
Bewertung von Grund und Boden

Rezension von: Christoph Twaroch,
Reinhold Wessely (Hrsg.), *Liegenschaft
und Wert. Geodaten als Grundlage einer
österreichweiten Liegenschaftsbewertung
mit einem Vergleich der Wertermittlung
von Liegenschaften in ausgewählten
Ländern Europas*,
Neuer Wissenschaftlicher Verlag,
Wien 2015, 215 Seiten, broschiert,
€ 29,80; ISBN: 978-3-7083-1023-7.

Im vorliegenden Buch wird eine sehr umfassende und detailreiche Analyse bestehender nationaler und internationaler Liegenschaftsbewertungsverfahren durchgeführt. Im Wesentlichen geht es dabei um sogenannte „Massenbewertungsverfahren“, die in einigen Ländern beispielsweise für die Steuerermittlung herangezogen werden. In weiterer Folge wird ein mögliches Bewertungsverfahren für Österreich vorgestellt, das auf Geodaten (das sind Daten, die einen räumlichen Bezug haben) beruht, die grundsätzlich vorhanden sind.

Zu Beginn des Buches werden Grundbegriffe und unterschiedliche Liegenschaftsbewertungsverfahren vorgestellt. Neben der Vergleichswertmethode werden auch das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und der DCF (*discounted cash-flow*) angeführt. Darüber hinaus werden Modelle zur Wertermittlung beschrieben. Das hedonische Preismodell wird angewandt, um Liegenschaftspreise vergleichbar zu machen. Es geht dabei von der These aus, dass der Preis einer Liegenschaft von gewissen Para-

metern (z. B. Größe, Lage, Infrastruktur) bestimmt ist. Über statistische Berechnungen können so Aussagen über den Wert bzw. die Wertentwicklung von Liegenschaften getroffen werden.

Im Anschluss daran wird das in Österreich praktizierte Einheitswertverfahren erklärt. Da diese zuletzt 1973 umfassend erhobene Werte („Hauptfeststellung“) nicht die aktuelle Marktsituation („Verkehrswert“) widerspiegeln, gab es einige höchstgerichtliche Urteile, die sich im Besonderen auf die Erbschafts- und Schenkungssteuer auswirkten. Als Leser gewinnt man den Eindruck, dass alle auf dem „Einheitswert“ aufbauenden österreichischen Steuergesetze (z. B. Grundsteuer, Grunderwerbssteuer) in der letzten Zeit nur notdürftig repariert wurden, um Erkenntnissen des Verfassungsgerichtshofes (VfGH) Folge zu leisten, jedoch kein schlüssiges und den Marktwerten von Liegenschaften angepasstes neues Liegenschaftsbewertungssystem in das österreichische Rechtssystem aufgenommen wurde.

Im dritten Abschnitt wird die Entwicklung des Immobilienmarktes aus Sicht der Österreichischen Nationalbank beleuchtet. Der sogenannte „Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien 2014“ zeigt aktuell z. B. für Wien eine deutliche „Überbewertung“ der Wohnimmobilien um rund 20%.

Im folgenden Abschnitt wird argumentiert, warum eine realistische Wertermittlung für die gesamte Volkswirtschaft notwendig ist. Ein Massenbewertungssystem könnte mit seinen multiplen Funktionen eine wertvolle Entscheidungshilfe für Wirtschafts- und Sozialpolitik, für Umweltpolitik und Fiskalpolitik, für Raumordnung und für die Besteuerung von Grund und Boden auf einer fairen Basis bieten. Es wird

auch die Frage aufgeworfen, warum die dem Finanzministerium zur Verfügung stehenden Immobilienwerte (z. B. Verkaufspreise zur Ermittlung der Grunderwerbssteuer) nicht der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden, um mehr Transparenz zu schaffen.

Im fünften Abschnitt werden erfolgreiche internationale Massenbewertungsverfahren vorgestellt:

- Deutschland,
- Litauen,
- Russland,
- Slowenien,
- Schweden,
- Spanien und
- USA.

Besonders zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang, dass in einigen europäischen Ländern (z.B. Slowenien, Irland, Russland) erst vor wenigen Jahren (teilweise im Rahmen von EU-Projekten) erfolgreiche Massenbewertungssysteme etabliert wurden. In den USA sind in fast allen Bundesstaaten Massenbewertungssysteme zur Grundsteuerermittlung im Einsatz. Aufgrund der relativ hohen Steuersätze (bis zu 7%) werden Immobilien selten gehortet, sondern meist umgehend dem Markt zugeführt. In den Niederlanden wird die jährliche Verkehrswertermittlung auf Grundlage der abgeschlossenen Transaktionen, der Lage- und der Wohncharakteristika ermittelt. Bemerkenswert ist die Kooperation zwischen Staat und Wirtschaft in Slowenien. Diese führte innerhalb von wenigen Jahren zur Einführung eines modernen Massenbewertungssystems. Auch in Deutschland gibt es bezüglich einer Grundsteuerreform eine breite Diskussion, die aber noch nicht abgeschlossen ist.

Der gesamteuropäischen Betrachtung

(z. B. Eurostat) eines Immobilien-Monitorings ist der nächste Abschnitt gewidmet. Neben Immobilienpreis-Indices werden spezielle Verhältniszahlen wie z. B. Hauspreis in Relation zum Einkommen (*price to income – ratio*) sowie Immobilienpreis im Verhältnis zur Miete (*price to rent – ratio*) analysiert. Informationen über Liegenschaftswerte sowie über deren zeitliche und räumliche Änderung sind wichtige Grundlagen für die Beurteilung des Liegenschaftsmarktes. Diese Daten bilden eine vielfältige Entscheidungsgrundlage sowohl auf makro- als auch auf mikroökonomischer Ebene.

Zuletzt wird ein mögliches Massenbewertungsverfahren für österreichische Immobilien auf Basis bewährter internationaler Systeme skizziert. Dabei werden u. a. folgende Datenquellen in Betracht gezogen:

- Kataster,
- Grundbuch,
- Flächenwidmungs-, Bebauungs- und Gefahrenzonenpläne,
- Gebäude- und Wohnungsregister (GWR),
- Berichtsgewässernetz,
- öffentlich verfügbare Klimadaten,
- die digitale Bodenkarte,
- das integrierte Verwaltungs- und Kontrollsystem (INVEKOS) über landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- das noch im Projektstadium befindliche Verkehrsbezugssystem für Österreich,
- Leitungsnetzdaten, die von den Versorgungs- bzw. Entsorgungsbetrieben (z. B. Energie, Wasser) zugänglich gemacht werden,
- Landbedeckungsdaten und
- diverse Naturschutzdaten.

Die Bedeutung dieser Geodaten für die Wertermittlung und deren breite Verfügbarkeit werden aufgezeigt. Da-

rüber hinaus wären auch Daten des Finanzministeriums (z. B. Kaufpreise aus Liegenschaftstransaktionen) wichtige Grundlagen für marktwertorientierte Wertdarstellungen. Auch alternative Datenerfassungsmethoden wie z. B. *Data Mining* oder *Croud Sourcing* könnten herangezogen werden. Es wird angeregt, eine öffentlich-private Partnerschaft (PPP) bzgl. Datenerfassung bzw. Betrieb des Bewertungssystems anzudenken.

Das Buch „Liegenschaft und Wert“ zeigt auf, welche Daten bereits für die

Einführung marktwertorientierter Massenbewertungsverfahren in Österreich zur Verfügung stehen und wie andere Länder diesen Schritt umgesetzt haben. Es ist ein wichtiger Beitrag, um die internationale Entwicklung hin zu Massenbewertungssystemen auch in Österreich voranzutreiben.

Der österreichischen Legislative und der Exekutive obliegt es nun, die Rahmenbedingungen für eine seriöse Umsetzung zu schaffen.

Arthur Mannsbarth