

In Deutschland werden im Zuge der Diskussionen zur Grundsteuerreform als Bemessungsgrundlage drei Varianten vorgeschlagen:³²

- Bodenrichtwerte und Werte für Gebäude aus vereinfachten Ertragswerten bzw. Vergleichswerten (Vorschlag des Landes Bremen),
- Bodenwerte und Gebäudewerte nur aus Mengendindikatoren (Vorschlag des Landes Thüringen),
- Boden- und Gebäudeflächen ohne Wertkomponente (Flächensteuer – Vorschlag des Landes Bayern).

3. Ein Massenbewertungssystem für Liegenschaften in Österreich

3.1 Verfügbare Geodaten

Im vorigen Kapitel wurde aufgezeigt, dass Massenbewertungsverfahren in einigen Staaten bereits sehr erfolgreich angewendet werden. Ein wesentliches Element des Erfolges ist die Verwendung geeigneter Informationen, welche die Liegenschaften an sich und die nähere und weitere Umgebung dieser Objekte beschreiben. Darüber hinaus fließen in die Verfahren auch Kenntnisse über die rechtlichen Einschränkungen (öffentlich-rechtliche und privat-rechtliche) für die Bewirtschaftung und Entwicklung der Liegenschaften ein. Aber auch die sozial-wirtschaftlichen und ökologischen Rahmenbedingungen sind wertbestimmende Parameter in diesen Modellen.

Österreich ist in der glücklichen Lage, dass viele Daten mit hoher Relevanz für die Wertermittlung in öffentlichen Registern gespeichert werden. Diese Geodaten dokumentieren die geometrische, physische, rechtliche, wirtschaftliche, ökologische und demografische Situation von Grund und Boden.

Neben den bestehenden (und auch in unterschiedlichen Zeitspannen aktualisierten) öffentlichen Datenbanken gibt es weitere potenzielle Quellen von Geoinformation: Für die Abwicklung von Fördermaßnahmen werden laufend detaillierte Informationen über land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften erfasst. Geodaten über Infrastruktur (Verkehr, Versorgungsleitungen u. a. m.) werden von einschlägigen Stellen erhoben und gespeichert. Auch neue Methoden der Datenerfassung wie *Crowd Sourcing* und *Data Mining* können zusätzlich sehr detaillierte – wenn auch nicht flächendeckend homogene – Informationen über Liegenschaften liefern.

Ein österreichweites Massenbewertungssystem für Liegenschaften setzt flächendeckend verfügbare Daten mit definierter thematischer und geometrischer Qualität voraus. Unter den bundesweit vorhandenen Geo-

daten könnten u. a. folgende Daten für das in Abbildung 2 skizzierte Bewertungsmodell herangezogen werden.

- Der Kataster verknüpft Grundstücke mit Immobilien (Häuser, Wohnungen und Baurechte), Adressen und Einlagezahlen und bietet bundesweite Informationen über Landnutzung. Bei landwirtschaftlichen Flächen wird zusätzlich auch die Bodenqualität (Ertragsmesszahl) ausgewiesen.
- Das Grundbuch enthält öffentlich zugängliche wertrelevante Daten über Rechte und Verpflichtungen (z. B. Servitute) und gibt in der (digitalen) Urkundensammlung Auskunft über die Kaufpreise.
- Flächenwidmungspläne, Bebauungspläne und Gefahrenzonenpläne geben Auskunft über die Nutzungsmöglichkeiten und sind für die relevanten Gebiete österreichweit und großteils auch digital verfügbar.
- Das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) beinhaltet Strukturdaten von Gebäuden, Wohnungen und sonstigen Nutzungseinheiten. Dieser Datensatz ist wie viele andere sozio-ökonomischen und demografischen Informationen bei der Statistik Austria in aggregierter Form öffentlich zugänglich.
- Das Berichtsgewässernetz wird durch das Umweltbundesamt jahresaktuell erstellt.³³
- Die Digitale Bodenkarte stellt sämtliche Standorteigenschaften der landwirtschaftlich nutzbaren und kartierten Böden des Bundesgebietes gebührenfrei und unkompliziert zur Verfügung.
- Klimadaten wie Temperatur, Niederschlag und Luftqualität werden österreichweit an zahlreichen Punkten aufgezeichnet und veröffentlicht. Aggregierte Mittelwerte dieser Informationen sind ebenfalls verfügbar.
- Das jährlich aktualisierte Integrierte Verwaltungs- und Kontrollsystem (INVEKOS) über landwirtschaftlich genutzte Flächen enthält die genauen Daten der Landbewirtschaftung.
- Das Verkehrsbezugssystem für Österreich ist derzeit als gemeinsames Projekt des Bundes, der Bundesländer, des österreichischen Städtebundes und weiterer Stellen im Aufbau und wird österreichweit homogene Daten über das Verkehrsnetz liefern.
- Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Energie, Strom, Öl, Wasser, Fernwärme) werden von den jeweiligen Betreibern verstärkt geocodiert erfasst.
- Landbedeckungskarten mit hohem Detaillierungsgrad können heute aus Orthofotos und hochauflösenden Satellitenbildern extrahiert werden. Diese sollen in naher Zukunft österreichweit flächendeckend mit einer minimalen Kartiereinheit von 25-50 m² hergestellt werden.
- Naturschutzdaten beschreiben als Natur- und Landschaftsschutzgebiete ausgewiesene Flächen, welche mit Beschränkungen in der Flä-

Tabelle 1: Daten mit potenzieller wertbeschreibender Relevanz
 Median der Ergebnisse einer 5-köpfigen Expertenbefragung (1 = hohe Relevanz, 5 = keine Relevanz)

Datengruppe	Datenart	Datenerzeuger	Raumbeschreibung				Verfügbarkeit		Qualität					Relevanz für Bewertung
			Objekt	Mikrolage	Makrolage	Umwelt/Natur	räumlich	rechtlich/technisch	Vollständigkeit	Homogenität	Geometrie	Detail	Aktualität	
	Kataster/DKM	BEV	1,0	2,0	2,0	4,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Geo-Basisdaten	Adressregister	Gemeinden	1,5	3,0	2,5	4,5	3,0	2,0	1,0	1,0	1,0	2,0	1,0	2,0
	Topografische Karten	BEV, Google Maps, ...	4,0	3,0	2,0	2,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2,0	3,0	3,0	3,0
	DGM/DHM/nDTM	BEV, Länder, ...	3,0	3,0	2,0	3,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	3,0	3,0	2,0
	Orthofotos	BEV, LFRZ, Länder, Private, ...	3,0	2,0	2,0	2,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2,0	2,0	3,0
	Satellitenbilder	Private, ...	4,0	3,0	3,0	3,0	1,0	1,0	1,0	2,0	2,0	3,0	3,0	4,0
Geo-Fachdaten	Wasserbuch, HQ-Anschlagslinien, Berichtsgewässernetz	BMLFUW	4,0	3,0	3,0	2,0	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	3,5	3,5
	Umweltdaten	UBA, ...	3,0	3,0	3,0	1,0	2,5	2,5	3,0	2,5	3,0	2,0	3,0	3,0
	Straßendaten	Teleatlas, Navteq, ...	2,0	2,0	2,0	4,0	2,0	2,0	2,0	1,0	2,0	2,0	1,0	2,0
	Landwirtschaftl. Flächen	LFRZ	2,0	2,5	3,0	2,0	2,0	2,0	1,5	2,5	2,5	2,5	2,0	2,0
	Bodendatenbank	LFRZ	3,0	2,0	2,0	2,0	1,0	1,5	1,5	1,5	2,5	2,0	2,5	3,0
	Klimadaten	ZAMG	5,0	3,5	2,5	2,5	2,0	2,0	1,0	1,0	3,0	2,5	1,0	3,5
	Bodenbedeckung/-nutzung	BEV, ...	2,5	2,5	3,0	2,5	1,5	1,5	1,5	1,5	2,0	2,0	2,0	2,5
	Lärmkarten	Länder, ...	3,5	2,0	2,5	3,5	2,5	2,0	2,5	2,5	2,5	2,5	2,0	3,5
	Verdachtsflächen	UBA, ...	3,0	3,0	3,0	2,0	3,0	2,0	4,0	3,0	3,5	3,0	3,0	2,0
GIP-Verkehrsdaten	Bund, Länder, Gemeinden, ...	3,0	2,0	2,0	3,0	1,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,5	

Datengruppe	Datenart	Datenerzeuger	Raumbeschreibung				Verfügbarkeit		Qualität					Relevanz für Bewertung
			Objekt	Mikrolage	Makrolage	Umwelt/Natur	räumlich	rechtlich/technisch	Vollständigkeit	Homogenität	Geometrie	Detail	Aktualität	
Rechtliche Daten	Grundbuch	BMJ	1,0	1,0	3,0	4,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
	Naturschutzdaten	UBA, ...	3,5	2,5	3,0	2,0	1,0	1,5	2,0	2,0	2,0	2,5	1,5	2,5
	Flächenwidmung, Bebauungspläne	Gemeinden	1,0	1,0	2,0	4,0	1,0	2,0	1,0	2,0	1,0	2,0	1,0	1,0
	Gefahrenzonen	Länder	1,0	2,0	2,0	3,0	2,0	2,0	3,0	2,0	3,0	3,0	3,0	2,0
Sozio-ökonomische Daten	Arbeitsmarkt, Firmen Arbeitsstätten, Bevölkerung, Steueraufkommen, Bildung, Kultur, Soziales, Gesundheit, Preise, Produktion/Bauwesen	Statistik Austria	5,0	3,5	2,0	5,0	1,5	1,5	1,0	1,5	3,5	3,0	2,0	3,5
	Wohnungen, Gebäude		3,0	2,0	3,0	4,0	2,5	2,5	2,0	2,5	3,0	3,0	2,5	2,0
	Land-/Forstwirtschaft		3,0	3,0	3,0	2,5	2,0	2,0	2,0	2,5	3,0	3,0	2,5	2,0
Finanzdaten	Kaufsammlungen	Finanzämter, ...	2,0	2,5	2,0	4,0	3,0	3,0	3,5	2,5	3,0	2,5	2,0	1,0
	Angebotsdaten	Wirtschaft, Private, ...	2,5	2,5	2,0	4,0	3,0	3,5	4,0	3,5	3,5	3,0	1,5	1,5
	Transaktionsdaten	GB, Notar, Wirtschaft, ...	1,5	1,5	1,5	4,0	3,0	3,0	3,0	3,0	2,5	2,5	2,0	1,0

chenbewirtschaftung belegt sind. Diese Daten sind österreichweit vorhanden.

- Aus der Luft aufgenommene (*Airborne*) Laserscannerdaten, in den letzten Jahren österreichweit erfasst, liefern hochgenaue Informationen über die Geländeoberflächen (mit und ohne Vegetationsbedeckung).

Zusätzlich zu diesen oben angeführten und größtenteils das gesamte Bundesgebiet abdeckenden Geodaten gibt es bei den Finanzämtern Informationen über die Preise verkaufter Immobilien. Kenntnisse über Marktwerte von Immobilien, die punktuell auch in Sammlungen von Immobilienmarktlern vorliegen, können mit geeigneter Software (*Data Mining*) über die von privaten Personen oder Firmen im Internet veröffentlichten Angebote abgefragt und erfasst werden. Derzeit ist ein EU-weiter Index für Wohnimmobilien in Aufbau.³⁴ Marktdaten, Analysen und Marktberichte werden von verschiedenen Stellen angeboten.

Große internationale Konzerne wie z. B. Google oder Microsoft stellen digitale Geodaten im Internet kostenfrei zur Verfügung. Die topografischen Karten sowie die Luft- und Satellitenbilder werden laufend um weitere Informationsebenen erweitert (z. B. Geländeinformation, Gastronomie, Dienstleistungsbetriebe). Zudem gibt es im Internet auch immer mehr Anwendungen, bei welchen Geodaten interaktiv durch private Personen erfasst und der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden. Stellvertretend für diese als *Crowd Sourcing* bezeichnete Methode ist die „Open Street Map“ zu nennen.

Tabelle 1 zeigt eine Anzahl von Geodaten, die für eine österreichische Version eines Massenbewertungssystems verwendet werden könnten. Die Autoren dieses Artikels geben eine Einschätzung, inwieweit die einzelnen Datensätze für das Modell relevant sein könnten. Diese Aufstellung ist eine erste, subjektive Bewertung von potenziell bereitstehenden Geodaten und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Organisatorische, finanzielle und (datenschutz)rechtliche Aspekte³⁵ für einen operationellen Einsatz der angeführten Datensätze sind abzuklären. Sowohl die EU-PSI-Direktive, die EU-INSPIRE-Direktive³⁶ als auch die Europäische Open-Government-Data-Initiative könnten eine Umsetzung erleichtern.

Aus der Fülle der nach Tabelle 1 zur Verfügung stehenden Daten sind jene Informationen relevant, die zu einem marktnahen Ergebnis beitragen. Das sind vor allem:

- Grundbuch (z. B. Kaufpreise aus der Urkundensammlung),
- Geofachdaten, die wertbeeinflussende Parameter beschreiben (z. B. Verkehr),
- rechtliche Daten, die Auskunft über Widmung und Bebauungsmöglichkeit einer Liegenschaft geben.

3.2 Kataster als Drehscheibe des Liegenschaftsbewertungssystems

Der Kataster in Österreich ermöglicht die eindeutige Referenzierung von Grundstücken und Gebäuden mittels Grundstücksnummer (einschließlich der Katastralgemeindennummer) bzw. der Gebäudeadresse des Adressregisters. Die eindeutige räumliche Abgrenzung dieser Objekte ergibt sich aus der digitalen Katastralmappe. Darüber hinaus sind die Nutzungsarten und bei landwirtschaftlich genutzten Flächen auch die für die Besteuerung verwendete Ertragsmesszahl verfügbar. Über Katastralgemeinde und Grundstücksnummer sind im Grundbuch Eigentümer, Belastungen und Berechtigungen direkt verlinkt. Die Festlegungen der Raumplanung (von der Landesentwicklungsplanung bis zu den Bebauungsplänen) lassen sich durch die Katasterobjekte georeferenzieren.

Somit ermöglicht der Kataster die eindeutige Identifizierung einer Immobilie und definiert deren Lage, Größe und Form.³⁷ Viele weitere im Zusammenhang mit der Immobilienbewertung relevante Daten beziehen sich ebenfalls auf die Katasterdaten. Privatrechtliche Aspekte (beispielsweise Pfand-, Wege- bzw. Baurechte) sind aus dem mit dem Kataster verknüpften Grundbuch³⁸ problemlos abzulesen. Die technische Möglichkeit der Verknüpfung mit öffentlich-rechtlichen Beschränkungen oder Verpflichtungen ist gegeben, auch wenn die Abgrenzung von Rechten teilweise etwas unscharf ist.³⁹

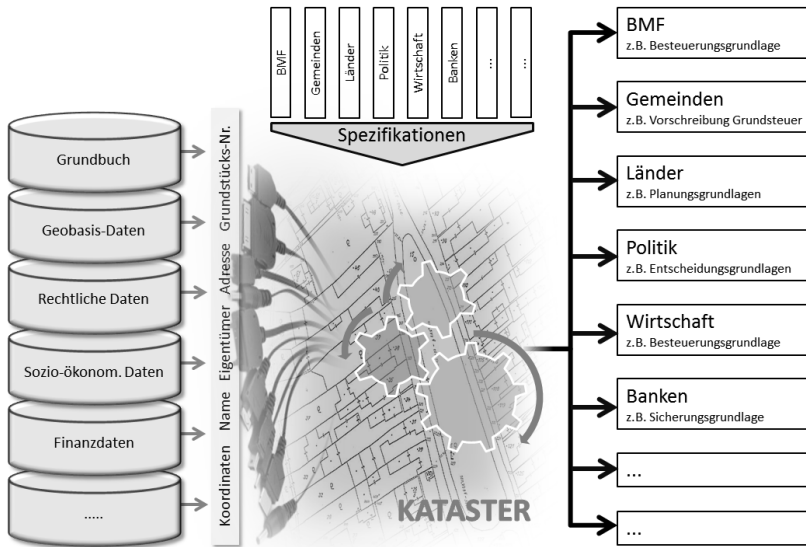
Mit dieser Schlüsselrolle in einem Immobilien-Massenbewertungssystem entwickelt sich der Kataster logisch und historisch weiter. Begonnen hat seine Entwicklung als Grundlage für eine gerechte Besteuerung von Grund und Boden. Erst im Laufe der Zeit sind weitere Aufgaben wie Eigentumsnachweis,⁴⁰ Raumplanung, Basis für Geodaten, Agrarförderung und Umweltmanagement hinzugekommen.⁴¹ Der Kataster ist somit ein flexibles und wandlungsfähiges Instrument, das auch in Zukunft den Anforderungen der Gesellschaft angepasst werden muss⁴² und als Datenschnittstelle für ein Immobilien-Massenbewertungssystem genutzt werden kann.

Abbildung 4 zeigt die Funktion des Katasters als multifunktionales Referenzsystem in der Vernetzung von Daten mit Liegenschaften, durch den etwa über die Grundbuchseinlage auf Transaktionsdaten der Urkundensammlung, aber auch auf wertrelevante privat- und öffentlich-rechtliche Rechte und Pflichten aus diversen Quellen zugegriffen werden kann.⁴³

Für ökonomische Analysen⁴⁴ über Markttrends braucht es für die Datenverknüpfungen Referenzsysteme, wie sie vom Kataster bereitgestellt werden.

Das Massenbewertungssystem bedarf unterschiedlicher wertbeschreibender Geodaten, um sinnvolle Ergebnisse zu liefern. Diese Daten, die mit Hilfe des Katasters miteinander verknüpft werden können, weisen unter Verwendung eines geeigneten Bewertungsmodells Schätzwerte für

Abbildung 4: Der Kataster als Schnittstelle im Prozess einer Massenbewertung von Liegenschaften in Österreich



Quelle: eigene Darstellung.

Immobilien aus. Die Spezifikationen für das Bewertungsmodell können nur von den Anwendern kommen und müssen deren Anforderungen entsprechen.

3.3 Der Prozess einer Massenbewertung von Liegenschaften

Marktwertorientierte Liegenschaftsbewertungssysteme basieren auf einem transparenten Immobilienmarkt und brauchen Regelungen bezüglich:

- Interaktion mit den Steuerzahlern,
- rechtlicher und administrativer Rahmenbedingungen,
- Immobilienbewertung und
- Review und Einsprüche.⁴⁵

Erfolgreiche Systeme zur Liegenschaftsbewertung zeichnen sich u. a. durch Einfachheit in der Feststellung und Ausgewogenheit in der Belastung aus.⁴⁶ Eine summarische Veröffentlichung der Ergebnisse schafft Transparenz und hilft der Öffentlichkeit, Entscheidungen von Behörden in diesem Bereich besser zu verstehen. Für das Einspruchsverfahren sind klare Regeln notwendig. Ein Einspruch sollte sich nur auf Fehler in den Parametern und den zugrunde gelegten Daten wie z. B. in der Zuordnung der Liegenschaft, Größe, Lage und Art der Liegenschaft etc. beziehen können, nicht aber auf die Spezifikation und die Kalibrierung des Bewertungsmodells an sich.

Das Massenbewertungssystem bedarf aber auch einer mit entsprechender gesetzlicher Autorität ausgestatteten Institution zur Durchführung der oben angeführten Aufgaben. Die Institution, die über die im vorigen Abschnitt beschriebenen Katasterdaten verfügt, ist das Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV). Im Verfahren zur Ermittlung der Ertragsmesszahl ist das BEV bereits jetzt eingebunden. Die darauf aufgebaute Berechnung der Einheitswerte erfolgte bisher im Bundesministerium für Finanzen. Die Grundsteuer selbst wird von den Gemeinden eingehoben. Die Aufgabenverteilung zwischen den Gebietskörperschaften (Bund, Länder und Gemeinden) wird im Zuge einer Neugestaltung des Bewertungsverfahrens unter Berücksichtigung von verwaltungsökonomischen Aspekten zu überdenken sein.

Die Liegenschaftsbewertung könnte wie etwa in den Niederlanden jährlich durchgeführt werden. Falls dies aus Kostengründen nicht durchführbar ist, wären auch Intervalle von zwei oder drei Jahren möglich. In diesem Fall wäre in den Jahren dazwischen die letzte Bewertung zu verwenden, oder die Veränderungen wären durch Indexierung basierend auf Marktanalysen (z. B. auch mittels Daten der Statistik Austria) zu interpolieren.

4. Nutzen eines österreichweit flächendeckenden Bewertungssystems

Die Verwendung eines flächendeckenden Massenbewertungssystems (wie in Abbildung 4 dargestellt) schafft vielfachen Nutzen. Veränderungen der Liegenschaftswerte spiegeln Wirtschaftspolitik und Infrastrukturmaßnahmen wider. Nur Informierte aus Politik, Wirtschaft und dem privaten Bereich können nachvollziehbare, transparente, nachhaltige und für ein funktionierendes Landmanagement (Dokumentation, Administration, Bewirtschaftung, Bewertung und Entwicklung von Liegenschaften) optimierte Entscheidungen treffen. Einige Anwendungen werden im Folgenden exemplarisch vorgestellt.

4.1 Feststellung von Immobilienvermögen

Die Besteuerung von Bestand, Transfer bzw. Wertzuwachs einer Immobilie setzt deren Wertfeststellung voraus.⁴⁷ Bei der Bestandsbesteuerung kommt der Ertrag- bzw. der Nutzwertfeststellung eine hohe Bedeutung zu. Die Massenbewertungssysteme stellen zeitgemäße Methoden der Wertfeststellung auf wissenschaftlich nachvollziehbarer Basis mit einem operativ vertretbaren Aufwand zur Verfügung. In Hinblick auf die vielen in Österreich öffentlich verfügbaren Daten bietet sich ein diesbezüglicher Innovationsschritt förmlich an.