

# Der Wert von Liegenschaften |

## Von Immobilien und Steuern

**Michael Krassnitzer**  
geboren 1967 in Graz,  
Studium der Philosophie.  
Lebt als freier Journalist  
mit den Schwerpunkten  
Kulturgeschichte und  
Medizin in Wien.

Einheitswert, Vergleichswert, Ertragswert: Die Ermittlung des Werts von Liegenschaften ist alles andere als eine einfache Angelegenheit. Die elektronische Verknüpfung des Grundstückskatasters mit den verfügbaren Geodaten könnte als Basis für ein künftiges Bewertungssystem dienen.

Ab Beginn des kommenden Jahres gelten in Österreich neue Einheitswerte für die Land- und Forstwirtschaft. Die Einheitswerte sind die Bemessungsgrundlage für eine Reihe von Steuern, Abgaben und Beihilfen im Bereich der Land- und Forstwirtschaft sowie der Beiträge für die Sozialversicherungsanstalt der Bauern und wurden zuletzt im Jahr 2001 erhöht. (Die letzte Hauptfeststellung für Grundvermögen und dazugehörige Betriebsgrundstücke fand 1973 statt, zehn Jahre später wurden diese Einheitswerte linear um 35 Prozent angepasst.) Die Landwirtschaftskammer schätzt, dass durch die Neufeststellung mit einem Ansteigen der gesamten Einheitswertsumme in Land- und Forstwirtschaft um rund 10 Prozent zu rechnen sei.

Wer jedoch glaubt, damit würden die Einheitswerte den realen Werten der Liegenschaften angepasst, der irrt: Die derzeitigen Einheitswerte machen in der Regel 10 bis 30 Prozent des tatsächlichen Werts aus. Und schon ist man mittendrin im Minenfeld der Liegenschaftsbewertung, das Prof. Dr. Thomas Keppert, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Immobilienverwalter in Wien, als „ein in der betriebswirtschaftlichen Lehre und Praxis enorm diskutiertes und umstrittenes Gebiet“<sup>1</sup> beschreibt. „Eigentlich wissen wir nicht wirklich, was Immobilien in Österreich wert sind“, fasst Univ.-Prof. Dr. Gunther Maier, Leiter des Forschungsinstituts für Raum- und Immobilienwirtschaft der Wirtschaftsuniversität Wien, die Lage zusammen.

„Der Einheitswert ist eine kuriose Größe, die kaum etwas mit dem wirklichen Wert zu tun hat“, erläutert Maier. Der Einheitswert sei nur durch das Einbeziehen politischer Aspekte zu verstehen. Grundstückseignern und Lobbys von Grundstückseignern sei es gelungen, eine Neubewertung so lange hinauszuschieben, dass Einheitswerte und Verkehrswerte mittlerweile so weit auseinanderklaffen, dass jede Änderung massive Eingriffe mit sich bringe. „Einheitswert bedeutet, dass Einheit darüber besteht, nichts daran zu rühren“, feixt Maier.

„Der Einheitswert ist eine rein steuerliche Größe, der durch die Finanzverwaltung ermittelt wird und insbesondere die Grundlage für die Grundsteuer bzw. Grunderwerbsteuer ist, und spielt sonst keine Rolle“, schildert Mag. Anton Androsch, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer in Wien, die Praxis. Geht es um handfeste Transaktionen, wird der Wert einer Liegenschaft völlig unabhängig von deren Einheitswert ermittelt. Allerdings herrscht kein Konsens darüber, welchem Ermittlungsverfahren – Sachwertverfahren, Vergleichswertverfahren oder Ertragswertverfahren – der Vorzug zu geben ist.

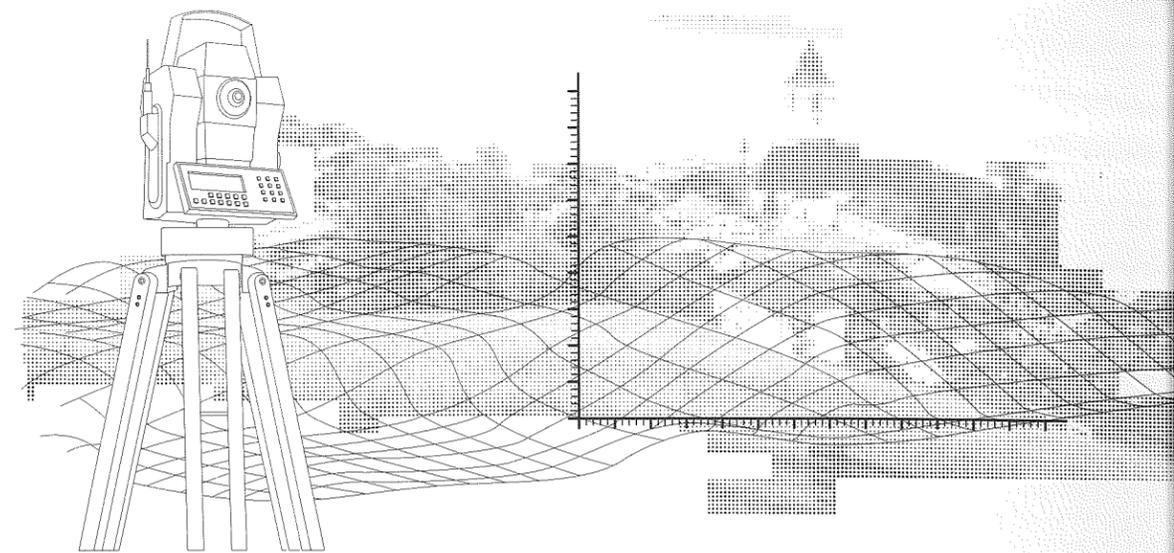
Im Zuge des Sachwertverfahrens wird der Wert einer Liegenschaft durch den Wert des Bodens, der baulichen Anlagen und der Außenanlagen ermittelt. Dieses Verfahren kommt freilich eher bei Liegenschaften zur Anwendung, die privat genutzt werden, etwa bei einem Einfamilienhaus, oder auch bei öffentlichen Gebäuden. Bei Ertragsliegenschaften gilt diese Methode geradezu als „verpönt“, wie Androsch berichtet.

Beim Ertragswertverfahren sind der zu erwartende Reinertrag aus der Bewirtschaftung der Liegenschaft und der Kapitalisierungszinssatz die bestimmenden Größen. Wie viel Gewinn aus der Nutzung einer Liegenschaft erzielt werden kann, bestimmt also deren Wert. „Das Ertragswertverfahren setzt sich bei bebauten Ertragsliegenschaften in der Praxis immer mehr durch“, betont Androsch. Allerdings ist dieses scheinbar rationale Verfahren dann nicht objektiv, wenn in den Kapitalisierungszinssatz, in dem grundsätzlich die Erwartungshaltung des Investors zum Ausdruck kommt, nicht nachvollziehbare Risikoaufschläge gerechnet werden. „Der Risikozuschlag lässt viele Gestaltungsspielräume offen“, weiß der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer.

Nicht nur deshalb ist das Ertragswertverfahren aus ökonomischer Sicht problematisch. „Erfahrungsgemäß ist nichts so schwer vorherzusagen wie die Zukunft“, hegt Maier Zweifel an der Verlässlichkeit von angenommenen Reinerträgen. Außerdem sei ein Euro, den man jetzt in der Hand habe, aus verschiedenen Gründen mehr wert als ein Euro, den man erst in einem Jahr bekomme, erläutert der Ökonom: Wie hoch jedoch der Diskontierungsfaktor, mit dem dieser Tatsache Rechnung getragen werde, anzusetzen sei, stehe in den Sternen.

Das Vergleichswertverfahren ist daher die Methode, die Maier favorisiert. Dabei wird der Wert einer Liegenschaft durch den Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften ermittelt. „In der Ökonomie entspricht der Wert dem Preis. Alles andere ist problematisch“, unterstreicht Maier. Der Preis müsse natürlich auch von bestimmten Charakteristika wie der Beschaffenheit von Gebäuden und der Lage abhängen. Ökonomen nennen dies ein hedonisches Preismodell.

Dem Wirtschaftswissenschaftler sind die Schwächen dieser Methode, wegen derer sie heute in erster Linie bei unbebauten Grundstücken zur Anwendung kommt, durchaus bewusst: „Immobilien sind sehr heterogen und werden relativ selten gehandelt. Und wenn sie gehandelt werden, ist es schwierig, den Preis zu erfahren.“ Oft würde über den Verkaufspreis Stillschweigen vereinbart, und bei den im Grundbuch ersichtlichen Preisen sei manchmal offensichtlich, dass es sich dabei nicht um die Summe handeln könne, die tatsächlich geflossen ist. Auch Anbotspreise seien nicht sehr aussagekräftig, weil sie nur den Wunsch des Verkäufers widerspiegeln und nicht das, was dann tatsächlich am Markt bezahlt wird.



„Es gibt in Österreich einen großen Mangel an soliden und zugänglichen Daten über den Wert von Immobilien und Grundstücken“, fasst Maier zusammen.

Dipl.-Ing. Dietrich Kollenprat, Vorsitzender der Bundesfachgruppe Vermessungswesen in der BAIK, ist optimistischer, was die Datenlage anbelangt: „Marktwerte von Liegenschaften und Immobilien liegen in Kaufverträgen, in der Urkundensammlung des Grundbuchs und in Aufzeichnungen des Finanzamts flächendeckend für ganz Österreich vor.“ Es ist der erklärte Wunsch des Kammerfunktionärs, dass die Einheitswerte an die realen Werte von Liegenschaften angeglichen werden. Zu diesem Zweck schlägt er auch gleich eine Methode vor, wie auf der Grundlage des österreichischen Grundstückskatasters und der verfügbaren Geodaten ein Massenbewertungssystem auf EDV-basierter Berechnung aufgebaut werden kann. „Das ist eine mathematische Aufgabe mit geografischem Bezug – also eine mögliche Aufgabe von Ziviltechnikern“, bekräftigt Kollenprat. Er verweist auch darauf, dass Ziviltechniker bei etwaigen Fehlberechnungen mit der Berufshaftpflichtversicherung haften, während bei der Wertermittlung durch die Verwaltung oder durch Interessenverbände die Allgemeinheit – sprich: der Steuerzahler – haftet.

Marktwerte von Liegenschaften und Immobilien hätten gegenüber den bisher verwendeten Einheitswerten große Vorteile, liefern sie doch wertvolle Informationen und Grundlagen für die Wirtschaftspolitik, Steuer-, Siedlungs-, Sozial-, Umweltpolitik oder Raumplanung, erläutert Kollenprat unter Berufung auf einen einschlägigen Fachartikel.<sup>2</sup> „Voraussetzung ist allerdings, dass sie flächendeckend verfügbar und ausreichend treffsicher sind. Damit sollen das Risiko im Umgang mit Liegenschaften minimiert, die Planbarkeit verbessert und das Liegenschaftsmanagement effizienter gemacht werden“, meint Kollenprat.

Als Vorbild dient dem Kärntner Zivilingenieur für Vermessungswesen und Geoinformation das „Grazer Modell“<sup>3</sup>, das eine möglichst einfach zu handhabende Flächensteuer vorsieht. Das dabei zugrunde liegende Bewertungsverfahren sieht für die Liegenschaften 20 unterschiedliche Zonen vor, die die Qualität der Liegenschaften berücksichtigen. Wertebildende Parameter sind dabei die Lage des Grundstücks/Gebäudes, die

Benützungsort, Ertragmesszahlen, die tatsächliche Nutzung, Flächenwidmung, Bebauungsplanung, Infrastruktur, Topografie, Nähe zu auf- bzw. abwertenden Faktoren wie Seen, Kurzonen, Erholungszonen, Innenstadt bzw. zu Mülldeponien, Kläranlagen, lärm- und luftbelasteter Infrastruktur. Also ein klassisches hedonisches Preismodell. In welchem Maß die einzelnen Einflussfaktoren berücksichtigt werden, könne von den politischen Entscheidungsträgern und den Interessenvertretungen abgestimmt werden, spezifiziert Kollenprat.

Das vom BAIK-Funktionär skizzierte Modell eines Bewertungssystems nutzt den Grundstückskataster im Sinne eines modernen Mehrzweckkatasters und berücksichtigt alle verfügbaren aktuellen Transaktionsdaten: „Die Auswertung und Berechnung der Marktwerte sämtlicher Grundstücke erfolgt einerseits durch Datenfilterung, andererseits durch Dateninterpolation.“ Die Datenfilterung bewirkt, dass nur die gleichen, vergleichbaren Liegenschaften rechnerisch verknüpft werden. Die Dateninterpolation erfolgt innerhalb der nächstgelegenen Vergleichsdaten unter Berücksichtigung sämtlicher einzubeziehender Parameter.

„Grundsätzlich klingt das nach einer guten Sache“, kommentiert Maier Kollenprats Bewertungsverfahren: „Sollte dieses Projekt konkret werden, wäre ich durchaus interessiert, darin involviert zu sein.“ Allein mit der Idee, dass politische Entscheidungsträger und Interessenvertretungen bei der Gewichtung der Einflussfaktoren ein Wörtchen mitzureden haben, kann er nichts anfangen: „Das sollte sich durch den Markt ergeben.“

Ob die Politik jemals die Problematik des viel zu niedrigen Einheitswerts an der Wurzel packt, ist freilich fraglich – zumal auch in der Wirtschaft eine Bewertungsmethode um sich greift, bei welcher der reelle Wert einer Liegenschaft überhaupt keine Rolle spielt. Immobilienentwickler, die Großprojekte von der Nutzungsidee bis hin zur Übergabe an die Käufer oder Mieter durchziehen, rechnen aus den Herstellungskosten, den Vermarktungskosten, der erwünschten Rendite und dem Verkaufspreis jene Summe heraus, die das Grundstück kosten darf, damit die Kalkulation aufgeht. „Das ist der Grund, warum Developer oft horrenden Summen für kleine Flächen zu bezahlen bereit sind“, erklärt Androsch. ■

<sup>1</sup> Keppert, T. (2010): Die Immobilienbewertung als Spezialfall der Unternehmensbewertung – SWK-Heft 20/21

<sup>2</sup> Wessely, R., Twaroch, Ch., Navratil, G., Muggenhuber, G., Mansberger, R., Lisec, A. (2013): Der Beitrag von Kataster und Geodaten zur Liegenschaftsbewertung – Von Einheitswerten zu neuen Steuermesszahlen für Liegenschaften. – VGI 1/2013, 11-21

<sup>3</sup> Schratzenstaller, M., Picek, O., Bauer, H., Ott, S., Staringer, C., Heidenbauer, S., Höllbacher, M. (2008): Reform der Grundsteuer nach dem Grazer Modell. – WIFO

## Einheitswertermittlung von Liegenschaften

Eine geodätische Grundaufgabe?

### Allgemeines:

Neben der Vergleichswertmethode, die auf echten Transaktionen beruht, werden die Sachwertmethode für Boden und Gebäude sowie die Ertragswertmethode für die Ermittlung von Marktwerten eingesetzt. Letztere kommt bei Gewerbe- und Mietzinsobjekten, bei forstwirtschaftlichen, gärtnerischen und sonstigen landwirtschaftlichen Liegenschaften bevorzugt zur Anwendung. Vielfach wird auch eine gewichtete Kombination aus zwei Methoden angewendet.

Im Folgenden wird aufgezeigt, dass auf der Grundlage des österreichischen Grundstückskatasters und der verfügbaren Geodaten ein Massenbewertungssystem auf EDV-basierter Berechnung aufgebaut werden kann, welches bei zunehmender Verdichtung der Geodaten sukzessiv optimiert wird.

### Einleitung:

Marktwerte von Liegenschaften und Immobilien liegen in Kaufverträgen, in der Urkundensammlung des Grundbuchs und in Aufzeichnungen des Finanzamts flächendeckend für ganz Österreich vor. Dies trifft zwar nicht für jedes einzelne Grundstück und für jede Immobilie zu, jedoch sind diese Marktwerte mit einer großen Verteilungsdichte, - bei intensivem Liegenschaftsverkehr verstärkt -, als bekannt anzusetzen.

Folgt man den Ausführungen von Wessely et al 2013<sup>1</sup>, so liefern Marktwerte von Liegenschaften und Immobilien gegenüber den bisher verwendeten Einheitswerten große Vorteile, liefern sie doch wertvolle Informationen und Grundlagen für die Wirtschaftspolitik, Steuer-, Siedlungs-, Sozial-, Umweltpolitik, Raumplanung usw. Voraussetzung ist allerdings, dass sie flächendeckend verfügbar und ausreichend treffsicher sind. So soll damit das Risiko im Umgang mit Liegenschaften minimiert, die Planbarkeit verbessert und das Liegenschaftsmanagement effizienter gemacht werden.

Über die Einführung eines Massenbewertungssystems und die Wahl des geeignetsten Modells liegen verschiedene Entwürfe vor. Folgt man Schratzenstaller et al 2008<sup>2</sup>, so wird nach dem „Grazer Modell“ eine möglichst einfach zu handhabende Flächensteuer vorgeschlagen. Das dabei zugrunde liegende Bewertungsverfahren sieht für die Liegenschaften 20 unterschiedliche Zonen vor, die die Qualität der Liegenschaften berücksichtigen.

Wertebildende Parameter sind dabei die Lage des Grundstücks/Gebäudes, die Benützungart, Ertragsmesszahlen, die tatsächliche Nutzung, Flächenwidmung, Bebauungsplanung, Infrastruktur, Topographie, Nähe zu auf- bzw. abwertenden Faktoren wie Seen, Kurzonen, Erholungszonen, Innerstadt bzw. zu Mülldeponien, Kläranlagen, lärm- und luftbelasteter Infrastruktur etc.

### Verknüpfung von Kataster und Geodaten:

Das zur Erfassung von Liegenschaften geeignetste Instrument ist der Grundstückskataster. Jedes Grundstück ist durch seine Grundstücksnummer und die Katastralgemeinde eindeutig bestimmt.

Die für die Massenbewertung relevanten Geodaten sind in einer Matrix zusammenzustellen, wobei die Spezifikation für das Bewertungsmodell (z.B. durch Verstärkung oder Dämpfung einzelner Parameter) von den politischen Entscheidungsträgern und von den Interessenvertretungen abgestimmt werden kann.

Die Auswertung und Berechnung der Marktwerte sämtlicher Grundstücke erfolgt einerseits durch Datenfilterung, andererseits durch Dateninterpolation. Die Datenfilterung bewirkt, dass nur die gleichen, vergleichbaren Liegenschaften rechnerisch verknüpft werden. Die Dateninterpolation erfolgt

---

<sup>1</sup> Wessely R., Twaroch Ch., Navratil G., Muggenhuber G., Mansberger R., Lisec A. (2013): Der Beitrag von Kataster und Geodaten zur Liegenschaftsbewertung – Von Einheitswerten zu neuen Steuermesszahlen für Liegenschaften. – VGI 1/2013, 11-21

<sup>2</sup> Schratzenstaller M., Picek O., Bauer H., Ott S., Staringer C., Heidenbauer S., Höllbacher M. (2008): Reform der Grundsteuer nach dem Grazer Modell. – WIFO

innerhalb der nächstgelegenen Vergleichsdaten unter Berücksichtigung sämtlicher einzubeziehender Parameter.

Der Auswertungsprozess ist in periodischen Abständen (z.B. mehrjährige Intervalle) zu wiederholen, wobei die zwischenzeitlich zusätzlichen Marktwerte in die EDV-Prozesse einzubeziehen sein werden.

#### **Einflussfaktoren:**

In Anlehnung an die Datengruppen aus Wessely et al kann eine Matrix erstellt werden, die die gängigsten Parameter aufzeigt, ohne schon dabei auf Details, Reihung und Relevanz eingehen zu wollen.

Daten-Gruppe	Datenart	Verfügbarkeit	Relevanz
		1 – mäßig gegeben/relevant 2 – gegeben/relevant 3 – sehr gegeben/relevant	
Kataster DKM	Grundstücksnummer	3	3
	Benützungabschnitt	3	3
	Fläche	3	2
	Ertragmesszahl	3	3
Geo-Basisdaten	Adressen	3	2
	Topographie	2	2
	DGM, DHM	2	2
	Orthofotos	1	2
Geo-Fachdaten	Straßen	3	3
	Bahnen	3	3
	Lärm	3	3
Rechtliche Daten	Grundbuch	3	3
	Flächenwidmung	3	3
	Bebauungsplan	3	3
	Naturschutz	2	3
	Gefahrenzonen	3	3
Finanzdaten	Kaufpreisesammlung	2	3
	Transaktionsdaten	3	3
	Angebotsdaten	2	3

#### **Ausblick:**

Das skizzierte Modell eines Bewertungssystems nutzt den Grundstückskataster im Sinne eines modernen Mehrzweckkatasters und berücksichtigt alle verfügbaren, aktuellen Transaktionsdaten. Gleichzeitig werden werterhöhende und wertmindernde Faktoren für das gesamte Bundesgebiet in einheitlicher Weise berücksichtigt. Weiters kann auf einfache Weise ein Zusatzparameter integriert werden, der z.B. eine Dämpfungsfunktion erfüllt. Ständig hinzukommende neue Transaktionsdaten fließen in die Finanzdaten laufend ein und werden ab der nächsten Durchrechnung aktuell berücksichtigt.

Bei einer Auslagerung dieser Berechnung an private Stellen, zB. an Ziviltechniker, haften diese mit der Berufshaftpflichtversicherung. In allen anderen Fällen, wo die Wertermittlung von der Verwaltung oder von Interessensverbänden erfolgt, haftet die Allgemeinheit d.h. der Steuerzahler.

D.Kollenprat  
Klagenfurt, 03.12.2013