

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.<sup>47</sup> 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.

## 4.2 Besteuerung von Grund und Boden

Grund- und Immobilienvermögen wird in Österreich im Rahmen der Grundsteuer und teilweise auch der Grunderwerbsteuer auf der Basis von veralteten Einheitswerten besteuert.<sup>48</sup> In der Land- und Forstwirtschaft wird der Einheitswert für Buchführungsgrenzen, für Pauschalierung der Betriebe in der Einkommensteuer, aber auch für Sozialversicherungsbeiträge herangezogen.<sup>49</sup> Sowohl in Österreich als auch in Deutschland wurde die Verfassungskonformität der Verwendung von Einheitswerten mehrfach in Frage gestellt. Lediglich die Verwendung der Einheitswerte für die Grundsteuer wurde 2010 (noch) als unbedenklich erachtet, weil die steuerlichen Auswirkungen geringfügig seien.<sup>50</sup> Rechberger kommentierte das derzeitige System unter dem Titel „Der Einheitswert ist falsch, aber nicht das System“.<sup>51</sup>

Das derzeitige System ist methodisch nicht adäquat (weil es auf willkürlich festgesetzten bzw. veralteten Einheitswerte aufbaut), sozial ungerecht (weil nicht gleichförmig angewandt) und steuerlich ungerecht (weil es Beziehern von höheren disponiblen Einkommen ermöglicht, Vermögen ohne steuerliche Konsequenzen zu bilden):

- Menschen (Haushalte) mit einem relativ geringen disponierbaren Einkommen können nur auf konventionelle Art (Sparbuch, Bausparkassenvertrag, Wertpapiere) ein geringes Vermögen bilden. Der Ertrag aus diesem Vermögen ist laufend mit 25% KEST besteuert.
- Haushalte mit einem weit über dem Durchschnitt liegenden Haushaltseinkommen können dagegen nicht nur in Wohnungen oder Häuser von großem Wert, sondern auch in mehrere Wohnsitze (Ferienwohnungen, Wohnungen für Kinder) investieren.
- Immobilien erfahren langfristig einen großen Wertzuwachs. Dieser über die Jahre zugewachsene Wert wird auf Erben übertragen, ohne dass dieser Wertzuwachs besteuert wurde.

Für die Einführung eines Massenbewertungssystems als Basis für die Grundsteuer werden folgende Annahmen getroffen:

- Das Liegenschaftsbewertungssystem muss alle Liegenschaften – ohne Ausnahmen – umfassen und deren Werte regelmäßig ermitteln. Eine Wertänderung (Wertzuwachs) wird erst in der Folge daraus abgeleitet.
- Die Wertänderung einer Liegenschaft ist nur schwer regelmäßig zu ermitteln. Hingegen kann man den Marktwert einer Liegenschaft unter Anwendung der drei klassischen Methoden der Liegenschaftsbewertung zu einem Stichtag ermitteln.
- Wegen der großen Anzahl der Bewertungen muss man erprobte Methoden der Liegenschaftsmassenbewertung anwenden, die Ergebnisse nahe dem aktuellen Marktwert liefern.
- Der Marktwert einer Liegenschaft zu einem bestimmten Stichtag samt

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

<sup>1</sup> Vgl. Musgrave et al. (1990) 4.

<sup>2</sup> Fessler et al. (2009) 127.

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