

# Antrag

der 187. Vollversammlung der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol  
am 24. Mai 2024

## **Wohn- und Baukostenpaket des Bundes muss auch die hohen Immobilienpreise Tirols berücksichtigen**

Der Immobilienmarkt in Tirol war in den vergangenen Jahren von einem unbegreiflichen Bauboom gekennzeichnet. So wurden etwa im Jahr 2021 in Tirol neun Wohneinheiten pro tausend Einwohnerinnen und Einwohner bzw. 6.857 Wohneinheiten errichtet, mehr als in anderen Bundesländern. Die höchste Fertigungsrate verzeichnete die Statistik Austria dabei mit 9,0 in Tirol, gefolgt von Oberösterreich und der Steiermark mit jeweils 8,8.

In den vergangenen Jahren stiegen neben der Zahl neuer Wohnungen und Häuser in Tirol vor allem auch die Immobilienpreise. So lagen die durchschnittlichen Wohnungspreise in Tirol bei € 5.333 pro Quadratmeter, womit Tirol nach Wien das zweitteuerste Bundesland im Jahr 2022 war. Je nach Region und Lage einer Wohnung sind weit höhere Kaufpreise zu leisten. In Innsbruck werden nicht selten Kaufpreise zwischen € 8.000,- und € 10.000,- pro Quadratmeter Nutzfläche bezahlt.

Die Zahl der Menschen, die sich eine Eigentumswohnung, geschweige denn ein Einfamilienhaus leisten können, ist deutlich zurückgegangen. Steigende Lebenshaltungskosten, hohe Inflation, steigende Zinsen und Verschärfungen bei der Kreditbeschaffung bestimmen das Leben junger Menschen in Tirol.

Vor diesem Hintergrund hat der Immobilienmarkt in Tirol im vergangenen Jahr eine Vollbremsung hingelegt. Umso mehr liegt nun die Hoffnung im Wohn- und Baukostenpaket des Bundes, wobei im Teilpaket der Grundbuch- und Gebührenbefreiung Tiroler Käufer:innen benachteiligt werden.

### **Befristete Abschaffung der Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühr**

Diese Maßnahme ist für zwei Jahre gültig und betrifft die Anschaffung von Eigentum bis zu einem Betrag von jeweils € 500.000, sofern der Erwerb der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses dient. Übersteigt der Betrag diese Grenze, werden die Gebühren bis zu diesem Betrag erlassen. Ab einem Kaufpreis von zwei Millionen Euro entfällt die Befreiung zur Gänze.

Diese Bestimmung lässt die Tatsache außer Acht, dass die Immobilienpreise in Österreich höchst unterschiedlich sind. So lag der durchschnittliche Kaufpreis je Quadratmeter Nutzfläche im Jahr 2022 in Tirol bei € 5.333, in Vorarlberg bei € 5.322 und Salzburg bei € 4.958, während in Kärnten € 3.722, in Niederösterreich € 3.514, in Oberösterreich € 3.470, in der Steiermark € 2.922 und im Burgenland € 2.105 bezahlt werden mussten. Die Bundeshauptstadt Wien liegt mit einem Preis von € 5.550 auf

dem Niveau von Westösterreich, der österreichweit gemittelte Kaufpreis liegt bei € 4.426.

Durch die Festlegung eines Grenzwertes von € 500.000 werden vor allem die Bürgerinnen und Bürger der westlichen Bundesländer benachteiligt, zumal ein Bezug auf förderbare Nutzfläche und Personenzahl (wie dies etwa im Tiroler Wohnbauförderungsgesetz vorgesehen ist) offenbar fehlt. Anhand der ermittelten durchschnittlichen Kaufpreise ergibt sich daraus, dass in Tirol eine Wohnung maximal 93 Quadratmeter groß sein darf, wobei in Ballungszentren wie Innsbruck eher 50 – 60 Quadratmeter anzusetzen sind. Im Burgenland dagegen können Wohnungen oder Eigenheime durchschnittlich bis zu 237 Quadratmeter groß sein, damit der Kauf noch gebührenbefreit ist.

**Die 187. Vollversammlung der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol fordert daher die Bundesregierung zur Ausarbeitung einer Novelle an. Anstelle von absoluten Wertgrenzen sind Kaufpreise je nach Bundesland und Region in Relation zu den durchschnittlichen Immobilienpreisen zu setzen. Dabei sollen auch die Wohnungs- und Haushaltsgröße in die Berechnung einbezogen werden.**