

Liegenschaftsbewertung in Polen

Autor(en): **Marczewska, B. / wiatoniowska, D. / Wgrzyn, Z.**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK =
Mensuration, photogrammétrie, génie rural**

Band (Jahr): **91 (1993)**

Heft 4: **Ländliche Entwicklung und Umweltschutz in Polen =
Développement rural et protection de l'environnement en Pologne
= Wybrane problemy rozwoju teren w wiejskich i ochrony
srodowiska w Polsce**

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-234951>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

aus dem Weg zu räumen. Trotzdem darf man aber nicht erwarten, dass sich diese grundsätzlichen Veränderungen in kurzer Zeit vollführen lassen.

Literaturverzeichnis:

[1] Jedrzejewski, H.: Liegenschaftswirtschaft im Lichte der Privatisierung der Unternehmen, P.G. Nr 1/1992.

[2] Hopfer, A.; Laguna, T.M.; Suchta, J.: Bewertung des Grundvermögens PPGR; Bewertung, Vierteljahresschrift für Experten der Liegenschaftsbewertung; Nr 1/1991.

[3] Hopfer, A.: Zustand und Bedarf der Flurbereinigung in Polen; Verlag ART Olsztyn 1984.

[4] Statistisches Jahrbuch GUS 1990.

[5] Statistisches Jahrbuch GUS 1991.

Adresse der Verfasserin:
Dr inż. Dorota Świątoniowska
Królowej Jadwigi 143
PL-30-212 Kraków

Liegenschaftsbewertung in Polen

B. Marczevska, D. Świątoniowska, Z. Węgrzyn

Seit dem Bruch mit dem kommunistischen System im Jahre 1989 und dem damit verbundenen plötzlichen Eintreten einer marktwirtschaftlichen Ordnung konnte sich der Liegenschaftsmarkt in Polen bis heute nicht stabilisieren. Ein zügiger und möglichst konfliktfreier Vollzug des neu geltenden Rechts wird im Bereich des Liegenschaftsmarktes gegenwärtig besonders deswegen verhindert, weil ein grosser Informationsmangel hinsichtlich der Werte der einzelnen Liegenschaften besteht. Für die Schaffung eines brauchbaren Liegenschaftskatasters ist die Durchführung einer generellen Bewertung für alle Liegenschaften notwendig.

Depuis la rupture, en 1989, avec le système communiste et l'apparition conjointe et soudaine d'une économie de marché, le marché immobilier polonais n'a pas réussi, jusqu'à ce jour, à se stabiliser. L'application rapide et si possible sans conflits du nouveau droit en vigueur dans le domaine du marché immobilier est actuellement entravé en raison notamment d'un important manque d'informations relatives à la valeur de chaque immeuble. Pour la constitution d'un cadastre utilisable des biens-fonds, il est nécessaire de procéder à une estimation générale de tous les immeubles.

Od załamania się systemu komunistycznego połączonego z nagłym przejściem do gospodarki rynkowej, rynek nieruchomości w Polsce nie może się jeszcze ciągle ustabilizować. Sprawne i możliwie bezkonfliktowe wprowadzenie w życie nowo obowiązujących przepisów prawnych dotyczących rynku nieruchomości jest obecnie dlatego tak trudne, ponieważ brak jest informacji dotyczących wartości poszczególnych nieruchomości. Dla utworzenia bardzo potrzebnego katastru nieruchomości konieczne jest przeprowadzenie powszechnej taksacji.

1. Bedeutung der Liegenschaftsbewertung

Ein wichtiges Element der anfangs 1990 in Polen eingeleiteten Wirtschaftsreform bildet die Einführung des Liegenschaftsmarktes. Ein solcher Markt kann aber nur funktionieren, wenn die Liegenschaftswerte bekannt sind. In Polen ist die Bewertung von Liegenschaften nach ökonomischen Ansätzen bisher kaum durchgeführt worden. Bis vor kurzem wurden die Liegenschaftspreise anhand von Indizes durch die Verwaltungsorgane festgelegt. So entstanden vom Verkehrswert abweichende amtliche Preise, welche nun durch marktwirtschaftlich orientierte Preise abgelöst werden sollen. Dazu wird zur Zeit eine Liegenschaftsbewertung nach öko-

nomischen Kriterien durchgeführt. Daraus lassen sich dann direkt Miet-, Pacht- und Baurechtszinsen, Liegenschafts-, Handänderungs-, Erb- und Schenkungssteuern sowie Eigenmietwerte ableiten. Weiter dienen die neu geschätzten Liegenschaftswerte für das Festlegen von Hypothekarkrediten, bei der Versicherung von Liegenschaften, bei der Privatisierung von staatlichen Betrieben sowie zur Berechnung der Kostenverteiler bei Grundstückszusammenlegungen und bei der weitergehenden Aufteilung von Parzellen.

Für die Handhabung einer Ökonomieordnung, welcher die oben aufgeführten Instrumente eigen sind, gibt es in Polen bisher keine Erfahrungen. Es wird vorge schlagen, dass zur richtigen Handhabung einer solchen Ökonomieordnung die Emp-

fehlungen der Europäischen Agentur der Vermögensexperten angewendet werden sollen. Diese Empfehlungen bilden bereits eine wichtige Grundlage für die Lösung der wirtschaftlichen Probleme in den Ländern der EG. Sie beruhen auf den Theorien von Millington [7] und Issae [3].

In jüngster Zeit beschäftigten sich verschiedene polnische Fachleute [2, 6] mit der Problematik der Liegenschaftsbewertung. Auch die Akademien haben sich dem Thema angenommen, was dazu führt, dass die Liegenschaftsbewertung auch stärker in den Hochschulunterricht integriert wird.

2. Rechtliche Neuerungen

Das Fehlen eines nach marktwirtschaftlichen Regeln funktionierenden Liegenschaftshandels wurde in Polen zur Hauptsache durch rechtliche Barrieren und die Missachtung des Eigentumsrechts verursacht. Beispielsweise war das Vorkaufsrecht ein Privileg der Staatsorgane. Auch konnte der Staat die Bedingungen für Enteignungen diktieren. Eine grundsätzliche Änderung erfuhr diese Situation mit der Einführung der verfassungsmässigen Eigentumsrechte im Dezember 1989 und mit einigen neuen Rechtserlassen in den Jahren 1990 und 1991, welche das Liegenschaftsrecht betrafen. Dazu gehören:

- das Gesetz über die territoriale Selbstverwaltung vom 8. März 1990, welches die Festsetzung des kommunalen Vermögens regelt, mit der dazugehörenden Verordnung vom 10. 5. 1990
- die Verordnung zum Gesetz über die Angestellten der Selbstverwaltung vom 10. 5. 1990
- das Gesetz über die Privatisierung der staatlichen Betriebe vom 13. 7. 1990
- das Gesetz über das Wirtschaften von staatlichen agrarischen Liegenschaften vom 19. 10. 1991.

Zu einer weiteren Verbesserung führten die Revisionen der folgenden Rechtsgrundlagen:

- das Gesetz über die Bodenwirtschaft und die Enteignung der Liegenschaften vom 29. 4. 1985



Abb. 1: Zentrum von Warszawa (Warschau).
Fig. 1: Centre de Warszawa (Varsovie).
Rys. 1: Centrum Warszawy.

- das Gesetz über das Wohnraumbewirtschaftungsrecht vom 10. 4. 1979
- das Gesetz über die staatlichen Betriebe vom 25.9.1981
- das Zivilgesetzbuch.

Die Einführung der aufgezählten neuen bzw. revidierten Rechtsgrundlagen hatte einen bahnbrechenden Einfluss auf die Neubildung des Liegenschaftsmarktes. Eine zentrale Bedeutung spielte dabei die Verabschiedung des revidierten Gesetzes über die Bodenwirtschaft und die Enteignung der Liegenschaften am 5. 12. 1990, da aufgrund dieser Rechtsgrundlage der Liegenschaftsmarkt nach den Prinzipien der Marktwirtschaft zu funktionieren begann. So setzte ein Liegenschaftshandel auf privatwirtschaftlicher Basis ein, was sofort die Forderung nach angepassten Bewertungsmethoden nach sich zog.

3. Angewandte Bewertungsmethoden

Bis das revidierte Gesetz über die Bodenwirtschaft und die Enteignung zur Verfügung stand, wurde die Bewertung in Polen mit der sogenannten Wiederherstellungsmethode durchgeführt. Heute, nachdem die erforderlichen Rechtsgrundlagen in Kraft getreten sind, sind die Selbstverwaltungsorgane und die Staatsverwaltung zur Bewertung der staatlichen und kommunalen Liegenschaften nach dem Marktwert verpflichtet. Wo der Liegenschaftshandel bereits nach den Prinzipien der Marktwirtschaft funktioniert, werden zur Zeit die Preisvergleichs- und die Kapital-Einkommensmethode angewendet. In Zukunft soll das Instrument der Liegenschaftsbewertung wie folgt weiterentwickelt werden:

- in Richtung einer individuellen (detaillierten) Bewertung, in Westeuropa als Valuation bezeichnet
- in Richtung einer allgemeinen (weniger

detaillierten) Bewertung, in Westeuropa als Taxation bekannt.

Die Wahl der Bewertungsmethode hängt von der Art des Objektes, vom Ziel der Bewertung, von der Art der Tätigkeiten am Liegenschaftsmarkt sowie von deren Auswirkungen ab. Im Falle einer Privatisierung der Unternehmen wird empfohlen, die Bewertung mittels zwei der folgenden Methoden vorzunehmen:

- Methode der diskontierten künftigen Geldflüsse
- Methode der Bestimmung der Werte der Nettoaktiva
- Methode der Bestimmung des Liquidationswertes auf dem Markt
- Anwendung des sogenannten Ertragsmultiplikators
- Methode, die aus den oberen vier Methoden kombiniert wird.

Die Tabelle 1 zeigt die verschiedenen Methoden, die für die Bewertung der unterschiedlichen Objekte angewendet werden.

4. Anforderungen an die Bewertungsexperten

Zur Bewertung von staatlichen und kommunalen Liegenschaften sind gemäss dem Gesetz über die Bodenwirtschaft und die Enteignung der Liegenschaften die folgenden Personengruppen berechtigt:

- Sachverständige, die durch die Wojewodschaften ernannt wurden und in eine Liste der Schätzungsexperten der jeweiligen Wojewodschaft eingetragen wurden.
- Personen, die eine staatliche Berechtigung im Bereich der Liegenschaftsbewertung besitzen.

Objekte	Individuelle Bewertung (Valuation)	Allgemeine Bewertung (Taxation)
Grundstücke		
a) Bauzonen im Siedlungsgebiet	– Vergleichspreismethode – Kennziffermethode	– Kennziffermethode
b) Nichtsiedlungsgebiete	– Ertragswertmethode – Vereinfachte Ertragswertmethode – Preismethode	– Modifizierte Methode der Liegenschaftsbewertung für staatlichen Fundusboden
Mit dem Boden dauerhaft verbundene Infrastrukturanlagen	– Kosten-Ertragswertmethode – Ertragswertmethode	– Kosten-Ertragswertmethode
Ein- und Mehrfamilienhäuser	– Ertragswertmethode – Kapitalisierte Ertragswertmethode – Vergleichspreismethode – Buchhalterische Methode – Bewertung des Erneuerungspotentials	– Bewertung des Erneuerungspotentials – Kennziffermethode mit Möglichkeit des festgesetzten Profitwertes
Büro-, Verwaltungs-, Ladenräume etc.	– Ertragswertmethode – Preismethode – Bewertung des Erneuerungspotentials	– Bewertung des Erneuerungspotentials

Tab. 1: Empfohlene Methoden zur Bewertung verschiedener Objekte.

Tab. 1: Méthodes conseillées pour la taxation de différents objets.

Tab. 1: Zalecane metody wyceny poszczególnych obiektów.



Abb. 2: Typisches Neubauquartier in Katowice.
Fig. 2: Quartier typique de ces dernières années à Katowice.
Rys. 2: Typowa nowa dzielnica Katowic.

Die durch die Wojewodschaften ernannten Sachverständigen kommen dabei nur solange zum Einsatz, bis genügend staatlich berechnete Experten zur Verfügung stehen. In den geltenden Rechtsbestimmungen wurden die Kriterien für den Erwerb der staatlichen Berechtigung geregelt. So müssen Kandidaten

- eine Mittel- oder Hochschulbildung im Bereich der Technik, der Ökonomie oder des Rechts haben,
- ergänzende Studien oder einen fachlichen Kurs im Bereich der Liegenschaftsbewertung absolviert haben,
- beim Befähigungsverfahren vor einer staatlichen Kommission ein positives Resultat erreichen (das Befähigungsverfahren kann aus einer Prüfung, einem Gespräch mit dem Anwärter oder aus dem Begutachten von Referenzen über den Anwärter bestehen).

Der Mindestinhalt der Weiterbildungsstudien sowie die Zusammensetzung der staatlichen Kommission zur Durchführung des Befähigungsverfahrens wird durch das Ministerium für Raumwirtschaft und Bauwesen festgelegt.

5. Aktuelle Marktverhältnisse

Eine wesentliche Rolle für den Liegenschaftsmarkt in Polen spielen die Agenturen des Liegenschaftshandels und die Vermittlungsbüros sowie die Presse als Geschäftsvermittler. Die effektiv bezahlten Preise der gehandelten Objekte liegen dabei um zirka 10–20% tiefer als die geforderten Preise bei der Ausschreibung. Daraus kann gefolgert werden, dass das Angebot die Nachfrage im Moment wesentlich übersteigt.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungen sind mit zirka 8 Mio. Zł/m² Brutto-

geschossfläche (BGF) in Warszawa am höchsten (1 Mio. Zł = 100 SFr., Stand Herbst 1992). In Katowice, wo die billigsten Wohnräume zu haben sind, muss man pro m² BGF weniger als die Hälfte aufbringen und in Kraków zahlt man zwischen ca. 4.5 Mio. Zł/m² BGF (in Ein- und Mehrfamilienhäusern) und ca. 6 Mio. Zł/m² BGF (Büro-, Verwaltungs- und Ladenlokale). In Warszawa werden die hohen Durchschnittspreise für Wohnraum vor allem durch die von Baugenossenschaften neu erstellten Wohnungen verursacht, für deren Bau hoch zu verzinsende Kredite aufgenommen wurden.

Die Preise für Bauland sind über ganz Polen gesehen ebenfalls sehr unterschiedlich. Allein schon in der Stadt Kraków existieren extreme Preisunterschiede. In der Nähe des Hüttenkombinats – einer stark luftverunreinigten Gegend – bezahlt man pro m² Bauland beispielsweise 50 000 Zł, während Baugrund im attraktiven Villenviertel bis das Zehnfache kostet.

Infolge des kleinen mittleren Bruttoeinkommens (ca. 3 000 000 Zł pro Monat) besteht in Polen die grösste Nachfrage nach kleinen Wohnungen sowie Baulandparzellen zwischen 500 und 1000 m², während grössere Grundstücke kaum gehandelt werden. Die Preise für Landwirtschaftsland sind wegen der schlechten Konjunkturlage in der Landwirtschaft sehr niedrig.

6. Liegenschaftsbesteuerung

Die wirtschaftliche Umgestaltung in Polen bedingt ein neues Steuersystem für Liegenschaften. Bisher berechnete sich die Liegenschaftssteuer aufgrund der Art der Nutzung der Liegenschaft und des durch diese Nutzung erzielten Einkommens. Neu muss die Besteuerung aufgrund des Liegenschaftswertes erfolgen. Damit

nach dieser Methode besteuert werden kann, müssen die Verkehrswerte aller Liegenschaften bekannt sein, was durch eine statistische Analyse erreicht werden soll. Aufgrund dieser Analyse lässt sich dann die Liegenschaftssteuer als Prozentsatz des Verkehrswertes festlegen. Wesentlich ist dabei die Bestimmung der Relation zwischen dem Schätzungswert und dem Verkehrswert einer Liegenschaft, besonders in der Situation eines nicht stabilisierten Marktes wie im Falle des polnischen Liegenschaftsmarktes. Es wird empfohlen, dass im gleichen Verwaltungsgebiet (entspricht einer Steuerzone) als Steuersatz derselbe Prozentsatz des Verkehrswertes für alle Liegenschaften angenommen werden soll, insbesondere auch für die staatlichen und kommunalen Liegenschaften, die durch juristische und natürliche Personen genutzt werden.

Literatur:

- [1] J. Czaja, B. Marczevska, D. Świętoniowska, M. Żak: System powszechnej takasacji (wyceny) nieruchomości dla celów podatkowych (Das System der allgemeinen Taxation (Bewertung) der Liegenschaften für Steuerzwecke); Przegląd geodezyjny Nr. 10, 1992.
- [2] A. Hopper: Wycena nieruchomości (Bewertung der Liegenschaften); ART Olsztyn, 1991.
- [3] D. Issae, T. Steley: Property Valuation Techniques; Macmillan Publ.
- [4] H. Jędrzejewski: Gospodarka nieruchomości w świetle prywatyzacji przedsiębiorstw (Liegenschaftswirtschaft im Lichte der Unternehmensprivatisierung); Przegląd geodezyjny Nr. 1, 1992.
- [5] H. Jędrzejewski: System uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Das System der beruflichen Berechtigungen im Bereich der Liegenschaftsbewertung); Przegląd geodezyjny Nr. 10, 1992.
- [6] M. Kufel: Metody wyceny przedsiębiorstw (Bewertungsmethoden der Unternehmen); Verlag Bielsko Biała, 1992.
- [7] A. Millington: Property Valuation, London, 1989.
- [8] J. Czaja, M. Żak: Rynek nieruchomości a system informacji o terenie (Der Liegenschaftsmarkt und das Landesinformationssystem); Terra cognoscenda Nr. 3, 1991.
- [9] J.K. Eckert: Wycena nieruchomości (Liegenschaftsbewertung); Seminar, Kraków, 1992.

Adressen der Verfasser:

Dr inż. Barbara Marczevska
Heleny 6 m 33
PL-30-838 Kraków

Dr inż. Dorota Świętoniowska
Królowej Jadwigi 143
PL-30-112 Kraków

Dr inż. Zbigniew Węgrzyn
Podedworze 2/30
PL-30-686 Kraków