

BMF - II/3 (II/3)
post.ii-3@bmf.gv.at

Dr. Gerlinde Zimmer
Sachbearbeiterin

ger.zimmer@bmf.gv.at
+43 1 51433 502089
Johannesgasse 5, 1010 Wien

E-Mail-Antworten sind bitte unter Anführung der
Geschäftszahl an post.ii-3@bmf.gv.at zu richten.

An

-) die beamteten Landesfinanzreferenten
-) den Österreichischen Gemeindebund
-) den Österreichischen Städtebund
-) die Verbindungsstelle der Bundesländer

Geschäftszahl: 2024-0.928.352

Vorlage des Berichts der AG Grundsteuer

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Paktum für einen Finanzausgleich ab dem Jahr 2024 wurde u.a. die Einsetzung einer Arbeitsgruppe mit Vertretern des Bundes, der Länder und der Gemeinden mit dem Auftrag vereinbart, bis spätestens 31.12.2024 konkrete Vorschläge für eine Reform der Grundsteuer B zu erarbeiten.

Die Arbeitsgruppe ist am 11. März 2024 erstmals zusammengetreten und hat in zehn Sitzungen getagt. Die Länder waren durch Niederösterreich und Wien vertreten.

Erarbeitet wurden drei Modelle (Gemeindebundmodell, Modell Städtebund I und Modell Städtebund II) und zur leichteren Vergleichbarkeit in einem Raster dargestellt. Der Gemeindebund schlägt ein flächenbezogenes Modell vor, seitens des Städtebundes unter Einbeziehung u.a. von Wien wurde jeweils ein wertbezogenes Modell mit unterschiedlichem Detaillierungsgrad vorgeschlagen (Städtebund Modell I und II).


Das Bundesministerium für Finanzen übermittelt im Anhang den Bericht der Arbeitsgruppe zur Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Wien, 19. Dezember 2024

Für den Bundesminister:
Mag. Christian Sturmlechner

Elektronisch gefertigt

| | | |
|--|--|--|
|  Bundesministerium Finanzen | Prüfinformation | Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: https://www.bmf.gv.at/verifizierung |
| | Datum/Zeit | 2024-12-23T07:21:23+01:00 |
| Unterzeichner | Bundesministerium für Finanzen | |
| Aussteller-Zertifikat | CN=a-sign-corporate-07,OU=a-sign-corporate-07,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT | |
| Serien-Nr. | 874736968 | |
| Dokumentenhinweis | Dieses Dokument wurde amtssigniert. | |

Bericht der Arbeitsgruppe Grundsteuer_neu gemäß Paktum zum Finanzausgleich ab 2024

Vorlage der Expertenarbeitsgruppe mit Vertretern von Bund, Ländern und
Gemeinden

Wien, Dezember 2024

Executive Summary

Die Grundsteuer ist eine ausschließliche Gemeindeabgabe (= die Erträge fließen ausschließlich den Gemeinden zu). Das Aufkommen der Grundsteuer B betrug im Jahr 2022: 755 Mio. Euro, betroffen sind ca. 2,5 Mio. wirtschaftliche Einheiten.

Im Paktum für einen Finanzausgleich ab 2024 wurde festgeschrieben, eine Arbeitsgruppe (AG) zur Grundsteuer B einzurichten. Der Wortlaut aus dem Paktum: "Einsetzung einer Arbeitsgruppe mit Vertretern des Bundes, der Länder und Gemeinden für eine Reform der Grundsteuer B mit Erarbeitung konkreter Vorschläge bis spätestens 31.12.2024."

In der AG Grundsteuer, die erstmals im März 2024 getagt hat, wurden drei Modelle erarbeitet (Gemeindebundmodell, Modell Städtebund I und Modell Städtebund II) und zur leichteren Vergleichbarkeit in einem Raster dargestellt. Der Gemeindebund schlägt ein flächenbezogenes Modell vor, seitens des Städtebundes unter Einbeziehung u.a. von Wien wurde jeweils ein wertbezogenes Modell mit unterschiedlichem Detaillierungsgrad vorgeschlagen (Städtebund Modell I und II).

Gleichzeitig wurde die Situation in Deutschland analysiert. Dort ist ab 1. Jänner 2025 ein Bundesmodell vorgesehen, welches für Wohngrundstücke eine Bewertung mit einem Ertragswert, für bebaute Nichtwohngrundstücke eine Bewertung im Sachwertverfahren vorsieht. Das Bundesmodell haben neun Bundesländer unverändert und zwei Bundesländer mit Modifizierungen übernommen; sechs Bundesländer haben eigene Modelle entwickelt, diese sind unten in Kurzform dargestellt. Die anderen Bundesländer haben von der Öffnungsklausel Gebrauch gemacht und andere Modelle beschlossen. In der Arbeitsgruppe wurde das deutsche Bundesmodell von Städtebund und Gemeindebund nicht präferiert; sie verwiesen auf ihr jeweiliges Modell.

Jedes der drei Modelle aber auch ein allfälliges Ertragswertmodell nach deutschem Vorbild wird zu größeren Verschiebungen der Besteuerung im Vergleich zur bisherigen Rechtslage sowohl im Einzelfall und insgesamt als auch nach oben und nach unten (selbst bei gleichbleibendem Aufkommen) führen.

Jede Form der Neugestaltung der Bemessungsgrundlage zieht umfassenden Implementierungsaufwand nach sich. Es ist notwendig, ein EDV-System zu schaffen und mit entsprechenden Daten zu befüllen. In Deutschland dauerte es bis zum Ergehen erster Bescheide ca. fünf Jahre. Eine Nutzung externer Datenbanken (z.B. AGWR) ist zwar möglich und dringend angeraten, kann aber die Ersterfassung nur unterstützen, weil keine der bestehenden Datenbanken zu 100% jene Daten enthält, die für eine Ermittlung von Besteuerungsgrundlagen benötigt werden. Bisherige Bemühungen seitens der Städte und Gemeinden

scheitern oft auch an Datenschutzbedenken von Hausverwaltungen bzw. GrundeigentümerInnen, da es für eine Auskunftserteilung noch keinen gesetzlichen Auftrag gibt. Diese Datenbanken wären zu ergänzen und aktualisieren, was nicht ohne manipulativen Aufwand möglich ist, da die Daten meistens nicht in digitalisierter bzw. maschinenlesbarer Form vorliegen. Dafür wurde lt. BMF in der Vergangenheit für ähnliche Projekte ein einmaliger Personalaufwand zwischen 300 und 400 Vollbeschäftigungsäquivalente (VBÄ) ermittelt. Dazu kommen VBÄ für die Erstellung einer entsprechenden Applikation selbst. Für vergleichbare Applikationen wurden in der Vergangenheit zwischen 10.000 und 12.000 Personentage benötigt. Die Anzahl der Personentage ist stark von der konkreten Ausprägung der Regelung und dem notwendigen Zusammenspiel der Daten und Schnittstellen abhängig. Zu dieser Applikation käme noch ein Aufwand für die Adaptierung von bestehenden Datenbanken, von denen externe Daten bezogen werden müssten (Hinweis: beim AGWR ist bereits ein Reformprozess im Gange). Sollten externe Datenbanken genutzt werden, ist in jedem Falle eine gesetzliche Begleitregelung erforderlich, welche anordnet, dass diese Datenbanken zu adaptieren und auch von dritter Seite (etwa Hausverwaltungen bzw. GrundeigentümerInnen) zu befüllen sind. Diese Regelung müsste auch die möglichen Rechtsfolgen für den Fall enthalten, dass diesem Auftrag entweder nicht fristgerecht oder unzureichend nachgekommen wird.

Das Bundesministerium für Finanzen (BMF) schlägt vor, keine Unter- und Obergrenzen für die Gemeinden vorzusehen. Die politische Verantwortung für Änderungen der Steuerbelastung läge damit zur Gänze bei den Gemeinden. Gemeindebund und Städtebund wiederum halten eine Untergrenze für unbedingt erforderlich.

Finanzverfassungsrechtlich besteht kein Hindernis, im Rahmen der Ermächtigung der Gemeinden den Gemeinden die Auswahl zwischen mehreren Modellen zu überlassen. Städtebund, Gemeindebund und die Ländervertreter (in der AG wurden die Länder durch Niederösterreich und Wien vertreten) gehen davon aus, dass die materiellrechtliche Regelung der neuen Grundsteuer wie bisher durch den einfachen Bundesgesetzgeber erfolgt.

Finanzverfassungsrechtliche Möglichkeiten

I. Grundsteuer – aktuelle Rechtslage und theoretische verfassungsrechtliche Optionen einer Grundsteuer_neu

Aktuelle Rechtslage

Die „ausschließlichen Gemeindeabgaben, deren Ertrag ganz den Gemeinden zufließt“ zählen zu den fünf Hauptformen¹ der Abgabentypen der Finanzverfassung (F-VG 1948). Die Grundsteuer ist durch den Bundesgesetzgeber gemäß aktueller Rechtslage² eine dieser ausschließlichen Gemeindeabgaben, d.h. die Erträge der Grundsteuer fließen ausschließlich den Gemeinden zu. Die bundesgesetzliche Ermächtigung der Gemeinden sieht eine Ausschreibung bis zum Höchstausmaß von 500 % des Hebesatzes vor.

Da die materiellrechtliche Regelung der Grundsteuer durch den Bund bereits vorweggenommen wird („Vorbehaltsabgabe“, d.h. der Bund behält sich die Regelung vor, formuliert als Ausnahme: „der Landesgesetzgebung insoweit überlassen wird, als nicht bundesgesetzliche Vorschriften entgegenstehen“), ist der Landesgesetzgeber nur zuständig für Regelungen zeitlicher Befreiungen auf Basis des Grundsatzgesetzes BGBl. Nr. 157/1951.

Grundsteuer_neu - theoretische verfassungsrechtliche Optionen

Option 1: Beibehaltung einer bundesgesetzlichen Ermächtigung

- Variante 1a: Entfall des Grundsteuergesetzes, Landesgesetzgeber regelt im Rahmen der Ermächtigung, diese kann enger oder weiter sein:
 - Enger: Vorgabe von Bewertungskriterien - etwa Wahlmöglichkeit der Gemeinde entsprechend den vorgelegten Modellen - und/oder Obergrenzen.

¹ Vgl. § 6 Abs 1 Z 5 F-VG 1948.

² Vgl. § 16 Abs 1 Z 1 iVm § 16 Abs 2 FAG 2024.

- Weiter: Keinerlei Vorgaben, insb. keine Obergrenzen: Details bleiben dem Landesgesetzgeber überlassen (der nur konkretisieren, aber nicht einschränken und daher insb. keine Obergrenze vorsehen darf). Bei Ausbleiben einer landesgesetzlichen Regelung bleibt die materiellrechtliche Regelung der Verordnung der Gemeinde vorbehalten (z.B. auf Basis von Musterverordnungen).
- Variante 1b:
 - Wie bisher bundesgesetzliche materiellrechtliche Regelung.
 - Mit freiem Beschlussrecht der Gemeinden für Hebesatz, mit oder ohne Vorgabe eines Höchstausmaßes (Gemeinden können im zweiten Fall einen Prozentsatz festlegen, keine weitere materielle Regelung durch Gemeinde-VO).

Auch bei dieser Variante kann ein Wahlrecht der Gemeinden vorgesehen werden.

Option 2: ohne bundesgesetzliche Ermächtigung

- Variante 2a: Weiterhin Einordnung als ausschließliche Gemeindeabgabe bereits durch Bundesgesetzgeber auf Basis des § 7 Abs. 3 letzter Satz F-VG 1948, Regelung der Abgabe durch das Land. Möglichkeiten:
 - ausschließliche Gemeindeabgabe (als „normale“ Gemeindeabgabe oder als freie Beschlussrechtsabgabe);
- Variante 2b: *Keine* bundesgesetzliche Einordnung als ausschließliche Gemeindeabgabe, Regelung sowohl der Abgabe als auch der Verteilung zwischen Land und Gemeinden bleibt dem Landesgesetzgeber vorbehalten. Möglichkeiten:
 - Ausschließliche Landesabgabe;
 - gemeinschaftliche Landesabgabe;
 - ausschließliche Gemeindeabgabe (als „normale“ Gemeindeabgabe oder als freie Beschlussrechtsabgabe);

- Zuschlagsabgabe: Stammabgabe des Landes mit Zuschlag der Gemeinde.

Für beide Varianten 2a und 2b gilt: Die Bundesgesetzgebung kann die Regelung der Erhebung und der Verwaltung dieser Abgaben einschließlich ihrer Teilung zwischen den Ländern und Gemeinden zur Gänze oder hinsichtlich der Grundsätze (Art. 12 und 15 B-VG) dem Bund vorbehalten.

Stellungnahme: Städtebund, Gemeindebund, Wien und Niederösterreich sprechen sich für die Variante 1b (freie Beschlussrechtsabgabe mit bundesgesetzlicher Regelung) und damit für die Beibehaltung der bisherigen Verteilung der Besteuerungsrechte aus. Wien spricht sich weiters auch für eine Wahlmöglichkeit zwischen mehreren Modellen durch die Gemeinde aus: Wertmodell, Flächenmodell oder Mischmodell. BMF weist darauf hin, dass die zukünftige Ausgestaltung der Grundsteuer auch in finanzausgleichsrechtlicher Hinsicht von der Politik zu entscheiden sein wird.

II. Verfassungsrechtliche Rahmenbedingungen für freie Beschlussrechtsabgaben der Gemeinden

Gemäß Artikel 116 Abs. 2 B-VG hat die Gemeinde das Recht, Abgaben im Rahmen der Finanzverfassung auszuschreiben - die Abgabenausschreibung ist nach Artikel 118 Abs. 2 B-VG eine Angelegenheit des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde.

Die Kompetenzverteilung im Abgabenrecht ist eine im Vergleich zur allgemeinen Kompetenzverteilung des B-VG besondere, die durch die Bestimmung von Abgabentypen (§ 6 F-VG 1948) erfolgt, an die die Zuständigkeiten zur Gesetzgebung und Vollziehung geknüpft werden (§§ 7 und 8 F-VG 1948). Die Kompetenz-Kompetenz im Verhältnis zwischen Bund und Ländern ist dem einfachen Bundesgesetzgeber überlassen (§ 3 Abs 1 F-VG 1948) – in der Praxis erfolgt die Verteilung der Besteuerungsrechte i.d.R. durch das Finanzausgleichsgesetz.

Die Finanzverfassung teilt diese Gesetzgebungsbefugnisse zwischen Bund und Ländern; den Gemeinden kommt an sich keine Regelungskompetenz zu – sie sind grundsätzlich darauf angewiesen, dass der Bund oder die Länder Abgaben regeln, deren Erträge sie entweder ausschließlich den Gemeinden zuweisen oder mit diesen teilen.

Die Gemeinden können jedoch ausnahmsweise materiell Steuerrecht regeln, sofern sie dazu von der Bundesgesetzgebung (§ 7 Abs. 5 F-VG 1948) bzw. der Landesgesetzgebung (§ 8 Abs. 5 F-VG 1948) im Rahmen des „freien Beschlussrechts“ ermächtigt werden und durch sog. „selbständige Verordnungen“ Steuerquellen erschließen und sie nutzen (vgl. VfGH Slg. 5359). Diese Ermächtigung wird durch den Gemeinderat ausgeübt, der sich bei der Wahrnehmung dieser Normsetzungsbefugnisse einer Gemeindeverordnung bedient.

Bei den in § 7 Abs. 5 und § 8 Abs. 5 F-VG 1948 angesprochenen Abgaben kommen somit dem Bundesgesetzgeber, dem Landesgesetzgeber und den Gemeindevertretungen Regelungsbefugnisse zu. Die Zuständigkeit des Bundesgesetzgebers nach § 7 Abs. 5 F-VG 1948 durchbricht die generelle Regel des § 8 Abs. 1 F-VG 1948, dass der Landesgesetzgeber die Gemeindeabgaben regelt; der Bundesgesetzgeber kann gemäß § 7 Abs. 5 F-VG 1948 die Gemeinden zur Abgabenerhebung ermächtigen, ohne dass es der Mitwirkung des Landesgesetzgebers bedarf.

Die Landesgesetzgebung hat bei Ermächtigung der Gemeinden nach § 8 Abs. 5 F-VG 1948 hingegen die wesentlichen Merkmale dieser Abgaben, insbesondere auch ihr zulässiges Höchstausmaß zu bestimmen. Die landesgesetzliche Regelung muss daher einen entsprechenden Mindestinhalt haben, der nach herrschender Ansicht über den vom Bundesgesetzgeber verlangten Mindestinhalt nach § 7 Abs. 5 F-VG 1948 hinausgeht. So muss etwa eine nach § 7 Abs. 5 F-VG 1948 erteilte bundesgesetzliche Ermächtigung nicht das zulässige Höchstausmaß der Abgabe bestimmen, die landesgesetzliche Ermächtigung nach § 8 Abs. 5 F-VG 1948 hingegen schon. Die Bundesgesetzgebung kann sich auch darauf beschränken, einen bestimmten Abgabengegenstand zu benennen und der Gemeinde die materielle Regelung zu überlassen.

Wurde den Gemeinden durch die Bundesgesetzgebung ein Recht auf Abgabenausschreibung eingeräumt, ist es der Landesgesetzgebung verwehrt, dieses in irgendeine Richtung einzuschränken (es zu erweitern, wäre hingegen zulässig).

Eine nach § 7 Abs. 5 F-VG 1948 ausgesprochene bundesgesetzliche Ermächtigung richtet sich an den Landesgesetzgeber und an die Gemeindevertretung und berechtigt beide zur Normsetzung. Eine landesgesetzliche Ermächtigung nach § 8 Abs. 5 F-VG 1948 richtet sich bloß an die Gemeindevertretung. Weder bundes- noch landesgesetzliche Vorschriften richten sich direkt an den Steuerpflichtigen.

Die Finanzverfassung (vgl. § 5 F-VG 1948) nimmt sowohl § 7 Abs. 5 F-VG 1948 als auch § 8 Abs. 5 F-VG 1948 ausdrücklich vom finanzverfassungsrechtlichen Legalitätsprinzip aus. Die auf Grundlage dieser Bestimmungen erlassene einfachgesetzliche Regelung muss daher die Regelung der Gemeinde nicht so streng determinieren, wie dies sonst aus Art. 18 Abs. 2 B-VG abgeleitet wird.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Finanzverfassung den Gemeinden im Rahmen einer bundes- oder landesgesetzlichen Ermächtigung Normsetzungsbefugnisse im Abgabenrecht zugesteht. Wie groß der Umfang der Entscheidungskompetenz der Gemeinden oder auch der Rahmen der Regelungskompetenz der Länder ist, ergibt sich aus der jeweiligen bundesgesetzlichen Regelung:

- Die bundesgesetzliche Ermächtigung kann sehr allgemein formuliert sein und bestimmte Abgaben den Gemeinden als Beschlussrechtsabgabe zuordnen, *ohne* weitere Details vorzugeben (Beispiel „Hundesteuer“: Ermächtigung der Gemeinden gemäß § 17 Abs. 3 Z 2 FAG 2024, durch Beschluss der Gemeindevertretung vorbehaltlich weitergehender Ermächtigungen durch die Landesgesetzgebung „ohne Rücksicht auf ihre Höhe Abgaben für das Halten von Hunden [...] auszuschreiben“).
- Die bundesgesetzliche Ermächtigung kann sehr detailliert formuliert sein und damit den Ermächtigungsspielraum zur materiellen Regelung weitgehend einschränken (Beispiel Getränkesteuer, § 15 Abs. 3 Z 2 FAG 1997, „die gemäß § 14 Abs. 1 Z 8 bezeichneten Abgaben im Ausmaß von 10 vH des Entgelts bei Speiseeis und von 5 vH des Entgelts bei alkoholfreien Getränken; ausgenommen ist die Abgabe von Speiseeis und von alkoholfreien Getränken im Rahmen einer sonstigen Leistung (Restaurationsumsätze) in Verkehrsmitteln an die Fahrgäste oder das Personal, soweit nicht die vom Verkehrsmittel zurückgelegte Strecke überwiegend in derselben Gemeinde liegt. Alkoholfreie Getränke sind Getränke mit einem Alkoholgehalt in Volumenteil von 0,5 vH Vol. oder weniger“);

Neben diesen beiden Polen einer sehr allgemeinen und sehr detaillierten Formulierung ist nach Rechtsansicht des Bundesministeriums für Finanzen finanzverfassungsrechtlich auch eine Variante zulässig, wonach die bundesgesetzliche Ermächtigung zwar eine inhaltliche Regelung einer Abgabe vorgibt, den Gemeinden dabei

jedoch ein Wahlrecht zwischen mehreren Optionen innerhalb der Ausgestaltung der Ermächtigung zugesteht.

Raster – Vorschläge der Arbeitsgruppe und Darstellung der Rechtslage in Österreich und Deutschland

| | Modell Gemeindebund | Modell Städtebund I. | Modell Städtebund II. | Derzeitige Rechtslage (Österreich) | Ertragswert (Bundes-Modell Deutschland) |
|---|---|--|--|---|--|
| ALLGEMEINE BESCHREIBUNG | | | | | |
| Steuergegenstand | Unbebaute im Bauland befindliche Grundstücke und Gebäude, die nicht von der Grundsteuer A erfasst sind. | | | | |
| Grundsätzliche Beschreibung des Modells | <p>„Flächenmodell“</p> <p>Die Steuerhöhe ergibt sich aus Multiplikation der jeweiligen Flächen (für jeden m² unbebauter Fläche und jeden m² Bruttogeschossfläche) mit einem vom Wert der Immobilie unabhängigen Steuerbetrag.</p> | <p>„Immopreismodell“ (vereinfachtes Wertmodell)</p> <p>Die Steuerhöhe ergibt sich für Grund, Boden und Gebäude aus Multiplikation der jeweiligen Flächen (für jeden m² Grundfläche und jeden m² Bruttogeschossfläche) mit einem vom Wert der Immobilie abhängigen Steuerbetrag (Durchschnittspreissammlungen gemäß Statistik Austria zu Kaufpreisen)</p> | <p>„Erweitertes Immopreismodell“ (erweitertes Wertmodell)</p> <p>Die Steuerhöhe ergibt sich aus Multiplikation der jeweiligen Flächen (für jeden m² Grundfläche und jeden m² Bruttogeschossfläche) mit einem von dem Wert der Immobilie abhängigen Steuerbetrag (Grund und Boden wie Städtebundmodell I, Gebäudewert gemäß durchschnittlichen Herstellungskosten gemäß Sachverständigenempfehlungen sowie weiteren wertbezogener Merkmalen, angelehnt an das Pauschalwertmodell der Grunderwerbsteuer)</p> | <p>Sachwertmodell; alle Wertansätze sind zum 1.1.1973, später erhöht um 35%.</p> <p>Die Steuerhöhe ergibt sich für Grund, Boden und Gebäude aus Multiplikation der jeweiligen Flächen (für jeden m² Grundfläche und jeden m² Bruttogeschossfläche bzw. umbauten Raum) mit einem vom Wert der Immobilie abhängigen Steuerbetrag.</p> <p>Neuerstellungskosten abhängig auch von Ausstattung und Gebäudeart.</p> | <p>Ertragswert; die Steuerhöhe ergibt sich aus der Multiplikation der Wohnnutzfläche mit dem jährlichen Reinertrag, der mit einem Barwertfaktor als Gegenwartswert einer ewigen Rente hochgerechnet wird. Der Wert des Grund und Bodens wird über den Gebäudeertragswert hochgerechnet</p> |

| | Modell Gemeindebund | Modell Städtebund I. | Modell Städtebund II. | Derzeitige Rechtslage (Österreich) | Ertragswert (Bundes-Modell Deutschland) |
|---|---|--|---|--|---|
| Bemessungsgrundlage Grund und Boden | Unbebaute Fläche in m ² | Bodenwert = Grundfläche in m ² mal Durchschnitts-Kaufpreis in der Gemeinde bzw. im Stadtbezirk bzw. wenn möglich Katastralgemeinde | | Wert abgeleitet aus Grundfläche mal Durchschnittskaufpreisen, jedoch mit Werten zum 1.1.1973, aufgewertet um 35%. | Abgezinsten Ertrag einer Bodenrente |
| Bemessungsgrundlage Gebäude | Bruttogeschoßfläche in m ² | Bruttogeschoßfläche in m ² mal Durchschnitts-Kaufpreise nach Gemeinde bzw. Stadtbezirk bzw. wenn möglich Katastralgemeinde | Bruttogeschoßfläche in m ² mal Durchschnittspreise für Herstellungskosten laut SV-Empfehlungen nach Bundesland und Nutzungsart inklusive der dort vorgesehenen Zu- und Abschläge; Einteilung der Gebäude nach Zweck, Bauweise und Alter | Neuherstellungskosten gerechnet je nach Gebäudeart pro m ³ umbauten Raum bzw. m ² Nutzfläche und AFA, jedoch mit Werten und Qualitätsstandards zum 1.1.1973, aufgewertet um 35%. | Barwert einer Rente aus dem Saldo von Mieterträgen und Aufwendungen |
| Berücksichtigung unterschiedlicher Lagen innerhalb einer Gemeinde | über unterschiedliche Multiplikatoren möglich | Grundsätzlich automatisch über die Bemessungsgrundlage berücksichtigt; zusätzlich über unterschiedliche Steuersätze bzw. Zu- und Abschläge möglich | | Beim Gebäudewert nein; beim Bodenwert ja (macht beim bebauten GrSt im Durchschnitt 20% des Gesamtwertes aus) | Je nach Lage im Wert des Grund und Bodens. |

| | Modell Gemeindebund | Modell Städtebund I. | Modell Städtebund II. | Derzeitige Rechtslage (Österreich) | Ertragswert (Bundes-Modell Deutschland) |
|--|--|--|-----------------------|--|---|
| Berücksichtigung regionaler Unterschiede bei Grundstückspreisen bei der Bemessungsgrundlage (zwischen den Gemeinden) | nein (sondern durch Wahl anderer Multiplikatoren gegenüber Nachbargemeinden) | Ja, durch Zurückgreifen auf Kaufpreissammlungen nach Gemeinden | | Beim Gebäudewert nein; beim Bodenwert ja (macht beim bebauten GrSt im Durchschnitt 20% des Gesamtwertes aus) | nein |
| Berücksichtigung von Zustand, Bauweise, Alter etc. | nein | teilweise über Kaufpreissammlung | ja | Ja | Ja |
| Berücksichtigung der allgemeinen Wertentwicklung | nein | Ja, durch regelmäßig aktualisierte Preise. | | Nein, da Bewertung zum 1.1.1973 versteinert, jedoch aufgewertet um 35%. | nein |
| Berücksichtigung von Änderungen des Steuerobjekts (Wertfortschreibung; z.B.: Zu- und Umbauten) | ja | ja | Ja | Ja | Ja |
| Fluchtklausel | nein | Ja | | Ja | nein |

| | Modell Gemeindebund | Modell Städtebund I. | Modell Städtebund II. | Derzeitige Rechtslage (Österreich) | Ertragswert (Bundes-Modell Deutschland) |
|--|--|--|-----------------------|--|---|
| Aufgabenteilung Bund und Gemeinden | <u>Gemeinden:</u> Berechnung Bemessungsgrundlage, Festlegung der Multiplikatoren und Vorschreibung. <u>Bund:</u> Gesetzliche Grundlage, insb. Festlegung der Bandbreite für Multiplikatoren | <u>Gemeinden:</u> Berechnung Bemessungsgrundlage, Festlegung der Steuersätze und Vorschreibung. <u>Bund:</u> Gesetzliche Grundlage, insb. Festlegung der Bandbreite für Steuersätze Datenbereitstellung (z.B. Statistik Austria – Kaufpreissammlung) | | <u>Gemeinden:</u> Festlegung des Hebesatzes, Steuerfestsetzung durch Multiplikation Steuermessbetrag und Hebesatz <u>Bund:</u> Gesetzliche Grundlage, insb. Festlegung der Obergrenze des Hebesatzes; Bewertung und GrStMessbetrag Bund (Finanzamt erstellt Einheitswerte und Grundsteuermessbeträge) | Gutachterausschüsse Land, Bescheide Finanzamt, Vorschreibung Kommunen |
| | | | | | |
| STEUERSATZ | | | | | |
| Bandbreite und Obergrenze des Steuersatzes | Bandbreiten für Multiplikatoren bundesgesetzlich festgelegt | Mindestsatz in % der Bemessungsgrundlage bundesgesetzlich festgelegt | | Hebesatz nach oben hin bundesgesetzlich begrenzt. | Gesetzlich vorgegeben |

| | Modell Gemeindebund | Modell Städtebund I. | Modell Städtebund II. | Derzeitige Rechtslage (Österreich) | Ertragswert (Bundes-Modell Deutschland) |
|---|--|--|-----------------------|---|---|
| Differenzierung nach Nutzungskategorien | *Nutzungskategorien (z.B. Wohnbau, gewerbliche Nutzung, Bürozwecke, unbebaut, Sonstiges) * Beim Wohnbau könnte noch zwischen sozialem Wohnbau und frei vermietbar unterschieden werden. * Möglichkeit der Erhöhung der Grundsteuer für unbebaute, aber bebaubare Grundstücke | | | Ja, Differenzierung des Grundsteuermessbetrages und im Rahmen der Bewertung | Ja im Rahmen eines möglichen erzielbaren Mietertrages |
| Differenzierung nach Lage | Ja (z.B. Ortsteile oder Stadtbezirke bzw. wenn möglich Katastralgemeinde) | | | nein | nein |
| | | | | | |
| DATEN | | | | | |
| Benötigte Daten - Grund und Boden | * Grundstücksfläche gemäß Kataster * Grundfläche bebaut gemäß Kataster oder AGWR | * Grundstücksfläche gemäß Kataster * durchschn. Kaufpreis Grund und Boden gemäß Statistik Austria | | Grundstücksfläche gemäß Kataster Bodenwerte laut eigenen Erhebungen (Basis 1973) | Richtwerte Mieten, Grundstückspreise |

| | Modell Gemeindebund | Modell Städtebund I. | Modell Städtebund II. | Derzeitige Rechtslage (Österreich) | Ertragswert (Bundes-Modell Deutschland) |
|--|--|--|-----------------------|--|---|
| Einschätzung der Datenqualität bei Grund und Boden | Daten zu Grundstücksfläche sowie Grundfläche bebaut grundsätzlich vorhanden bei Neubestand (errichtet ab 2012), teils große Lücken bei Altbestand (AGWR); Daten sind auf jeden Fall ergänzungsbedürftig. | | | Bestand ist lückenlos, allerdings vielfach nicht in elektronischer Form vorhanden. Zudem bilden die historischen Werte in keinster Weise die tatsächliche Wertentwicklung seit 1973 ab. Dies war der ausschlaggebende Grund für die Aufhebung der Erbschaftssteuer, da Benachteiligung gegenüber anderen Vermögensarten im Rahmen der Verlassenschaft. | Wurde in Deutschland neu geschaffen, daher dort in Ordnung, wenn in Österreich übernommen, Daten des GWR mit ähnlicher Situation wie bei Modell GdeBund und Städtebund I und II |
| | | Kaufpreise: Daten sind vorhanden, aber jedenfalls ergänzungsbedürftig, zB *zu Integration sozialer Wohnbau, * Verbesserung Qualität bei Gewerbeimmobilien? | | | |

| | Modell Gemeindebund | Modell Städtebund I. | Modell Städtebund II. | Derzeitige Rechtslage (Österreich) | Ertragswert (Bundes-Modell Deutschland) |
|--|---|---|--|--|--|
| Offene Schritte zur Verbesserung der Datenqualität bei Grund und Boden | Gesetzliche Anordnung zur Aktualisierung und Verbesserung der Daten, einschließlich Konsequenzen bei mangelhafter Erfüllung und Nichterfüllung. | | | | |
| Benötigte Daten Gebäude | AGWR (Bruttogeschossfläche), * Energieausweisdatenbank * Bauakte | * AGWR (Bruttogeschossfläche) * durchschn. Kaufpreis Gebäude gemäß Statistik Austria | * AGWR (z.B. Bruttogeschossfläche; Alter des Gebäudes, Verwendungszweck, Ausstattungsqualität) * Baukosten Gebäude gemäß SV (https://www.gerichtsv.at/herstellungskosten/) | Bestand ist lückenlos, allerdings vielfach nicht in elektronischer Form vorhanden. | Nutzfläche, übliche Miethöhe, Gebäudeart |
| Einschätzung der Datenqualität bei Gebäuden | Daten zu Bruttogeschossfläche bei Neubestand grundsätzlich vorhanden (errichtet ab 2012), aber ergänzungsbedürftig; teils große Lücken bei Altbestand (AGWR); Daten sind auf jeden Fall ergänzungsbedürftig. Daten zu Energieausweisen und Bauakten: nicht vollständig; vielfach nicht in elektronischer Form vorhanden bzw. gar nicht vorhanden | | | In bestehenden Einheitswertakten vorhanden, jedoch vielfach in Papierform | Wurde neu geschaffen |

| | Modell Gemeindebund | Modell Städtebund I. | Modell Städtebund II. | Derzeitige Rechtslage (Österreich) | Ertragswert (Bundes-Modell Deutschland) |
|--|--|--|---|------------------------------------|---|
| | | <p>Kaufpreise: Daten sind vorhanden, aber jedenfalls ergänzungsbedürftig, z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> *zu Integration sozialer Wohnbau * Verbesserung Qualität bei Gewerbeimmobilien | <ul style="list-style-type: none"> * Datenqualität zu Kaufpreisen wie bei Städtebundmodell I * Baukosten SV zu Herstellungskosten nach Bundesland und Nutzungsart vorhanden * Erhebung zu weiteren Merkmalen notwendig (z.B. Zustand, wenn noch nicht z.B. vom AGWR erfasst) | | <p>Österreichischerseits, soweit im GWR Nutzfläche relativ gut; übliche Miethöhen etc. müssten erfasst werden</p> |
| <p>Notwendige Schritte zur Adaptierung der Datenqualität (allenfalls bei Fremddaten) bei Gebäuden zum Zwecke einer neuen Grundsteuer</p> | <p>Gesetzliche Anordnung zur Aktualisierung und Verbesserung der Daten, einschließlich Konsequenzen bei mangelhafter Erfüllung und Nichterfüllung.</p> | | | <p>Wie oben</p> | <p>Österreichischerseits Nacherfassung von Altbeständen im GWR und Ergänzung um Miethöhen etc..</p> |

| | Modell Gemeindebund | Modell Städtebund I. | Modell Städtebund II. | Derzeitige Rechtslage (Österreich) | Ertragswert (Bundes-Modell Deutschland) |
|--|---|--|--|------------------------------------|---|
| AUFWAND | | | | | Rd. 300-400 VBÄ |
| Aufwand für die Erstfestsetzung (qualitative Einschätzung zu Datenbasis, Administration und IT etc.) – Gemeinden | <ul style="list-style-type: none"> * Verbesserung Datenbasis AGWR * Aufbau Administration und IT * Erhebung bei Eigentümern | | | | Umgelegt auf Österreich-ähnliches Modell GdeBund und Städtebund I und II |
| Aufwand laufend (qualitative Einschätzung) – Gemeinden | Zusätzlicher Administrationsaufwand gegenüber Status Quo, da die Erhebung und Berechnung der Bemessungsgrundlage durch die Gemeinden erfolgt | | | | Umgelegt auf Österreich vergleichbar mit Modell GdeBund und Städtebund I und II |
| Aufwand für die Erstfestsetzung (qualitative Einschätzung zu Datenbasis, Administration und IT etc.) – Bund | <ul style="list-style-type: none"> • Je nach konkreter Ausprägung der Modelle, verschiedene Varianten; Empfehlung des BMF: Zentrales System zur Führung der Berechnungsgrundlagen Grundsteuer • Aufbau und Wartung IT-System, Abgleich Grundsteuer A und Grundsteuer B; Kommunikation | | | | Umgelegt auf Österreich vergleichbar mit Modell GdeBund und Städtebund I und II |
| | | Verbesserung Datenbasis Statistik Austria; | Verbesserung Datenbasis Statistik Austria; | | Umgelegt auf Österreich vergleichbar mit Modell GdeBund und Städtebund I und II |

| | Modell Gemeindebund | Modell Städtebund I. | Modell Städtebund II. | Derzeitige Rechtslage (Österreich) | Ertragswert (Bundes-Modell Deutschland) |
|---|--|----------------------|-----------------------|------------------------------------|---|
| Aufwand laufend (qualitative Einschätzung) – Bund | <ul style="list-style-type: none"> • Je nach konkreter Ausprägung der Modelle, verschiedene Varianten; Empfehlung des BMF: Zentrales System zur Führung der Berechnungsgrundlagen Grundsteuer • Aufbau und Wartung IT-System, Abgleich Grundsteuer A und Grundsteuer B; Kommunikation • Ersparnis im Administrationsbereich, da die Berechnung der Bemessungsgrundlage durch die Gemeinden erfolgt • Bund gibt nur mehr Bandbreiten Steuersätze vor und aktualisiert diese regelmäßig • Regelmäßige Datenaktualisierung (z.B. Statistik Austria, Hochrechnungsfaktoren) | | | Laufende Aktualisierungen | Umgelegt auf Österreich vergleichbar mit Modell GdeBund und Städtebund I und II |
| Aufwand – Länder | Verfahrensaufwand, Kontroll- und Beratungsaufwand | | | | Umgelegt auf Österreich vergleichbar mit Modell GdeBund und Städtebund I und II |
| | | | | | |
| WEITERES | | | | | |
| Rechtsschutz/Verfahrensrecht | Gemeinde (innergemeindlicher Instanzenzug, wenn vorgesehen; Verwaltungsgericht) | | | Verfahrensaufwand | Umgelegt auf Österreich vergleichbar mit Modell GdeBund und Städtebund I und II |

| | Modell Gemeindebund | Modell Städtebund I. | Modell Städtebund II. | Derzeitige Rechtslage (Österreich) | Ertragswert (Bundes-Modell Deutschland) |
|---|---|--|-----------------------|------------------------------------|---|
| Auswirkungen auf die kommunale Ebene (z.B. Steuerwettbewerb, politische Spielräume) | <p>Gemeindebund erwartet sich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • stabiles und für die Gemeinde kalkulierbares Aufkommen • transparente und nachvollziehbare Bemessungsgrundlage • moderater Steuerwettbewerb und politische Spielräume innerhalb der Bandbreite der Multiplikatoren möglich • Gemeinden verfügen selbst über Datengrundlagen (Bauakten, AGWR) • rasche Umsetzungsmöglichkeit und geringere Anfechtungsmöglichkeit | <p>Städtebund erwartet sich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • automatische Berücksichtigung der Wertentwicklung durch wertbezogene Bemessungsgrundlage und Steuersatz als Prozentsatz davon, Änderungen daher leichter kommunizierbar • Mindestsatz zur Sicherung des aktuellen Aufkommens • Weiterentwicklung des bisherigen wertbezogenen Systems (kein grundlegender Systemwechsel, sohin geringere Änderungen durch Reform) • ermöglicht mehr politische Spielräume des Gesetzgebers durch Flexibilität (kein starres System mit fixen Pauschalbeträgen,-sohin z.B. auch Fluchtklausel) <p>Bei inhomogener Stadtstruktur werden unterschiedliche Werte je nach Stadtteil automatisch abgebildet und es entfällt der Rechtfertigungsdruck für unterschiedliche wertunabhängige Multiplikatoren.</p> | | kaum | kaum |

| | Modell Gemeindebund | Modell Städtebund I. | Modell Städtebund II. | Derzeitige Rechtslage (Österreich) | Ertragswert (Bundes-Modell Deutschland) |
|--|--|----------------------|---|--|--|
| Umsetzungszeitraum (z.B. stufenweise Umsetzung zur Vermeidung plötzlicher massiver Steuererhöhungen) | Ca. 5 Jahre | | | bereits umgesetzt | 4-5 Jahre; umgelegt auf Österreich vergleichbar mit Modell GdeBund und Städtebund I und II |
| Bürgerbeteiligung notwendig? (Abgabenerklärung) Parteiengehör nach BAO für alle Modelle gefordert | Abgabenerklärung nein, aber Möglichkeit bzw. Verpflichtung zur der Mitwirkung bei Verfahren; Fremddaten haben Vermutung der Richtigkeit für sich | | Abgabenerklärung nein, aber Möglichkeit der Mitwirkung bei Verfahren; aber Fremddaten haben Vermutung der Richtigkeit für sich; zusätzlich für Alter, Zustand und Bauweise, falls noch nicht im AGWR abgebildet | ja | ja |
| Einschätzung zur Verfassungsmäßigkeit | <p>Je höher die Steuer, umso mehr muss sie differenzieren, um dem verfassungsrechtlichen Gleichheitsgrundsatz zu entsprechen.</p> <p>Aufgrund der einfacheren, aber mit deutlich stärkeren Änderungen verbundenen Systemumstellungen ist die Beurteilung beim Gemeindebundmodell schwieriger; die Modelle Städtebund I und Städtebund II bewegen sich hingegen näher an bereits bestehenden Modellen (dzt. Grundsteuer und Grunderwerbsteuer).</p> | | | gerade noch; der gravierende Unterschied zwischen historischen Werten und der tatsächlichen Wertentwicklung lässt aktuelle Regelung gefährlich nahe der Verfassungswidrigkeit kommen | war bis 1941 auch österreichweites Modell |

| | Modell Gemeindebund | Modell Städtebund I. | Modell Städtebund II. | Derzeitige Rechtslage (Österreich) | Ertragswert (Bundes-Modell Deutschland) |
|--|---|--|--|---|--|
| Stabilität des Steueraufkommens (Abhängigkeit von allgemeinen Wertentwicklungen) | Ja, durch Indexanpassung der Multiplikatoren. | Ja, durch Anknüpfung an die Preisentwicklung und Wahl der Steuersätze. | Ja, durch Anknüpfung an die Preisentwicklung und Wahl der Steuersätze; zusätzlich: individuelle Bestands- und Ausstattungsänderungen berücksichtigt. | Werte versteinert, daher grds unabhängig, aber individuelle Bestands- und Ausstattungsänderungen berücksichtigt (z.B. Zubauten), da auch Hebesätze seit 1991 nicht mehr angepasst; seit damals geringfügige Erhöhungen, ausgenommen Bestands- und Ausstattungsänderungen (ausgenommen Zubauten) | Nicht abhängig von Wertentwicklungen, wohl aber vom Mietenniveau |
| Befreiungen | Streichung der zeitl. Befreiungsmöglichkeit gem. FAG iVm landesgesetzlichen Regelungen; Evaluierung sonstiger Befreiungen | | | | |

Beschwerdeverfahren

Die Arbeitsgruppe geht davon aus, dass es zu einer erhöhten Anzahl von Beschwerdeverfahren im Zuge einer allfälligen Umstellung kommen wird.

Das Bundesfinanzgericht (BFG) entscheidet unter anderem in Angelegenheiten der Wiener Landes- und Gemeindeabgaben (u.a. auch Grundsteuer) und der abgabenrechtlichen Verwaltungsübertretungen zu diesen Abgaben. In allen anderen Bundesländern entscheiden die Landesverwaltungsgerichte über Beschwerden im Abgabenrecht und damit auch in Angelegenheiten der Grundsteuer.

Das BMF geht davon aus, dass der Wiener Landesgesetzgeber als Teil der Reform das Wiener Landesverwaltungsgericht in Angelegenheiten der Grundsteuer als Beschwerdeinstanz anstelle des Bundesfinanzgerichts vorsieht (Novelle von § 5 des Gesetzes über die Organisation der Abgabenverwaltung und besondere abgabenrechtliche Bestimmungen in Wien (WAOR)).

Anmerkungen zur Umsetzung

Umsetzungskosten und -aufwendungen

Jede Form einer Neubewertung oder Änderung der Bemessungsgrundlage verursacht sowohl personell als auch IT-technisch einen Mehraufwand, der mit der bestehenden Infrastruktur der Bundesfinanzverwaltung nicht bewerkstelligbar ist. Aus Sicht des BMF ist festzuhalten, dass - soweit der Bund Aufgaben übernehmen soll bzw. für allfällige IT-Applikationen des Bundes - dafür ein Sonderbudget vorgesehen werden muss, welches sowohl die Kosten für die notwendige IT-Entwicklung als auch die Kosten insbes. die Personalkosten für die notwendige Datenerfassung und spätere Datenübernahme beinhaltet. Geklärt muss außerdem werden, wer eine notwendige Datenergänzung in allfälligen bestehenden Datenbanken vorzunehmen hat. Bei 2,5 Mio. wirtschaftlichen Einheiten und einer durchschnittlichen Bearbeitungsdauer von 15 Minuten wären dies geschätzt 350 Vollbeschäftigungsäquivalente (VBÄs) für die Datenerfassung (bzw. Adaptierung bestehender Datenbanken s. unten), dazu kämen ca. weitere 50 VBÄs für die Datenübernahme.

IT – Infrastruktur und Datenlage

Für den Fall, dass der Bund Aufgaben übernehmen soll, wird vom BMF empfohlen, eine einheitliche bundesweite IT-Applikation für die Festsetzung der Grundlagen der Grundsteuer zu entwickeln. Eine Befüllung durch bzw. Nutzung von bestehenden Datenbanken ist möglich, in weiterer Folge auch sinnvoll; Je nach Ausgestaltung würde sich für die Befüllung der Gebäudedaten das AGWR (Gebäude und Wohnungsregister) anbieten. Diese bringen jedoch bei einer Implementierung eines neuen Systems erst nach Adaptierung wesentliche Erleichterungen (zu Beginn ist mit einem Mehraufwand zu rechnen), da die jeweiligen Daten ergänzt und aktualisiert werden müssten. Zudem wäre festzulegen, wer für die Ergänzung und Aktualisierung verantwortlich ist. Die Hebung von Synergien mit dem bereits laufenden Reformprozess zum AGWR 3.0 müssten ehest möglich mitbedacht werden. Zudem ist eine verbesserte Datenbasis im AGWR, aber auch in den Kaufpreissammlungen der Statistik Austria nicht nur für die Grundsteuer sinnvoll, sondern für alle möglichen anderen Themengebiete, die mit Immobilien verbunden sind (Energieausweis, Heizungstausch, Stadtplanung, Leerstand, etc.). Unabhängig davon ist auch im AGWR 3.0 eine Nacherfassung und Vervollständigungen der Daten notwendig.

Es bedürfte daher einer gesetzlichen Grundlage, wer welche Infrastruktur und Daten bis wann in welcher Form bereitzustellen hat, und wer bis wann eine Datenergänzung und -aktualisierung vorzunehmen hat.

Je nach politischer Entscheidung, zieht dies in unterschiedlichem Ausmaß weitere Arbeiten nach sich, beispielsweise wäre eine Erweiterung des AGWR um die notwendigen Daten und eine Verpflichtung zur Mitwirkung der Grundeigentümer vorzusehen; für die Grundstücksdaten könnte auf den Kataster der Vermessungsbehörden zurückgegriffen werden und betreffend allfälliger Bodenwerte könnte nach deutschem Vorbild die Bildung regionaler Gutachterkommissionen vorgesehen werden, welche Vorschläge für Bodenwerte erarbeitet. Diese könnten dann beispielsweise durch Gemeinderatsbeschluss festgelegt oder abgeändert werden.

Da Abhängigkeiten für die Applikation bestehen, welche die eigentliche Ermittlung der Besteuerungsgrundlage vorzunehmen hat, wäre auch zu regeln, wie vorzugehen ist, wenn diesem Auftrag nicht oder nicht ausreichend nachgekommen wird (z.B. Ersatzvornahme mit anschließender Kostenverrechnung an die säumige Körperschaft). Verantwortlich für eine korrekte Befüllung sollen die Baubehörden sein. Daten zu Grund und Boden sowie Gebäude sind überdies auch für andere politische Maßnahmen von Interesse, bspw. iZm Gebäudesanierungen.

Aufgrund des notwendigen Umsetzungsaufwandes wird eine Möglichkeit, ein rasches Mehrergebnis aus einer reformierten Grundsteuer zu erzielen, nicht gesehen. In Deutschland hat das deutsche Bundesverfassungsgericht die alte Regelung mit Urteil vom 10. April 2018 aufgehoben. Ein Gesetz zur Reform der Grundsteuer erging am 2.12.2019. Dieses sah eine Neubewertung zum 1.1.2022 vor; erste Bescheide ergingen erst 2023/2024.

Einzige Möglichkeit eines raschen Erzielens eines Mehrergebnisses aus der Grundsteuer wäre die Anhebung der Hebesätze der Grundsteuer auf Basis der geltenden Einheitswerte. Dies birgt jedoch die erhebliche Gefahr der Aufhebung durch den Verfassungsgerichtshof (VfGH). Der VfGH hat nämlich in seinem Erkenntnis vom 6.10.2010, B 298/10 festgehalten, dass die Anknüpfung der Grundsteuer B 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* sei. Er vertritt damit eine andere Auffassung als

das deutsche Bundesverfassungsgericht. Diese Judikatur des VfGH stößt in Expertenkreisen auf viel Kritik. Es ist daher zu erwarten, dass der VfGH eine lineare Erhöhung der Grundsteuer B auf Basis der jetzigen Einheitswerte (zum 1.1.1973) zum Anlass nimmt, der Grundsteuer den Charakter einer Bagatellsteuer abzuerkennen und sie als verfassungswidrig aufzuheben.

Als einzige Möglichkeit, die Eventualität einer Aufhebung durch den VfGH zu mindern (nicht gänzlich auszuschließen) wird gesehen, dass gleichzeitig mit der Erhöhung der Grundsteuer auf derzeitiger Basis eine Neuordnung der Grundsteuer bis zu einem bestimmten Datum gesetzlich normiert wird. Als zusätzliche Maßnahme könnte diese erhöhte Grundsteuer lt. BMF als Vorauszahlung auf die neue Grundsteuer definiert werden, die rückwirkend angerechnet werden kann.

Beschreibung Modell Deutschland

Allgemein:

Deutschland sieht ein Bundesmodell vor, erlaubt den Ländern jedoch eigenständige Regelungen zu treffen. Von den 16 deutschen Bundesländern haben neun das Bundesmodell übernommen, zwei Bundesländer (Saarland und Sachsen) haben das Bundesmodell mit leichten Abweichungen übernommen und fünf Bundesländer haben überhaupt eigene Modelle umgesetzt.

Ertragswert:

Im Bundesmodell werden bebaute Wohngrundstücke mit einem Ertragswertverfahren bewertet. Dabei errechnet sich der Bodenwert aus dem Kapitalwert einer Bodenrente, die über das Gebäude bzw. über ein mögliches Gebäude ermittelt wird. Als weitere Möglichkeit findet sich ein Vergleichswertverfahren. Dabei ergibt sich der Bodenwert aus dem abgezinnten Produkt von Fläche und Bodenrichtwert. Der Bodenrichtwert wird von einer Gutachterkommission vorgeschlagen und von den Bodenpreisen abgeleitet. Der Gebäudeertragswert errechnet sich aus dem Barwert des Saldos der erzielbaren Bruttomieteinnahme abzüglich der Aufwendungen.

Umlegung eines Ertragswertmodells auf Österreich:

Nach dem Vorbild des deutschen Gutachterausschusses könnte für die Ermittlung der Bodenpreise ein Beirat aus Gutachtern auf regionaler Ebene eingerichtet werden. Dieser Gutachterausschuss könnte auch über abstrakte Bodenverzinsungen i.S. einer Bodenrente Vorschläge unterbreiten. Neben dem Bund und der Gemeindeaufsicht könnten auch den Gemeinden (müssten sich auf bestimmte Personen einigen) die Möglichkeit eingeräumt werden, Vertreter vorzuschlagen. Dieser Beirat erstellt einen Vorschlag, den die Gemeinde übernehmen und rechtsverbindlich festlegen kann. Sie können aber auch abweichende Werte festlegen. Bei Letzteren werden sie diese jedoch begründen müssen. Diese Werte können für eine Gemeinde einheitlich sein, aber auch Zonierungen aufweisen; theoretisch könnten Werte bis auf Grundstücksebene heruntergebrochen werden. Ein Zinsfuß für eine Bodenrente wäre gesetzlich festzulegen.

Bei den Gebäudewerten müsste von gesetzlich einheitlich definierten, einheitlich möglichen Mieteinnahmen ausgegangen werden (z.B. Richtwertmietzins); Lagezuschläge bleiben beim Gebäudewert unberücksichtigt, sondern fließen in den Bodenwert ein. An Aufwendungen könnten die Verwaltungskosten, soweit diese nicht dem Mieter weiter verrechenbare Kosten sind, abgezogen werden. Anstelle einer Abschreibung wäre eine Instandhaltungsrücklage zu erstellen. Damit wird unterstellt, dass bei regelmäßiger Investition in das Gebäude der Wert desselben erhalten bleibt. Das Immobilien-Investmentfondsgesetz setzt diese in der Höhe zwischen 10% und 20% der Nettomieterlöse an. Zu überlegen wäre, ob auch ein Mietausfall berücksichtigt werden darf; wird dies verneint, hätte man gleichzeitig auch eine Leerstandsabgabe.

In der Arbeitsgruppe verwiesen Städte- und Gemeindebund jeweils auf ihr Modell.

Abweichende Modelle:

Bayern:

Bayern hat ein Flächenmodell, welches mit Vorschlag des Gemeindebundes vergleichbar ist. Der Hebesatz ist jedoch landesweit einheitlich per Gesetz festgelegt.

Baden-Württemberg:

Baden-Württemberg hat ein Bodenwertmodell. Dabei wird nur auf den Grund und Boden abgestellt, indem Bodenrichtwerte flächendeckend ermittelt werden. Dabei werden diese auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche bezogenen, zusammen mit den wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen eines Bezugsgrundstücks (Bodenrichtwertgrundstück), angegeben und mit der Grundstücksfläche multipliziert.

Hamburg:

Hamburg hat ein Wohnlagenmodell, bei dem die Grundstücks- und Wohn- bzw. Nutzfläche mit einer Äquivalenzzahl multipliziert werden. Die Äquivalenzzahl ist gesetzlich festgelegt. Diese ist je nach Nutzung des Grundstücks mit unterschiedlichen Faktoren zu multiplizieren.

Hessen:

In Hessen ist ein Flächenfaktormodell umgesetzt. Dabei werden die Nutzflächen eines

Gebäudes und die Bodenfläche erfasst und mit einem Faktor multipliziert. Der Faktor fällt umso höher aus, je besser die Lage ist. Um dies zu beurteilen, wird der Bodenrichtwert für das Grundstück mit dem durchschnittlichen Bodenrichtwert in der Gemeinde verglichen. Die Formel zur Berechnung des Faktors steht im Gesetz.

Niedersachsen:

Niedersachsen hat ein Flächen-Lage-Modell. Die Bewertung basiert auf dem Flächenmodell, erweitert um eine Lagekomponente. Damit erhält der Nutzen aus dem Grundstück Einfluss auf die Berechnung. Dabei werden ebenfalls die Nutzflächen eines Gebäudes und die Bodenfläche erfasst und mit einer gesetzlich normierten Äquivalenzzahl multipliziert. Dieses Produkt wird nochmals mit einem Lagefaktor multipliziert. Dieser richtet sich nach den Bodenwerten in der Gemeinde.

Anhänge zum Bericht:

- Gemeindebund Modell (Flächenmodell),
- Modell Städtebund I (vereinfachtes Wertmodell des Österreichischen Städtebundes),
- Modell Städtebund II (erweitertes Wertmodell des Österreichischen Städtebundes).

Flächenbezogene Grundsteuer B

Notwendigkeit der Reform

- Drohende Verfassungswidrigkeit (wie auch in Deutschland ist Bemessungsgrundlage nicht mehr sachgerecht, die letzte Hauptfeststellung erfolgte mit Wirksamkeit zum 1.1.1973; Aufhebung durch VfGH ist noch nicht erfolgt, weil Bagatell-Steuer)
- Ärgernis für Bürger/innen und Verwaltung (Einheitsbewertung kompliziert und kaum noch Bewertungspersonal in Finanzämtern; jahrelange Bewertungsrückstände samt nötiger Aufrollungen/Nachzahlungen und hunderttausende unerledigte Fälle)
- Nicht genutzte Lenkungseffekte (etwa zur Baulandmobilisierung)
- Nicht genutztes Steuerpotenzial
 - Die Grundsteuer B ist von 2001 (451 Mio. EUR) bis 2021 (738 Mio. EUR) um lediglich 64 % gestiegen.
Der Zuwachs betrifft vor allem Mengeneffekte (Neu-, Zu- und Umbauten) aber kaum Werteffekte (die Wertentwicklung der letzten 40 Jahre des Großteils der Liegenschaften wurde nicht berücksichtigt)
 - Demgegenüber ist das Aufkommen an Grunderwerbsteuer 2001-2021 um 237 % gestiegen.
 - Wäre die Grundsteuer B analog der Lohnsteuer von 2001-2021 um 99 % gestiegen, hätte das Aufkommen 2021 rund 900 Mio. EUR betragen.
 - Gegenüber 2001 ist der Anteil der Grundsteuer B in Prozent des BIP von 0,205 % auf 0,182 % im Jahr 2021 gesunken.

Zentrale Reforminhalte einer flächenbezogenen Grundsteuer B

- Deutliche Vereinfachung der Bewertung/Bemessung dieser weiterhin bundesgesetzlich geregelten gemeindeeigenen Abgabe; Reduktion von Befreiungen v.a. auf sozialen Wohnbau; laufende Valorisierung; moderate Steigerung des bisherigen Aufkommens
- Durchführung der Bewertung durch die Gemeinden anstelle der Finanzämter; Gemeinderat kann (innerhalb des Korridors im Grundsteuergesetz) den Hebesatz/Steuersatz festlegen; auch Differenzierungen (Baulandmobilisierung, Zonierungen etc.) sollen den Gemeinden ermöglicht werden
- Steuergegenstand: Inländische Grundstücke und Gebäude (abseits Grundsteuer A)
- Bemessungsgrundlage:
 - Unbebaute Fläche eines Grundstücks: $m^2 \times \text{Multiplikator}$ (z.B. 0,10 bis 0,30 EUR)
 - Anteil bebauter Grund: $m^2 \text{ Bruttogeschosßfläche} \times \text{Multiplikator}$
 - Geschosßflächen eines Gebäudes inkl. Keller-, Garagen- und Mauerflächen
 - Verschiedene Hebesätze/Multiplikatoren möglich:
 - Wohngebäude (bis z.B. 4 Geschoße): z.B. 1,00 bis 3,00 EUR
 - Wohngebäude (ab z.B. 5 Geschoßen) ...
 - Betriebsgebäude, Lagerhallen etc. ...

Grundsteuer Neu – Immopreismodell I (vereinfachtes Wertmodell des Österreichischen Städtebundes)

Das Immopreismodell des Österreichischen Städtebundes sieht möglichst einfach administrierbare durchschnittliche Wertkomponenten bei Grund und Boden sowie Gebäude auf Basis der Grundfläche sowie der Bruttogeschosßfläche, welche mit durchschnittlichen Kaufpreisen (Kaufpreissammlungen der Statistik Austria) multipliziert werden, vor.

1. Ausgangslage

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der VfGH das System der Einheitsbewertung, das der Grundsteuer zu Grunde liegt, zukünftig nicht mehr akzeptiert mangels Berücksichtigung regionaler und individueller Wertentwicklungen.

Mit dem FAG 2024 wurde erneut eine Arbeitsgruppe zur Reform der Grundsteuer eingerichtet. Der OstB hat nun Grundzüge für ein mögliches neues Modell erarbeitet.

2. Eckpunkte/Voraussetzungen

Im Folgenden werden die im Rahmen einer Städtebund-internen Arbeitsgruppe erarbeiteten Eckpunkte/Voraussetzungen für ein neues Grundsteuermodell dargestellt.

2.1 Konzentration auf Grundsteuer B

Im Bereich der Grundsteuer A gab es in den letzten Jahren eine Neubewertung. Die Einnahmen aus diesem Bereich rechtfertigen keine Neuaufnahme der Debatte.

2.2 Einfache Administrierbarkeit

Ein neues Modell soll möglichst einfach administrierbar sein, damit die Gemeinden die Grundsteuer in weiten Bereichen selbst administratieren können. Dazu wird etwa angestrebt, möglichst viele Daten aus bestehenden Registern zu übernehmen.

Für Ausreißer soll dem Steuerpflichtigen die Möglichkeit gegeben werden, selber einen anderen als den ermittelten Wert nachzuweisen.

2.3 Wertkomponente

Gegenüber dem bisherigen Modell, soll es eine Abkehr vom Einheitswert in seiner jetzigen Form geben. An seine Stelle sollen als Durchschnittswerte regional unterschiedliche Preise sowie auch unterschiedliche Preislagen innerhalb von Städten berücksichtigt werden.

2.4 Reduktion der Befreiungen

Eine maximale Reduktion der Befreiungen wird angestrebt. Insbesondere die zeitlichen Grundsteuerbefreiungen sollen entfallen.

2.5 Höhe

Angesichts der zunehmend kritischen Finanzlage der österreichischen Städte und Gemeinden sollte sich im Rahmen einer Reform auch das Gesamtaufkommen der

Grundsteuer für jede Gemeinde deutlich erhöhen. Dies wäre ein wichtiger Beitrag zur - auch langfristig gesicherten - Finanzierbarkeit der kommunalen Daseinsvorsorge.

2.6 regelmäßige Aktualisierung der Kaufpreise

Um nicht wieder die Problematik von veralteten Werten entstehen zu lassen, gilt es automatische Methoden der regelmäßigen Wertanpassung zu finden.

3. Das Modell in Grundzügen

3.1 Überblick zum Modell

Beim vorgeschlagenen Modell handelt es sich um ein vereinfachtes Wertmodell mit Durchschnittswerten für Grund und Boden sowie das Gebäude.

Durch das Anknüpfen an regional differenzierte Kaufpreise wird eine verfassungskonforme Regelung angestrebt (vgl. § 3 der Grundstückswertverordnung; und siehe VfSlg. 18093 zur Aufhebung der Erbschaftsteuer). Mit der Heranziehung von Durchschnittswerten wird dem Wunsch nach einer einfach administrierbaren Steuer Rechnung getragen. Für Ausreißer (atypische Fälle) ist eine Fluchtklausel (Vorlage eines Wertgutachtens) vorgesehen.

Rolle von Bund und Gemeinden

Als Aufgaben des Bundes bestehen nur mehr:

- Die Verlautbarung der aktuellen, anzuwendenden Preise (Grundstückspreise + Gebäudepreise) bzw. der Verweis auf den anzuwendenden Immobilienpreisspiegel (vgl. § 3 Grundstückswertverordnung) sowie deren regelmäßige Aktualisierung sowie
- die Vorgabe der Bandbreite der Steuersätze.

Damit kann sich der Bund weitgehend aus dem Vollzug zurückziehen. Dies bedeutet einerseits eine Verlagerung von Administrationsaufwand auf die Gemeinden, andererseits werden die Abhängigkeiten vom Bund reduziert. Die Gemeinden erheben die Flächen aus den öffentlichen Registern (Katastern oder AGWR), wenden die Kaufpreise an und berechnen die Grundsteuer.

Rolle Eigentümer (bzw. Hausverwaltungen)

Für die Erhebung der Daten der Bewertungsgrundlagen, soll eine Mitwirkungspflicht der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer (bzw. der Hausverwaltungen) vorgesehen werden.

Aufgrund der vereinfachten/pauschalisierten Bewertung besteht die Möglichkeit, dass der durchschnittliche Grundstückswert deutlich über dem tatsächlichen Wert liegen kann. In diesem Fall soll ab einem bestimmten Schwellenwert die EigentümerInnen selbst ein Wertgutachten einbringen und damit den niedrigeren tatsächlichen Wert nachweisen können, der als Ersatzbemessungsgrundlage heranzuziehen wäre.

Baulandmobilisierung/Bodenwertabgabe

Die Bodenwertabgabe soll in ein neues Grundsteuermodell integriert werden können. Dies dient auch der Vereinfachung des Steuersystems. Über eine eigene Grundstücks-kategorie „unbebaute Grundstücke“ mit entsprechend höheren Hebesätzen könnten die gewünschten Lenkungseffekte erreicht und gleichzeitig der Administrationsaufwand durch Wegfall einer Steuer gesenkt werden.

3.2 Grundstück

Zur Berechnung des Grundstückswertes sind die Grundstücksfläche in m² (Quelle Kataster) sowie der durchschnittliche Kaufpreis in der Gemeinde (oder Katastralgemeinde in großen Städten) pro m² erforderlich (Quelle Kaufpreissammlung der Statistik Austria¹).

Die Kaufpreise müssten regelmäßig erhoben werden.

3.3 Das Gebäude

Zur Berechnung des Gebäudewertes sind die Bruttogeschossflächen (= tatsächlich bebaute Nutzfläche) sowie die durchschnittlichen Kaufpreise pro m² und Nutzungsart maßgebend. Die Summe aus Grundstückswert und Gebäudewert ergibt den Gesamtwert.

Die Statistik Austria bietet Durchschnittskaufpreise für Häuser bzw. Eigentumswohnungen bezirksweise an (Quelle siehe oben). Inwieweit die Durchschnittspreise auch gemeindeweise – oder auch pro Katastralgemeinde – zur Verfügung stehen, wäre noch zu prüfen.

Die Datenlage bei den Gebäuden ist zu verbessern. Kataster und GWR weisen insbesondere beim Altbestand (errichtet vor 2010) Lücken auf. Auch die Bauakten der lokalen Baubehörden sind nur eingeschränkt heranziehbar, da ältere Pläne nicht in digitalisierter bzw. maschinenlesbarer Form vorliegen.

Es müssten daher im Rahmen einer mehrjährigen Übergangsfrist die Daten für die Bewertung aufgebaut werden.

Die Kaufpreise müssten regelmäßig erhoben werden.

3.4 Die Steuer

Die Multiplikation mit dem Steuersatz ergibt die zu zahlende Grundsteuer:
(Gesamtfläche m² Grundstück x Wert Grundstück pro m² x Steuersatz Grundstück) +
(Bruttogeschossfläche m² Gebäude-x Wert Gebäude pro m² x Steuersatz Gebäude) =
Grundsteuer

Der Steuersatz kann nach Nutzungskategorie differenzieren, bspw. nach den folgenden 5 Nutzungskategorien: Wohnbau, sozialer Wohnbau, gewerbliche Nutzung, unbebaut, sonstiges. So bestünde die Möglichkeit, gezielt geringere Steuersätze für den sozialen Wohnbau vorzusehen. Weitere Kategorien und sonstige Details der Steuerberechnung könnten sich in der weiteren Diskussion ergeben.

¹ [Immobilien-Durchschnittspreise - STATISTIK AUSTRIA - Die Informationsmanager](#)

Die Gemeindeautonomie soll in Zukunft über eine Steuersatz - Bandbreite und Option für unterschiedliche Steuersätze abgebildet werden. Die Bandbreite sollte dabei deutlich weiter sein als bei der aktuellen Regelung. Möglich wäre auch, nur eine Untergrenze zu definieren.

Eine Option wäre auch die Möglichkeit von verschiedenen Steuersätzen innerhalb einer Gemeinde – entsprechend von definierten Zonen. Dadurch könnte auch innerhalb einer Gemeinde auf stark unterschiedliche Wohnlagen reagiert werden (vor allem für Städte relevant).

Grundsteuer Neu – Immopreismodell II (erweitertes Wertmodell des Österreichischen Städtebundes)

Das erweiterte Immopreismodell des Österreichischen Städtebundes sieht ebenfalls möglichst einfach administrierbare durchschnittliche Wertkomponenten bei Grund und Boden sowie Gebäude auf Basis der Grundfläche sowie der Bruttogeschosßfläche, welche mit durchschnittlichen Kaufpreisen sowie - zusätzlich gegenüber dem Modell I - den durchschnittlichen Herstellungskosten laut SV-Empfehlungen samt Zu- und Abschlägen (angelehnt an das Pauschalwertmodell bei der Grunderwerbsteuer) multipliziert werden, vor.

1. Ausgangslage

siehe Modell I

2. Eckpunkte/Voraussetzungen

siehe Modell I

3. Das Modell in Grundzügen

3.1 Überblick zum Modell

Beim vorgeschlagenen Modell handelt es sich um ein vereinfachtes, gegenüber Modell I jedoch erweitertes Wertmodell mit Durchschnittswerten für Grund und Boden sowie das Gebäude.

Durch das Anknüpfen an regional differenzierte Kaufpreise sowie durchschnittliche Herstellungskosten laut SV-Empfehlungen nach Bundesland, Nutzungsart, Alter, Zustand und Bauweise wird eine verfassungskonforme Regelung angestrebt (vgl. § 3 der Grundstückswertverordnung; siehe VfSlg. 18093 zur Aufhebung der Erbschaftsteuer). Mit der Heranziehung von Durchschnittswerten wird dem Wunsch nach einer einfach administrierbaren Steuer Rechnung getragen. Für Ausreißer (atypische Fälle) ist eine Fluchtklausel (Vorlage eines Wertgutachtens) vorgesehen.

Rolle von Bund und Gemeinden

Als Aufgaben des Bundes bestehen nur mehr:

- Die Verlautbarung der aktuellen, anzuwendenden Preise (Grundstückspreise + Gebäudeherstellungspreise) bzw. der Verweis auf den anzuwendenden Immobilienpreisspiegel (vgl. § 3 Grundstückswertverordnung) und die Herstellungskosten laut SV-Empfehlungen sowie deren regelmäßige Aktualisierung und
- die Vorgabe der Bandbreite der Steuersätze.

Damit kann sich der Bund weitgehend aus dem Vollzug zurückziehen. Dies bedeutet einerseits eine Verlagerung von Administrationsaufwand auf die Gemeinden, andererseits werden die Abhängigkeiten vom Bund reduziert. Die Gemeinden

erheben die Flächen aus den öffentlichen Registern (Katastern oder AGWR), wenden die Kaufpreise und die Herstellungskosten laut SV-Empfehlungen samt Zu- und Abschlägen (angelehnt an Pauschalwertmodell bei Grunderwerbsteuer) an und berechnen die Grundsteuer.

Rolle Eigentümer bzw. Hausverwaltungen

siehe Modell I

Baulandmobilisierung/Bodenwertabgabe

siehe Modell I

3.2 Grundstück

siehe Modell I

3.3 Das Gebäude

Zur Berechnung des Gebäudewertes sind die Bruttogeschosßflächen (= tatsächlich bebaute Nutzfläche) sowie die durchschnittlichen Herstellungskosten laut SV-Empfehlungen nach Bundesland und Nutzungsart, Alter, Zustand und Bauweise (Zu- und Abschläge laut SV-Empfehlungen¹ und angelehnt an das Pauschalwertmodell bei der Grunderwerbsteuer [jedoch vereinfacht]) pro m² maßgebend. Die Summe aus Grundstückswert und Gebäudewert ergibt den Gesamtwert.

Die Datenlage bei den Gebäuden ist zu verbessern. Kataster und GWR weisen insbesondere beim Altbestand (errichtet vor 2010) Lücken auf. Auch die Bauakten der lokalen Baubehörden sind nur eingeschränkt heranziehbar, da ältere Pläne nicht in digitalisierter bzw. maschinenlesbarer Form vorliegen.

Es müssten daher im Rahmen einer mehrjährigen Übergangsfrist die Daten für die Bewertung aufgebaut werden.

Die Herstellungskosten laut SV-Empfehlungen müssten regelmäßig erhoben werden.

3.4 Die Steuer

Die Multiplikation mit dem Steuersatz ergibt die zu zahlende Grundsteuer:
(Gesamtfläche m² Grundstück x Wert Grundstück pro m² x Steuersatz Grundstück) +
(Bruttogeschosßfläche m² Gebäude-x Wert Gebäude [Herstellungskosten samt Zu- und Abschläge] pro m² x Steuersatz Gebäude) = Grundsteuer

Der Steuersatz kann nach Nutzungskategorie differenzieren, bspw. nach den folgenden 5 Nutzungskategorien: Wohnbau, sozialer Wohnbau, gewerbliche Nutzung, unbebaut, sonstiges. So bestünde die Möglichkeit, gezielt geringere Steuersätze für den sozialen Wohnbau vorzusehen. Weitere Kategorien und sonstige Details der Steuerberechnung könnten sich in der weiteren Diskussion ergeben.

Die Gemeindeautonomie soll in Zukunft über eine Steuersatz - Bandbreite und Option für unterschiedliche Steuersätze abgebildet werden. Die Bandbreite sollte

¹ <https://www.gerichts-sv.at/herstellungskosten/>

dabei deutlich weiter sein als bei der aktuellen Regelung. Möglich wäre auch, nur eine Untergrenze zu definieren.

Eine Option wäre auch die Möglichkeit von verschiedenen Steuersätzen innerhalb einer Gemeinde – entsprechend von definierten Zonen. Dadurch könnte auch innerhalb einer Gemeinde auf stark unterschiedliche Wohnlagen reagiert werden (vor allem für Städte relevant).