

Inhaltsverzeichnis

Geleitworte		
<i>Michaela STEINACKER</i>	3	
<i>Paola DEDA</i>	5	
Vorwort.....	7	
Abkürzungsverzeichnis	17	
I	Ermittlung von Liegenschaftswerten – Begriffe, Verfahren, Daten und Akteure	19
	<i>Gerhard MUGGENHUBER</i>	
A	Einleitung	19
B	Nutzen – Wert – Preis	19
C	Objektive und subjektive Wertlehre	20
D	Objekte, Rechte und Werte	20
1	Liegenschaftsobjekte	21
2	Liegenschaftsrechte	21
3	Liegenschaftswerte.....	21
4	Rechtsinhaber und Akteure	22
E	Bewertungsverfahren	22
1	Marktwert	23
2	Nutzen einer Wertermittlung	23
3	Modelle für die Wertermittlung.....	24
F	Datengrundlagen	26
1	Indikatoren zum Immobilienmarkt	28
2	Wertbestimmende Parameter – Informationen des öffentlichen Sektors	28
G	Akteure und Institutionen	29
1	Die Rolle des Staates am Liegenschaftsmarkt.....	30
II	Der Einheitswert des Grundvermögens in der Rechtsprechung.....	33
	<i>Christoph TWAROCH</i>	
A	Einleitung.....	33
B	Einheitswert	33
C	Schwächen des bisherigen Systems	35
1	Erbschafts- und Schenkungssteuer	36

Inhaltsverzeichnis

2	Grundsteuer	36
3	Grundbuchseintragungsgebühr.....	37
4	Stiftungseingangssteuer	38
5	Grunderwerbsteuer.....	39
6	Zivilprozessordnung	40
D	Empfehlung zur Anpassung an Marktwerte	41
1	Vorgaben des VfGH	41
III	Immobilienpreise aus der Sicht einer Notenbank	43
	<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
IV	Zur Notwendigkeit einer Wertermittlung.....	53
	<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

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

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
V.3	Massenbewertung von Immobilien in Russland	85
	<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>	
V.4	Massenbewertung von Liegenschaften in Slowenien	101
	<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
V.5	Bewertung der Immobilien in Schweden	113
	<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
V.6	Immobilienbewertung in Spanien auf der Basis des Katasters	129
	<i>Luis ARIJÓN</i>	
A	Kataster	129
B	Katasterbewertung	130
1	Katasterwert	130
2	Grundsätze der Katasterbewertung	131
C	Methodologie der Kataster-Bewertung	132

Inhaltsverzeichnis

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
V.7	Exkurs – Liegenschaftsbewertung in den USA	143
	<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
VI	Kataster als Ausgangspunkt einer flächendeckenden Liegenschaftsbewertung.....	153
	<i>Gerhard MUGGENHUBER, Reinfried MANSBERGER, Gerhard NAVRATIL, Christoph TWAROCH, Reinhold WESSELY</i>	
A	Einleitung.....	153

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

Inhaltsverzeichnis

B	Anforderungen	192
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
C	Datengrundlagen	194
D	Beteiligte Institutionen	194
E	Bewertungsmethodik	197
1	Institutioneller Rahmen	197
2	Objekte der Bewertung	198
3	Bewertungsverfahren	199
4	Bewertungszyklus	200
5	Veröffentlichung	201
6	Einspruchsverfahren	201
F	Diskussion und Ausblick	202
	Autorenverzeichnis	207
	Stichwortverzeichnis	211