

Hans Karl Wytrzens

Der Bodenmarkt in Liechtenstein

Eine sozial- und wirtschaftswissenschaftliche
Analyse

(Erstellt im Rahmen eines am- Liechtenstein-Institut in BERN durchgeführten und vom Österreichischen Fonds zur Förderung der wissenschaftlichen Forschung unterstützten Projektes [Projekt-Nr. P 9411 - SOZJ])

Inhaltsverzeichnis

<i>Teil A: Einführung</i>	12
I. Einleitung	12
II. Ziele, Methoden und Aufbau der Arbeit	18
<i>Teil B: Allgemeine theoretische Grundlagen zur Analyse des Bodenmarktes</i>	24
I. Themeneingrenzung und Begriffsklärung	24
1. Grundlagen zur Eingrenzung des Bodenmarktes	24
2. Definition "Grundstück"	26
a) Der umgangssprachliche Grundstücksbegriff	26
b) Der rechtliche Grundstücksbegriff	28
c) Der Liegenschaftsbegriff als ökonomisch relevante Kategorie	34
3. Rechte an Grundstücken als Handelsobjekte	36
a) Eigentumsrecht	37
b) Formen des Eigentums	41
c) Beschränkte dingliche Rechte	43
d) Besitz	44
4. Formen der Übertragung von Rechten an Grundstücken	45
5. Abgrenzung des Untersuchungsgegenstandes	55
a) Sachliche Eingrenzung des Bodenmarktes	55
b) Zeitliche Eingrenzung des Bodenmarktes	56
c) Örtliche Eingrenzung des Bodenmarktes	59

II. Theorieaspekte und grundsätzliche Funktionsmechanismen des Bodenmarktes	61
1. Grundrententheorie als Ausgangspunkt für Modeüüberlegungen	62
a) Begriff und Ermittlungsweise der Grundrente	62
b) Determinanten der Grundrente	64
2. Generelle Modellvorstellungen über den Bodenmarkt	67
3. Ergänzende Befunde und Annahmen über das Funktionieren des Bodenmarktes	70
a) Bodenmarktrelevante Mikrofaktoren	71
aa) Naturbedingte Qualitätseigenschaften eines Grundstückes	71
bb) Humanbedingte Qualitätseigenschaften eines Grundstückes	73
b) Bodenmarktrelevante Makrofaktoren	77
c) Das Zusammenspiel der Einflussgrößen auf den Bodenmarkt	87
4. Spezielle Arbeitshypothesen über das Funktionieren des liechtensteinischen Bodenmarktes	90
<i>Teil C: Analyse des liechtensteinischen Bodenmarktes</i>	92
I. Rahmenbedingungen für den Bodenmarkt in Liechtenstein	92
1. Ressourcenausstattung Liechtensteins	92
2. Demographisch-soziale Verhältnisse in Liechtenstein	100
3. Ökonomische Gegebenheiten in Liechtenstein	113
4. Politische Rahmenbedingungen für den liechtensteinischen Grundverkehr	122
II. Marktordnende Regulative und gesetzliche Rahmenbe- dingungen für Grundstückstransaktionen in Liechtenstein	136
1. Steuerliche Behandlung von Grund und Boden in Liechtenstein	136
a) Die Vermögensbesteuerung des Grundeigentums	137

b) Die Besteuerung der Grundstücksgewinne.	144
c) Die erbschafts- und schenkungssteuerliche Behandlung von Grundstücken.	147
2. Bodenmarktrelevante raumordnerische Vorgaben in Liechtenstein.	149
a) Wurzeln der liechtensteinischen Raumordnung	150
b) Zoneneinteilung und ihre Konsequenzen für den Immobilienhandel.	152
3. Bodenmarktrelevante Bestimmungen zum Umwelt- und Kulturgüterschutz in Liechtenstein.	155
a) Gesetz über die Landwirtschaftszone.	155
b) Natur- und Denkmalschutz.	156
4. Das liechtensteinische Grundverkehrsrecht.	157
a) Die grundverkehrsrechtliche Gesetzeslage in Liechtenstein.	159
b) Grundverkehrsrechtliche Praxis und Rechtsprechung in Liechtenstein.	168
c) Präsumtive ökonomische Wirkungen liechtensteinischer grundverkehrsrechtlicher Normen.	173
 III. Informationsquellen und Datenlage über den Bodenmarkt in Liechtenstein.	 177
1. Datendefizit als Ausgangspunkt.	177
2. Beteiligte und Verfahren bei der Abwicklung eines Grundverkehrsgeschäftes in Liechtenstein als Anknüpfungspunkte der Informationsgewinnung.	178
3. Wahl der Datenquelle für Quantifizierungen am liechtensteinischen Bodenmarkt.	183
4. Angewandter Erhebungsmodus zur Gewinnung liechtensteinischer Bodenmarktdaten.	187
 IV. Deskription und Analyse des Bodenmarktgeschehens in Liechtenstein.	 194
1. Auswertungsmethode.	195

2.	Die Dimensionen des Bodenmarktes innerhalb des gesamten liechtensteinischen Grundverkehrs.	197
	a) Globale Aufteilung des Grundverkehrs nach Genehmigungsstatbeständen des Grundverkehrsgesetzes.	198
	b) Der liechtensteinische Grundverkehr nach regionalen Gesichtspunkten.	202
	c) Der liechtensteinische Grundverkehr nach Rechtsgeschäftstypen.	205
3.	Der liechtensteinische Bodenmarkt und seine Segmente . . .	208
	a) Bildung von Bodenmarktsegmenten	208
	b) Die Entwicklung der Bodenmarktumsätze.	209
	c) Die Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterpreise.	213
	d) Regional differenzierte Segmentierung des Bodenmarktes nach der Zonenlage der Grundstücke.	214
	e) Regional differenzierte Segmentierung des Bodenmarktes nach der Art der Flächennutzung.	216
4.	Die Kennzahlen zum liechtensteinischen Bodenmarkt im internationalen Vergleich.	217
5.	Angebots- und Nachfragemechanismen am liechtensteinischen Bodenmarkt	221
	a) Charakteristische Anbieter am liechtensteinischen Bodenmarkt	222
	b) Charakteristische Nachfrager am liechtensteinischen Bodenmarkt	223
	c) Das Zusammenfinden von Angebot und Nachfrage am Bodenmarkt	225
6.	Überprüfung der speziellen Arbeitshypothesen über das Funktionieren des liechtensteinischen Bodenmarktes . . .	229
V.	Ausblick und bodenpolitische Schlussfolgerungen.	233
	1. Entwicklungsperspektiven für den liechtensteinischen Bodenmarkt	233
	2. Ausrichtungsmöglichkeiten der liechtensteinischen Bodenpolitik.	238

3. Bodenpolitische Instrumente	241
4. Begrenzungen des bodenpolitischen Aktionsfeldes.	248
5. Bodenpolitisches Fazit für Liechtenstein.	252
<i>Teil D: Zusammenfassung.</i>	<i>254</i>
<i>Literaturverzeichnis.</i>	<i>259</i>
<i>Tabellarischer Anhang.</i>	<i>276</i>
<i>Über den Autor.</i>	<i>302</i>