



Frau
Landtagspräsidentin
Verena Dunst
im Hause

Eisenstadt, am 24.11.2022

Sehr geehrte Frau Präsidentin,
die von LABg. Markus Ulram gemäß § 29 der GeOLT an mich gerichtete schriftliche Anfrage vom
11.10.2022, Zahl 22-1170, darf ich wie folgt beantworten:

1. **Wurde bereits das entsprechende Erhebungsverfahren zur Ermittlung der Quadratmeterpreise in den Gemeinden durchgeführt?**
 - a. Wenn ja, wann wurde dieses abgeschlossen?
 - b. Wenn ja, wem wurde darüber berichtet?
 - c. Wenn ja, was sind die konkreten Ergebnisse?
 - d. Wenn ja, warum wurde dem Landtag nicht darüber berichtet?
 - e. Wenn nein, wann ist mit Ergebnissen zu rechnen?

Das Erhebungsverfahren findet in enger Abstimmung mit fachlichen Experten statt und wird in Kürze abgeschlossen sein. Die konkreten Ergebnisse werden die leistbaren Kaufpreise je Gemeinde sein, welche durch Verordnung der Landesregierung festgelegt und in den nächsten Wochen veröffentlicht werden.

2. **Wurden Sachverständige mit der Ermittlung der Quadratmeterpreise beauftragt?**
 - a. Wenn ja, welche?
 - b. Wenn ja, zu welchem Preis?
 - c. **Wie wurden die Sachverständigen ausgewählt?**
 - i. Hat es eine Ausschreibung gegeben?
 - ii. Wenn ja, wann?
 - iii. Wenn ja, wo?
 - iv. Wenn nein, warum nicht?
 - d. Wer hat die Sachverständigen ausgewählt?
 - e. Wenn ja, was war der konkrete Auftrag?
 - f. Wenn ja, auf welche Besonderheiten musste der Sachverständige achten?
 - g. Wenn nein, wer hat die Ermittlung der Quadratmeterpreise vorgenommen?

Mit der Ermittlung wurde das Sachverständigenbüro Dr. Woschitz beauftragt, die Gesamtkosten laut Angebot betragen € 30.000,00 inkl. USt. Die Beauftragung erfolgte gemäß den Vorgaben des Beschaffungserlasses 2019, ZI. LAD-GS/ZB.ERL-10002-2-2019.

Der konkrete Auftrag beinhaltet die Erstellung eines Kalkulationsblattes für jede Gemeinde, auf welchem die Grundparameter und das Endergebnis in nachvollziehbarer Form dargestellt werden. Insbesondere in den Bezirks- und Landeshauptstädten und wo sonst zutreffend wurde aufgrund der unterschiedlichen Lagequalitäten mit relevanten Preisunterschieden die Zoning-Methode angewandt.

3. **Wurden bereits Kosten der Sachverständigen abgerechnet?**
 - a. Wenn ja, wann?



- b. Wenn ja, in welcher Höhe?
- c. Wenn nein, wann soll abgerechnet werden?

Die Kosten betragen laut Pauschalangebot € 30.000,00 (siehe Frage 2) und wurden bereits abgerechnet.

4. Wurden die Gemeinden im Ermittlungsverfahren für die Quadratmeterpreise eingebzogen?
- a. Wenn ja, in welcher Form?
 - b. Wenn ja, welche Gemeinden?
 - c. Wenn ja, welche Aufgabe hatten die Gemeinden dabei konkret?
 - d. Wenn nein, warum wurde von einer Einbeziehung abgesehen?

Es wurden sämtliche Gemeinden im Burgenland telefonisch kontaktiert. Diese Angaben haben jedoch nur informativen Charakter und wurden lediglich zur Plausibilisierung von erhobenen Daten verwendet.

5. Wie hoch ist der jeweilige maximale Quadratmeterpreis in den Gemeinden?

Die Verordnung, mit der die Preise festgelegt werden, ist derzeit in Ausarbeitung und wird in den nächsten Wochen in Begutachtung gehen. Die konkreten Preise können daher momentan noch nicht genannt werden.

6. Wird es in einem Gemeindegebiet nur einen Quadratmeterpreis geben?
- a. Wenn ja, warum?
 - b. Wenn nein, warum nicht?

Entsprechend den Erfordernissen des Bgld. Raumplanungsgesetzes 2019 wird mit Verordnung ein maximaler Quadratmeterpreis für jede Gemeinde festgelegt.

7. Wie hoch ist der Prozentsatz der Gemeinden, in denen der maximale Quadratmeterpreis über dem maximalen Kaufpreis laut Statistik Austria liegt?
- a. Wenn ja, welche Gemeinden sind das konkret?

Da die Preise der Statistik Austria jedes Jahr schwanken, ist diese Frage für jede Gemeinde jedes Jahr gesondert zu beurteilen. Da für die Bemessung der Baulandmobilisierungsabgabe der Durchschnittswert der von der Statistik Austria für die betreffende Gemeinde veröffentlichten Preise für Baulandgrundstücke der letzten fünf Jahre heranzuziehen ist und dieser Preis für das Jahr 2022 (für das erstmalig die Baulandmobilisierungsabgabe eingehoben wird) erst Anfang 2023 veröffentlicht wird, können der Prozentsatz bzw. die tatsächlichen Gemeinden derzeit noch nicht genannt werden.

8. Wurden die Grundstückseigentümer unbebauter Baugrundstücke bereits über die Baulandmobilisierungsabgabe und deren Folgen informiert?
- a. Wenn ja, wann?
 - b. Wenn ja, in welcher Form?
 - c. Wenn nein, warum nicht?
 - d. Wenn nein, wird eine Benachrichtigung erfolgen?
 - e. Wenn nein, wann soll eine Benachrichtigung erfolgen?

Ein allgemeines Informationsschreiben über die Baulandmobilisierungsabgabe wird Ende 2022 an alle Haushalte des Burgenlandes versendet. Die konkreten Informationsschreiben an die Grundstückseigentümer mit der errechneten Abgabenhöhe können erst Anfang nächsten Jahres, wenn alle Bemessungsgrundlagen (Statistik Austria Preise) zur Verfügung stehen, verschickt werden.



9. Wurde bereits das Monitoring zur Ermittlung des leistbaren Baulandes in den Gemeinden durchgeführt?

Ja, die Monitorings wurden von den Gemeinden abgegeben.

10. Wie viele Grundstückseigentümer sind von der Abgabe betroffen, aufgelistet nach Bezirken?

11. Können Sie bereits beziffern, mit welchen Einnahmen das Land durch die Baulandmobilisierungsabgabe rechnen kann?

12. Wie viele Grundstückseigentümer werden nach Berücksichtigung der Ausnahmetatbestände eine Baulandmobilisierungsabgabe vorgeschrieben bekommen?

13. Im Raumplanungsgesetz sind Ausnahmetatbestände für die Baulandmobilisierungsabgabe vorgesehen. Wie sieht das Verfahren zur Geltendmachung dieser Tatbestände aus?

14. Wurden bereits Ausnahmetatbestände von den Grundstückseigentümern geltend gemacht?

15. Gibt es eine Einschätzung dazu, welcher der Ausnahmetatbestände am häufigsten im Burgenland zum Tragen kommt?

Frage 10-15:

Diese Fragen können erst nach erstmaliger Einhebung der Abgabe konkret beantwortet werden. Viele der Ausnahmetatbestände können erst durch die Grundstückseigentümer eingewendet werden und sind daher zahlenmäßig noch nicht abschätzbar. Die Abgabenbehörde hat die Grundstückseigentümerin oder den Grundstückseigentümer durch ein Informationsschreiben zunächst darüber zu informieren, dass für das Baulandgrundstück eine Abgabepflicht besteht und zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von vier Wochen aufzufordern. In dieser kann eine Ausnahme von der Abgabepflicht im Sinne des § 24a Abs 2 Z 4 bis 9 RPG geltend gemacht werden.

16. Wie sieht der konkrete Vorgang der Einhebung der Abgabe aus?

- a. **Ab wann soll die gegenständliche Abgabe eingehoben werden?**
- b. **Werden die Grundstückseigentümer vor dem Abgabeverfahren über die Abgabe informiert?**
- c. **In welcher Form werden die Grundstückseigentümer informiert?**
- d. **Wohin können sich Betroffene mit ihren Fragen wenden?**
- e. **Welche Rolle hat die Gemeinde bei der Einhebung der Abgabe?**

Die Vorschreibung der Abgabe für das Jahr 2022 erfolgt Anfang 2023. Die Abgabenbehörde hat die Grundstückseigentümerin oder den Grundstückseigentümer durch ein Informationsschreiben zunächst darüber zu informieren, dass für das Baulandgrundstück eine Abgabepflicht besteht und zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von vier Wochen aufzufordern. In dieser Stellungnahme ist gegebenenfalls geltend zu machen, dass eine Ausnahme von der Abgabepflicht vorliegt.

Es wird eine eigene Hotline für Fragen in der Abt. 2 eingerichtet.

Die Gemeinden trifft eine Mitwirkungspflicht, weswegen ihnen auch 50% der Abgabeneinnahmen zustehen. Insbesondere beim Eigentümerclearing und bei der Beurteilung von Ausnahmetatbeständen ist das Land auf die Mithilfe bzw. Informationen (zB Übermittlung von nachträglich abgeschlossenen Baulandmobilisierungsvereinbarungen, gestellten Anträgen auf Rückwidmung, Erteilung von Baubewilligungen, etc.) der Gemeinden angewiesen.

17. Welche Abteilung des Amtes der Burgenländischen Landesregierung wird konkret für die Einhebung der Abgabe zuständig sein?

Die Abteilungen 2 und 3.



18. Ist für die Erfüllung dieser Aufgabe zusätzliches Personal im Landesdienst erforderlich?

- a. Wenn ja, wie viel?
- b. Wenn ja, mit welchen Mehrkosten ist dadurch zu rechnen?

Da die Einhebung durch entsprechende Datenclearings und das Management im Zusammenhang mit den Ausnahmen sehr zeitintensiv ist und das Land – zur Entlastung der Gemeinden – den Großteil der Aufgaben des Ermittlungsverfahrens übernimmt, ist hierzu zusätzliches Personal im Ausmaß von 5 VZÄ mit der Einstufung B1/8 erforderlich.

19. Wie wird das Parteiengehör bei der Einhebung der Abgabe konkret ausgestaltet sein?

Siehe Frage 16.

20. Warum wurde für 2021 die Baulandmobilisierungsabgabe nicht eingehoben, obwohl die gegenständliche Gesetzesnovelle bereits mit 6.5.2021 in Kraft getreten ist?

Gem. § 4 Abs 2 lit c BAO entsteht der Abgabensanspruch bei sonstigen jährlich wiederkehrend zu entrichtenden Abgaben mit dem Beginn des Kalenderjahres, für das die Abgabe erhoben wird. Für das Jahr 2021 wäre somit der Abgabensanspruch mit Beginn des Kalenderjahres entstanden, zu einem Zeitpunkt jedoch, in dem die Novelle bezüglich der Baulandmobilisierungsabgabe noch nicht in Kraft war, somit konnte für das Jahr 2021 kein Abgabensanspruch entstehen.

21. Bei einer mündlichen Anfrage in der Landtagssitzung am 22.9.2022 haben Sie Folgendes geantwortet: „...Die Zeitachse selbst sieht ja vor und auch das habe ich hoffentlich gesagt und das ist nach wie vor so, dass wir im nächsten Jahr die erste Vorschreibung für 2021 einheben werden...“ Bedeutet das, dass in Hinkunft die Abgabe immer erst im 2. Jahr ihrer Entstehung eingehoben wird?

22. Ebenfalls bei einer mündlichen Anfrage in der Landtagssitzung am 22.9.2022 haben Sie Folgendes geantwortet: „...Zu dieser Fragestellung gibt es auch eine Stellungnahme des Verfassungsdienstes, dass wir im Jahr 2023 nur das Jahr 2022 einheben können. Das Jahr 2021 ist ausgeschlossen.“ Welche Ihrer Aussagen ist nun richtig?

- a. Ab wann wird nun konkret mit welchem Stichtag mit der Einhebung der Baulandmobilisierungsabgabe begonnen?

Siehe Frage 20, erstmalig wird Anfang 2023 die Abgabe für das Jahr 2022 eingehoben.

Mit freundlichen Grüßen

Landesrat
Mag. Heinrich Dorner

