

# Inhaltsverzeichnis

## Geleitworte

*Michaela STEINACKER* ..... 3

*Paola DEDA* ..... 5

Vorwort ..... 7

Abkürzungsverzeichnis ..... 17

<b>I</b>	<b>Ermittlung von Liegenschaftswerten – Begriffe, Verfahren, Daten und Akteure</b>	19
	<i>Gerhard MUGGENHUBER</i>	
<b>A</b>	Einleitung .....	19
<b>B</b>	Nutzen – Wert – Preis .....	19
<b>C</b>	Objektive und subjektive Wertlehre .....	20
<b>D</b>	Objekte, Rechte und Werte .....	20
	1    Liegenschaftsobjekte .....	21
	2    Liegenschaftsrechte .....	21
	3    Liegenschaftswerte .....	21
	4    Rechtsinhaber und Akteure .....	22
<b>E</b>	Bewertungsverfahren .....	22
	1    Marktwert .....	23
	2    Nutzen einer Wertermittlung .....	23
	3    Modelle für die Wertermittlung .....	24
<b>F</b>	Datengrundlagen .....	26
	1    Indikatoren zum Immobilienmarkt .....	28
	2    Wertbestimmende Parameter – Informationen des öffentlichen Sektors .....	28
<b>G</b>	Akteure und Institutionen .....	29
	1    Die Rolle des Staates am Liegenschaftsmarkt .....	30
<b>II</b>	<b>Der Einheitswert des Grundvermögens in der Rechtsprechung</b>	33
	<i>Christoph TWAROCH</i>	
<b>A</b>	Einleitung .....	33
<b>B</b>	Einheitswert .....	33
<b>C</b>	Schwächen des bisherigen Systems .....	35
	1    Erbschafts- und Schenkungssteuer .....	36

2	Grundsteuer .....	36
3	Grundbucheintragungsgebühr.....	37
4	Stiftungseingangssteuer .....	38
5	Grunderwerbsteuer.....	39
6	Zivilprozessordnung .....	40
D	Empfehlung zur Anpassung an Marktwerte .....	41
1	Vorgaben des VfGH .....	41
<b>III</b>	<b>Immobilienpreise aus der Sicht einer Notenbank .....</b>	<b>43</b>
	<i>Doris RITZBERGER-GRÜNWALD und Martin SCHNEIDER</i>	
A	Immobilien – ein Thema für Jedermann .....	43
B	Preisstabilität und Finanzmarktstabilität – zwei sich ergänzende Ziele .....	45
C	Das Immobilienmarktmonitoring der OeNB.....	45
1	Das makroökonomische Umfeld .....	46
2	Der österreichische Immobilienmarkt.....	46
3	Der Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien .....	48
4	Die Verschuldung der privaten Haushalte .....	49
D	Österreichischer Immobilienmarkt im Gleichgewicht.....	49
E	Die weißen Flecken auf der (Daten-)landkarte .....	50
F	Was man im Fall des Falles tun kann.....	50
G	Zusammenfassung.....	51
<b>IV</b>	<b>Zur Notwendigkeit einer Wertermittlung.....</b>	<b>53</b>
	<i>Bernhard FUTTER</i>	
A	Vorbemerkung .....	53
B	Der Wert einer Sache – Die Basis (fast) jeder rechtsgeschäftlichen Beziehung .....	53
C	Bewertung von Immobilien .....	54
D	Geodaten liefern Grundlagen für die Bewertung von Liegenschaften.....	55
E	Herausforderungen für ein automatisiertes Massenbewertungsverfahren .....	57
F	Liegenschaftsbewertung in Österreich .....	59

<b>G</b>	<b>Zusammenfassung und Ausblick .....</b>	<b>59</b>
<b>V</b>	<b>Best Practice in den Ländern .....</b>	<b>61</b>
<b>V.1</b>	<b>Bewertung der Immobilien in Deutschland .....</b>	<b>61</b>
	<i>Christoph TWAROCH</i>	
<b>A</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>61</b>
<b>B</b>	<b>Liegenschaftswerte .....</b>	<b>61</b>
<b>C</b>	<b>Bewertung .....</b>	<b>61</b>
1	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>62</b>
2	<b>Kaufpreis .....</b>	<b>62</b>
<b>D</b>	<b>Institutionen .....</b>	<b>63</b>
<b>E</b>	<b>Kaufpreise und Richtwerte .....</b>	<b>63</b>
1	<b>Kaufpreissammlung .....</b>	<b>63</b>
2	<b>Bodenrichtwertkarte .....</b>	<b>64</b>
3	<b>Probleme, Stärken – Schwächen .....</b>	<b>65</b>
<b>F</b>	<b>Markttransparenz .....</b>	<b>66</b>
<b>G</b>	<b>Grundsteuer .....</b>	<b>66</b>
1	<b>Reform der Grundsteuer .....</b>	<b>67</b>
<b>V.2</b>	<b>Massenbewertung von Liegenschaften in Litauen .....</b>	<b>69</b>
	<i>Albina ALEKSIENE und Arvydas BAGDONAVICIUS</i>	
<b>A</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>69</b>
<b>B</b>	<b>Die Entwicklung von Steuern auf Grundstücke und Gebäude auf der Basis von Marktwerten .....</b>	<b>70</b>
1	<b>Die Reform der Grund(stücks)steuer .....</b>	<b>70</b>
2	<b>Die Reform der Immobilien(Gebäude)-Steuer .....</b>	<b>72</b>
<b>C</b>	<b>Massenbewertung von Grundstücken und Gebäuden .....</b>	<b>74</b>
1	<b>Institutioneller Rahmen für die Verwaltung und Bewertung der Grundstücks- und Immobiliensteuer .....</b>	<b>75</b>
2	<b>Der Prozess der Massenbewertung .....</b>	<b>76</b>
3	<b>Datenerhebung .....</b>	<b>76</b>
<b>D</b>	<b>Durchführung der Bewertung .....</b>	<b>78</b>
1	<b>Der Bewertungsprozess .....</b>	<b>78</b>
2	<b>Die Veröffentlichung der Ergebnisse der Massenbewertung .....</b>	<b>79</b>

E	Nutzung der Ergebnisse der Massenbewertung .....	79
F	Rekurs – Einsprüche .....	80
G	Zusammenfassende Schlussbemerkungen .....	81
<i>Reinhold WESSELY</i>		
1	Allgemeines .....	81
2	Das Modell der Massenbewertung .....	81
3	Separate Bewertung von Grundstücken und Gebäuden .....	82
4	Die Institution .....	82
5	Human Resources und Effizienz .....	82
6	Das Einspruchsverfahren .....	83
7	Grundsteuer und Gemeinden .....	83
8	Multifunktionales System .....	83
<b>V.3</b>	<b>Massenbewertung von Immobilien in Russland .....</b>	<b>85</b>
<i>Nikolai V. VOLOVICH</i>		
A	Einleitung .....	85
1	Der Föderale Dienst für staatliche Registrierung, Kataster und Kartographie (ROSREESTR) .....	85
2	Eigentum und Grundsteuern .....	86
B	Massenbewertung .....	88
1	Probleme der Massenbewertung .....	89
2	Methodologie .....	90
C	Durchführungsschritte der Katasterbewertung .....	91
1	Kritik an der Massenbewertung .....	97
2	Einspruchsmöglichkeiten .....	97
D	Multiple Nutzung der Massenbewertung .....	98
E	Ausblick .....	99
F	Anmerkungen und Erklärungen .....	99
<i>Reinhold WESSELY und Anton V. LANKIN</i>		
<b>V.4</b>	<b>Massenbewertung von Liegenschaften in Slowenien .....</b>	<b>101</b>
<i>Anka LISEC</i>		
A	Einleitung .....	101
B	Entwicklung der Grundsteuer in Slowenien .....	101
1	Immobiliensteuern .....	102
2	Liegenschaftssteuer .....	103

C	Massenbewertungssystem .....	103
1	Datengrundlagen .....	103
2	Liegenschaftsmarktwerte .....	105
3	Liegenschaftsdatenbank .....	106
D	Institutionen .....	107
E	Bewertungsmethoden .....	107
F	Stärken und Schwächen der Massenbewertung .....	108
1	Liegenschaftsbesteuerung .....	109
G	Kosten .....	110
H	Öffentlichkeit .....	111
I	Mehrfachnutzen .....	111
<b>V.5</b>	<b>Bewertung der Immobilien in Schweden .....</b>	<b>113</b>
	<i>Reinfried MANSBERGER</i>	
A	Einleitung .....	113
B	Datengrundlagen .....	114
C	Rechtliche Grundlagen und beteiligte Institutionen .....	115
1	Rechtliche Grundlagen .....	115
2	Beteiligte Institutionen .....	115
D	Methodik .....	116
1	Objekte der Bewertung .....	116
2	Bewertungszyklus .....	117
3	Bewertungsverfahren .....	117
4	Bearbeitung, Visualisierung und Veröffentlichung .....	123
E	Stärken / Schwächen / Probleme .....	124
F	Mehrfachnutzen .....	125
G	Zusammenfassung .....	126
<b>V.6</b>	<b>Immobilienbewertung in Spanien auf der Basis des Katasters .....</b>	<b>129</b>
	<i>Luis ARIJÓN</i>	
A	Kataster .....	129
B	Katasterbewertung .....	130
1	Katasterwert .....	130
2	Grundsätze der Katasterbewertung .....	131
C	Methodologie der Kataster-Bewertung .....	132

1	Nationale Koordination .....	132
2	Wertzonen .....	134
D	Immobilienmarkt .....	135
1	Verarbeitung der Marktinformationen .....	136
2	Bewertung von Grundstücken .....	137
3	Bewertung von Gebäuden .....	138
4	Korrektur-Koeffizienten für Grundstück plus Gebäude .....	139
5	Bestimmung des Katasterwerts .....	140
E	Anmerkungen und ergänzende Kommentare .....	141
<i>Reinhold WESSELY und Amalia VELASCO MARTÍN-VARÉS</i>		
1	Statistische Daten zur Kataster-Bewertung in Spanien .....	141
2	Zusammenarbeit mit anderen Behörden und Institutionen .....	141
<b>V.7</b>	<b>Exkurs – Liegenschaftsbewertung in den USA .....</b>	<b>143</b>
<i>Reinhold WESSELY</i>		
A	Einleitung .....	143
B	Die Massenbewertung von Grundstücken und Gebäuden .....	145
1	International Association of Assessing Officers (IAAO) .....	145
2	Lincoln Institute of Land Policy .....	146
C	Institutionelle Organisation eines Massenbewertungssystems .....	146
1	Datenerhebung .....	147
2	Datenverarbeitung – Methodologie der Massenbewertung .....	148
D	Die Veröffentlichung der Ergebnisse und Einspruch gegen die Bewertung .....	150
<b>VI</b>	<b>Kataster als Ausgangspunkt einer flächendeckenden Liegenschaftsbewertung .....</b>	<b>153</b>
<i>Gerhard MUGGENHUBER, Reinfried MANSBERGER, Gerhard NAVRATIL, Christoph TWAROCH, Reinhold WESSELY</i>		
A	Einleitung .....	153

<b>B</b>	<b>Aspekte der Liegenschaftsbewertung</b> .....	156
1	Konzepte der Liegenschaftsbewertung .....	156
2	Anforderungen an ein Massenbewertungs- system.....	158
3	Methoden für die Massenbewertung .....	159
4	Qualität.....	162
5	Internationaler Ausblick .....	163
<b>C</b>	<b>Ein Massenbewertungssystem für Liegenschaften in Österreich</b> .....	165
1	Verfügbare Geodaten .....	165
2	Kataster als Drehscheibe des Liegenschaftsbewertungssystems .....	170
3	Der Prozess einer Massenbewertung von Liegenschaften .....	172
<b>D</b>	<b>Nutzen eines österreichweit flächendeckenden Bewertungssystems</b> .....	173
1	Feststellung von Immobilienvermögen.....	174
2	Besteuerung von Grund und Boden .....	174
3	Wirtschafts- und Sozialpolitik, Umweltpolitik .....	175
4	Raumplanung .....	176
<b>E</b>	<b>Zusammenfassung und Ausblick</b> .....	177
<b>VII</b>	<b>Massenbewertung aus europäischer Sicht</b> .....	181
<i>Gerhard MUGGENHUBER</i>		
<b>A</b>	<b>Einführung</b> .....	181
<b>B</b>	<b>Monitoring des Immobilienmarktes in Europa</b> .....	182
1	Fundamentaldaten und Preisindizes .....	182
2	Preisindizes auf europäischer Ebene.....	184
3	Preisindizes auf nationaler Ebene .....	184
<b>C</b>	<b>Liegenschaftsbewertung in Europa</b> .....	186
1	Regelwerke über die Wertermittlung .....	186
2	Statistische Analyse heterogener Daten .....	187
<b>VIII</b>	<b>Ein mögliches Massenbewertungssystem von Liegenschaften in Österreich auf Basis bewährter internationaler Anwendungen</b> .....	191
<i>Reinhold WESSELY, Gerhard NAVRATIL, Reinfried MANSBERGER, Eva-Maria UNGER</i>		
<b>A</b>	<b>Einleitung</b> .....	191

<b>B</b>	<b>Anforderungen</b> .....	<b>192</b>
1	Bewertungsgegenstand .....	192
2	Marktnahe Ergebnisse.....	192
3	Nachvollziehbarkeit und Transparenz.....	193
4	Öffentlichkeitsprinzip .....	193
5	Berücksichtigung lokaler Abweichungen.....	193
6	Vollständigkeit .....	193
7	Einspruchsmöglichkeit.....	193
8	Multifunktionalität .....	194
<b>C</b>	<b>Datengrundlagen</b> .....	<b>194</b>
<b>D</b>	<b>Beteiligte Institutionen</b> .....	<b>194</b>
<b>E</b>	<b>Bewertungsmethodik</b> .....	<b>197</b>
1	Institutioneller Rahmen .....	197
2	Objekte der Bewertung .....	198
3	Bewertungsverfahren .....	199
4	Bewertungszyklus.....	200
5	Veröffentlichung .....	201
6	Einspruchsverfahren.....	201
<b>F</b>	<b>Diskussion und Ausblick</b> .....	<b>202</b>
	<b>Autorenverzeichnis</b> .....	<b>207</b>
	<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	<b>211</b>