



Infobrief

Eisenstadt, 24.11.2022

Betreff: Baulandmobilisierungsabgabe/Novelle RPG

Sehr geehrte Frau Bürgermeister!

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Seit Mai 2022 ist im Burgenland die Novelle zum Raumplanungsgesetz in Kraft. Anlass für diese Novellierung: Derzeit sind fast 40 Prozent des gewidmeten Baulandes im Burgenland unbebaut. Damit liegt das Land Burgenland deutlich über dem Bundesschnitt von rund 23,5 Prozent und weist diesbezüglich in Österreich den höchsten Wert auf. Oberstes Ziel der Novelle ist daher, dass ungenutztes Bauland nicht zu Spekulationszwecken verwendet wird, sondern der Allgemeinheit zur Verfügung steht.

Zentraler Bestandteil dieses Gesetzes für leistbares Bauland sind der Abschluss von Baulandmobilisierungsvereinbarungen und auch eine Abgabe auf unbebautes Bauland, wenn dieses nicht verfügbar ist. Diese Novellierung des Raumplanungsgesetzes ist – auch unter Einbindung des GVV - erfolgt. Da die bisher vorhandenen Instrumente zur Baulandmobilisierung nicht ausreichen, ist als zentrales Element der Novelle eine Abgabe verankert, die **der Gemeinde den Zugriff auf gewidmetes Bauland erleichtern soll**.

Es geht nicht darum, Einnahmen zu lukrieren, sondern Bauland zu mobilisieren und bauwilligen jungen Menschen im Burgenland Bauland zur Verfügung zu stellen.

Die Abgabe wird vom Land und nicht von den Gemeinden eingehoben. Damit soll sichergestellt werden, dass landweit einheitliche Vorgaben gelten und es ein faires System gibt. **Wer die Abgabe zahlt, kann sein Grundstück um jeden Preis, den er am Markt bekommt, verkaufen.** Das Land hat einen Gutachter mit der Bewertung der Grundstückspreise in allen 171 Gemeinden beauftragt. **Die Höhe der Abgabe hängt - laut Land - von den Quadratmeter-Preisen in der jeweiligen Gemeinde ab.** (**Beispiel:** In einer Gemeinde mit einem Quadratmeter-Preis von 50 Euro würden – laut Land - 500 Euro im Jahr als Baulandmobilisierungsabgabe fällig.)

Alle Formulierungen gelten auch in der weiblichen Form

Um die Bevölkerung über die Abgabe zu informieren, wird **noch 2022 eine amtliche Mitteilung durch das Land verschickt.** Dieses Info-Schreiben geht an alle Haushalte, um die Burgenländerinnen und Burgenländern über das System der Abgabe in Kenntnis zu setzen und die wichtigsten Fragen und Antworten im Zusammenhang mit den neuen Bestimmungen darzulegen. **Die konkreten Informationsschreiben an die Gemeinden und die betroffenen Grundstückseigentümer mit der errechneten Abgabenhöhe können erst Anfang 2023, wenn alle Bemessungsgrundlagen zur Verfügung stehen, versandt werden.**

Grundsätzlich besteht eine Abgabepflicht für alle unbebauten Baulandgrundstücke.

Das Gesetz sieht allerdings eine Reihe von Ausnahmen vor, in denen keine Abgabe zu zahlen ist: **So sind etwa Grundstücke für den familieneigenen Bedarf NICHT betroffen!**

Im Detail besteht keine Abgabepflicht:

- bei einem Grundstück im ortsüblichen Ausmaß, dessen Eigentümerin oder Eigentümer das 30. Lebensjahr noch nicht vollendet hat oder das für eigene Kinder oder Enkelkinder, welche das 30. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, vorgesehen ist
- in den ersten fünf Jahren ab erstmaliger Baulandwidmung
- in Zeiten von Bausperren, Kennzeichnungen des Baulandgrundstücks als Aufschließungsgebiet, bei aufrechten Baulandbefristungen
- in den ersten drei Jahren ab Erlangung des Eigentums. Die Frist beginnt mit Datum des Abschlusses des Rechtstitels (Kauf- oder Schenkungsvertrag etc.) zu laufen
- in Zeiten der Geltung einer Baulandmobilisierungsvereinbarung
- wenn die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer ein Ansuchen auf Umwidmung in eine geeignete Grünfläche stellt
- wenn bereits mit der Bebauung des Baulandgrundstücks begonnen und dies der Baubehörde angezeigt wurde

Wer fällt unter die Abgabepflicht?

Unbebaute Grundstücke

- mit einer Mindestgröße von 300 m²
- mit einer Mindestbreite von 9 m
- mit einer Mindestdiefe von 12 m
- und wenn sie verkehrlich erschlossen sind

Alle Formulierungen gelten auch in der weiblichen Form

Wie hoch ist die Abgabe?

Bemessungsgrundlagen sind das Flächenausmaß des jeweiligen Baulandgrundstückes sowie der mittels Verordnung für jede Gemeinde festgelegte Quadratmeterpreis. Je nach Grundfläche ist folgender Prozentsatz zu verwenden:

- bis 800 m² – 0,5 Prozent
- 801 m² bis 1.000 m² – ein Prozent
- 1.001 m² bis 1.200 m² – 1,5 Prozent
- 1.201 m² bis 1.400 m² – 1,8 Prozent
- 1.401 m² bis 1.600 m² – zwei Prozent
- ab 1.601 m² – 2,5 Prozent

Berechnungsbeispiel: Bei einem 1.000 m² großen Grundstück und einem Quadratmeterpreis von 50 Euro ist ein Prozentsatz von 1% zur Berechnung der Abgabenhöhe heranzuziehen. Die jährliche Abgabe würde daher 500 Euro betragen. (1.000 m²x 50Eurox 0,01 = 500Euro)

Welcher Prozentsatz ist anzuwenden, wenn man mehrere unbebaute Baulandgrundstücke hat, die nicht aneinandergrenzen?

Die Festsetzung der Abgabe erfolgt pro Person für das gesamte Landesgebiet.

Mehrere im Eigentum einer Person stehende Grundstücke werden gemeindeübergreifend flächenmäßig zusammengezählt.

Was ist bei der Ausnahme für eigene Kinder oder Enkelkinder zu beachten?

- Pro Kind und Enkelkind darf jeweils nur ein Grundstück im ortsüblichen Maß berücksichtigt werden.
- Hat ein/e unter 30-Jährige/r für sich selbst bereits ein eigenes Baulandgrundstück als Ausnahmegeltend gemacht, kann die Ausnahme vom Eltern-/Großelternteil für dieses Kind/Enkelkind nicht mehrgeltend gemacht werden.

Wie wird die Abgabe eingehoben?

Die Abgabe ist ab 1.1.2022 zu zahlen. Die Möglichkeit zur Festsetzung der Abgabe durch Bescheid ist binnen 5 Jahren zulässig. Das System zur Einhebung ist derzeit in Ausarbeitung, die **Vorschreibung der Abgabe für das Jahr 2022 erfolgt 2023.** Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken, welche möglicherweise von der Abgabepflicht betroffen sind, werden noch mit gesondertem Schreiben informiert.

Alle Formulierungen gelten auch in der weiblichen Form

Anschließend besteht die Möglichkeit, Stellung zu nehmen und Ausnahmetatbestände geltend zu machen. **Die Festsetzung und Einhebung der Baulandmobilisierungsabgabe erfolgen durch Bescheid des Amtes der Burgenländischen Landesregierung.**

Seitens des Landes wird zusätzlich auch eine Telefon-Hotline eingerichtet, bei der man sich über die Details zur Abgabe erkundigen kann.

Die Einnahmen durch die Abgabe teilen sich Land und Gemeinden zur Hälfte.

Im Budget für das kommende Jahr geht das Land von rund 2,5 Mio. Euro an Einnahmen aus.

Für den Verband



Bgm. Erich Trummer
Präsident GVV



Mag. Herbert Marhold
1. Landesgeschäftsführer GVV

Alle Formulierungen gelten auch in der weiblichen Form