

# Stmk. Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstands- abgabegesetz StZWAG

28. FLGÖ Landesfachtagung

Schloss Seggau

16. Mai 2023

# Allgemeines

- Ermächtigung für Gemeinden zur Erhebung
  - einer Abgabe auf Zweitwohnsitze (Zweitwohnsitzabgabe)
  - einer Abgabe auf Wohnungen ohne Wohnsitz (Wohnungslieferstandsabgabe)
- „auf Grund eines Beschlusses des Gemeinderates“ = **Verordnung!**
- ausschließliche Gemeindeabgaben (eigener Wirkungsbereich)
- Rechtsgrundlagen:
  - Zweitwohnsitzabgabe: § 8 Abs. 1 F-VG 1948 iVm § 16 Abs. 1 Z 4 iVm Abs. 2 FAG 2017
  - Wohnungslieferstandsabgabe: Abgabenerfindungsrecht der Länder (§ 8 Abs. 3 F-VG 1948)

# Allgemeines

- **Zweitwohnsitzabgabe:**

- § 16 Abs. 1 Z 4 iVm Abs. 2 FAG 2017 erlaubt es den Ländern eine Besteuerung von Zweitwohnsitzen vorzusehen. Das Land Steiermark greift auf diese finanzausgleichsgesetzliche Norm zurück und überstellt die Abgabe unter Beachtung der Voraussetzungen des § 8 Abs. 5 F-VG in das freie Beschlussrecht der Gemeinden.
- Nach den Materialien zum FAG 1993 soll bei der Erhebung der Abgabe berücksichtigt werden: „Dass durch Zweitwohnsitze insbesondere den Gemeinden Kosten entstehen können...(zB. Für die Bereitstellung der Infrastruktur oder im hoheitlichen Bereich), ohne dass diesen Kosten Einnahmen der Gemeinden aus Ertragsanteilen gegenüberstehen“.
- Da der Landesgesetzgeber die Abgabe als freie Beschlussrechtsabgabe ausgestaltet hat, war er verpflichtet, (nur) die wesentlichen Merkmale dieser Abgabe, insbesondere auch ihr zulässiges Höchstmaß, zu bestimmen.
- Damit steht es den Gemeinden frei, von dieser Ermächtigung Gebrauch zu machen oder dies zu unterlassen.

# Allgemeines

- **Wohnungsleerstandsabgabe I:**

- Im Gegensatz zur Zweitwohnsitzabgabe handelt es sich bei der Wohnungsleerstandsabgabe um eine Abgabe, die im FAG keine ausdrückliche Grundlage findet. Diese Abgabe gründet sich somit auf das sog. „Abgabenfindungsrecht der Länder“.
- Die Wohnungsleerstandsabgabe wird als fiskalisches Instrument der Gemeinden zur Sicherung leistbaren Wohnraums (Lenkungszweck vorallem hinsichtlich „investiven“ Leerstands) eingesetzt.
- Obwohl „Volkswohnungen“ (Klein- und Mittelwohnungen) in die Regelungskompetenz des Bundes fallen, sind die Länder grs. nicht gehindert, im Wege einer Abgabe lenkende „nicht-fiskalische“ Zwecke zu verfolgen.
- Eine Überschreitung der Abgabenkompetenz würde dann vorliegen, wenn die abgabenrechtliche Regelung so umfassend in eine kompetenzfremde Materie hineinwirkt, dass sie als Regelung der Materie selbst gewertet werden muss.

# Allgemeines

- **Wohnungsleerstandsabgabe II:**

- Dies liegt bei der Wohnungsleerstandsabgabe deshalb nicht vor, da u.a. durch die Festlegung der Höhe der Abgabe keine derart „intensive“ Regelung geschaffen wurde, welche die Steuerpflichtigen wirtschaftlich zu einem bestimmten Verhalten geradezu zwingt.
- Dadurch kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Abgabensatz für den Wohnungsleerstand in bestimmten Gemeinden „niedriger“ ausfällt, als der für die Zweitwohnsitze.
- Auch die Wohnungsleerstandsabgabe ist als freie Beschlussrechtsabgabe ausgebildet, weshalb es den Gemeinden freisteht, von dieser Ermächtigung Gebrauch zu machen oder dies zu unterlassen.

# Entstehung des Abgabeananspruchs

- Entstehungszeitpunkt des Abgabeananspruchs: **Ablauf des Kalenderjahres**
- Grund: Abgabentatbestand kann jedes Jahr unterschiedlich sein
  - Zweitwohnsitz: jede Wohnsitzmeldung, die nicht als Hauptwohnsitz gilt
  - Wohnungsleerstand: mehr als 26 Kalenderwochen keine Wohnsitzmeldung
- Folge: Abgabepflicht steht erst im Nachhinein fest



**Abgabenerträge erst im Jahr 2024!**

# Selbstberechnung & Entrichtung

- Abgabe ist **vom Abgabepflichtigen jedes Jahr selbst zu berechnen**
- Inhalt der Abgabenerklärung:
  - Abgabebetrag (selbst berechnet)
  - Nutzfläche der Wohnung
  - Wohnungsleerstandsabgabe: Kalenderwochen ohne Wohnsitzmeldung
- Frist für die jährliche Abgabenerklärung: **31. März** des Folgejahres
- Entrichtung: 4 Wochen nach Bekanntgabe der Selbstberechnung (= Fälligkeit)
- Verfahrensvorschriften: §§ 201, 201a BAO

# Zweitwohnsitzabgabe

- **Gegenstand der Abgabe** bilden Zweitwohnsitze (§ 16 Abs. 1 Z 4 FAG 2017)
  - Begriff Zweitwohnsitz: Jeder Wohnsitz, der nicht als Hauptwohnsitz verwendet wird  
Art 6 Abs. 3 B-VG: Nur 1 Hauptwohnsitz pro Person in Österreich  
Begriff Zweitwohnsitz ist weit zu verstehen: Auch Dritt- und weitere Wohnsitze
  - Begriff Wohnsitz: Dort, wo eine Person eine Wohnung inne hat unter Umständen, die darauf schließen lassen, dass sie die Wohnung beibehalten und benützen wird (vgl. § 26 Abs. 1 BAO)
    - „Innehaben“: Jederzeit für den eigenen Wohnbedarf benützbar (zB: Eigentum, Miete)
    - „Beibehalten und benützen“: Tatsächliche Benützung einer Wohnung mit gewisser Regelmäßigkeit und Gewohnheit
    - Indizien für das Vorliegen eines „Wohnsitzes“: Möblierung, Ausstattung (Vorhandensein von Vorräten, persönliche Gegenstände), Postadresse/Nachsendeauftrag, Stromverbrauch, Wasserverbrauch, Abfallentsorgung

# Zweitwohnsitzabgabe

- Begriff Wohnung: Für Wohnzwecke entsprechend ausgestattete Räumlichkeiten, die vom Inhaber ohne wesentliche Veränderung zur Deckung eines, wenn auch nur zeitweiligen Wohnbedarfs verwendet werden können  
Einfache Ausstattung genügt!  
Nicht als Wohnung gelten: Zimmer/Wohneinheiten in Heimen und Beherbergungsbetrieben, Wohnwägen, Schrebergartenhütten  
Unmöblierte Wohnungen erfüllen den Tatbestand nicht!!

# Zweitwohnsitzabgabe

- **Abgabepflichtige**
  - Eigentümer der Wohnung, im Fall eines Baurechts die Baurechtsberechtigten
    - Grundsätzlich nur natürliche Personen, da nur diese einen Wohnsitz begründen können
    - Juristische Personen können dann Abgabepflichtige sein, wenn sie die Wohnung natürlichen Personen als Wohnsitz überlassen
    - Miteigentümer schulden die Abgabe zur ungeteilten Hand (Gesamtschuldnerschaft)

# Zweitwohnsitzabgabe

- Inhaber (Mieter/Pächter), wenn die Wohnung unbefristet oder mind. sechs Monate vermietet, verpachtet oder sonst überlassen wird (für die Dauer der Überlassung)
  - „sonst überlassen“: Jede Form der entgeltlichen oder unentgeltlichen Überlassung wie Leihe, Servitut, Wohnungsgebrauchsrecht
  - Kürzere Überlassungen (tage- oder wochenweise): Eigentümer bleibt Abgabepflichtiger, da die Verfügungsmöglichkeit nur untergeordnet eingeschränkt wird
- Änderung der Person des Abgabepflichtigen
  - Meldung an die Gemeinde binnen 1 Monats ab Änderung (Meldepflicht)

# Zweitwohnsitzabgabe

- Nachweis betreffend Nicht-Vorliegen eines Zweitwohnsitzes bzw. betreffend Zutreffens einer Ausnahme
  - Die für den Bestand und Umfang der Abgabepflicht oder für die Erlangung abgabenrechtlicher Begünstigungen bedeutsamen Umstände sind vom Abgabepflichtigen offenzulegen (vollständig und wahrheitsgemäß)
  - Glaubhaftmachung bei Tatsachen, für die die Behörde keine zweckdienliche Nachprüfungsmöglichkeit hat (Nachweis einer Wahrscheinlichkeit)

# Zweitwohnsitzabgabe

- **Bemessungsgrundlagen**

- Abgabe bemisst sich nach der Nutzfläche der Wohnung  
(Unterlagen der Baubewilligung sowie Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters)

- **Höhe der Abgabe**

- Festlegung der Abgabensatzes in der Verordnung
- 2 Kriterien:

Verkehrswert der Liegenschaften in der Gemeinde

&

finanzielle Belastungen der Gemeinde durch Zweitwohnsitze

# Zweitwohnsitzabgabe

- Abgabe kann pro m<sup>2</sup> Nutzfläche oder auch gestaffelt nach Nutzfläche der Wohnung (Flächenkategorien) festgesetzt werden (keine diesbezügliche Vorgabe des Gesetzgebers)
- Für größere bzw. kleinere Wohnungen erhöht bzw. vermindert sich der Betrag entsprechend (ergibt sich bei der Festsetzung des Abgabensatzes nach m<sup>2</sup> automatisch; bei der Festsetzung von Abgabensätzen für Flächenkategorien ist auf diese Vorgabe zu achten)

# Wohnungsleerstandsabgabe

- **Abgabegenstand:** Wohnungen, an denen mehr als 26 Kalenderwochen im Jahr weder eine Meldung als HWS noch als sonstiger Wohnsitz vorliegt
- Grundlage = Daten des Zentralen Melderegisters (ZMR)
- nur **ganze (volle) Kalenderwochen** (Montag – Sonntag)
- Steuergegenstand: Wohnungen (keine einzelnen Zimmer oder Wohneinheiten in Heimen oder Beherbergungsbetrieben)

# Wohnungsleerstandsabgabe

- **Abgabepflichtige:** Eigentümer der Wohnung  
Baurecht: Baurechtsberechtigte
  - Miteigentümer schulden die Abgabe zur ungeteilten Hand (Ausnahme: Wohnungseigentum)
  - natürliche und juristische Personen
- Meldepflicht auf Seiten des Abgabepflichtigen bei Änderungen in Bezug auf die Person des Abgabepflichtigen (zB. Wechsel in der Person des Abgabepflichtigen)
- Berufung auf Ausnahmetatbestand: **Nachweis** erforderlich
  - Nachweis nach Umständen des Einzelfalles nicht zumutbar – Glaubhaftmachung
  - Sonderfall Vorsorgewohnungen: Nachweis seitens des Abgabepflichtigen, dass für allenfalls vorhandene Vorsorgewohnungen in anderen Gemeinden, in welchen eine Abgabepflicht besteht, die Wohnungsleerstandsabgabe entrichtet wurde

# Wohnungsleerstandsabgabe

- **Bemessungsgrundlagen:**

**Nutzfläche der Wohnung & Kalenderwochen im Jahr ohne Wohnsitzmeldung**

- Bestimmung der Nutzfläche: Unterlagen der Baubewilligung und Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters
- Betrachtungszeitraum: Kalenderjahr
  - Abgabe **nur für jene volle Kalenderwochen**, in denen für die Wohnung nach den Daten des ZMR weder ein Hauptwohnsitz noch ein sonstiger Wohnsitz besteht
    - Folge: aliquote Abgabenschuldigkeit nach vollen Kalenderwochen

# Wohnungsleerstandsabgabe

- **Höhe der Abgabe:** in Abgabenordnung festzulegen

- Kriterium: **Verkehrswert der Liegenschaften**



Durchschnittsbetrachtung der Verkehrswerte der Liegenschaften in der Gemeinde

- Quellen für Verkehrswert: Immobilienpreisspiegel, Daten Statistik Austria, Basispreise für das Grundstücksrasterverfahren
- unterschiedliche Festsetzung der Höhe der Abgabe nach Gebietsteilen nur bei gravierenden Unterschieden der Verkehrswerte der Grundstücke in einer Gemeinde
- **Höchstsatz: 1000 €** für eine Wohnung mit 100 m<sup>2</sup>  
→ Höchstsatz nur bei überdurchschnittlich hohem Verkehrswert der Liegenschaften

# Schlussbestimmungen

- **Verknüpfungsanfrage Melde- sowie Gebäude- und Wohnungsregister**
  - Für die Vollziehung des StZWAG unerlässlich
  - Berechtigung der Verantwortlichen zur Prüfung von Angaben der Abgabepflichtigen über Art, Anzahl und Dauer der Wohnsitze sowie Name und Adresse der dort in den letzten 7 Jahren angemeldeten Personen im ZMR durch eine Verknüpfungsanfrage iSd § 16a Abs. 3 Meldegesetz 1991 (Kriterien Name, Adresse und Wohnsitze)
  - Berechtigung der Verantwortlichen zur Durchführung einer Verknüpfungsanfrage mit dem lokalen Gebäude- und Wohnungsregister

# Die Erlassung der Verordnung

- **Erhebung beider Abgaben oder nur einer Abgabe**
  - Beschlussfassung durch den Gemeinderat
  - Wenn beide Abgaben eingehoben werden sollen, ist dies in einer Abgabenordnung möglich („Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabeordnung“)
  - Es ist auch möglich, von nur einer Verordnungsermächtigung Gebrauch zu machen („Zweitwohnsitzabgabeordnung“, „Wohnungsleerstandsabgabeordnung“)
  - Verordnungsmuster