

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

¹ Vgl. Musgrave et al. (1990) 4.

² Fessler et al. (2009) 127.

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

- ⁴ Im VfGH-Verfahren zu G 54/06 wurde eine Vergleichspreiserhebung für Bauland-Wohngebiete vorgelegt, deren Verkehrswerte das 9-fache der Einheitswerte betragen. Im VfGH-Verfahren zu G 150/10 betrug der dreifache Einheitswert der Liegenschaft rd. € 44.000, während der Verkehrswert mit € 2,5 Mio. angegeben wurde.
- ⁵ VfGH 7.3.2007, G 54/06 und 15.6.2007, G 23/07; siehe Degirmencioglu et al. (2007).
- ⁶ VfGH 2.3.2011, G 150/10 – damit wurde der letzte Satz des § 1 Abs 5 StiftungseingangssteuerG als verfassungswidrig aufgehoben. Diese Regelung hat für Zwecke der Bewertung auf § 19 ErbStG verwiesen.
- ⁷ VfGH 21.9.2011, G 34/11 – damit wurde die günstige Bemessungsgrundlage hinsichtlich der Grundbuchseintragungsgebühr für unentgeltliche Liegenschaftsübertragungen per 31.12.2012 aufgehoben; siehe jetzt BGBl. I Nr. 1/2013.
- ⁸ VfGH 27.11.2012, G 77/12 – damit wurde § 6 des Grunderwerbssteuergesetzes aufgehoben; für eine Neuregelung hat der VfGH dem Gesetzgeber eine Reparaturfrist bis April 2014 eingeräumt.
- ⁹ Daten der Statistik Austria 2011; vgl. Schmidl & Schratzenstaller (2011) 417, Keuschnigg et al. (2013) 61.
- ¹⁰ Junkernheinrich & Fugmann-Heesing (2011) 10.
- ¹¹ Schratzenstaller et al. (2008).
- ¹² In Analogie zur deskriptiven Statistik ist der „Wert“ ein Synonym für den Erwartungswert und der „Preis“ ein Synonym für die Beobachtungsgröße.
- ¹³ § 2 Abs 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl 150/1992; ähnliche Definitionen siehe EU-Directive 2006/48/, The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA), International Valuation Standards Council (IVSC), International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS) 32.11 und 39.9.
- ¹⁴ International Valuation Standards (IVA), Eighth Edition (2007) 28 und 368.
- ¹⁵ Grundstücks- und Gebäudewert entwickeln sich über die Zeit meist gegenläufig. Daher ist auch der Restwert („*Residual Value*“) des Grundstücks durch Abzug des Gebäudewertes vom Gesamtwert von Interesse.
- ¹⁶ Twaroch/Frühwald/Wittmann: Kommentar zum Bewertungsgesetz, Anm zu § 19.
- ¹⁷ Boden- und Gebäudesteuern haben gegenteilige Wirkung im Sinne der Wohlfahrtsökonomik und der Raumplanung. Sie beeinflussen gemeinsam mit den Transportkosten den Landverbrauch; vgl. Banzhaf & Lavery (2008) 2.
- ¹⁸ Vgl. Rossini & Kershaw (2008) 2.
- ¹⁹ Vgl. Parmeter & Pope (2009).
- ²⁰ Nach Rosen (1974)
- ²¹ Thießen & Schnorr (2005) 5ff.
- ²² Kauko (2003) 250f.
- ²³ Vgl. Wyatt (1997), Kauko (2007) 9.
- ²⁴ RE/MAX-Immospiegel: Die Auswertung der im Grundbuch eingetragenen Verkaufsfälle in Österreich für die Jahre 2010 & 2011 ergab 93.807 & 90.814 Immobilienverkäufe im Gesamtwert von 17,25 & 16,42 Mrd. Euro.
- ²⁵ Vgl. Sprengnetter & Kierig (2010) 69.
- ²⁶ Vgl. Eckert (2006).
- ²⁷ Vgl. Clapp (1990) und Cornia & Slade (2005).
- ²⁸ Borst & McCluskey (2007) 107.
- ²⁹ Siehe: http://www.fig.net/pub/fig2012/papers/ts02g/TS02G_brankovic_tesla_5870.pdf, Modernisation of the Real Estate Tax Administration in Egypt. EuropeAid/131117/D/ACT/EG.
- ³⁰ Mittels eines hierarchischen Trendmodells werden die zeitlich und räumlich nicht-lineare Aspekte abgebildet; vgl. Kauko & D'Amato (2008) 18 und Francke (2010) 1.
- ³¹ Geodetska uprava Republike Slovenije (2012) veröffentlicht die Markttrends für die gel-

tenden Werte in €/m² kategorisiert nach Immobilientypen in 19 Regionen der Republik Slowenien (2011).

- ³² Wissenschaftlicher Beirat beim BMF (2011) 47.
- ³³ Es ist das einzige zentral verfügbare Gewässernetz des gesamten Bundesgebietes nach den Anforderungen der EU-Wasserrahmenrichtlinie 2000/60/EG.
- ³⁴ EUROSTAT (2012), vgl. auch Brunauer et al. (2012).
- ³⁵ Hinsichtlich der rechtlichen Grundlagen von Geodaten vgl. ÖROK-Studie, Rechtsvorschriften für Geodaten in Österreich http://www.it-law.at/uploads/tx_publications/Rechtsvorschriften_fur_Geodaten_in_Oesterreich.pdf.
- ³⁶ PSI-Directive 2003/98/EC on the re-use of public sector information, INSPIRE-Directive 2007/2/EC on Infrastructure for Spatial Information in the European Community.
- ³⁷ Abart et al. (2011) 26.
- ³⁸ Superädifikate („bewegliche Sachen“; Eigentumsbegründung ohne Grundbucheintragung; Erwerb durch Urkundenhinterlegung bei Gericht) und Baurechte sind gesondert zu betrachten.
- ³⁹ Vgl. Navratil & Spangl (2012).
- ⁴⁰ Die wirtschaftliche Bedeutung der Sicherheit des Eigentums wird u. a. von de Soto (2002) betont.
- ⁴¹ Muggenhuber & Twaroch (2008).
- ⁴² Twaroch et al. (2011)
- ⁴³ Vgl. Navratil & Spangl (2012).
- ⁴⁴ Vergleiche von Angebotspreisen mit tatsächlichen Transaktionen („*Bid-Ask-Spread*“) und deren mittlere Anbotszeiten (*time-on-market*) (Anglin et al. [2003]) bedürfen der Werkzeuge für „Data-Mining“ (Verknüpfungen mit den Objekten).
- ⁴⁵ Almy (2006) 17.
- ⁴⁶ Vgl. Schulemann (2011) 17f.
- ⁴⁷ Vgl. Schratzenstaller (2011) 9f. Wertveränderungen sind regelmäßig nachzuführen. Dies ist sowohl allokatiospolitisch erstrebenswert als auch im Sinne der steuerlichen Leistungsfähigkeit gerecht. Siehe Schratzenstaller et al. (2008) 5.
- ⁴⁸ Vgl. Anmerkungen 3 und 7.
- ⁴⁹ Vgl. Schartel-Hlavenka, M., Die Einheitsbewertung in ihrer verbleibenden Bedeutung, in: *ecolex* (1996) 701.
- ⁵⁰ VfGH 6.10.2010, B 298/10; Leiss, Reformbedarf bei der Grundsteuer, RFG 2012/5; Peyerl, Grundsteuer auf dem Prüfstand des VfGH, FJ 2010, 241; Hamberger/Vondrak, Einheitswerte unter Druck, *ecolex* (2012) 166.
- ⁵¹ „Die Presse“ (18.3.2012).

Literatur

- Abart, Günther; Ernst, Julius; Twaroch, Christoph, *Der Grenzkataster. Grundlagen, Verfahren und Anwendungen* (Wien, Graz 2011).
- Almy, Richard, *Improving the Valuation of Large Commercial Properties for Real Estate Tax Purposes* (2006); <http://www.agjd.com/documents/Improving%20Valuation%20of%20Large%20Commercial%20Properties.pdf>.
- Anglin, Paul M; Rutherford, Ronald; Springer, Thomas M., *The Trade-off Between the Selling Price of Residential Properties and Time on-the-Market: The Impact of Price Setting*, in: *Journal of Real Estate Finance and Economics* 26/1 (2003) 95-111.
- Banzhaf, H. Spencer; Lavery, Nathan, *Can the land tax help curb urban sprawl? Evidence from growth patterns in Pennsylvania*, in: *Journal of Urban Economics* 67/2 (2010) 169-179.