

Entwurf

Verordnung der Burgenländischen Landesregierung vom, mit der ein angemessener Wert für Baulandgrundstücke im Burgenland festgelegt wird

Auf Grund von § 24a Abs. 7 Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019 - Bgld. RPG 2019, LGBL. Nr. 49/2019, in der Fassung des Gesetzes LGBL. Nr. 108/2024, wird verordnet:

§ 1

Allgemeines

Mit dieser Verordnung wird für Gemeinden im Fall, dass der von der Statistik Austria veröffentlichte Preis für Baulandgrundstücke gemäß § 24a Abs. 5 Z 3 Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019 für eine Gemeinde aufgrund statistischer Einmaleffekte einen Wert aufweist, der übermäßig von den Preisen in vergleichbaren Gemeinden abweicht, ein angemessener Wert für Baulandgrundstücke festgelegt, wobei dabei ein von der Statistik Austria für vergleichbare Gemeinden veröffentlichter Preis herangezogen wird.

§ 2

Angemessene Werte für Baulandgrundstücke

Für die Gemeinde Rauchwart im Burgenland wird ein angemessener Wert für Baulandgrundstücke in Höhe von 16,95 Euro pro Quadratmeter festgelegt.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit 1. Jänner 2024 in Kraft.

Für die Landesregierung:
Der Landesrat:

Vorblatt

Problem:

Die Heranziehung von Durchschnittswerten der Statistik Austria als Bemessungsgrundlage für die Baulandmobilisierungsabgabe kann bei einzelnen Gemeinden zu erheblichen Problemen führen. Insbesondere besteht das Risiko, dass für Gemeinden Grundstückspreise herangezogen werden, die auf Grund statistischer Effekte deutlich über dem Niveau von umliegenden, vergleichbaren Gemeinden liegen. Dies ist oftmals sachlich nicht gerechtfertigt und führt zudem zu überhöhten Abgabebelastungen.

Ziel:

Ziel ist es, Einmaleffekte zu vermeiden, die auf temporäre Marktverzerrungen oder Einzelprojekte zurückzuführen sind und dadurch sachlich gerechtfertigte angemessene Werte sicherzustellen. Weiters soll eine einheitliche und vergleichbare Bemessungsgrundlage für Gemeinden geschaffen werden, die hinsichtlich Lage, Siedlungsstruktur und infrastruktureller Ausstattung ähnliche Rahmenbedingungen aufweisen.

Lösung:

Erlassung einer Verordnung, mit der ein angemessener Wert für Baulandgrundstücke im Burgenland festgelegt wird.

Alternative:

Keine.

Kosten:

Durch die gegenständliche Verordnung sind keine zusätzlichen Kosten für das Land Burgenland wie auch für die Gemeinden zu erwarten.

Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union:

Die Verordnung berührt keine unionsrechtlichen Bestimmungen und steht auch nicht im Widerspruch zu diesen.

Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft, insbesondere auf Frauen und Männer:

Keine; der Adressatenkreis dieses Gesetzes lässt keine solchen Auswirkungen erwarten.

Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:

Keine.

Erläuterungen

Zu § 1:

Die Heranziehung von Durchschnittswerten der Statistik Austria als Bemessungsgrundlage für die Baulandmobilisierungsabgabe birgt das Risiko, dass in einzelnen Gemeinden im Vergleich zu umliegenden, vergleichbaren Gemeinden unverhältnismäßig hohe Preise verwendet werden, welche im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden nicht sachgerecht erscheinen. Um diese Problematik hintanzuhalten wurde im Burgenländischen Raumplanungsgesetz 2019 eine besondere Verordnungs-ermächtigung verankert. Diese sieht vor, dass sofern der von der Statistik Austria veröffentlichte Preis für Baulandgrundstücke für eine Gemeinde aufgrund statistischer Einmaleffekte einen Wert aufweist, der übermäßig von jenen in vergleichbaren Gemeinden abweicht, für diese Gemeinde ein angemessener Wert festgelegt werden kann, wobei dabei ein von der Statistik Austria für vergleichbare Gemeinden veröffentlichter Preis heranzuziehen ist. Statistische Einmaleffekte liegen insbesondere vor, wenn sich im Zeitraum von wenigen Jahren höhere Durchschnittspreise aufgrund von einzelnen konkreten Immobilienprojekten ergeben. Damit soll verhindert werden, dass sich besonders hohe Grundstückswerte in einzelnen Lagen zwingend auf die Berechnung der Abgabenhöhe für die Grundstücke der gesamten Gemeinde auswirken.

Zu § 2:

Der von der Statistik Austria veröffentlichte Durchschnittswert der letzten fünf Jahre für Baulandgrundstücke für die Gemeinde Rauchwart im Burgenland weicht mit 99,72 Euro signifikant von den veröffentlichten Preisen von vergleichbaren Gemeinden in der Region ab. Die Statistik Austria Baugrundstückspreise liegen im gesamten Bezirk Güssing zwischen 12,10 und 29,60 Euro. Entsprechend der Ermächtigung im Burgenländischen Raumplanungsgesetz 2019 wird daher für die Gemeinde Rauchwart ein sachlich gerechtfertigter und angemessener Wert in Höhe von 16,95 Euro pro Quadratmeter festgelegt. Dieser orientiert sich am Mittelwert der veröffentlichten Preise im Bezirk Güssing, ohne Einbeziehung der Gemeinde Rauchwart im Burgenland.

Die Festlegung dieses Werts wird insbesondere damit begründet, dass auch die veröffentlichten Durchschnittswerte der letzten fünf Jahre der umliegenden, nach Lage und Infrastruktur vergleichbaren Gemeinden dem ermittelten Bezirksmittel weitgehend entsprechen (Sankt Michael im Burgenland 18,06 Euro, Heugarben 18,06 Euro, Olbendorf 12,10 Euro, Neuberg 12,10 Euro, Bocksdorf 18,06 Euro).

Auch die veröffentlichten Durchschnittswerte der letzten fünf Jahre für Baulandgrundstücke von nahegelegenen Gemeinden mit einer touristischen (Bade-)See-Nutzung (Oberdorf 16,10 Euro, Königsdorf 16,78 Euro, Hannersdorf 13,48 Euro) untermauern die Plausibilität des für Rauchwart im Burgenland festgelegten Werts.

Zu § 3:

Diese Bestimmung regelt das Inkrafttreten.