22. Bezirk nahe der Stadtgrenze, durchaus rechnen. Nicht selten sind jedoch bereits andere Anleger auf die Idee gekommen, ihr Geld in Grundstücke zu investieren, und die Preise sind bereits hoch. Will man sein Grundstück später wieder verkaufen, muss man vom Verkaufsgewinn 25 Prozent Steuer abführen.

Die Immobilienmaklerin Margaret Funk glaubt hingegen nicht, dass sich viele Spekulanten auf dem Grundstücksmarkt tummeln, also Leute, die Grundstücke nur erwerben, um sie später mit Gewinn zu verkaufen. Die meisten würden darauf auch bauen wollen.

Viele fürchten aber weitere Preisanstiege und schlagen deswegen jetzt zu. Billiger dürfte es kaum werden, meint Funk. Sowohl bei Eigentumswohnungen als auch bei Grundstücken sei die Nachfrage stärker als das Angebot.

Nicht alle Grundstücke werden tatsächlich so teuer verkauft wie angeboten. Bei den von Immobilien.net gesammelten Daten handelt es sich um Angebotspreise. Der tatsächliche Transaktionspreis könnte darunter liegen – vor allem in den wenig gefragten Gegenden. Will man Auskunft über tatsächliche Transaktionspreise haben, gibt etwa der Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer Auskunft. Dieser wird aber nur einmal jährlich (meist im Mai) veröffentlicht.

Was Sie beachten sollten bei ... Grundstücken

Tipp 1

Kriterien. Der Preis ist nicht das einzige Kriterium, auf das man beim Kauf eines Grundstückes achten sollte. Hypotheken oder Dienstbarkeiten (etwa Wegerechte) können für böse Überraschungen sorgen. Diese sollten im Grundbuch stehen, sicherheitshalber sollte man auch bei den Nachbarn wegen des Grundstücks nachfragen.

Tipp 2

Flächenwidmung. Der Flächenwidmungsplan sowie Stadt- und Bebauungspläne liegen bei Gemeinde oder Magistrat auf. Sie geben auch über die Widmung der Nachbargrundstücke Auskunft. Bei der Baubehörde sollte man die Information einholen, ob ein Haus in der gewünschten Höhe und Breite überhaupt gebaut werden darf.

Tipp 3

Kosten. Zum Kaufpreis kommen Kosten in Höhe von bis zu zehn Prozent dazu (Grunderwerbssteuer, Grundbucheintragungsgebühr, Notar, Makler etc.). Verkauft man das Grundstück später zu einem höheren Preis weiter, muss man 25 Prozent der Differenz an Steuern abführen. Vor dem Kauf sollte man sich auch über weiche Faktoren (etwa Lärm-belästigung) informieren.

