

## Der Beitrag von Kataster und Geodaten zur Liegenschaftsbewertung – Von Einheitswerten zu neuen Steuermesszahlen für Liegenschaften



*Reinhold Wessely, Hof am Leithaberge, Christoph Twaroch, Gerhard Navratil, Gerhard Muggenhuber, Reinfried Mansberger, Wien und Anka Liseč, Ljubljana*

**Dieser Beitrag wurde als „reviewed paper“ angenommen.**

### Kurzfassung

Liegenschaften waren schon immer eine attraktive Quelle für Steuereinnahmen. Sie sind einfach zu identifizieren, können nicht verborgen werden und sind unbeweglich. Im 20. Jahrhundert haben sich die Ansätze zur Abschätzung des Wertes einer Liegenschaft, bedingt durch die Verlagerung der ökonomischen Bedeutung von den Agrarflächen hin zu den städtischen Bereichen als Ergebnis des Übergangs von einer Agrarwirtschaft zu einer post-industriellen Gesellschaft, dramatisch geändert. Daher wurde die marktwertbasierte Vergleichsmethode – welche auf echten Transaktionen beruht – zum Standard für die Liegenschaftsbewertung. Der Artikel zeigt die Eignung flächendeckend verfügbarer Geodaten für ein zukünftiges Massenbewertungssystem in Österreich auf. Öffentliche Verfügbarkeit von Marktwerten hat viele Vorteile und verbessert die Transparenz und Effizienz des Liegenschaftsmarktes. Der Kataster dient dabei als Werkzeug zur räumlichen Verknüpfung aller relevanten Geodaten und wertbestimmenden Parameter als Eingangsgrößen für die Massenbewertung.

**Schlüsselwörter:** Liegenschaftsbewertung, Wertermittlung, Immobilien-Massenbewertungssystem, Geodaten, Grundsteuer, Kataster

### Abstract

Real property always has been an attractive source of tax revenues. It can easily be identified, cannot be hidden and is immovable. During the last century, the approaches for estimating the value of real estate significantly have changed, as the economic focus has shifted from agricultural land parcels to urban properties as a result of the transformation of the economy from an agricultural to a post-industrial society. As a consequence, the “market value” based comparison valuation – comparing actual property transactions – became the commonly used approach for valuation. The article outlines the possible use of countrywide available geodata for a future mass valuation system in Austria. Public availability of market values has multiple benefits and improves the transparency and efficiency of the real estate market. The Cadastral System serves hereby as a tool to link all the relevant geodata and value-setting parameters as input for the mass valuation.

**Keywords:** Real Property Valuation, Mass Appraisal System, Geodata, Property Tax, Cadastre

### 1. Einleitung

Landbesitz weckte von jeher das Interesse des Staates als Quelle von Steuereinnahmen. Grund und Boden eignet sich u.a. wegen seiner Immobilität besonders gut als Steuerobjekt. Es ist leicht zu adressieren, kaum zu verbergen und nicht ins Ausland transferierbar.

Mit der Grundbesteuerung eng verbunden ist die Entstehung des Liegenschaftskatasters, der sich von einem Instrument der Steuerbemessung zu einem modernen Mehrzweckkataster entwickelte (Muggenhuber & Twaroch 2008).

Anknüpfungspunkt der Grundsteuer ist in den Realfoliensystemen das Grundstück, in napoleo-

nischen Systemen war es die Person. Vom frühen Mittelalter bis ins 19. Jahrhundert basierte die Grundsteuer auf dem land- und forstwirtschaftlichen Ertragspotential und war die bedeutendste Einnahmequelle der öffentlichen Finanzwirtschaft. Mit zunehmender Industrialisierung kam es zur wirtschaftlichen Verschiebung der Liegenschaftswerte. Aus wirtschaftlicher Sicht sind heute Baugrundstücke sowie Wohn- und Wirtschaftsgebäude interessanter. Eine Reform der Verfahren und Methoden der Grundsteuerberechnung sollte diese Entwicklung hin zum marktwertorientierten Wirtschaften nachvollziehen.

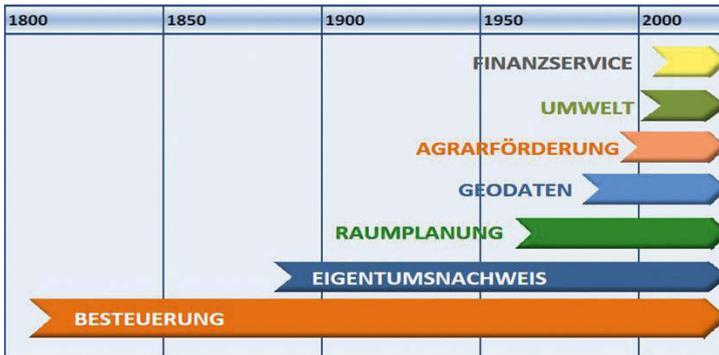


Abb. 1: „Kataster als Werkzeug für Entscheidungen“ (Muggenhuber & Twaroch 2008)

Zusammenfassend kann beobachtet werden:

- (1) Finanznot ebnete in der Vergangenheit immer wieder den Weg für (Kataster-) Reformen (Twaroch 1998:24) im Sinne von Tabelle 1. Ähnliche Zusammenhänge gibt es zwischen gesellschaftlichen Umwälzungen (Absolutismus, aufgeklärter Absolutismus, Demokratie) und der Garantie der Bürgerrechte (Grundgesetz, Eigentumsgarantie, Eigentumssicherung und Erleichterung des Kreditgeschäftes durch das Grundbuch, Ausdehnung des Gutgläubensschutzes auf die Grundstücksgrenzen durch den Grenzkataster).
- (2) Kataster ist ein bedeutendes Werkzeug zur Erfassung und Führung von grundsteuerrelevanten Daten; der Kataster liefert die Daten, die zur vereinfachten Modellierung des Wertes mittels „Einheitswert“ gebraucht wurden. Der Franziszeische Kataster beinhaltete neben der Katastralmappe und dem Besitzverzeichnis eine objektive Einschätzung der Wirtschaftsleistung und bildete die Grundlage der Verrechtlichung des Steuersystems (Drobesch 2009:178)

**2. Wie funktioniert die Bewertung von Grundbesitz derzeit?**

Die Bewertung von Grund und Boden basiert derzeit in Österreich auf dem Einheitswertverfah-

ren. Dieses Wertbestimmungsverfahren hat den Zweck, bestimmten wirtschaftlichen Einheiten des Vermögens oder einzelnen Wirtschaftsgütern zu einem bestimmten Stichtag einheitlich für mehrere Steuern eine steuerliche Messgröße – dem Einheitswert – zuzuordnen. Der Einheitswert dient dann als Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer und auch für weitere Abgaben und Beiträge, wie z.B. Bodenwertabgabe, Familienlastenausgleichsbeiträge und Sozialversicherungsbeiträge

von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, für die Ermittlung der Einkommensteuer pauschalierter Landwirte sowie für Gebühren und Verwaltungsabgaben. Das Einheitswertverfahren soll die Wertermittlung von Liegenschaften auf eine objektive Grundlage stellen und eine ad-hoc-Bewertung durch Sachverständige vermeiden (Twaroch & Wittmann 1994).

Für den inländischen Grundbesitz sind die Einheitswerte nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes vom Finanzamt mit Bescheid festzustellen. Zum inländischen Grundbesitz zählen (i) das land- und forstwirtschaftliche Vermögen, (ii) das Grundvermögen und (iii) Betriebsgrundstücke.

**2.1 Land- und forstwirtschaftliches Vermögen / Bodenschätzung**

Die Bewertung erfolgt nach dem Ertragswertverfahren, wobei beim landwirtschaftlichen Vermögen und beim Weinbauvermögen ein Vergleichswertverfahren, beim forstwirtschaftlichen, gärtnerischen und übrigen land- und forstwirtschaftlichen Vermögen im Grundsatz ein Einzelertragswertverfahren anzuwenden ist.

Zur Schaffung objektiver Bewertungsgrundlagen wurden die landwirtschaftlichen Nutzflächen (ohne Alpfächen) einer Bodenschätzung unterzogen. Die Bodenschätzung umfasst die Unter-

Geldbedarf	Neustart	Finanzierungswerkzeug
1701–1714 Spanischer Erbfolgekrieg	1714 Friede von Rastatt	1718 Mailänder Kataster
1740–1748 Österr. Erbfolgekrieg	1748 Friede von Aachen	1748 Theresianischer Kataster
1792–1815 Napoleonische Kriege	1815 Wiener Kongress	1817 Franziszeischer Kataster

Tab. 1: Finanzierungswerkzeuge bei Geldbedarf des Staates

suchung des Bodens auf seine Beschaffenheit und die Darstellung der Bodenverhältnisse in Schätzungskarten (auf Basis der Katastralmappe) und Schätzungsbüchern sowie die Feststellung der Ertragsfähigkeit auf Grund der natürlichen Ertragsbedingungen, wie Bodenbeschaffenheit, Geländegestaltung, klimatische Verhältnisse und Wasserverhältnisse.

Die Ertragsmesszahl wird auf Basis der rechtskräftigen Bodenschätzungsergebnisse für jedes landwirtschaftlich genutzte Grundstück von den Vermessungsämtern ermittelt; sie ist das Produkt aus Fläche bzw. Teilflächen eines Grundstücks gerundet auf ganze Ar und festgestellter Wertzahl (Acker- oder Grünlandzahl). Die Ertragsmesszahlen sind im Grundstücksverzeichnis des Katasters für alle landwirtschaftlich genutzten Grundstücke vorhanden und abfragbar.

## 2.2 Grundvermögen

Zum Grundvermögen zählt jener Grundbesitz, der nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört, wie Baugrundstücke, Einfamilienhäuser, Wohnhausanlagen, gewerblich und industriell genutzte Grundstücke, das Baurecht sowie Gebäude auf fremdem Grund und Boden.

Der Wertmaßstab für die Einheitswerte des Grundvermögens ist der gemeine Wert; dieser errechnet sich aus Boden- und Gebäudewert. Die derzeitigen Einheitswerte wurden nach den Wertverhältnissen 1973 ermittelt und 1982 pauschal um 35% erhöht.

## 2.3 Betriebsgrundstücke

Zum Betriebsvermögen gehören alle Wirtschaftsgüter, die einem gewerblichen Betrieb als Hauptzweck dienen und dem Betriebsinhaber wirtschaftlich zuzuordnen sind. Das Betriebsvermögen ist grundsätzlich mit dem gemeinen Wert anzusetzen.

## 3. Braucht es effizientere Methoden der Wertermittlung?

### 3.1 Gründe für eine vereinheitlichte Methodik

In Österreich gibt es derzeit ca. 2,32 Millionen Einheitswertakten des Grundvermögens und etwa 573.000 des landwirtschaftlichen Vermögens. Diese Zahlen zeigen, dass die weitere Durchführung einer Hauptfeststellung in der bisherigen Form mit einem enormen Verwaltungsaufwand verbunden wäre. Das ist sicherlich auch der Hauptgrund, weshalb sie seit 1973 nicht mehr erfolgt ist (Leiss 2012).

Die Schaffung einer einheitlichen Wertgrundlage für Gegenstände, die von verschiedenen

Abgaben erfasst werden, ist in Überlegungen der Verwaltungsökonomie begründet. Der Verwaltungsaufwand, den eine jeweils getrennte Wertermittlung verursachen würde, wäre beträchtlich. Die Bedachtnahme darauf, einen unwirtschaftlichen Verwaltungsaufwand zu vermeiden, ist ein anzuerkennendes Motiv des Gesetzgebers. Auch die aus diesem Motiv heraus getroffene Regelung der Einheitswerte ist nicht unsachlich (VfGH 2007).

### 3.2 Schwächen des bisherigen Systems

Die Anknüpfung an nicht angepasste Einheitswerte für die Berechnung einer Steuer kann zu ungleichen Ergebnissen gleicher Sachverhalte führen bzw. kann es eintreten, dass ungleiche Sachverhalte gleich beurteilt werden, was ebenfalls aus verfassungsrechtlicher Sicht gleichheitswidrig bzw. unsachlich erscheint.

Der VfGH spricht bereits 1992 (VwGH 1992) unter Verweis auf Literatur von der Erfahrung, dass Einheitswerte für bebaute Grundstücke nur einen Bruchteil des Verkehrswertes ausmachen.<sup>1)</sup> 1994 präzisiert er: Da für die Einheitswerte des Grundvermögens unverändert die Wertverhältnisse von 1973 zugrunde gelegt werden, besteht eine immer größer gewordene Diskrepanz zwischen den Einheitswerten und den tatsächlichen Werten des Grundbesitzes. Es ist somit eine Erfahrungstatsache, dass Einheitswerte für bebaute Grundstücke ebenso wie auch für unbebaute Grundstücke nur einen Bruchteil des Verkehrswertes ausmachen. Im Hinblick auf die mannigfaltigen Umstände, die den gemeinen Wert einer Liegenschaft zu beeinflussen imstande sind und die regional sehr unterschiedlichen Veränderungen der Bodenpreise und der Baukosten, ist eine lineare Vervielfachung des Einheitswertes zur Ermittlung des gemeinen Wertes völlig ungeeignet (VwGH 1994).

### 3.2.1 Erbschafts- und Schenkungssteuer

Wegen Gleichheitswidrigkeit hob der VfGH §1 Abs. 1 Z1 des Erbschafts- und Schenkungssteuergesetzes (Grundtatbestand der Besteuerung des Erwerbs von Todes wegen) auf, weil schematisch vervielfachte historische Einheitswerte für Zwecke der Erbschaftssteuer als Bemessungsgrundlage für den Grundbesitz

1) Im Verfahren des VfGH zu G 54/06 (VfGH 2007) wurde eine Vergleichspreiserhebung für Bauland-Wohngebiet vorgelegt, deren Verkehrswerte das Neunfache der Einheitswerte betrug. Dem Verfahren des VfGH zu G 150/10 = VfSlg 19.335/2011 lag ein Fall zugrunde, bei dem der dreifache Einheitswert der Liegenschaft rd. € 44.000,- betrug, während der Verkehrswert mit € 2,5 Mio. angegeben wurde.

herangezogen werden (VfGH 2007). Das führte letztlich zu einem vollständigen Entfall der Erbschafts- und Schenkungssteuer.

### 3.2.2 Grundsteuer

In einem Verfahren zur Prüfung der Grundsteuer kommt der VfGH zum Ergebnis, dass hinsichtlich der Grundsteuer B (Grundvermögen) das Anknüpfen an die historischen Einheitswerte wegen der Art (typischerweise steuerliche Entlastung; Beschränkung der Folgen auf den Bereich des inländischen Grundvermögens) und wegen des (geringen) Gewichts der daran geknüpften Steuerfolgen im Hinblick auf die damit unzweifelhaft erreichte Verwaltungsentlastung (noch) verfassungsrechtlich unbedenklich ist (VfGH 2010).

### 3.2.3 Grundbuchseintragungsgebühr

Die Heranziehung der Einheitswerte von Liegenschaften als Berechnungsgrundlage der Gebühr für die grundbücherliche Eintragung erklärte der VfGH für unsachlich, wenn *„sie im Fall entgeltlicher Erwerbe von der tatsächlichen Gegenleistung zu bemessen, hingegen im Fall unentgeltlicher Erwerbe von einer Bemessungsgrundlage auszugehen ist, die inzwischen als Zufallsgröße anzusehen ist und mit dem aktuellen Grundstückswert nichts mehr zu tun hat.“* (VfGH 2010).

Auch die jüngst reparierte Grundbucheintragungsgebühr, BGBl. I Nr. 15/2013, könnte wieder vor dem VfGH landen, weil sie weiterhin teilweise nach dem Einheitswert berechnet wird.

### 3.2.4 Grunderwerbsteuer

2012 hat der VfGH eine Bestimmung des Grunderwerbsteuergesetzes über die Anknüpfung an den Einheitswert eines Grundstücks als Bemessungsgrundlage bei bestimmten Steuerbemessungstatbeständen aufgehoben. Die differenzierende Behandlung entgeltlicher und unentgeltlicher Grundstückserwerbe sei unsachlich angesichts des Verzichts auf eine Aktualisierung der historischen Einheitswerte und auch aus Gründen der Verwaltungsökonomie nicht mehr gerechtfertigt (VfGH 2012). Die Frist für eine Neuregelung wurde mit April 2014 bestimmt.

## 3.3 Empfehlung zur Anpassung an Marktwerte

Die (verfassungs)rechtlichen Probleme der Liegenschaftsbewertung ergeben sich nicht aus dem System der Einheitsbewertung an sich, sondern aus dem Umstand, dass die Anpassung der Einheitswerte an die tatsächliche Wertent-

wicklung der Grundstücke durch das Unterbleiben der Hauptfeststellung seit Jahrzehnten verhindert wurde.

Die OECD empfiehlt sowohl für Deutschland als auch für Österreich die Grundsteuer auf aktuelle Marktwerte anstatt auf Einheitswerte aufzusetzen und diese Werte regelmäßig zu aktualisieren, so wie es etwa in USA, Dänemark und Schweden gemacht wird. Grundsätzlich tragen Grundsteuern zu einer besseren Nutzung der Ressource „Land“ bei; Transaktionssteuern reduzieren die Bereitschaft zur optimalen Allokation (OECD 2010:77).

### 3.4 Marktwertnahe Wertermittlung

Jeder Gegenstand, der in den ökonomischen Kreislauf (d.i. Kauf, Miete, Belehnung u.a.) gelangt, muss gemessen, gewogen und mit Attributen beschrieben werden, damit ihm ein Wert zugeschrieben werden kann. Das gilt auch für Liegenschaften. Die Bewertung von Liegenschaften ist Grundvoraussetzung für einen Immobilienmarkt, aber auch für die Steuerung von Wirtschafts- und Sozialpolitik. Für die Bewertung einer Liegenschaftsmasse ist die Einzelbewertung zu aufwendig und zu teuer. Um eine größere Anzahl von Liegenschaften zu bewerten, bedarf es daher eines Massenbewertungssystems, das auf eine statistisch relevante Menge und Auswahl von Daten aufbaut, computerisiert ist und den klassischen Bewertungsmethoden folgend marktnahe Ergebnisse liefert.

Der wichtigste Unterschied zwischen der Einzel- und Massenbewertung ist die Genauigkeit der Marktwertschätzung. In der Einzelbewertung wird eine hohe Einzelfallgenauigkeit auf Basis spezifischer Daten verlangt. In der Massenbewertung ist weniger die Genauigkeit der einzelnen Liegenschaftsbewertung gefragt, sondern die Genauigkeit über die gesamte Liegenschaftsmasse auf Basis vereinheitlichter Datengrundlagen und Bewertungsmodellen. Durch den Einsatz von IT-gestützten Systemen auf der Grundlage normierter Verfahren, der so genannten computergestützten Massenbewertung, lassen sich die Arbeitsabläufe im Massenbewertungsgeschäft entscheidend optimieren und beschleunigen. Ziel der Liegenschaftsmassenbewertung ist es, durch geeignete mathematische Modelle marktwertnahe Liegenschaftswerte zu ermitteln und eine objektive Grundlage für die Besteuerung von Liegenschaften zu bilden.

Die Weiterentwicklung des Katasters macht es sinnvoll und zweckmäßig, die aus dem Kataster entwickelten Geodaten als Basis für ein

Massenbewertungssystem heranzuziehen, wie auch internationale Good Practices zeigen. Das Ziel der Liegenschaftsmassenbewertung ist es, den Marktwert von Liegenschaften möglichst gut durch mathematische Modelle zu ermitteln.

### 3.5 Einflussfaktoren auf die Marktwerte

Der Wert einer Liegenschaft ergibt sich nicht nur aus erfolgten wertsteigernden Investitionen des Eigentümers, sondern auch aus den Investitionen des Staates. Positive und negative wertbeeinflussende Faktoren wirken punktförmig (Gebäude), feldförmig (Umgebungsbedingungen) oder auch netzförmig (Ver- und Entsorgung). Diese Überlegungen spielen sowohl in der mathematischen Modellierung als auch für Grundsätze der Besteuerung durch die Gemeinde eine Rolle.

### 4. Wie erfolgt die Wertermittlung in anderen Ländern?

Nach römischem Rechtsverständnis sind Gebäude untrennbar mit dem Boden verbunden. Somit sollte auch bei der Wertermittlung für Immobilien eine gemeinsame Bewertung vorgenommen werden, die einen unmittelbaren Bezug zum Markt ermöglicht. In der Praxis führen Grundsätze wie etwa die unterschiedliche ökonomische Wirkung von Bodensteuer und Gebäudesteuer (Aura & Davidoff 2012) oder auch die Einbeziehung von Eigentümern und Nutzern zu unterschiedlichen Systemen.

- In Deutschland erfolgt die Bodenwertermittlung durch Gutachterausschüsse, auf deren Ergebnisse alle weiteren Wertermittlungen aufbauen.
- Die Trennung von Boden- und Gebäudesteuern erfolgt u.a. in Australien und in Dänemark (Youngman & Malme 2004, Banzhaf & Lavery 2010:2).
- In Frankreich kommen 3 Formen der Grundsteuer zum Einsatz: (i) die Eigentümersteuer (Taxe foncière), (ii) die Wohnungssteuer (Taxe d'habitation) und (iii) die Immobiliensteuer für juristische Personen.
- In Großbritannien gibt es die Grundsteuer in zwei Ausprägungen: (i) Zu Wohnzwecken genutztes Grundvermögen fällt unter die „Council tax“; (ii) sonstiges Grundvermögen wird unter „Business rates“ versteuert. Steuerpflichtig ist grundsätzlich der Nutzer, bei Leerstand der Eigentümer.

Im Folgenden sind einige nationale Ausprägungen angeführt.

### 4.1 Dänemark – Marktwert als Grundlage

Dänemark hat 1926 eine neue Grundsteuer (grundskyld) eingeführt, bei welcher der Marktwert als Grundlage für die Liegenschaftsbesteuerung genommen wurde. Daneben gibt es seit 1961 noch eine Leistungsteuer (daekningsafgift) für Geschäftsgebäude und seit 2000 die Liegenschaftssteuer (ejendomsvaerdiskat) für private Wohngebäude. Bemessungsgrundlage für alle diese Steuern ist ein pauschaler Marktwert der Liegenschaft. Die Ermittlung des Marktwertes der Liegenschaften (Grund und Gebäude) erfolgt vorrangig durch das Vergleichsverfahren. Diese Liegenschaftswerte sind wie die Daten des Liegenschaftskatasters und des Grundbuches sowie die Daten über Gebäude und Wohnungen öffentlich. Seit 2003 wird die Bewertung alle zwei Jahre mit Indexierung in den Zwischenjahren durchgeführt (Muller 2005:1, CroweHorwath International 2009:533).

### 4.2 Deutschland – neues Konzept in Diskussion

Grundeigentum, d.h. das Grundstück und dessen Bebauung, unterliegt in Deutschland der Grundsteuer. Die Höhe der Grundsteuer bemisst sich nach dem Einheitswert des Grundstücks, der regelmäßig unter dem Verkehrswert liegt. Bisher hat man Standardwerte bezogen auf ein Normjahr (in Westdeutschland 1964) ermittelt. Eine Liegenschaftsbewertung für Steuerzwecke wird in Deutschland gerade neu konzipiert. Für die Grundsteuerreform in Deutschland werden drei unterschiedliche Varianten diskutiert (Wissenschaftlicher Beirat beim BMF 2011:47, Schullmann 2011:22, Karl 2012:3):

- Das „Südmodell“ zieht lediglich nutzungsabhängige Äquivalenzzahlen auf Basis der Grundstücks- und Gebäudeflächen für die Bemessung der Besteuerung heran.
- Das „Nord-Modell“ basiert auf der Verknüpfung von Grundstücksdaten und Daten des Immobilienmarkts und geht davon aus, dass die meisten der erforderlichen Daten für das Vergleichsverfahren bereits vorliegen. Ergänzend wird der Wert mittels Ertragsfaktoren ermittelt.
- Beim „Thüringer Modell“ wird der Bodenwert nach Verkehrswerten berechnet und der Gebäudewert pauschal nach Größe und Nutzungsart; damit sollen die Leistungen der Gemeinde für den Grundstückseigentümer abgebildet werden. Der Fokus liegt am Bodenrichtwert; für Gebäude wird nur ein Produkt aus Fläche und nutzbarem Äquivalenzzwert

herangezogen, weil der Gebäudewert weitestgehend von der privaten Investitionsentscheidung des Eigentümers und nicht von den Leistungen der Allgemeinheit abhängig ist.

### 4.3 Niederlande – Modernisierung gelungen

In den Niederlanden ist die Grundsteuer (*Onroerende-zaakbelasting*) sowohl von den Eigentümern (*eigenarenbelasting*), als auch von den Nutzern (*gebruikersbelasting*) zu entrichten. Für den Hauptwohnsitz entfällt der Nutzeranteil. Die jährliche Verkehrswertermittlung erfolgt mittels eines hierarchischen Trend-Modells (Francke 2010:23) auf Basis der Daten über Transaktionspreise, Wohncharakteristika und Lageeigenschaften samt deren Zeitbezug. Die Steuer und das Verfahren sind gesellschaftlich akzeptiert, was durch die geringe Anzahl von Gerichtsverfahren belegt wird.

### 4.4 Italien – die Immobiliensteuer im Umbruch

In Italien ist die Immobiliensteuer (*impostamunicipaleunica – IMU*) 2008 abgeschafft und 2012 wieder eingeführt worden. Nunmehr ist eine Neubewertung der bisher sehr niedrig eingestuften Immobilien geplant. Die bisherige IMU-Steuer basiert auf dem Katasterertrag (*rendita*). Er wird auf jedem Grundbuchauszug (*visura*) angegeben. Für die verschiedenen Immobilienkategorien werden Koeffizienten veröffentlicht, die mit dem jeweiligen Katasterertrag zu multiplizieren sind.

Die Berechnung der Hebesätzen und Freibeträge ist sehr kompliziert, kann aber online bei der Agenzia de Territorio eingesehen werden. So wird etwa unterschieden zwischen Hauptwohnsitz, nicht vermieteten Zweitwohnungen, Seniorenwohnungen und landwirtschaftlichen Hauptwohnsitzen. Letztere waren bisher steuerbefreit. Bei Mieteinnahmen ist der Mietvertrag vorzulegen (Ross 2013).

### 4.5 Russland – marktnahe Werte

In Russland – wie auch in anderen postkommunistischen Ländern – wurde die Privatisierung des Wohnungswesens so durchgeführt, dass aus den „Nutzern“ der jeweiligen Wohnung „Eigentümer“ mit verbrieften Rechten wurden. Mit der Entwicklung der Marktwirtschaft wurden die Eigentümer der Wohnungen durch die Wertsteigerungen ihrer Wohnungen relativ wohlhabend, obwohl sie erst langsam diesen Reichtum an immobilien Vermögen durch Vermietung oder durch die Aufnahme von Hypotheken in Bargeld umsetzen konnten. Seit 2001 wurde an einem

System für die Besteuerung von Immobilien gearbeitet. Dazu wurde von der Katasterbehörde, die für die Entwicklung von Kataster und Rechtsregistrierung federführend ist, ein Massenbewertungssystem entwickelt, das marktnahe Werte von Immobilien als Basis der Besteuerung liefern sollte. Mit Unterstützung durch Projekte der EU wurde eine zentrale Behörde für Kataster und Rechtsregistrierung als Herzstück einer umfassenden Landreform – einschließlich Massenbewertungssystem für die Berechnung der Grundsteuer – geschaffen, die seit 2012 als „Rosreestr“ voll funktionstüchtig ist (Okunev & Smolina 2012).

### 4.6 Schweden – computergestützte Schätzung des Marktwertes

Schweden hat eine lange Tradition in Liegenschaftsmassenbewertung. Die nationale Vermessungsbehörde (*Lantmäteriet*) ist für die Liegenschaftsmarktdatenbank wie auch für die Bewertungsmodelle und Auslegung der Liegenschaftsmarktwerte (zusammen mit dem Steueramt) zuständig. Diese Daten sind mit den Liegenschaftsdaten verbunden. Jede steuerpflichtige Liegenschaft (Grund und Gebäude) hat einen offiziell geschätzten Marktwert, der auf der Basis des computergestützten Massenbewertungsverfahrens festgesetzt ist. Die Besteuerungsgrundlage liegt bei 75% des pauschalen Marktwerts.

Das Liegenschaftsregister (Kataster und Grundbuch) stellt Informationen über Objekte, Rechte und Werte zur Verfügung. Die Katastralmappe ist Teil der Objektbeschreibung. Die Wertbeschreibung beinhaltet sowohl die Ergebnisse der Wertermittlung als auch die der Berechnung zugrunde liegenden Charakteristika. Dieser als Liegenschaftsbewertungsregister bezeichnete Teil wird von der „Swedish Tax Authority“ geführt (Färnkvist 2010:5).

### 4.7 Slowenien – Datenbasis für ein Massenbewertungssystem

In Slowenien soll noch 2013 eine neue Liegenschaftssteuer eingeführt werden, die verschiedene Steuern und Gebühren auf das Eigentum von Grundstücken und deren Bebauung ersetzen soll. Die bisherige Trennung von Boden- und Gebäudesteuer soll damit entfallen. Bemessungsgrundlage für die Liegenschaftsteuer ist ein pauschaler Marktwert, der bei der Vermessungsbehörde (Geodetska uprava Republike Slovenije - GURS) durch eine Massenbewertung der Immobilien im gesamten Land festgestellt wurde. Eine Neuschätzung wird alle vier Jahre

durchgeführt, dazwischen ist eine jährliche Indizierung der Marktwerte vorgesehen.

Die Liegenschaftsdatenbank beinhaltet die Daten des Katasters und des Grundbuchs. Diese Daten wurden in den letzten Jahren durch die Bestandsaufnahme von Gebäuden und Wohnungen vervollständigt. Zusätzlich wurden diese Liegenschaftsdaten mit anderen amtlichen Daten (Flächenwidmungspläne, Adressenregister, Bevölkerungsregister usw.) verbunden. GURS ist auch für die Sammlung der Liegenschaftsmarktdaten zuständig (Kaufpreis- und Mietensammlung); quartalsweise werden die Markttrends in einem Immobilienmarktbericht veröffentlicht. Die Marktdaten, Bewertungsmodelle und die Liegenschaftsmarktwerte sind wie die Katasterdaten öffentlich (Smodiš & Mitrović 2012).

#### **4.8 USA – Transaktions- und Angebotsdaten als Grundlage**

In den USA werden Wohnimmobilien alle 3-6 Jahre bewertet. Als Datenbasis fungieren verschiedene Quellen wie Transaktionsdaten und Angebotsdaten, die aus der Zusammenarbeit der Real Estate Broker mit staatlichen Bewertungsorganen („Valuer“) und deren „sitevisits“ stammen. Die in den USA und Kanada gängigste Methode beruht auf der Vergleichswertermittlung auf Basis benachbarter Transaktionen mittels multipler Regressionsanalyse (Borst & McCluskey 2007:107).

### **5. Wie könnte ein zukünftiges System der Liegenschaftsbewertung aussehen?**

#### **5.1 Vorschläge und Vorgaben**

Für ein neues System der Liegenschaftsbewertung stehen in Österreich verschiedene Modelle in Diskussion. Grundsätzlich beruht die Bewertung von Grund- und Immobilienvermögen auf zwei methodischen Ansätzen: die flächenbezogene Bewertung und die wertbezogene Bewertung. Letztere kann in kapital- und ertragswertbasierte Verfahren eingeteilt werden (Schratzenstaller et al. 2008, Leiss 2012, Rossmann 2006).

Neben den nachfolgend angeführten Modellen gibt es zahlreiche Überlegungen und Stellungnahmen (z.B.: Arbeiterkammer, Landwirtschaftskammer, Industriellenvereinigung), die teilweise auch in den Medien diskutiert werden.

Die Diskussion geht in den meisten Fällen primär von einer Reform der Grundsteuer aus. Ein neues Bewertungsmodell sollte aber multifunktional sein, d.h., auch einen sinnvollen steuernden Einfluss auf die effiziente Nutzung von Boden ermöglichen und für den Immobilienmarkt verfügbar sein.

#### **5.2 Grazer Modell – 2008**

Die flächenbezogene Bewertung bindet die Höhe der Steuerschuld direkt an die Fläche von Boden bzw. Gebäuden. Mit dem „Grazer Modell“ einer „Grundsteuer neu“ wird eine möglichst einfach zu administrierende Flächensteuer vorgeschlagen. Das Bewertungsverfahren teilt Liegenschaften je nach deren Lage und damit Qualität in unterschiedliche Zonen ein; es differenziert darüber hinaus nach Art der Nutzung. Wertbezogene Komponenten sollen indirekt in die Besteuerungsgrundlage einfließen, indem die Benützungsort und Nutzung sowie die Lage des Grundstückes ebenfalls für die Höhe der Steuer relevant sind. Vorgeschlagen wird eine Einteilung des Bundesgebiets in 20 Zonenarten und eine Zuordnung aller Katastralgemeinden zu einer der Zonenarten durch Verordnung des Finanzministeriums und Festlegung von Steuermesszahlen für die einzelnen Zonen und Nutzungsarten auf Basis der Bodenpreise (Schratzenstaller et al. 2008).

#### **5.3 Städtebund 2010**

Der Städtebund fordert ein einfaches, transparentes System, das den Kommunen Planungssicherheit gibt und die unterschiedlichen Wertentwicklungen fair abbildet. Im Auftrag des Österreichischen Städtebundes modellierte die TU Wien u.a. Szenarien einer Quantifizierung der Bemessungsgrundlagen für eine neue Grundsteuer (Bröthaler & Feilmayr 2010:1).

#### **5.4 Vorgaben des VfGH**

Nach der Rechtsprechung des VfGH ist es dem Gesetzgeber erlaubt, einfache und leicht handhabbare Regelungen zu treffen und einen unwirtschaftlichen Verwaltungsaufwand zu vermeiden. Der Gesetzgeber kann ein Bewertungsverfahren wählen, das verwaltungsökonomischen Anforderungen gerecht wird und mit Typisierungen und Schätzungen arbeitet. Gründe der Verwaltungsökonomie können allerdings nicht jegliche Regelung rechtfertigen. Ein angemessenes Verhältnis zu den in Kauf genommenen Rechtsfolgen muss eingehalten werden. Auch darf das Bewertungsverfahren nicht zu vollkommen realitätsfernen und daher willkürlichen Bemessungsgrundlagen führen (VfGH 2012).

#### **5.5 Geodaten als wesentlicher Bestandteil eines Liegenschaftsbewertungssystems**

Ein landesweites Liegenschaftsbewertungssystem benötigt flächendeckend verfügbare Daten mit definierter thematischer und geometrischer Qualität.

In Österreich wird eine große Anzahl der für die Wertermittlung relevanten Geodaten von Geodatskörperschaften oder anderen öffentlichen oder privaten Institutionen erfasst und gewartet. So sind unter den flächendeckend digital vorhandenen Geodaten die folgend angeführten für eine Liegenschaftsbewertung von Interesse (nach Muggenhuber et al. 2013):

- Der Kataster verknüpft Grundstücke mit Immobilien (Häuser, Wohnungen und Baurechte), Adressen und Einlagezahlen und bietet eine bundesweite Information über Landnutzung.

Bei landwirtschaftlichen Flächen wird auch noch die Bodenqualität (Ertragsmesszahl) ausgewiesen.

- Das Grundbuch enthält öffentlich zugängliche wertrelevante Daten über Rechte und Verpflichtungen (z.B. Servitute) und gibt durch die (digitale) Urkundensammlung Auskunft über die Kaufpreise.
- Das Gebäude und Wohnungsregister (GWR) und die Energieausweise beschreiben die Qualität der Wohneinheiten. Diese Information

DATEN-GRUPPE	DATENART	RAUM-BESCHREIBUNG				VERFÜGBARKEIT		QUALITÄT				Relevanz f. BEWERTUNG	
	Bewertung *** sehr gegeben / relevant ** gegeben / relevant * weniger gegeben / relevant	Liegenschaft	Mikrolage	Makrolage	Umwelt Natur	räumlich	technisch	Vollständigkeit	Homogenität	Geometrie	Detail		Aktualität
GEO-BASISDATEN	Kataster / DKM	***	**	**	*	***	***	***	***	***	**	***	***
	Adressregister	***	**	**	*	***	***	***	***	**	**	***	***
	Topografische Karten	*	*	**	**	***	***	***	***	**	**	**	**
	DGM / DHM / nDTM	*	**	**	**	***	***	***	**	***	***	**	**
	Orthophotos	**	**	**	**	***	***	***	**	***	***	**	**
	Satellitenbilder	*	*	**	**	***	***	***	**	**	*	***	**
GEO-FACHDATEN (Beispiele)	Berichtsgewässernetz	*	*	**	**	**	**	**	**	**	**	**	*
	Umweltdaten	**	**	**	*	**	**	**	**	**	**	**	**
	Straßendaten	**	**	***	*	***	***	**	**	***	**	***	**
	Landwirtschaftl. Flächen	***	**	**	**	***	***	***	**	***	***	**	**
	Bodendatenbank	**	**	***	**	***	***	**	**	**	**	**	**
	Klimadaten	*	*	**	**	**	**	**	**	**	**	***	**
	Bodenbedeckg / -nutzg	**	**	**	**	**	**	*	**	*	**	**	**
	Lärmkarten	**	**	**	*	**	**	**	**	**	**	**	**
RECHTL. DATEN (Beispiele)	Grundbuch	***	**	**	*	**	***	***	***	***	***	***	***
	Naturschutzdaten	**	**	**	***	**	**	**	**	**	**	**	**
	Bebauungspläne	***	**	**	*	**	**	***	**	***	**	***	***
	Gefahrenzonen	***	***	**	**	***	***	**	**	**	**	**	**
	Flächenwidmung	***	***	**	*	***	**	***	**	***	***	***	***
SOZIO- ÖKONOMISCHE DATEN (Beispiele)	STATISTISCHE DATEN über												
	Arbeitsmarkt	*	*	**	*	***	***	***	***	**	*	**	**
	Bevölkerung	*	*	**	*	***	***	***	***	**	*	**	*
	Bildung, Kultur	*	*	**	*	***	***	***	***	**	*	**	*
	Soziales	*	*	**	*	***	***	***	***	**	*	**	*
Firmen Arbeitsstätten	*	*	**	*	***	***	***	***	**	*	**	**	
FINANZ- DATEN (Beispiele)	Kaufsammlungen	*	**	***	*	**	**	**	**	**	**	**	***
	Angebotdaten	**	**	***	*	**	**	**	**	**	**	***	***
	Transaktionsdaten	***	**	***	*	**	*	**	**	**	**	***	***

Tab. 2: Daten mit wertbeschreibender Relevanz modifiziert nach (Muggenhuber et al. 2013)

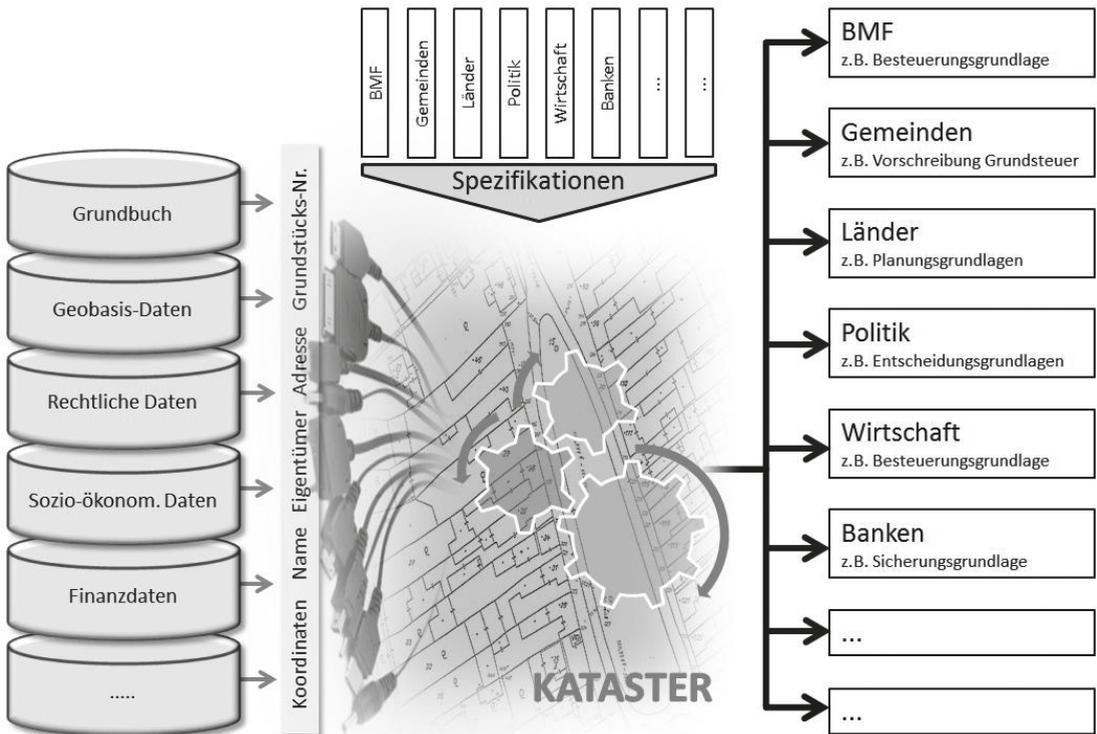


Abb. 2: Der Kataster als Schnittstelle im Prozess einer Massenbewertung von Liegenschaften in Österreich (Muggenhuber et al. 2013)

- ist nur in aggregierter Form öffentlich zugänglich.
  - Das Integrierte Verwaltungs- und Kontrollsystem (INVEKOS) über landwirtschaftlich genutzte Flächen enthält genaue Daten über Landnutzung und Landbedeckung.
  - Kaufpreissammlungen der Finanzämter und der Immobilienwirtschaft ergänzen die Daten des Grundbuchs.
  - Flächenwidmungs- und Bebauungspläne sind in analoger Form österreichweit vorhanden. Die Anzahl der digitalen Exemplare dieser für die Wertermittlung bedeutenden Datengrundlage steigt stetig.
  - Baubewilligungen beinhalten wertrelevante Objektdaten, die teilweise auch in das GWR einfließen.
  - Naturschutzdaten, Gefahrenzonenpläne, Lärmkarten weisen Gebiete aus, die üblicherweise mit Beschränkungen in der Flächenbewirtschaftung belegt sind.
  - Airborne Laserscannerdaten liefern hochgenaue Informationen über Gelände und Oberfläche.
  - Daten aus Hypothekendarlehen sind bei Banken und Kreditinstituten verfügbar.
  - Open Source Daten (Google Map, MicroSoft Bings, Open Street Map) sind zunehmend flächendeckend verfügbar, allerdings mit variierender Qualität.
  - Energie (Strom/Öl)-, Wasser- (Versorgung/Entsorgung) und Fernwärme-Versorgungsleitungen sind dokumentiert
  - Sozio-ökonomische Daten werden regelmäßig von der Statistik Austria und der Nationalbank erfasst und erhoben.
- Die für den Wert einer Liegenschaft bestimmenden Parameter können das Objekt (die Liegenschaft) selbst, die Lage sowie das rechtliche und wirtschaftliche Umfeld des zu bewertenden Objektes betreffen. Tabelle 2 zeigt beispielhaft und damit ohne Anspruch auf Vollständigkeit auf, welche der in Österreich flächendeckend bestehenden Geodaten zur Beschreibung des jeweiligen Bereichs herangezogen werden könnten. Die Aufstellung weist auch eine – subjektive – Abschätzung der Autoren ein, inwieweit die einzelnen Datensätze für ein Bewertungsmodell relevant sein könnten.

## 6. Der Kataster als Drehscheibe eines neuen Wertermittlungssystems?

Der Liegenschaftskataster ist ein öffentliches Inventar aller Grundstücke, welches auf der Vermessung von deren Grenzen basiert. Da der Kataster flächendeckend Liegenschaftsdaten enthält und eine Grundlage für den Raumbezug von Immobilien bildet, wurde in einigen Staaten die Massenbewertung der Liegenschaften an die Vermessungsbehörde übertragen.

Die Bezugssysteme des Katasters auf Basis von Koordinaten, Grundstücken, Verwaltungseinheiten und Gebäudeadressen ermöglichen die eindeutige Referenzierung aller wertrelevanten Informationen. Die räumliche Abgrenzung dieser Objekte ergibt sich aus der digitalen Katastralmappe. Darüber hinaus sind die Nutzungsarten und bei landwirtschaftlich genutzten Flächen auch die für die Besteuerung verwendete Ertragsmesszahl ersichtlich. Über Katastralgemeinde und Grundstücksnummer sind Eigentümer, Belastungen und Berechtigungen im Grundbuch direkt verlinkt. Über die Lage der Liegenschaften können auch Flächenwidmungs- und Bebauungspläne verknüpft werden. Die einheitliche Referenzierung bildet die Basis für logische und qualitative Prüfverfahren über die verlinkbaren Datenbestände hinweg und ermöglicht bei Bedarf Verfahren zur Qualitätsverbesserung, einschließlich des Verfahrens zur Umwandlung in den Grenzkataster.

Somit ermöglicht der Kataster die eindeutige Identifizierung einer Immobilie und definiert Lage, Größe und Form (Abart et al. 2011:26). Viele weitere im Zusammenhang mit der Immobilienbewertung relevante Daten beziehen sich ebenfalls auf die Katasterdaten. Privatrechtliche Aspekte (beispielsweise Pfand-, Wege- bzw. Baurechte) sind aus dem mit dem Kataster verknüpften Grundbuch ersichtlich. Die technische Möglichkeit der Verknüpfung mit öffentlich-rechtlichen Beschränkungen oder Verpflichtungen ist gegeben (Spangl & Navratil 2012), auch wenn die Abgrenzung von Rechten teils etwas unscharf ist (Navratil & Spangl 2012).

Mit dieser Schlüsselrolle in einem Immobilien-Massenbewertungssystem setzt der Kataster seine logische und historische Weiterentwicklung fort. Begonnen hat die Entwicklung von Katastersystemen als Grundlage für eine gerechte Besteuerung von Grund und Boden. Erst im Laufe der Zeit sind weitere Aufgaben wie Eigentumsnachweis, Raumplanung, Basis für Geodaten, Agrarförderung und Umweltmanage-

ment hinzugekommen (Muggenhuber & Twaroch 2008). Der Kataster ist somit ein flexibles und wandlungsfähiges Instrument, das auch in Zukunft an die Anforderungen der Gesellschaft angepasst werden muss (Twaroch et al. 2011) und als Datenschnittstelle für ein Immobilien-Massenbewertungssystem genutzt werden kann. Eine erweiterte Verwendung und Verknüpfung von Geodaten folgt auch den Vorgaben von EU-INSPIRE Direktive und den Zielsetzungen von „Kataster 2034“ (Kaufmann 2011).

## 7. Schlussfolgerungen

Die Ermittlung von Marktwerten für alle Liegenschaften hat gegenüber den bisherigen Einheitswerten viele Vorteile, die aber erst dann voll zum Tragen kommen, wenn diese Daten mehrfach genutzt werden können. Ein transparenter Zugang zu den Daten über die Liegenschaftswerte ermöglicht, diese für Entscheidungen von Staat, Wirtschaft und Privat zu nutzen.

Marktwerte von Liegenschaften liefern wertvolle Informationen und Grundlagen für die allgemeine Wirtschaftspolitik, Steuerpolitik, Siedlungs- und Sozialpolitik, Umweltpolitik, Raumplanung usw. 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.

Die breite Palette von Anwendungsmöglichkeiten spricht für eine enge institutionelle Kooperationen unter Einbeziehung von Public-Private-Partnership bei Datenerfassung und Führung des Systems.

Die Spezifikationen für das Bewertungsmodell können nur von den Anwendern kommen und müssen deren Anforderungen entsprechen. 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 (Muggenhuber et al. 2013).

## Referenzen

- Abart, G., Ernst, J. & Twaroch, C. (2011): Der Grenzkataster: Grundlagen, Verfahren und Anwendungen. Wien, Graz: Neuer Wissenschaftlicher Verlag
- Aura, S. & Davidoff, T. (2012): An Analysis of Constrained Property Taxes in a Simple Optimal Tax Model. – CESifo Economic Studies 58, 3, 525–543.

- Banzhaf, S. & Lavery, N. (2010):* Can the land tax help curb urban sprawl? Evidence from growth patterns in Pennsylvania. – *Journal of Urban Economics* 67, 2, 169–179.
- Borst, R.A. & McCluskey, W.J. (2007):* Comparative evaluation of the comparable sales method with geostatistical valuation models. In: PRRES (Hrsg.). 13th Annual Pacific-RIM Real Estate Society Conference, 106–129.
- Bröthaler, J. & Feilmayr, W. (2010):* Empirische Umsetzung einer Grundsteuer-Reform – Szenarien einer Quantifizierung der Bemessungsgrundlagen und des resultierenden Grundsteueraufkommens bei einer Reform der Grundsteuer in Österreich: IFIP-Projekt 170-2009; nicht veröffentlicht.
- Crowe Horwath International (2009):* International Master Tax Guide, 2009/10: CCH Australia.
- Drobesch, W. (2009):* Bodenerfassung und Bodenbewertung als Teil einer Staatsmodernisierung: Theresianische Steuerrekтификаation, Josephinischer Kataster und Franziszeischer Kataster, [http://www.arc.usi.ch/2009\\_12\\_labirivista.pdf](http://www.arc.usi.ch/2009_12_labirivista.pdf) (Zugriff: 2013-05-16).
- Färnkvist, O. (2010):* Market Data Collection for Mass Valuation of Commercial Real Estate, [http://www.fig.net/pub/fig2006/papers/ts07/ts07\\_05\\_farnkvist\\_0589.pdf](http://www.fig.net/pub/fig2006/papers/ts07/ts07_05_farnkvist_0589.pdf) (Zugriff: 2013-05-27).
- Francke, M.K. (2010):* A State-Space Model for Residential Real Estate Valuation. – *AENORM* 18, 23–26.
- Karl, M. (2012):* The Fiscal Reform of Land Tax in Germany. In: FIG (Hrsg.). Working Week 2012.
- Kaufmann, J. (2011):* Towards Cadastre 2034. – *Österreichische Zeitschrift für Vermessung und Geoinformation*, 99. Jg., Sonderheft.
- Leiss, W. (2012):* Reformbedarf bei der Grundsteuer. – *Recht und Finanzen der Gemeinden*, 5, 18–23.
- Muggenhuber, G., Mansberger, R., Navratil, G., Twaroch, C. & Wessely, R. (2013):* Der Kataster als Ausgangspunkt einer flächendeckenden Liegenschaftsbewertung. – *Wirtschaft und Gesellschaft* 39, 2, 167–192 (Stand: in Druck).
- Muggenhuber, G. & Twaroch, C. (2008):* Dynamisches Vermessungsrecht. – *Österreichische Zeitschrift für Vermessung und Geoinformation* 96, 4, 135–145.
- Muller, A. (2005):* Property Taxes and Valuation in Denmark. In: Eurocadastre (Hrsg.). Property Taxation.
- Navratil, G. & Spangl, D. (2012):* Räumliche Abgrenzungen in einem ÖREB-Kataster für Österreich. *zfv- Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement* 137, 6, 357–364.
- OECD (2010):* OECD Economic Surveys: Germany 2010: OECD Publishing.
- Okunev, A.I. & Smolina, G.L. (2012):* Introduction of a Tax on Real Estate in Russia, and the Computer Assisted Mass Appraisal System Developed under the Cadastre Development Project. In: FIG (Hrsg.). Working Week 2012.
- Rossmann, B. (2006):* Vermögen und Vermögensbesteuerung in Österreich: Bestandsaufnahme und Reform der Bewertung von Grundvermögen. – *Wirtschaft und Gesellschaft* 32, 3, 283–312.
- Ross, S.M. (2013):* Immobiliensteuer Italien: Die neue IMU, [http://www.mondoligure.com/index.php?option=com\\_content&view=article&id=652&Itemid=96](http://www.mondoligure.com/index.php?option=com_content&view=article&id=652&Itemid=96) (Zugriff: 2013-05-14).
- Schatzenstaller, M., Picek, O., Bauer, H., Ott, S., Staringer, C., Heidenbauer, S. & Höllbacher, M. (2008):* Reform der Grundsteuer nach dem „Grazer Modell“: WIFO.
- Schulemann, O. (2011):* Reform der Grundsteuer: Handlungsbedarf und Reformoptionen, [http://www.karl-braeuerinstitut.de/files/20364/Schrift\\_109\\_\\_Juni\\_2011\\_\\_Schulemann\\_-\\_Reform\\_der\\_Grundsteuer.pdf](http://www.karl-braeuerinstitut.de/files/20364/Schrift_109__Juni_2011__Schulemann_-_Reform_der_Grundsteuer.pdf).
- Smodiš, M. & Mitrović, D. (2012):* Development and Implementation of the Real Estate Mass Valuation System in Slovenia. In: FIG (Hrsg.). Working Week 2012.
- Spangl, D. & Navratil, G. (2012):* Notwendigkeit und Möglichkeiten eines Katasters öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkung in Österreich. – *Österreichische Zeitschrift für Vermessung und Geoinformation* 100, 2, 79–85.
- Twaroch, A. & Wittmann, F. (1994):* Kommentar zum Bewertungsgesetz.
- Twaroch, C. (1998):* Organisation des Katasters: Ziele, Grundsätze und Praxis. *GeolInfo* 14. Wien.
- Twaroch, C., Navratil, G., Muggenhuber, G. & Mansberger, R. (2011):* Potenziale der Landadministration – Ist der Kataster noch zeitgemäß? In: Grimm-Pitzinger, A. & Weinold, T. (Hrsg.). 16. Internationale Geodätische Woche. Berlin, Offenbach: Wichmann, 176–186.
- Wissenschaftlicher Beirat beim BMF (2011):* Reform der Grundsteuer. In: Bundesministerium für Finanzen (Hrsg.). Monatsbericht des BMF Januar 2011, 41–48.
- Youngman, J. & Malme, J.H. (2004):* The Property Tax in a New Environment: Lessons from International Tax Reform Efforts, [http://aysps.gsu.edu/isp/files/0449\\_Youngman\\_Malme\\_Edited\\_.pdf](http://aysps.gsu.edu/isp/files/0449_Youngman_Malme_Edited_.pdf) (Zugriff: 2013-05-26).
- VfGH 2007:* VfGH v. 07.03.2007, G54/06 = VfSlg. 18.093/2007.
- VfGH 2010:* VfGH vom 06.10.2010, GZ B 298/10 = VfSlg 19.196/2010.
- VfGH 2011:* VfGH vom 21.09.2011, G 34/11 = VfSlg 19.487/2011.
- VfGH 2012:* VfGH vom 27.11.2012, G 77/12.
- VwGH 1992:* VwGH vom 26. 03 1992, Zl. 90/16/0202.
- VwGH 1994:* VwGH vom 30. 05 1994, Zl. 93/16/0093.

#### Anschrift der Autoren

Prof. Reinhold Wessely, Internationaler Konsulent, Täubergarten 1/3, 2451 Hof am Leithaberge.  
E-mail: r.wessely@live.com

Univ.Do. Dipl.-Ing. Dr. Christoph Twaroch, Technische Universität Wien, Department für Geodäsie und Geoinformation, Gusshausstr. 27-29, 1040 Wien.  
E-Mail: ch.twaroch@live.at

Priv.Do. Dipl.-Ing. Dr. Gerhard Navratil, Technische Universität Wien, Department für Geodäsie und Geoinformation, Gusshausstr. 27-29, 1040 Wien.  
E-Mail: navratil@geoinfo.tuwien.ac.at

Dipl.-Ing. Gerhard Muggenhuber, Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, Abt. I2, Internationales, Staatsgrenzen, Schiffamtsgasse 1-3, 1020 Wien.  
E-Mail: geomugg@gmx.at

Ass.Prof. Dr. Reinfried Mansberger, Universität für Bodenkultur, Department für Raum, Landschaft und Infrastruktur, Peter Jordanstrasse 82 1190 Wien.  
E-Mail: mansberger@boku.ac.at

Ass.Prof. Dr. Anka Lisec, Universität Ljubljana, Fakultät für Bauingenieur- und Vermessungswesen, Jamova 2, SLO-1000 Ljubljana, Slowenien.  
E-Mail: anka.lisec@fgg.uni-lj.si