
Kataster als Ausgangspunkt einer flächendeckenden Liegenschaftsbewertung

Gerhard Muggenhuber, Reinfried Mansberger, Gerhard Navratil,
Christoph Twaroch, Reinhold Wessely

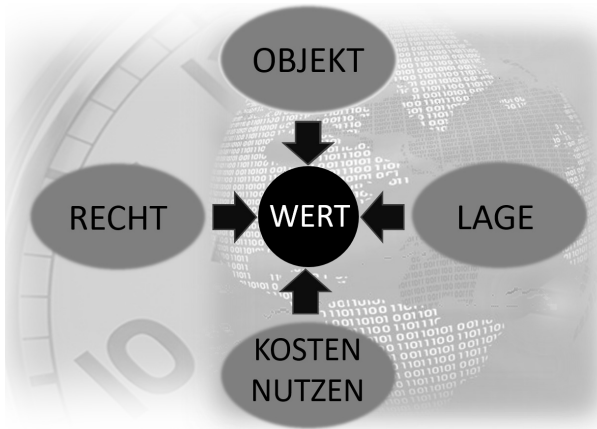
1. Einleitung

Informationen über Liegenschaftswerte sind eine wesentliche Steuerungs- und Entscheidungsgrundlage für eine optimierte Nutzung der Ressource Land. Die öffentliche Verwaltung benötigt dieses Wissen in ihrer Rolle als Eigentümer und Akteur am Liegenschaftsmarkt, aber vor allem zur Erfüllung der folgenden Grundfunktionen:¹

- Entscheidungen über die optimale Ressourcenallokation, vor allem bei Infrastruktur, Bodenpolitik und Raumplanung durch Daten über Änderungen bei Demografie, Wohnraumbedarf, Flächenverbrauch und Liegenschaftswerten durch Umwidmungen oder durch Markteffekte.
- Entscheidungen zur Sozial- und Verteilungspolitik inklusive der Besteuerung von Bestand, Transfer bzw. Wertzuwachs des Immobilienvermögens (Distributionsfunktion).
- Gesetze, Normen und Regeln für einen funktionierenden Markt (Ordnungsfunktion).
- Marktstabilisierende Eingriffe des Staates (Stabilisierungsfunktion) zur Verbesserung der Informationssymmetrie und Erhöhung der Transparenz auf den Immobilienmärkten. Dazu zählen auch EU-weite Maßnahmen wie die Einführung des Energieausweises für Immobilien, die Veröffentlichung von Immobilienpreisspiegeln, Bodenrichtwerten und Immobilienindizes.

Das Wissen um die Liegenschaftswerte und deren räumliche und zeitliche Referenz ist daher als allgemeine Infrastruktur im öffentlichen Interesse zu sehen, die zum volkswirtschaftlichen Kapitalstock gerechnet werden kann, genauso wie die räumlichen Informationen über Liegenschaftsobjekte (Kataster) und die damit verknüpften Rechte (Grundbuch und öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen – ÖREB).

Abbildung 1: Einflussfaktoren des Wertes und deren räumliche und zeitliche Referenz



Quelle: eigene Darstellung.

In Österreich weichen die Schätzungen des gesamten Immobilienvermögens erheblich voneinander ab: So schätzen Hahn und Magerl (2006, S. 63) für das Jahr 2000 das Immobilienvermögen auf 692 Mrd. Euro, davon werden 387 Mrd. Euro den Privathaushalten zugezählt. Demgegenüber beziffert eine Studie der Nationalbank einige Jahre später das Immobilienvermögen der privaten Haushalte mit 690-880 Mrd. Euro fast doppelt so hoch.²

Den Liegenschaftswerten kommt u. a. im Rahmen der Diskussion um eine Vermögensbesteuerung eine erhöhte Aufmerksamkeit zu.³ Zum Teil wird Grund- und Immobilienvermögen in Österreich auf der Basis von veralteten Einheitswerten besteuert.⁴ Auf Grund der Divergenz zwischen dem Verkehrswert und dem Einheitswert erachtete der österreichische Verfassungsgerichtshof die Ungleichbehandlung von Grundvermögen gegenüber anderen Vermögensarten als verfassungswidrig, was u. a. zur Aufhebung der Erbschafts- und Schenkungssteuer⁵ und Teilen des Stiftungseingangssteuergesetzes,⁶ des Gerichtsgebührengesetzes⁷ und des Grunderwerbssteuergesetzes⁸ führte. Im internationalen Vergleich ist die Grundsteuer in Österreich mit ca. 1% (ca. 620 Mio. Euro) des Gesamtsteueraufkommens sehr niedrig.⁹ Die OECD (2011: 73) spricht von einer erodierenden Grundsteuerbasis und empfiehlt die Grundsteuer auf aktuelle Marktwerte anzuheben und diese Werte regelmäßig zu aktualisieren.

Die Reform der Verfahren und Methoden der Grundsteuerberechnung werden sowohl in Deutschland¹⁰ als auch in Österreich¹¹ diskutiert. Ein Argument für die Einführung eines auf Marktwerten basierenden Grundsteuersystems ist, dass das derzeitige Steuersystem, welches Einkommen, Arbeit und Konsum bereits hoch besteuert, an seine Grenzen stößt. Aller-

dings scheiterte die Einführung eines an die Realität besser angepassten Grundsteuer- und Grunderwerbssteuersystems in Österreich u. a. auch an der fehlenden Kenntnis abgesicherter Verkehrswerte. Österreich benötigt daher dringend ein System zur Bestimmung von marktnahen Immobilienwerten.

In vielen Ländern gibt es bereits flächendeckend funktionierende marktwerthnahe Massenbewertungssysteme, die auf vorhandenen Geodaten beruhen und u. a. für die Bemessung der Grundsteuer herangezogen werden. Da Österreich über viele Geodaten in den unterschiedlichsten öffentlichen Registern mit einem raum-zeitlichen Bezug verfügt, die für eine flächendeckende Massenwertermittlung hohe Relevanz haben, könnten marktwerthnahe Immobilienwerte und deren Änderung mit hinreichender Genauigkeit ermittelt werden.

Informationen über Liegenschaftsobjekte und die damit verknüpften Rechte (Kataster und Grundbuch) bilden erst mit den Informationen über Liegenschaftswerte als drittes Element eine vielseitige Entscheidungsgrundlage. Die bestehenden Geodatensätze könnten über den Kataster als multifunktionales Referenzsystem verknüpft werden.

2. Aspekte der Liegenschaftsbewertung

2.1 Konzepte der Liegenschaftsbewertung

In einem marktwirtschaftlich strukturierten Wirtschaftssystem ist es notwendig, den Wert von Gütern (und auch Dienstleistungen) aller Art zu ermitteln, damit dieses Gut durch einen auf dem Wert beruhenden Preis,¹² ausgedrückt in Geld, berechnet werden kann, das heißt verkauft und gekauft werden kann. Der Wert eines Gutes kann durch verschiedene Methoden ermittelt werden (daher kann auch eine subjektive Bewertung zu verschiedenen Ergebnissen führen), während der Preis, ausgedrückt in Geld, fix ist. Der Wert beruht auf Schätzungen, während der beim Kauf/Verkauf – durch einen Vertrag – erzielte Preis objektiv ist. In einem funktionierenden Markt herrscht Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage (weil einer Zahl von Anbietern, die freiwillig verkaufen, eine genügend große Zahl von Käufern, die über die notwendigen finanziellen Mittel verfügen, gegenüberstehen).

- Immobilien haben einen Wert. Ihre Bewertung ist Grundvoraussetzung für einen Immobilienmarkt, der Informationen über den Wert voraussetzt.
- Die individuelle Bewertung von Immobilien beruht auf drei – international seit Langem anerkannten – klassischen Methoden: Vergleich, Kapitalisierung, Wiederherstellung.