Österreichischer Gemeindebund

Resolution

des Österreichischen Gemeindebundes anlässlich der Sitzung des Bundesvorstandes des Österreichischen Gemeindebundes am 28. Februar 2012

1) Aktualisierung der Einheitswerte als Berechnungsgrundlage der Grundsteuer

Die Wirtschaftsentwicklung der letzten Jahre zeigt noch immer spürbare Auswirkungen auf die Finanzgebarung der Gemeinden. Selbst das Jahr 2011 stand noch ganz unter dem Eindruck des Rezessionsjahres 2009, in dem die österreichische Wirtschaft real um -3,8 % schrumpfte. Mit einem Wirtschaftswachstum im Jahr 2010 und 2011 ist zwar ein reales Wirtschaftswachstum gegenüber dem Vorkrisenjahr 2008 verzeichnen, die Prognosen für die kommenden Jahre lassen jedoch nur geringere Steigerungen erwarten. Dem gegenüber stehen Ausgabensteigerungen gerade im Gesundheits- und Sozialbereich, wobei zu bemerken ist, dass die Ausgabensteigerung bei weitem über der Einnahmesteigerung liegt. Auch wenn durch Maßnahmen wie dem Pflegefonds die Ausgabensteigerung und damit die Belastung der Gemeinden in den nächsten Jahren etwas vermindert werden, sind die negativen Folgen für die Budgets der Gemeinden unübersehbar.

Umso wichtiger ist es, die Finanzkraft der Gemeinden als größter öffentlicher Investor zu erhalten bzw. zu steigern. Die Gemeinden verfügen im Wesentlichen über zwei ertragsrelevante ausschließliche Gemeindeabgaben. Dies ist einerseits die Kommunalsteuer und andererseits die Grundsteuer. Beide Steuern sind bundesgesetzlich geregelt und es wirken Bundesbehörden bei der Vollziehung mit. Während der Kommunalsteuer eine Dynamisierung (Wertanpassung) durch Bemessung von der Bruttolohnsumme innewohnt, ist bei der Grundsteuer festzuhalten, dass vom System der neunjährigen Neufestsetzung der Einheitswerte und somit von einer Wertanpassung abgegangen wurde. Die letzte Ermittlung der Einheitswerte hat im Jänner 1972 mit Wirkung 1. Jänner 1973 stattgefunden. Die damals festgesetzten Einheitswerte wurden mit 1. Jänner 1977 um 10 %, mit 1. Jänner 1980 um 20 % und per 1. Jänner 1983 um 5 %, insgesamt somit um 35 % angehoben. Eine neue Hauptfeststellung der Einheitswerte wurde durch den Gesetzgeber jedoch mehrmals verschoben und bis heute nicht durchgeführt. Die Berechnung der Grundsteuer erfolgt daher auch heute auf Basis der um 35 % erhöhten Einheitswerte aus dem Jahr 1973. Zwar hat es in den letzten Jahren verschiedene Initiativen für eine Neubewertung gegeben, eine Umsetzung ist jedoch bis dato nicht erfolgt.

Es wäre daher dringend erforderlich, dass eine Aktualisierung der Einheitswerte in einer möglichst einfachen Form durchgeführt wird. Dabei geht es letztlich nicht um eine ungerechtfertigte Erhöhung der Grundsteuer, sondern darum, dass die künftigen Einheitswerte laufend an die allgemeinen Preissteigerungen angepasst werden.

In diesem Zusammenhang ist auch festzuhalten, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen der Grundsteuer, nämlich die Ausgestaltung der Grundsteuer als ausschließliche Gemeindeabgabe, die Festlegung des höchstmöglichen Hebesatzes im Finanzausgleichsgesetz und die konkrete Festsetzung der Hebesätze in den Gemeinden, erhalten bleiben sollen. Eine Übertragung der Kompetenz zur Festlegung der Hebesätze oder gar eine generelle „Verländerung“ der Grundsteuer werden ausdrücklich abgelehnt.

Der Bundesvorstand des Österreichischen Gemeindebundes fordert daher, dass die Grundsteuer als ausschließliche Gemeindeabgabe erhalten bleibt und der Bund umgehend eine Neuermittlung der Einheitswerte als Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer vornimmt.

2) Maßnahmen zur Mobilisierung bereits gewidmeten Baulands und Kostenersatz für Planungskosten im Zuge der Erstellung des Flächenwidmungsplans

Der Flächenwidmungsplan ist ein Instrument der örtlichen Raumordnung. Durch eine Änderung des Flächenwidmungsplans, insbesondere bei Änderungen von der Widmungsart Grünland in die Widmungsart Bauland werden die örtlichen Strukturen verändert, und sollen die künftigen örtlichen Gegebenheiten neu gestaltet werden. Mit einer Änderung der Widmungsart ist in der Regel eine wesentliche Wertsteigerung für Grundstücke verbunden. Von dieser Wertsteigerung profitiert der Grundeigentümer. Für die Gemeinden ergeben sich aus einer Flächenwidmungsplanänderung allerdings erhebliche Planungskosten und zusätzliche Kosten für die Erschließung derartiger Grundstücke. Auch wenn zumindest die Erschließungskosten zum Teil durch Anliegerleistungen abgedeckt werden können, ergibt sich aus der Praxis durch die aktuelle Ausgestaltung der landesgesetzlichen Regelungen, dass diese Anliegerleistungen erst mit der konkreten Bebauung des Grundstückes zu entrichten sind. Dies führt in vielen Fällen dazu, dass gewidmetes Bauland in Erwartung steigender Grundstückspreise nicht bebaut bzw. vom Grundeigentümer nicht an Interessenten, die zu einer Bauführung bereit wären, veräußert wird. Für die Gemeinden entsteht daraus das Problem, dass sie auf der einen Seite ihre Aufwendungen nicht ersetzt erhalten und auf der anderen Seite für Interessenten kein Bauland zur Verfügung steht.

Österreichischer Gemeindebund

Dazu kommt, dass durch die damit entstehenden Baulandreserven Neuumwidmungen ausgeschlossen werden, bzw. wenn noch Neuwidmungen zulässig sind, diese an der Peripherie erfolgen, was zu neuerlichen hohen Infrastrukturkosten führt. Auch wenn es in einigen landesgesetzlichen Regelungen Möglichkeiten der Vertragsraumordnung gibt, ist zu beachten, dass diesem Instrument enge rechtliche Rahmenbedingungen gesetzt sind.

Es wäre daher erforderlich, dass bundesweit rechtliche Rahmenbedingungen dafür geschaffen werden, dass einerseits die im Zuge der Flächenwidmung entstehenden Planungskosten auf die betroffenen begünstigten Grundeigentümer umgelegt werden können. Ebenso sollten die rechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass im Falle der Erschließung von Bauland schon ab dem Zeitpunkt der Erschließung die entsprechenden Anliegerleistungen vorgeschrieben bzw. bei einer Nichtbebauung innerhalb eines festzusetzenden Zeitrahmens die Grundstücke mit einer Abgabe belegt werden können.

Der Bundesvorstand des Österreichischen Gemeindebundes fordert daher, dass der Bundes- bzw. die Landesgesetzgeber die gesetzlichen Voraussetzungen dafür schaffen, dass die Planungskosten im Zuge einer Flächenwidmungsplanänderung den begünstigten Liegenschaftseigentümern vorgeschrieben werden können und abgabenrechtliche Regelungen im obigen Sinn geschaffen werden, die es den Gemeinden ermöglichen, eine Mobilisierung bereits gewidmeten Baulands herbeizuführen.

Beschlossen in der Sitzung des Bundesvorstandes des Österreichischen Gemeindebundes.

Wien, 28. Februar 2012