

Kleine Anfrage

Statistik Bodenpreise in Liechtenstein

Frage von Landtagsabgeordneter Manfred Kaufmann

Antwort von Regierungschef Adrian Hasler

Frage vom 08. Mai 2019

Die Stiftung Zukunft.li hat sich in ihrer neuen Studie «Raumentwicklung Liechtenstein» mit einzelnen Aspekten der Raumentwicklung auseinandergesetzt. Unter anderem wurde dabei auch ein Blick auf den Boden- und Immobilienmarkt geworfen. Sie hat festgestellt, dass keine öffentlich verfügbaren Daten oder Statistiken zu diesem Thema vorliegen. Dabei könnten solche Daten für mehr Transparenz im Boden- und Immobilienmarkt sorgen und damit eine neutrale Beurteilung der Entwicklungen durch Politik und Bevölkerung erlauben.

Interessant wären dabei insbesondere die Entwicklung der effektiv bezahlten Bodenpreise, der Verteilung des Eigentums an Boden in der Bevölkerung sowie die Entwicklung der Marktmieten. Meine Fragen hierzu:

1. Verfügt die Verwaltung über die notwendigen Zahlen und Daten für eine solche Statistik oder bestehen noch Erfassungslücken?
2. Was würde eine Boden- und Immobilienstatistik (Preise, Verteilung des Eigentums) für einen Aufwand bedeuten, wenn davon ausgegangen wird, dass die entsprechenden Daten in der Verwaltung vorhanden sind?
3. Plant die Regierung eine entsprechende Statistik und wenn ja, wann ist mit der ersten Veröffentlichung zu rechnen, wenn nein, wieso nicht?
4. Wie überprüft die Regierung die Einhaltung der Ziele des Grundverkehrsgesetzes, die in Art. 1 Abs. 1 wie folgt definiert sind: «Dieses Gesetz soll Grundstücke der Nutzung durch ihre Eigentümer erhalten oder zuführen, um eine möglichst breite, sozial erträgliche und der Grösse des Landes entsprechende Streuung des Grundeigentums gewährleisten»?
5. Wenn die Daten für die breite Öffentlichkeit nicht bestimmt sind, ist es dann für die Regierung, Gerichte und Gemeinden möglich, bei berechtigtem Interesse an die Daten zu gelangen, wie beispielsweise analog Art. 84 Steuergesetz?

Antwort vom 10. Mai 2019

Die Regierung hat dem Amt für Statistik vor einem Jahr den Auftrag erteilt, im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zu klären, ob die bestehenden statistischen Informationen zu Gebäuden, Wohnungen, Bauvorhaben und Flächennutzung mit Informationen zum Immobilienhandel wie Anzahl Transaktionen und Preise, zu Immobilieneigentümern wie Kategorien und Verteilung, und zur Hypothekarbelastung von Immobilien erweitert werden können. Das Projekt ist im Statistischen Programm 2019-2020, welches am 2. Mai 2019 veröffentlicht wurde, als Vorhaben aufgeführt.

Das Amt für Statistik prüft derzeit in Zusammenarbeit mit dem Amt für Justiz und der Steuerverwaltung, ob zuverlässige Angaben für Liechtenstein gemacht werden können. Eine besondere Herausforderung stellt dabei die geringe Fallzahl sowie die zum Teil sehr unterschiedliche Art der Immobilientransaktionen dar.

Zu Frage 1:

Angaben zum Immobilienhandel werden von der Steuerverwaltung, Abteilung Grundstücksgewinnsteuer, erfasst. Die Angaben zum Eigentümer sind im Grundbuch enthalten. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wird geklärt, auf welche Art die Daten aus der verwendeten Software exportiert werden können, sowie ob und in welcher Form diese aufbereitet werden müssen, um zuverlässige und aussagekräftige Informationen zu liefern.

Die Entwicklung der Mieten wird bereits im Rahmen der Volkszählung alle fünf Jahre erfasst und publiziert.

Zu Frage 2:

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wird eine detaillierte Schätzung des Arbeitsaufwandes erfolgen. Erste Abklärungen im Rahmen der Machbarkeitsstudie haben gezeigt, dass die vorhandenen Rohdaten nicht direkt für die Publikation geeignet sind. Es werden verschiedene Bereinigungs- und Aufarbeitungsschritte nötig sein, um der Öffentlichkeit aussagekräftige Daten bereitzustellen.

Zu Frage 3:

Die Resultate der Machbarkeitsstudie sollen Ende 2019 vorliegen. Anhand dieser Resultate wird die Regierung über das weitere Vorgehen befinden.

Zu Frage 4:

Um das definierte Ziel des Grundverkehrsgesetzes zu erreichen bzw. zu gewährleisten, bedarf der Erwerb von Eigentum an inländischen Grundstücken der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde nach Massgabe der Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes.

Jeder Erwerb von Grundeigentum in Liechtenstein sowie die Einräumung von verschiedenen, im Grundverkehrsgesetz definierten Rechten an Grundstücken bedarf der vorherigen grundverkehrsbehördlichen Genehmigung. Grundverkehrsbehörde ist das Amt für Justiz. Zwei Mitarbeitende der Abteilung Grundbuch sind ausschliesslich für die Prüfung und Bearbeitung von Grundverkehrsgeschäften zuständig. Jedes einzelne genehmigungspflichtige Rechtsgeschäft wird von den zuständigen Mitarbeitenden der Abteilung Grundbuch genau geprüft und nur dann genehmigt, wenn sämtliche grundverkehrsgesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

Zu Frage 5:

Eine Verwendung der Rohdaten ist nach Ansicht der Regierung nicht zielführend, da es sich bei den einzelnen Transaktionen um sehr unterschiedliche Geschäfte handelt. Um zuverlässige Angaben zu machen, müssen die Daten zunächst entsprechend aufbereitet werden. Aus Sicht der Regierung lohnt sich diese Aufarbeitung nur, falls dadurch der Öffentlichkeit unter Wahrung des Statistikgeheimnisses aussagekräftige Informationen zur Verfügung gestellt werden können.