

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.

- Die individuelle Bewertung einer Liegenschaft ist vom Auftraggeber abhängig und weist daher trotz aller Regeln subjektive Merkmale auf, während ein Massenbewertungssystem aufgrund der großen Anzahl von verarbeiteten Daten zu generellen Aussagen kommt und Werte objektiver ermitteln kann.
- Um eine größere Anzahl oder eine Gruppe von Immobilien zu bewerten, bedarf es daher eines Massenbewertungssystems, das auf eine große Anzahl von Daten aufbaut, sie computerisiert und den klassischen Bewertungsmethoden folgend marktnahe Ergebnisse produziert.
- Ein solches Massenbewertungssystem liefert Entscheidungsgrundlagen für regionale und örtliche Raumplanung, allgemeine Wirtschaftspolitik (inklusive Steuerpolitik), spezielle Standortfragen, Siedlungs- und Sozialpolitik und Umweltpolitik.

Die in Österreich und Deutschland kodifizierten Bewertungsverfahren (Bienert & Funk 2008) basieren auf Sachwert, Ertragswert bzw. Vergleichswert und modellieren jeweils nur einen Teilbereich der Einflussfaktoren; je nach Datenverfügbarkeit werden sie auch miteinander in Verbindung gebracht.

Fachspezifische Rating-, Analyse- und Bewertungsverfahren dienen als Entscheidungsgrundlage für die jeweilig beabsichtigte Zielerreichung der unterschiedlichen Marktteilnehmergruppen. So haben etwa Betriebskosten für die Nutzer einen hohen Stellenwert; Kreditgeber hingegen geben dem Beleihungsrisiko eine höhere Priorität. Durch diese unterschiedlichen Werteskalen haben sich u. a. folgende Begriffe herausgebildet:

- Verkehrswert (Marktwert) ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.¹³
- Nutzwert: Ausgehend von der Funktion und dem daraus folgenden „bestmöglichen Nutzen“ („*highest and best use*“) dient diese Sichtweise zur Wertermittlung unter Annahme einer optimalen Nutzung.¹⁴
- Restwert: Der Gebäudewert ergibt sich durch Abzug des Grundstückswertes vom Gesamtwert. Grundstück und Gebäude werden somit getrennt betrachtet.¹⁵
- Einheitswert („*normative/ratable value*“): Dieser normative Wert wird durch ein pauschaliertes Bewertungsverfahren ermittelt und beabsichtigt die kostensparende Ermittlung einer Steuer- und Gebührenbemessung.¹⁶
- Buchwert, Versicherungswert und Beleihungswert sind weitere Kategorisierungen, auf die in dieser Arbeit aber nicht eingegangen wird.