

Amt der Tiroler Landesregierung
Verfassungsdienst
Eduard-Wallnöfer-Platz 3
6020 Innsbruck

Präsidium
Wirtschaftskammer Tirol
Wilhelm-Greil-Straße 7 | 6020 Innsbruck
T 05 90 90 5-1249 | F 05 90 90 5-51431
E praesidium@wktirol.at
W WKO.at/tirol

Per E-Mail an: verfassungsdienst@tirol.gv.at
cc an: buero.lh-stv.geisler@tirol.gv.at

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Sachbearbeiter	Durchwahl	Datum
VD-174/5-2026	WIN/Mag. Garbislander	1304	10.08.2026

STELLUNGNAHME Entwurf eines Gesetzes über die Erhebung einer Baulandmobilisierungsabgabe (Tiroler Baulandmobilisierungsabgabengesetz - TBMAG), GZ VD-174/5-2026, Fassung vom 20. Juli 2026

Begrüßt wird, dass die Baulandmobilisierungsabgabe als freie Beschlussabgabe im Sinn des § 8 Abs. 5 F-VG 1948 und damit als Kannbestimmung ausgestaltet ist: Über die Einhebung entscheidet die einzelne Gemeinde eigenverantwortlich durch Verordnung. Begrüßt wird weiters, dass unbebaute Gewerbe- und Industriegebiete sowie Sonderflächen nicht der Baulandmobilisierungsabgabe unterliegen (schlussfolgernd aus § 1 Abs. 1).

1. Verwaltungs- und Vollzugsaufwand der Gemeinden

Der Hauptkritikpunkt der Wirtschaftskammer Tirol betrifft die Vollziehbarkeit. Für die Erhebung der Abgabe haben die Gemeinden je Grundstück und je Person umfassende Sachverhalte rechtlich zu prüfen:

- Ermittlung des Zeitpunktes des Inkrafttretens der Widmung - bei Altwidmungen teils Jahrzehnte zurückliegend - sowie der nach § 1 Abs. 3 letzter Satz nicht einzurechnenden Zeiträume (Bauverfahren, Verfahren vor dem Landesverwaltungsgericht, dem Verwaltungsgerichtshof und dem Verfassungsgerichtshof, Bausperren).
- Laufende Beobachtung des Erlöschens von Baubewilligungen nach § 1 Abs. 3 lit. c.
- Prüfung von zwölf unterschiedlichen Ausnahmetatbeständen des § 2 Abs. 1.
- Personenbezogene Zusammenrechnung sämtlicher Flächen desselben Abgabeschuldners im Gemeindegebiet einschließlich anteiliger Zurechnung bei Miteigentum (§ 4 Abs. 1).
- Feststellung des Kreises der Freibetragsberechtigten Personen einschließlich vorverstorbenen Kinder und deren Nachkommen in gerader Linie (§ 3 Abs. 3) sowie der Vermeidung von Doppelberücksichtigungen (§ 3 Abs. 2).

Diese Prüfungen sind laufend vorzunehmen. Ein Großteil der Tiroler Gemeinden verfügt über keinen spezialisierten Abgabenapparat. Die zu erwartenden administrativen Aufwendungen stehen aus Sicht der Wirtschaftskammer Tirol in keinem angemessenen Verhältnis zur erwartbaren Mobilisierungswirkung.

Besonders kritisch ist die ausnahmslose Erklärungspflicht nach § 6 Abs. 2: Sie trifft jeden Abgabeschuldner auch dann, wenn nach Abzug des Freibetrages von vornherein keine Abgabe anfällt. Damit werden Massenverfahren ohne jeden Ertrag ausgelöst - zulasten der Gemeinden ebenso wie der Grundeigentümer.

2. Erforderlich: Gleichbehandlung gewerblicher und landwirtschaftlicher Betriebe (§ 1 Abs. 4)

§ 1 Abs. 4 nimmt Flächen, die für die Führung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes erforderlich sind und an ein bebautes Grundstück desselben Eigentümers angrenzen, von der Qualifikation als unbebaut aus. Die Erläuternden Bemerkungen begründen dies mit der Existenzsicherung dieser Betriebe.

Zukunftsvorsorge und Existenzsicherung sind für gewerbliche Unternehmen von gleichem Gewicht. Betriebsnahe Flächenreserven sind Voraussetzung dafür, dass Erweiterungen am bestehenden Standort möglich bleiben und Betriebe nicht in periphere Lagen abwandern müssen. Eine Differenzierung allein nach der Zugehörigkeit zu einem Wirtschaftszweig ist sachlich nicht begründbar.

Forderung: Ausdehnung der Regelung des § 1 Abs. 4 auf Grundstücke, die für die Führung eines gewerblichen Betriebes erforderlich sind, unter denselben kumulativen Voraussetzungen (unmittelbares Angrenzen, betriebliche Erforderlichkeit, idente Eigentumsverhältnisse). Die Gleichbehandlung gewerblicher und land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sollte darüber hinaus als generelle Richtschnur der Landesgesetzgebung Beachtung finden!

3. Unbebaute Mischgebiete (§ 1 Abs. 1 lit. b, § 2 Abs. 1 lit. g)

Der Entwurf erfasst Mischgebiete nach § 40 TROG 2022 in vollem Umfang; ausgenommen sind allein beschränkte Mischgebiete mit einer Festlegung nach § 40 Abs. 6 TROG 2022. Das ist zu eng.

Erstens knüpft § 1 Abs. 3 lit. a an eine Baubewilligung für ein Gebäude „mit zumindest einem Aufenthaltsraum“ an. Ein betrieblich genutztes Grundstück, das mit einer Lagerhalle, einem Manipulations- oder Nebengebäude ohne Aufenthaltsraum bebaut ist, gilt danach weiterhin als unbebaut und unterliegt der Abgabe, obwohl es dauerhaft produktiv genutzt wird und für Wohnzwecke faktisch nicht zur Verfügung steht.

Zweitens ist die gewerbliche Nutzung eines Mischgebietsgrundstückes nicht zwingend an eine Bebauung gebunden. Lager-, Abstell-, Manipulations- und Betriebsflächen sind widmungskonform genutzte Betriebsflächen; „unbebaut“ ist in diesen Fällen nicht gleichbedeutend mit „ungenutzt“ oder gar „gehörtet“. Der in den Erläuternden Bemerkungen genannte Zweck - die Verhinderung spekulativen Vorhaltens von Bauland - ist hier nicht einschlägig.

Forderung: Aufnahme eines Ausnahmetatbestandes für unbebaute Mischgebietsflächen, die tatsächlich gewerblich genutzt werden, in § 2 Abs. 1; ergänzend Ausnahme für unbebaute Mischgebietsflächen, die unmittelbar an ein bebautes Betriebsgrundstück desselben Eigentümers angrenzen (Gleichlauf mit § 1 Abs. 4); Klarstellung in § 1 Abs. 3, dass eine Bebauung mit betrieblich genutzten Gebäuden ohne Aufenthaltsraum der Qualifikation als bebaut nicht entgegensteht.

4. Gewerbliche Bauträger (§ 2 Abs. 1 lit. d und lit. a)

§ 2 Abs. 1 lit. d nimmt Grundstücke im Eigentum gemeinnütziger Bauvereinigungen innerhalb der Frist des § 11 Abs. 2 lit. b TGVG 1996 von der Abgabepflicht aus, begründet mit dem Spekulationsverbot nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz. Gewerbliche Bauträger sind demgegenüber nicht erfasst. Diese Differenzierung überzeugt nicht.

Ein spekulatives Vorhalten unbebauter Flächen widerspricht der betriebswirtschaftlichen Praxis gewerblicher Bauträger: Grundstücke stellen bei diesen Umlaufvermögen dar, ihre Vorhaltung bindet Kapital und verursacht laufende Finanzierungskosten. Das Geschäftsmodell ist auf eine möglichst rasche Zuführung der Flächen zur Wohnnutzung gerichtet. Beide Gruppen leisten damit denselben Beitrag zur Wohnraumschaffung; die unterschiedliche Behandlung ist sachlich nicht gerechtfertigt.

Forderung: Erstreckung der Ausnahme des § 2 Abs. 1 lit. d auch auf gewerbliche Bauträger, sachlich anknüpfend an den Erwerb zum Zweck der Bebauung und Verwertung.

Wir ersuchen um Berücksichtigung unserer Vorschläge und Anliegen und stehen für weitere Gespräche gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

WIRTSCHAFTSKAMMER TIROL



Barbara Thaler
Präsidentin



Mag. Evelyn Geiger-Anker
Direktorin