

Landwirtschaftskammer Tirol

Fachbereich Recht & Steuer
Brixner Straße 1
6020 Innsbruck
DVR: 0658081
tirol.lko.at
tirol.lko.at/datenschutz
rechtsabteilung@lk-tirol.at

Amt der Tiroler Landesregierung
Abteilung Verfassungsdienst
z. H. Herrn Dr. Fabian Saxl
Eduard-Wallnöfer-Platz 3
6020 Innsbruck

per E-Mail: verfassungsdienst@tirol.gv.at

Ihre Nachricht: 2026-07-21
Zeichen: et/jp/ah
Bearbeitet von: MMag. Dr. Edgar
Tangl, StB Ing.
Mag. Johannes
Piegger ABL
Telefon: +43 5 92 92-1200
Telefax: +43 5 92 92-1299
Datum: 2026-08-17

**Entwurf eines Gesetzes über die Erhebung einer Baulandmobilisierungsabgabe (Tiroler Baulandmobilisierungsabgabengesetz – TBMAG), VD-174/5-2026;
Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der vorliegende Entwurf eines Gesetzes über die Erhebung einer Baulandmobilisierungsabgabe wird aus Sicht der Landwirtschaft kritisch beurteilt und als nicht zielführend erachtet.

Selbst Univ.-Prof. Dr. Peter Bußjäger kommt in seinem für das Land Tirol erstellten Gutachten zum Ergebnis, dass im Hinblick auf Baulandmobilisierungsabgaben keine konkreten Rückschlüsse gezogen werden können, zumal keine Daten für eine Beurteilung vorliegen.

Auf Grund der fehlenden Nachweisbarkeit der Effizienz einer Baulandmobilisierungsabgabe erscheint die Einführung einer Baulandmobilisierungsabgabe weder als geeignetes noch als verhältnismäßiges Instrument, um die bestehenden Herausforderungen am Tiroler Wohnungsmarkt nachhaltig zu lösen.

Selbst im benachbarten Bundesland Salzburg, welches seit Jahren über baulandmobilisierende Instrumente verfügt, bestehen weiterhin erhebliche Baulandreserven von mehr als 1.000 Hektar. Die bisher veröffentlichten Daten belegen zwar einzelne Mobilisierungseffekte und Rückwidmungen, liefern jedoch keinen eindeutigen Nachweis, dass die Einführung einer laufenden Abgabe allein zu einer wesentlichen Verminderung des Baulandüberhanges oder zu einer spürbaren Entspannung am Wohnungsmarkt geführt hat. Vielmehr führt die Abgabe zu einer zusätzlichen Belastung für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, ohne die strukturellen Ursachen der hohen Grundstücks- und Wohnkosten wirksam zu beseitigen.

Auch sei dahingestellt, dass Gemeinden – wie in den erläuternden Bemerkungen festgehalten – aufgrund des Vorhandenseins von gewidmeten, aber unbebauten Grundstücken infrastrukturelle Maßnahmen umsetzen bzw. Kapazitäten vorhalten. In den meisten Fällen gehen infrastrukturelle Maßnahmen der Gemeinden einher mit dem Beginn der Bebauung von unbebauten Grundstücken.

Mit dem vorgezogenem Erschließungsbeitrag nach TVAG stünde den Gemeinden ein Instrument zur Verfügung, die Finanzierung der notwendigen Infrastruktur zu gewährleisten. Aber gerade die Tatsache, dass die Mehrheit der Gemeinden aufgrund des hohen administrativen Aufwandes verbunden mit einem geringen Grad an Mobilisierung auf die Einführung eines vorgezogenen Erschließungsbeitrages verzichten, widerlegt die Notwendigkeit auf Einhebung einer entsprechenden Abgabe, und zwar einer jährlichen Abgabe.

Eine gesetzliche Verpflichtung der Bereitstellung von kommunaler Infrastruktur auf Grund des Vorhandenseins von Baulandreserven sieht die Landwirtschaftskammer Tirol nicht, wenngleich die Tiroler Landwirtschaftskammer sich zu einer verantwortungsvollen Bodenpolitik und zur Schaffung von leistbarem Wohnraum bekennt.

Zahlreiche landesgesetzliche Bestimmungen verfolgen diese Zielsetzung. So stellen u. a. befristete Widmungen (TROG 2022, § 37a), Instrumente der Vertragsraumordnung (TROG 2022, § 33), Bausperren (TROG 2022, § 75), der Tiroler Bodenfonds (TROG 2022 §§ 103 ff) und der vorgezogene Erschließungsbeitrag gem. § 14 Tiroler Verkehrsaufschließungs- und Ausgleichsabgabengesetz Maßnahmen im Sinne der übergeordneten Bodenpolitik bzw. der Schaffung von leistbarem Wohnraum dar.

Verfassungswidrigkeit der Tiroler Baulandmobilisierungsabgabe

Das Abgabenerfindungsrecht der Länder stößt an seine Grenzen, wenn neu geschaffene Landesabgaben den Bundesabgaben gleichartig sind. In diesem Zusammenhang vertritt die Tiroler Landesregierung in den Erläuternden Bemerkungen die Auffassung, die vorgeschlagene Tiroler Baulandmobilisierungsabgabe weise keine Gleichartigkeit im Sinn des § 8 Abs. 3 F-VG 1948 mit der Bodenwertabgabe nach dem Bodenwertabgabegesetz 1960, BGBl. Nr. 285/1960 bzw. der Grundsteuer nach dem Grundsteuergesetz 1955, BGBl. Nr. 149/1955 auf.

Begründet wird dies in den EB in erster Linie mit der unterschiedlichen Bemessungsgrundlage. Bodenwertabgabe und auch die Grundsteuer werden vom Einheitswert berechnet, die Tiroler Baulandmobilisierungsabgabe soll von der Grundstücksgröße und dem Grundstückspreis abhängen. Auf den ersten Blick mag man darin eine unterschiedliche Bemessungsgrundlage erkennen. Das Bewertungsgesetz 1955 enthält die gesetzliche Regelung zur Ermittlung der Einheitswerte. Im Speziellen sind unbebaute Grundstücke gem. § 55 BewG mit dem gemeinen Wert zu bewerten. Als allgemeiner Bewertungsgrundsatz wird im § 10 Abs. 2 BewG 1955 folgendes bestimmt: *„Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.“*

Damit hängen sowohl die angedachte Tiroler Baulandmobilisierungsabgabe als auch die Bodenwertabgabe direkt vom Produkt aus Grundstücksgröße mal Grundpreis (= gemeiner Wert) ab. Der VfGH hat in seiner Entscheidung VfSlg 17.890/2006 nach Ansicht der Landwirtschaftskammer Tirol diesem Aspekt zu wenig Aufmerksamkeit gewidmet.

§ 8 Abs. 3 F-VG 1948 sieht nach Ruppe in Korinek, Holoubek (Hg.), Österreichisches Bundesverfassungsrecht, Rz 18, ein zweistufiges Prüfungsverfahren vor. Im ersten Schritt wird die Identität des Steuergegenstandes untersucht. Unter dem Begriff Steuergegenstand werden die sachlichen Tatbestandselemente (Vorgänge, Handlungen, Zustände, Transaktionen etc.) verstanden, deren Verwirklichung das Steuerschuldverhältnis bei einer konkreten Steuer entstehen lässt (vgl.

Ruppe, Rz 19). Sowohl die Baulandmobilisierungsabgabe als auch die Bodenwertabgabe besteuern unbebautes Bauland. Eine partielle Identität reicht nach der Rechtsprechung aus (vgl. Ruppe Rz 18).

Ruppe führt weiter in Rz 18 aus: „(...) Besteuert umgekehrt das Land einen Steuergegenstand, der nur in einem Ausschnitt von einer Bundesabgabe ‚besetzt‘ ist, so wird eine bundesgesetzliche Ermächtigung nach Abs. 3 in der Regel deswegen erforderlich sein, weil die bundesgesetzliche Zurückhaltung ihren Grund gerade in Überlegungen haben kann, die durch die landesgesetzliche Abgabe unterlaufen werden könnten.“

Im zweiten Schritt werden die Abgaben auf ihre Gleichartigkeit geprüft. Ruppe in Rz 18: „(...) Für die Gleichartigkeit werden vielmehr vor allem die persönliche Seite des Tatbestandes (Steuerschuldnerschaft) und die Regelungen über die Bemessungsgrundlage in Frage kommen. Tarifliche Regelungen sind im Allgemeinen bereits im Bereich der Rechtsfolgen zuzuordnen und daher für die Gleichartigkeit im Bund-Länder-Verhältnis in der Regel ohne Belang. Sie werden daher zumindest in den Hintergrund treten müssen. Grundsätzlich wird die Gewichtung der einzelnen Elemente aber im Einzelfall vorzunehmen sein, wobei eine Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung des Zweckes des Abs. 3 geboten ist.“

Gemeinschaftliche Bundesabgaben (§ 6 Abs. 1 Z 2 lit. a F-VG 1948) werden im Zuge des Finanzausgleiches zwischen Bund, Länder und Gemeinden aufgeteilt. Nach § 6 Abs. 1 Z 2 lit. c F-VG 1948 sind Abgaben von „demselben Besteuerungsgegenstand“ möglich, bedürfen aber gem. § 8 Abs. 3 F-VG 1948 einer bundesgesetzlichen Ermächtigung.

Aus Sicht der Landwirtschaftskammer Tirol handelt sich daher bei der Tiroler Baulandmobilisierungsabgabe um eine der Bodenwertabgabe und der Grundsteuer gleichartige Steuer und wird daher vom Verfassungsgerichtshof aufzuheben sein, da der tatsächliche Besteuerungsgegenstand (gemeiner Wert des Grundstückes = Grundstücksfläche x Grundpreis) ident ist.

Der VfGH bezeichnet das Leistungsfähigkeitsprinzip wiederholt als Grundlage der Besteuerung. So hat er etwa entschieden, dass eine Besteuerung nur dann sachlich gerechtfertigt ist, wenn ihr ein tatsächlicher Zuwachs an wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit gegenübersteht.

Das **Leistungsfähigkeitsprinzip** wird vom **Verfassungsgerichtshof (VfGH)**, aus dem **verfassungsrechtlichen Gleichheitssatz** abgeleitet. **Art. 7 Abs. 1 B-VG (Bundes-Verfassungsgesetz)**: „Alle Staatsbürger sind vor dem Gesetz gleich.“ Aus diesem Gleichheitssatz leitet der VfGH ab, dass Steuerpflichtige nach ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit belastet werden sollen.

Das Konzept der zur Diskussion gestellten Baulandmobilisierungsabgabe für unbebautes Bauland widerspricht dem Grundsatz der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Vermögen, das in Grund und Boden gebunden ist, kann kurzfristig nicht ohne Nachteil für den Eigentümer zu liquiden Mitteln gemacht werden. Ein laufender Geldfluss ist aus diesem gebundenen Vermögen nicht zu erzielen. Offensichtlich entspricht der Abverkauf von Grundstücken der Intention des Gesetzgebers. Es ist zu erwarten, dass potente Investoren Flächen im großen Stil aufkaufen werden, die sich die jährliche Baulandmobilisierungsabgabe leisten können. Es entspricht den Denkgesetzen der Logik, dass gerade diese Investoren nichts als Spekulation und Wertsteigerungen beabsichtigen. Investoren werden die Grundstücke dann zu jenem Zeitpunkt verkaufen, an dem der höchstmögliche Erlös zu erzielen ist. Die bis dahin bezahlte jährliche Baulandmobilisierungsabgabe wird eingepreist. Damit widerstrebt die Baulandmobilisierungsabgabe dem Ziel der Schaffung von leistbarem Wohnraum. Wie es sich schon

bei der Einführung der Immobilienertragsteuer gezeigt hat, wird auch die Baulandmobilisierungsabgabe letztendlich vom Wohnraumsuchenden getragen werden.

Die Bodenwertabgabe in Bezug auf die Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Betriebe denken und wirtschaften generationenübergreifend. Grundstücke werden nicht nach kurzfristigen wirtschaftlichen Gesichtspunkten gehalten, sondern dienen der langfristigen Existenzsicherung von Höfen und Familien.

Gerade im ländlichen Raum stellen unbebaute Flächen das Rückgrat für landwirtschaftliche Betriebe dar, zumal:

- landwirtschaftliche Betriebe Entwicklungsflächen benötigen, um beispielsweise neue Stallungen errichten zu können oder um über die entsprechenden Ausläufe im Sinne des Tierwohls zu verfügen.
- ausreichend Abstandsflächen zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und angrenzenden Wohngebiete von hoher Bedeutung sind, um letztlich Konflikte aufgrund von Geruchs- und Lärmemissionen zu vermeiden.
- diese für die betriebsnotwendige Kreditbesicherung dienlich sind.
- Hofnachfolger aus der betrieblichen Notwendigkeit heraus die Möglichkeit vorfinden sollten, am Ort des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes zu wohnen.

Diese Form der Vorsorge unterscheidet sich grundlegend von der spekulativer Baulandhortung.

Ableitend daraus stehen folgende drei zentrale Anliegen im Mittelpunkt:

- **Sicherung der Betriebsentwicklung** für bestehende landwirtschaftliche Betriebe
- **Vermeidung zusätzlichen Bodenverbrauchs** durch Nutzung von Leerständen statt weiterer Versiegelung
- **Gleichstellung mit der Wirtschaft** – Bäuerinnen und Bauern als Lebensmittelproduzenten müssen denselben Schutz erhalten, wie andere Unternehmer.

Landwirtschaftliche Betriebe denken in Generationen und nicht bloß in kurzfristigen Zeiträumen.

Eingriff in das Eigentumsrecht

Die geplante Abgabe bedeutet einen zusätzlichen finanziellen Druck auf Eigentümer von Baugrundstücken. Bereits heute bestehen umfangreiche raumordnungsrechtliche, naturschutzrechtliche und agrarrechtliche Beschränkungen hinsichtlich der Nutzung von Grund und Boden.

Selbst wenn eine mehrfache Besteuerung desselben Vermögens vom Land Tirol verfassungsrechtlich als unbedenklich dargestellt wird (Anm. wir sind gegenteiliger Meinung), stellt die Einführung einer weiteren bodenbezogenen Abgabe

- einen zusätzlichen Eingriff in die Verfügungsmöglichkeit über privates Eigentum
- eine Unverhältnismäßigkeit im Vergleich zum erwarteten Nutzen dar.

Eigentum darf nicht automatisch einer Bauverpflichtung gleichgesetzt werden!

Gefahr eines Verkaufsdrucks auf bäuerliche Familien

Die Einführung einer laufenden Abgabe kann dazu führen, dass Grundeigentümer Grundstücke nicht aufgrund freier wirtschaftlicher Entscheidungen veräußern, sondern um zukünftige finanzielle Belastungen zu vermeiden.

Gerade kleinere landwirtschaftliche Betriebe mit geringer Liquidität könnten unter Druck geraten, Grundstücke – gegen ihren ursprünglichen Willen - vorzeitig zu verkaufen.

Dies hätte mehrere negative Folgen:

- Schwächung der langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe,
- Verlust von Familienvermögen,
- weiterer Übergang von Grund und Boden an finanzstarke Investoren,
- Verringerung der Handlungsspielräume kommender Generationen.

Damit könnte ein Gesetz, das Spekulation verhindern soll, letztlich genau jene Familien treffen, die Grund und Boden seit Generationen bewirtschaften und erhalten und das Landschaftsbild in Tirol pflegen.

Unzureichende Berücksichtigung betrieblicher Entwicklungen

Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe folgt oft langen Investitionszyklen. Betriebliche Erweiterungen, Hofübergaben oder die Errichtung von Austragshäusern, Mitarbeiterwohnungen oder Betriebsgebäuden werden häufig erst Jahre oder Jahrzehnte nach einer Widmung umgesetzt.

Eine starre Betrachtung unbebauter Grundstücke wird diesen Gegebenheiten nicht gerecht. Die zukünftige Nutzung eines Grundstücks kann aus betrieblicher Sicht notwendig und sinnvoll sein, ohne dass bereits heute schon konkrete Bauabsichten bestehen.

Falsche Ursachenanalyse

Die hohen Wohnkosten in Tirol sind weniger dem ungenützten Bauland, vielmehr auf zahlreiche andere Faktoren, zurückzuführen. Insbesondere sind dies:

- steigende Baukosten,
- hohe Finanzierungskosten,
- komplexe Bauvorschriften,
- langwierige Genehmigungsverfahren und
- touristische Nachfrage nach Immobilien.
- mangelnde Initiativen zur Renovierung bzw. Instandsetzung älterer aktuell nicht mehr bewohnbarer Gebäuden.

Unzureichende Initiativen zur Aktivierung von Leerstand

Die Revitalisierung von Altbestandgebäuden würde nicht nur helfen, den wertvollen Grund und Boden vor Versiegelung zu schützen, sondern würde auch einen wesentlichen Beitrag zur Wiederbelebung vom Dorfkern zahlreicher Dörfer und Gemeinden dienlich sein. Die Mobilisierung einzelner Baugrundstücke kann daher nur einen begrenzten Beitrag zur Entspannung des Wohnungsmarktes leisten.

Es bestehen derzeit keine Nachweise, dass durch die Einführung einer Baulandmobilisierungsabgabe tatsächlich in relevantem Umfang zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.

Bürokratischer Mehraufwand für Gemeinden

Die Umsetzung des Gesetzes führt zu erheblichem Verwaltungsaufwand.

Die Gemeinden müssen insbesondere:

- Grundstücke erfassen,
- Nutzungszustände überprüfen,
- Ausnahmetatbestände beurteilen,

- Bescheide erlassen und
- Rechtsmittelverfahren führen.

Dem zu erwartenden Verwaltungsaufwand steht ein ungewisser Nutzen gegenüber.

Kritik trotz vorhandener Ausnahmeregelungen

Es wird anerkannt, dass der Gesetzesentwurf zwar Ausnahmen für landwirtschaftliche Betriebsflächen und den familiären Eigenbedarf vorsieht. Diese Ausnahmen beseitigen jedoch die grundsätzlichen Bedenken nicht. Einerseits bleibt unklar, wie einzelne Tatbestände in der Praxis ausgelegt werden. Andererseits besteht die Gefahr künftiger Gesetzesänderungen, durch die bestehende Ausnahmen eingeschränkt oder aufgehoben werden könnten.

Aus Sicht der Landwirtschaft sollte daher bereits der Grundansatz einer solchen Abgabe kritisch hinterfragt werden.

Forderungen

Aus Sicht der Landwirtschaftskammer Tirol wird daher gefordert:

1. Von der Einführung einer Baulandmobilisierungsabgabe Abstand zu nehmen.
2. Stattdessen auf freiwillige Instrumente der Baulandmobilisierung zu setzen.
3. Die Vertragsraumordnung und bestehende raumordnungsrechtliche Instrumente weiterzuentwickeln und gemeinsam mit der Interessensvertretung Vorschläge für die konkrete Ausgestaltung von Raumordnungsverträgen auszuarbeiten.
4. Die Wohnbauoffensive auf die Schaffung neuer leistbarer Wohnungen und die Mobilisierung öffentlicher Flächen zu konzentrieren.
5. Maßnahmen zu vermeiden, die zu weiterem Druck auf Familienbetriebe und die bäuerliche Eigentumsstruktur führen.
6. Mehr Initiativen zur Behebung von leerstehenden Gebäuden zu ergreifen und kostentreibende Bauvorschriften hintanhaltend (siehe Informationsschreiben zur EU-Gebäuderichtlinie).

Die Tiroler Landwirtschaft trägt seit Generationen Verantwortung für Boden, Kulturlandschaft und die Versorgung der Bevölkerung. Eine nachhaltige Bodenpolitik muss diese Leistungen anerkennen und darf bäuerliche Familien nicht unter zusätzlichen finanziellen Druck setzen.

Die vorgesehene Baulandmobilisierungsabgabe erscheint weder als erforderliches noch als ausreichend wirksames Mittel zur Lösung der Wohnraumproblematik. Aus Sicht der Landwirtschaft wird der Gesetzesentwurf daher abgelehnt.

Ziel muss eine ausgewogene Bodenpolitik sein, die leistbaren Wohnraum fördert, ohne Eigentumsrechte, Hofentwicklungsmöglichkeiten und die Zukunft bäuerlicher Familienbetriebe zu beeinträchtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Abg.z.NR Ing. Josef Hechenberger
Präsident

Mag. Ferdinand Grüner uGM
Kammerdirektor