

Qualitätsaussage lässt sich durch Methoden der Liegenschaftsbewertung auf Basis von Massenbewertungssystemen ermitteln.

- Aufgrund der Entscheidung des VfGH muss Österreich das derzeitige System, das auf historischen „Einheitswerten“ basiert, bis April 2014 ändern.

4.3 Wirtschafts- und Sozialpolitik, Umweltpolitik

Für die raumbezogene Entscheidungsoptimierung in der Wirtschafts-, Sozial- und Umweltpolitik braucht es „Cockpit-Funktionen“, um wirtschaftliche, soziale und regionale Entwicklungsunterschiede frühzeitig erkennen und durch Rückkopplungsprozesse besser steuern zu können, die wiederum über die Bodenwerte sozialen und räumlichen Einfluss ausüben. Konkret lassen sich damit beeinflussen:

- Erkennen von Entwicklungsunterschieden der Regionen und Teilmärkte und der daraus folgenden potenziellen sozialen Spannungen.
- Folgeabschätzung von Infrastrukturmaßnahmen, die zu großen Änderungen der Liegenschaftswerte führen können. Das Ausmaß der Veränderungen der Liegenschaftswerte und die Ausdehnung des betroffenen Gebietes erfordern eine Intervention des Staates, um entweder Spekulation oder Schäden für die Betroffenen zu verhindern.
- Umweltschutzmaßnahmen können zu rasch wirkenden Veränderungen der Liegenschaftswerte führen. Das sollte vorausschauend von den Behörden durch geeignete Interventionsinstrumente gesteuert werden.

4.4 Raumplanung

Eine wesentliche Aufgabe der politischen Entscheidungsträger und öffentlichen Institutionen besteht unter der Rahmenbedingung der Endlichkeit von natürlichen Ressourcen in der Bereitstellung von Infrastruktur zur Absicherung der menschlichen Daseinsgrundfunktionen wie z. B. Wohnen, Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie zum Schutz vor Katastrophen und des Klimas. Nur eine effiziente und nachhaltige Gestaltung und Nutzung des Lebensraumes kann auch in Zukunft die Absicherung der menschlichen Daseinsgrundfunktionen sicherstellen. Der Druck auf die natürliche Ressource „Land“ wird sowohl durch gesetzlich vorgeschriebene Schutzmaßnahmen (z. B. Ausweisung von Schutzgebieten) als auch durch außerlandwirtschaftliche Nutzungsansprüche (z. B. Baulandansprüche, Errichtung von gesellschaftlich relevanten Infrastrukturmaßnahmen wie Straßen oder Hochwasserschutzmaßnahmen) erhöht. Gute Planungsgrundlagen sind unabdingbare Voraussetzung für eine bestmögliche und erfolgreiche Ordnung der Räume. Diese sind in Österreich zu einem guten Teil bereits vorhanden.

Änderungen von Immobilienwerten durch Eingriffe in die Landschaft (z. B. Infrastrukturmaßnahmen) sollten vor der Beschlussfassung durch ein Massenbewertungssystem modelliert werden, um die Änderung aufzuzeigen und deren Zuordnungen zu Marktteilhabern zu ermöglichen.

5. Zusammenfassung und Ausblick

In Österreich ist eine Vielfalt an Daten vorhanden, die zur Bestimmung marktnaher Liegenschaftswerte herangezogen werden können. Da ein Großteil dieser Daten österreichweit, georeferenziert und digital verfügbar ist, bildet er damit eine hervorragende Datenbasis für die Bestimmung marktnaher Liegenschaftswerte. Der Kataster kann als Grundlage für die Verknüpfung der verschiedenen Fachdaten dienen.

Die Ermittlung von dem Verkehrswert nahekommenden Werten für alle Liegenschaften hat gegenüber den bisherigen Einheitswerten viele Vorteile, die erst voll zum Tragen kommen, wenn diese Daten mehrfach genutzt werden können und ein einfacher und öffentlicher Zugriff auf diese möglich ist.

Die breite Palette von Anwendungsmöglichkeiten spricht für enge institutionelle Kooperationen unter Einbeziehung von Öffentlich-privaten Partnerschaften (*Public-Private-Partnerships*) bei der Datenerfassung und Führung des Systems. Die Diskussion über praktikable Bewertungsverfahren auf Basis bestehender Methoden soll durch Einbeziehung von Modellen und bewährten Systemen marktnaher Wertermittlung in anderen Ländern angereichert werden.

Da die Auswahl der zu verwendenden Daten und deren relative Wertigkeit auch politische Dimensionen hat, ist sie daher auf technischer Ebene nicht eindeutig zu treffen. Politische Entscheidungen über gewünschte Änderungen und deren Auswirkungen sind also notwendig.

Marktnahe Liegenschaftswerte werden Eingang in viele Prozesse der öffentlichen Verwaltung und der Privatwirtschaft finden, sobald sie flächendeckend verfügbar und ausreichend treffsicher sind. Jedenfalls wird dadurch das Risiko im Umgang mit Liegenschaften minimiert, die Planbarkeit verbessert und die Effektivität des Liegenschaftsmanagements erhöht.

Anmerkungen

¹ Vgl. Musgrave et al. (1990) 4.

² Fessler et al. (2009) 127.

³ Zu den vermögensbezogenen Steuern in Österreich siehe Rossmann (2006) und Schratzenstaller (2011).