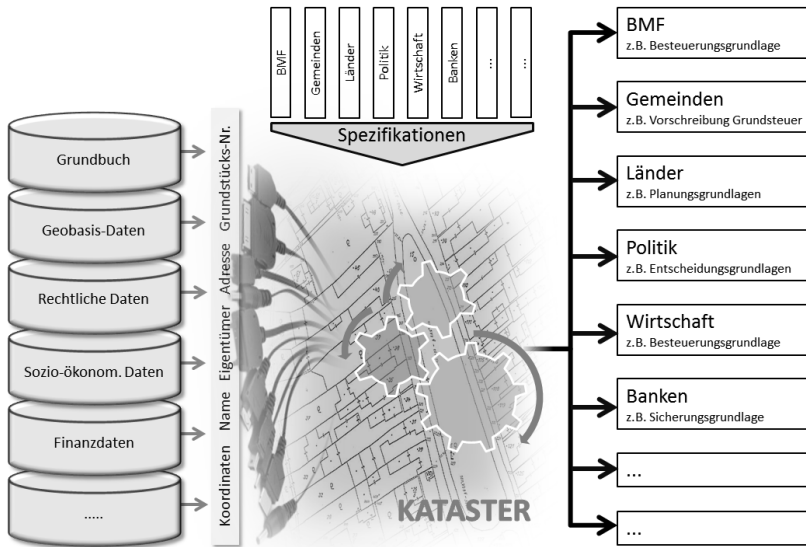


Abbildung 4: Der Kataster als Schnittstelle im Prozess einer Massenbewertung von Liegenschaften in Österreich



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.