

## 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.