

# Die Baulandmobilisierungsabgabe als Instrument gegen spekulative Baulandhortung (Burgenland)

Ein Beispiel für die Reduktion von Baulandüberhängen in  
Außenbereichen, aufbereitet im Rahmen der Regionen-Dialog-Plattform



## Impressum

Medieninhaber und Herausgeber:

Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft,  
Stubenring 1, 1010 Wien

Autorinnen und Autoren:

Christoph Foglar-Deinhardstein, Helmut Hiess, Elisabeth Stix (Konsortium Regionen-Dialog-Plattform)

Gesamtumsetzung:

Konsortium Regionen-Dialog-Plattform (Rosinak & Partner ZT GmbH, ÖAR GmbH und PlanSinn Planung & Kommunikation GmbH)

Fotonachweis: iStock.com/anzeletti (Cover)



Wien, 6. März 2025

### Copyright und Haftung:

Auszugsweiser Abdruck ist nur mit Quellenangabe gestattet, alle sonstigen Rechte sind ohne schriftliche Zustimmung des Medieninhabers unzulässig.

Es wird darauf verwiesen, dass alle Angaben in dieser Publikation trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr erfolgen und eine Haftung des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft und der Autor:innen ausgeschlossen ist. Rechtausführungen stellen die unverbindliche Meinung der Autor:innen dar und können der Rechtsprechung der unabhängigen Gerichte keinesfalls vorgreifen.

Ihre Überlegungen zu vorliegender Publikation übermitteln Sie bitte an das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft, Abteilung III/6 Koordination Regionalpolitik und Raumordnung unter [abt-36@bml.gv.at](mailto:abt-36@bml.gv.at).

# Die Baulandmobilisierungsabgabe als Instrument gegen spekulative Baulandhortung

Die Baulandmobilisierungsabgabe wurde im Burgenland 2019 im Rahmen einer Novelle des Raumplanungsgesetzes eingeführt und trat im Mai 2022 in Kraft. Auslöser war, dass im Burgenland rund 40 % des gewidmeten Baulandes unbebaut blieben - der höchste Wert in ganz Österreich und deutlich über dem Bundesschnitt von 23,5 %.

Die Abgabe wurde eingeführt, um der spekulativen Baulandhortung entgegenzuwirken und Bauland leistbarer zu machen. Das Raumplanungsgesetz sieht vor, dass Eigentümer:innen von unbebauten Baulandgrundstücken eine je nach Grundstücksgröße gestaffelte Abgabe zwischen 0,5 und 2,5 % des Grundstückswertes zahlen müssen. Die tatsächliche Gebührenerhebung steht jedoch noch aus.

Um die Abgabepflicht zu vermeiden, können Grundstückseigentümer:innen mit ihrer Gemeinde eine Baulandmobilisierungsvereinbarung abschließen oder ein Ansuchen auf entschädigungsfreie Rückwidmung stellen ([Baulandmobilisierung - Land Burgenland](#)). Die Baulandmobilisierungsvereinbarungen können insbesondere die Verpflichtung enthalten, das Grundstück innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen oder der Gemeinde zum ortsüblichen Preis anzubieten ([Infoblatt Flächenmanagement & Flächenmobilisierung](#)). Bis Ende April 2024 wurden 187 Baulandmobilisierungsvereinbarungen abgeschlossen ([Was die Baulandmobilisierung im Burgenland bisher brachte](#)).

## Zielsetzung und Wirkung

- Hauptziel der Baulandmobilisierungsabgabe ist die Verfügbarkeit und Leistbarkeit von Bauland zu verbessern. Sie zielt darauf ab:
  - Den Gemeinden den Zugang zu gewidmetem Bauland zu erleichtern (Baulandmobilisierung).
  - Spekulationsgewinne zu verringern.
  - Bauwilligen Bauland zur Verfügung zu stellen.

- Bei der Abgabe handelt es sich in erster Linie um ein Lenkungsinstrument. Sie zielt darauf ab:
  - Einen fairen Grundstücksmarkt zu schaffen.
  - Landesweit einheitliche Vorgaben umzusetzen.
  - Die Verfügbarkeit von Bauland zu erhöhen.
- Die Mobilisierungsabgabe ist Teil einer umfassenderen Raumplanungsstrategie. Sie zielt darauf ab:
  - Die Baulandreserven zu aktivieren.
  - Eine geordnete Siedlungsentwicklung zu fördern.
  - Den Gemeinden bessere Planungsmöglichkeiten zu geben.
- Das Verfahren der Baulandmobilisierungsabgabe erfolgte in mehreren Schritten:
  - Ermittlung der Grundstücke
    - Die Burgenländische Landesregierung hat die abgabepflichtigen Grundstücke über das Portal Geodaten Burgenland aufbereitet.
    - Die Gemeinden haben diese Grundstücke anschließend überprüft.
    - Ein Gutachter hat die Grundstückspreise in allen 171 Gemeinden bewertet (Infobrief GVV Novelle RPG vom 24. November 2022).
  - Informationsphase
    - Das Amt der Burgenländischen Landesregierung verschickte Informationsschreiben an die Grundstückseigentümer:innen.
    - Dieses Schreiben enthielt eine Liste der abgabepflichtigen Baugrundstücke, die Darstellung der Berechnung und Information über mögliche Abgabepflicht.
  - Stellungnahmefrist
    - Zu diesem Informationsschreiben konnten die Betroffenen innerhalb von vier Wochen schriftlich Stellung nehmen.
    - In der Stellungnahme konnten Ausnahmen von der Gebührenpflicht geltend gemacht werden. Diese mussten begründet und nachgewiesen werden.
  - Bescheiderlassung
    - Nach Ablauf der vierwöchigen Frist setzte die Abgabenbehörde die Abgabe mit Bescheid fest.
    - Bei Grundstücken in mehreren Gemeinden hat die Behörde für jede Gemeinde einen eigenen Bescheid erlassen.
- Die Vorschreibung der Abgabe erfolgte durch das Amt der Burgenländischen Landesregierung als Abgabenbehörde.

## Innovationsgehalt

- Da in Österreich bisher nur wenige Instrumente zur aktiven Mobilisierung von ungenutztem Bauland entwickelt wurden, kommt der Baulandmobilisierungsabgabe eine Vorreiterrolle zu.
- Die Abgabe wird vom Land und nicht von den Gemeinden erhoben.
  - Damit soll ein faires System gewährleistet werden.
- Brachliegendes Bauland wird im Burgenland erstmals systematisch mit einer gestaffelten Abgabe belastet.
  - Es gelten landesweit einheitliche Vorgaben und Prozentsätze.
- Es gibt detaillierte soziale Ausnahmeregelungen für Familien und junge Menschen.
- Die Innovation der Baulandmobilisierungsabgabe liegt demnach weniger in der grundsätzlichen Idee einer Abgabe als vielmehr in der konkreten Ausgestaltung und dem ganzheitlichen Ansatz des burgenländischen Modells.
- Die Baulandmobilisierungsabgabe eröffnet dem Land Burgenland und den Gemeinden neue Möglichkeiten, den Baulandüberhang durch Rückwidmungen zu reduzieren.

## Rechtliche Hindernisse / Besonderheiten

- Es gibt zahlreiche personenbezogene, zeitliche, grundstücksbezogene, institutionelle und betriebliche Ausnahmen, die zu einer Befreiung von der Baulandmobilisierungsabgabe führen.
  - Personenbezogene Ausnahmen. Die Abgabe entfällt:
    - Für Eigentümer:innen unter 45 Jahren.
    - Bei Baulandgrundstücken für Kinder oder Enkelkinder unter 30 Jahren, wobei pro Kind nur ein Grundstück berücksichtigt wird.
    - Für Grundstückseigentümer:innen, die aufgrund von Rechtsvorschriften nicht zur raschen Verwertung von Liegenschaftsvermögen berechtigt sind.
    - Für soziale Härtefälle.
  - Zeitliche Ausnahmen. Die Abgabe entfällt:
    - Innerhalb der ersten drei Jahre nach dem Erwerb eines Grundstücks (Kauf, Schenkung, Erbschaft).
    - Für die ersten fünf Jahre nach einer Neuwidmung als Bauland.
    - Bei aufrechter Baulandbefristung.

- Grundstücksbezogene Ausnahmen. Die Abgabe entfällt:
  - Bei bestehenden Bausperren.
  - Bei Kennzeichnung als Aufschließungsgebiet.
  - Wenn bereits mit der Bebauung begonnen wurde.
  - Bei Vorliegen einer Baulandmobilisierungsvereinbarung.
  - Bei Antrag auf Umwidmung in Grünfläche.
- Institutionelle Ausnahmen. Die Abgabe entfällt:
  - Für Bauland im Eigentum der Gemeinden innerhalb des Gemeindegebietes.
  - Für das Land Burgenland.
  - Für Unternehmen mit direkter oder indirekter Beteiligung des Landes.
  - Für Unternehmen mit Mehrheitsbeteiligung von Gemeinden.
- Betriebliche Ausnahmen. Die Abgabe entfällt:
  - Bei betrieblich genutzten Flächen wie Lagerflächen, Abstellplätze und Zufahrten.
  - Für unbebaute Baulandgrundstücke, die unmittelbar an bebaute Grundstücke angrenzen und gemeinsam genutzt werden.
- Die Gemeinden können Rückwidmungen vornehmen, wenn die Verhandlungen im Rahmen der Baulandmobilisierungsvereinbarungen mit den Grundstückseigentümer:innen über erschwingliche Kaufpreise scheitern (Leistbares Wohnen im Burgenland - Land Burgenland).
- Wenn die Gemeinden nicht die notwendigen Maßnahmen zur Baulandmobilisierung ergreifen, kann die Landesregierung nach zwei Jahren eine Rückwidmung vornehmen.
  - Dies ist nur möglich, wenn die Rückwidmung nicht dem „Örtlichen Entwicklungskonzept“ (ÖEK) widerspricht (Bauland im Burgenland | Gemeinden verplanen Bauland schlau).

## Erfolgsfaktoren und Key-Learnings

- Um den Erfolg einer Baulandmobilisierungsabgabe zu gewährleisten, müssen die Ausnahmeregelungen gut durchdacht sein und verständlich kommuniziert werden.
- Die Vielzahl an Ausnahmeregelungen dient der politischen Akzeptanz, schmälert jedoch die Wirkung der Baulandmobilisierungsabgabe.
- Eine frühzeitige und intensive Kommunikation hätte Umsetzungsprobleme vermeiden können. Durch mehr Transparenz wären die Eigentümer:innen mit der Abgabe vertrauter gewesen, wodurch deren Akzeptanz größer ausgefallen wäre.

- Mit Ende April 2024 haben von etwa 23.000 potenziell Abgabepflichtigen etwa 8.500 noch keine Rückmeldung gegeben und etwa 3.000 Personen haben unvollständige oder ungültige Ausnahmen eingemeldet (Was die Baulandmobilisierung im Burgenland bisher brachte).
- Die Umsetzung hat mehr Zeit in Anspruch genommen als ursprünglich erwartet.
- Im Zuge der Einführung der Baulandmobilisierungsabgabe waren zusätzliche Informationskampagnen und persönliche Beratungsgespräche notwendig.

## Zuständige Stelle

- Abteilung 2 - Landesplanung, Gemeinden und Wirtschaft des Landes Burgenland:  
[post.a2-landesplanung@bgld.gv.at](mailto:post.a2-landesplanung@bgld.gv.at)

## Hinweise zu weiterführenden Quellen

- [Hauptreferat Landesplanung - Land Burgenland](#)
- [Baulandmobilisierung - Land Burgenland](#)

## Good-Practice-Beispiele im Rahmen der Regionen-Dialog-Plattform

Erfolgreiche Entwicklungen in den österreichischen Regionen sind das Ergebnis der Zusammenarbeit vieler Akteurinnen und Akteure auf Gemeinde-, Regional-, Landes- und Bundesebene. Um die Kooperation und den Austausch zu stärken und neue Zugänge zu mitunter herausfordernden Aufgaben zu ermöglichen, hat das BML die Regionen-Dialog-Plattform eingerichtet. Sie bietet allen, die in und für Regionen arbeiten, Raum für einen strukturierten und offenen Diskurs zu aktuellen Themen. Sie hilft beim Knüpfen neuer Kontakte, setzt Impulse und unterstützt bei der Entwicklung von Ideen. Vielfältige Formate laden dazu ein, Strategien für komplexe Herausforderungen zu diskutieren, Expertise und Erfahrungen zu nützen, Potenziale zu erkennen und Vorhaben effektiver voranzubringen.

2024/2025 steht das Thema Bodenschutz mit drei Schwerpunkten aus der „Bodenstrategie für Österreich“ im Fokus: „Festlegung landwirtschaftlicher Vorrangzonen“, „Reduktion von Baulandüberhängen in Außenbereichen“ und „Kompensation für Flächeninanspruchnahme“. Mit einer Auswahl von Good-Practice-Beispielen geben wir einen Überblick über verschiedene innovative Projekte, Instrumente und Prozesse.

**Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft**

Stubenring 1, 1010 Wien

[bml.gv.at](http://bml.gv.at)