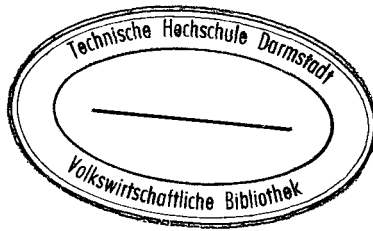


Bruno BINDER
Ludwig FRÖHLER
Otto LACKINGER
Ewald NOWOTNY
Günther PÖLL
Hubert ZEITLHOFER

BODENORDNUNG
IN
ÖSTERREICH



Institut für Kommunalwissenschaften und
Umweltschutz

IKW kommunale Forschung in Österreich

INHALT

	Seite
1. Einführung	13
2. Der Begriff Bodenordnung	17
3. Struktur und Verteilung des Bodens	18
3.1. Eigentumsstruktur	20
3.2. Nutzungsstruktur	21
3.3. Widmungsstruktur	24
3.4. Mobilität des Bodens	25
3.5. Bodenpreise	27
3.6. Zusammenfassende Beurteilung und Vergleich mit der Schweiz und der Bundesrepublik Deutschland	29
3.7. Anmerkungen	31
4. Rechtliche und rechtspolitische Betrachtung der österreichischen Bodenordnung	32
4.1. Bodenrelevante Rechtsvorschriften	33
4.2. System des Bodenrechts	35
4.3. Eigentumsordnung; Eigentumsrechtliche Aspekte der Bodenordnung, Eigentum - Sozialpflichtigkeit Entschädigung	37
4.3.1. Der Begriff "Eigentum"	39
4.3.1.1. "Eigentum" als unbestimmter Rechtsbegriff	39
4.3.1.2. Die "Bündeltheorie" des Eigentums	40
4.3.1.3. Die "funktionelle Eigentumstheorie" im Planungsrecht	41
4.3.2. Die Sozialpflichtigkeit des Eigentums	43
4.3.2.1. "Sozialstaat" und Eigentum	43
4.3.2.2. Der "materielle Gesetzesvorbehalt" der Eigentumsfreiheit	47
4.3.2.3. Bundes- und Landesgesetzgebung	51
4.3.3. Die Entschädigungspflicht	54
4.4. Rechtspolit. Überlegungen zur Bodenordnung	70
4.4.1. Die Eigentumsgarantie	71
4.4.2. Die Kompetenzfrage	72
4.4.3. Die Demokratief Frage	73
4.4.4. Rechtsschutzfragen	74
4.4.5. Reduktion der Rechtsvorschriften und der Rechtsmaterien	75
4.4.6. Das Planungsrecht	76

	Seite	
4.4.7.	Das Baurecht	80
4.4.8.	Die Datenbank	81
4.4.9.	Vertragskompetenz der Gemeinden	82
4.4.10.	Die Umweltfrage	82
4.5.	Das Bodenrecht im internationalen Vergleich	82
4.5.1.	Schweiz	82
4.5.2.	Bundesrepublik Deutschland	84
4.5.3.	Deutsche Demokratische Republik	85
4.5.4.	Zusammenfassende Bewertung	87
5.	Gesellschaft und Bodenordnung	88
5.1.	Historische Entwicklung	88
5.2.	Das 20. Jahrhundert	90
5.3.	Die österreichische Bodenordnung	96
5.4.	Die Bodenordnung als gesellschaftliches Ordnungsinstrument	98
5.5.	Zusammenfassung	113
5.6.	Quellenhinweis	116
6.	Volkswohnungswesen	117
6.1.	Ausgangslage	117
6.1.1.	Wohnungsausstattung	118
6.1.2.	Wohnungsaufwand	121
6.1.3.	Unterschiedliche Förderungseffekte	123
6.2.	Wohnungspolitisches Instrumentarium	126
6.2.1.	Rechtliche Rahmenbedingungen	126
6.2.2.	Soziale Rahmenbedingungen	130
6.2.3.	Fiskalische Rahmenbedingungen	133
6.2.4.	Ökonomische Rahmenbedingungen	135
6.3.	Modell eines Immobilienspezialfonds als neues Instrument der österreichischen Wohnungspolitik	138
6.3.1.	Einbringungsmodelle	140
6.4.	Ergebnis	146
6.4.1.	Reformerfordernisse	146
6.4.2.	Neue Rahmenbedingungen	148
6.5.	Quellenhinweis	149
7.	Liegenschaftsmärkte, Wohnungswirtschaft und öffentlicher Sektor	151
7.1.	Zur ökonomischen Problematik	151
7.1.1.	Allokative Aspekte	151

	Seite	
7.1.2.	Distributive Aspekte	152
7.1.3.	Stabilisierungs-Aspekte	153
7.1.4.	Zielkonflikte	154
7.2.	Liegenschaftsbesteuerung - Empirische Grundlagen	158
7.2.1.	Entwicklung der Steuern auf Liegenschaften	158
7.2.1.1.	Abgrenzungsfragen	158
7.2.1.2.	Zur Gänze liegenschaftsabhängige Steuern	159
7.2.1.3.	Die Zurechnung teilweise liegenschafts- abhängiger (einheitswertabhängiger) Steuern	161
7.2.2.	Steuerliche Bewertung von Liegenschaften und Verkehrswert	164
7.2.2.1.	Relation zwischen Einheitswert und Grunderwerbspreis	164
7.2.2.1.1.	Stichproben-Erhebung der Finanzverwaltung	164
7.2.2.1.2.	Genereller Vergleich Einheitswerte - Grunderwerbspreise	165
7.2.2.1.3.	Unterschiede der Preis-Einheitswert-Relation nach Grundstücksarten und Bundesländern	168
7.2.2.1.4.	Andere Faktoren	171
7.2.2.2.	Vergleich der Grunderwerbspreise nach Erwerbern	174
7.2.2.3.	Dynamische Aspekte der Einheitsbewertung	175
7.2.3.	Zusammenfassung	182
7.3.	Grundstücke in den Abgabegesetzen	183
7.3.1.	Einheitsbewertung	183
7.3.1.1.	Land- und forstwirtschaftliche Vermögen	185
7.3.1.1.1.	Bewertung des landwirtschaftlichen Vermögens	185
7.3.1.2.	Grundvermögen	188
7.3.1.2.1.	Bewertung unbebauter Grundstücke	189
7.3.1.2.2.	Bewertung bebauter Grundstücke	189
7.3.2.	Einkommensteuer	190
7.3.2.1.	Einkunftsermittlung für Land- und Forstwirte	190
7.3.2.1.1.	Grundlagen	190
7.3.2.1.2.	Pauschalierung	191
7.3.3.	Vermögensteuer	193
7.3.3.1.	Land- und forstwirtschaftliches Vermögen	194
7.3.3.2.	Betriebsgrundstücke	194
7.3.3.3.	Grundstücke - Grundvermögen	195
7.4.	Zur Reform der Liegenschaftsbewertung und -besteuerung	195
7.4.1.	Einführung	195
7.4.2.	Die Diskussion in der Bundesrepublik Deutschland	196
7.4.3.	Die österreichische Situation - Änderungsvorschläge	200

7.4.3.1.	Einheitsbewertung	200
7.4.3.2.	Vermögensteuer	202
7.4.3.3.	Erbschaftsteuer	206
7.4.3.4.	Grundsteuer	208
7.4.3.5.	Grunderwerbsteuer und Bodenwertzuwachssteuer	210
7.4.3.6.	Planwertausgleich	211
7.5.	Zusammenfassung und Perspektiven	213
7.5.1.	Steuerpolitische Aspekte	213
7.5.1.1.	Zur Inzidenz-Problematik	213
7.5.1.2.	Einheitsbewertung	214
7.5.1.3.	Aspekte spezieller Besteuerungsformen	216
7.5.2.	Regulierung und Deregulierung auf Liegenschafts- und Wohnungsmärkten	220
7.5.2.1.	Gründe und Formen der Regulierung	220
7.5.2.2.	Regulierungsprobleme in der Wohnungswirtschaft	221
7.5.2.3.	Lösungsvorschläge	223
7.5.3.	Ausblick	225
7.6.	Literaturverzeichnis	226
7.7.	Anmerkungen	230
8.	Ökonomische Aspekte von Bodenordnung und Bodenpolitik	232
8.1.	Die Bodenordnung im Rahmen einer Gesellschafts- und Wirtschaftsordnung	232
8.2.	Das "Bodenproblem" und globale Bodenpolitik	237
8.2.1.	Boden und Wirtschaft	237
8.2.2.	Bodenmarkt, Infrastruktur und Raumplanung	239
8.2.3.	Zur Konzeption einer globalen Bodenwettbewerbspolitik	241
8.2.4.	Konsistente Bodenpolitik	246
8.2.4.1.	Einleitung	246
8.2.4.2.	Maßnahmen	247
8.3.	Zum Bodenmarkt in Österreich	248
8.3.1.	Einleitung	248
8.3.2.	Der Einfluß von Raumordnung und Gemeindefinanzierung	248
8.3.3.	Der Einfluß der wichtigsten Nutzungsmärkte	250
8.4.	Ansatzpunkte angewandter Bodenwett- bewerbspolitik	254
8.4.1.	Baulandmarkt, Wohnungsmarkt, Stadtplanung	254
8.4.2.	Angebotsorientierte Baulandpolitik	258
8.5.	Literaturverzeichnis	259
8.6.	Anmerkungen	260

	Seite
9. Gesamtbeurteilung der österreichischen Wohnungsmarktpolitik	262
9.1. Einleitung	262
9.1.1. Aufgabenstellung	262
9.1.2. Zum Verhältnis von Politik und Markt	263
9.2. Das Gut "Wohnung" in einer Marktwirtschaft	264
9.3. Zur politischen Ökonomie des Wohnungsmarktes in Österreich	267
9.3.1. Die Wohnungslage in Österreich und der Schweiz	267
9.3.2. Neubau-, Finanzierungs- und Förderungsstruktur	273
9.3.3. Die künftige Entwicklung unter gegebenen Rahmenbedingungen	281
9.3.4. Systemgerechtigkeit und das Verhältnis des Staates zum Wohnungsmarkt	284
9.4. Reform der Wohnungsmarktpolitik	289
9.4.1. Vorbemerkungen	289
9.4.2. Reformvorschläge	291
9.5. Zusammenfassung	295
9.6. Literaturhinweise	296
9.7. Tabellenverzeichnis	298
9.8. Anmerkungen	299

SUMMARY

Abschnitt 3:
Struktur und Verteilung des Bodens

Abschnitt 4:
Rechtliche und rechtspolitische Betrachtungen der österreichischen Bodenordnung

Abschnitt 5:
Gesellschaft und Bodenordnung

Abschnitt 6:
Volkswohnungswesen

Abschnitt 7:
Liegenschaftsmärkte, Wohnungswirtschaft und
öffentlicher Sektor

Abschnitt 8:
Ökonomische Aspekte von Bodenordnung und Bodenpolitik

Abschnitt 9:
Gesamtbeurteilung des österreichischen
Wohnungsmarktes