

Via E-Mail: kanzlei-recht@ma06.wien.gv.at

Wien, am 19.01.2024

GESETZ ÜBER DIE ERHEBUNG EINER ABGABE VON ZWEITWOHNUNGEN (Wiener Zweitwohnungsabgabegesetz – WZWAG)

Der Zentralverband Haus und Eigentum ist für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem oben bezeichneten Gesetzesvorhaben verbunden und erlaubt sich, innerhalb der gesetzten Frist die Abgabe folgender

STELLUNGNAHME:

I. Allgemeine Bemerkungen

Zur Entlastung der Bürger im anhaltenden Kampf gegen die Teuerung beschloss die Bundesregierung erst vor wenigen Monaten eine „Gebührenbremse“, die als weitere inflationsdämpfende Maßnahme die Steigerungen bei den Benützungsgebühren der Gemeinde für Wasser, Abwasser und Müllabfuhr abfedern sollte.

Nun will Stadt Wien ab 1.1.2025 im Austausch zu ihrem Verzicht auf die Einhebung der GIS-Landesabgabe und der Einführung einer neuen ORF-Haushaltsabgabe eine Zweitwohnungsabgabe einführen, um die Infrastruktur und das Kulturangebot zu unterstützen.

In einer offiziellen Erklärung bezeichnet der amtsführende Wiener Finanzstadtrat die geplante Abgabe als „Gerechtigkeitsbeitrag“ und führte dazu aus, dass diese „für alle Personen fällig werden soll, die in Wien einen Zweitwohnsitz, ihren Lebensmittelpunkt aber in einem anderen Bundesland (Hervorhebung vom Verfasser) haben. Diese würden die städtische Infrastruktur nutzen, für die Wien keine Ertragsanteile über den Finanzausgleich erhält.“

Eine genauere Befassung mit dem vorliegenden Gesetzesentwurf macht jedoch deutlich, dass Umfang und Tragweite der geplanten Abgabe weitaus tückischer sind:

Tatsächlich geht der vorliegende Entwurf in seinem Anwendungsbereich weit über eine bloße Abgabe für Nebenwohnsitze hinaus. Erfasst werden unabhängig von einer Meldung alle Wohnungen, die weder als Nebenwohnsitz noch als Hauptwohnsitz benützt werden, die aber für Deckung eines auch nur zeitweiligen Wohnbedarfs geeignet wären. Für die Qualifikation als Zweitwohnung genügt somit unabhängig von einer tatsächlichen Benützung die prinzipielle Eignung zur Deckung des Wohnbedarfs. Aus diesem weiten Begriffsverständnis wird die Zweitwohnungsabgabe zu einer Leerstandsabgabe und begegnet im Wege dieser Ausdehnung schwerwiegenden verfassungsrechtlichen Bedenken.

Wesentlich größer als die Ankündigung des Finanzstadtrates verspricht, ist der Kreis der Abgabepflichtigen. Abgabepflichtig werden **auch Personen, die ihren Hauptwohnsitz in Wien** haben, so sie über weitere Zweitwohnungen in der Bundeshauptstadt verfügen.

1010 Wien, Landesgerichtsstraße 6/3
Tel.: 01/406 33 18, Fax: 01/406 53 49
e-mail: office@zvhausundeigentum.at
www.zvhausundeigentum.at

Bankverbindung:
Volksbank Wien AG
IBAN: AT91 4300 0467 8440 6004 BIC: VBOEATWW
ZVR 158524255

Das oben angeführte Argument (siehe auch dazu die Erläuternden Bemerkungen), welches für Personen mit Hauptwohnsitz außerhalb von Wien ins Treffen geführt wird, kann für in Wien hauptwohnsitzgemeldete Personen nicht geltend gemacht werden. Durch einen zweiten, dritten oder gar vierten Nebenwohnsitz nimmt die betreffende Person nicht mehr Leistungen der Stadt Wien (z.B. Rettung, Feuerwehr, Grünbepflanzung, Winterdienst) in Anspruch. Die Gebrauchsabgaben wie Müll, Kanal und Wasser müssen ohnedies für jede Wohnung entrichtet werden.

Eine Person mit Hauptwohnsitz in Wien darf daher niemals unter eine Abgabepflicht fallen. Sie verursacht eben keine Mehrkosten bei der städtischen Verwaltung.

Spärlich und inakzeptabel sind die Ausnahmen von einer Abgabepflicht (siehe dazu die Anmerkungen zu den einzelnen Bestimmungen). Von der Entrichtung der Abgabe ist beispielsweise befreit, wer nachweisen kann, dass er über einen Zeitraum von sechs Monaten in einem Kalenderjahr die betreffende Wohnung nicht zum ortsüblichen Mietzins vermieten konnte. Wem also nicht der Beweis gelingt, dass er sich um die Vermietung bemüht hat und die betreffende Wohnung nach sechs Monaten nicht vermieten konnte, hat die Abgabe zu zahlen. Auch hier sind versteckte Elemente einer Leerstandsabgabe enthalten. Unberücksichtigt bleiben beispielsweise Zeiten der Brauchbarmachung einer Wohnung für die Vermietung nach erfolgter Rückstellung durch einen scheidenden Mieter (strukturelle Nichtbenutzung). Auf diese trifft die Ausnahme des § 4 Abs 1 Z 1 des Gesetzesvorhabens nicht zu.

Undurchführbar ist in so einem Fall auch die Einhaltung der Meldepflicht nach § 6 des Gesetzesvorschlages, da die Abgabepflicht mit Innehabung einer Zweitwohnung beginnt und bereits unmittelbar ohne Brauchbarkeit des Objektes mit der Vermittlung begonnen werden müsste. Das ist eine unrealistische Vorgabe und führt zu einer automatischen Strafgebühr für den Eigentümer.

Undifferenzierte und hohe Zuschläge auf den Grundbetrag, die durch Verordnung des Gemeinderates in weiterer Folge erweitert werden können, lassen die Abgabenschuld beachtliche Höhen erklimmen.

Der Entwurf bürdet einer vermeintlich abgabepflichtigen Person eine Reihe von Nachweisen, zumindest aber Glaubhaftmachungen auf. Damit wird den Behörden ein großer Ermessensspielraum eingeräumt, der Tür und Tor zu willkürlichen Entscheidungen öffnen kann.

Die Kompliziertheit der Bestimmungen, die Komplexität der Anwendungsfälle (vgl. dazu die zahlreichen Fallbeispiele in den Erläuternden Bemerkungen) und die Fülle an betroffenen Standorten werden einen unermesslich und nicht verantwortbaren hohen Behördenaufwand mit weitaus höherer Kostenbelastung, als dies die Hochrechnungen im Vorblatt ergeben, zur Folge haben.

Dieser Vollzugsdschungel wird begleitet von zahlreichen Informations-, Melde- und Auskunftspflichten, die weit über das hinaus gehen, was einem Abgabepflichten abverlangt werden sollte. In Kombination mit der in § 9 enthaltenen Strafdrohung bis zu EUR 21.000 gewinnen diese Pflichten eine weitergehende unverhältnismäßige Verschärfung.

Vollkommen offen lässt der Entwurf, wie juristische Personen zu behandeln sind. Bei diesen gibt es weder eine Haupt- noch eine Nebenmeldung nach dem Meldegesetz. Ausnahmetatbestände sind daher nicht anwendbar.

Wien ist jenes Bundesland, das österreichweit über die geringste Eigentumsquote verfügt. Der Entwurf zeichnet sich durch ein hohes Maß an Leistungs- und Eigentumsfeindlichkeit aus und bestraft all jene Menschen, die durch jahrelangen Fleiß und Arbeit Eigentum für sich und ihre Nachkommen geschaffen haben.

Gleichzeitig verfügt die Bundeshauptstadt über den höchsten Anteil an sozialem Wohnbau. Das Anliegen der Stadt, einkommensschwachen Personen erschwinglichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, begegnet dem Einwand, dass trotz dieses hohen Anteils der öffentliche Mietsektor durch eine eklatante Fehlbelegung gezeichnet ist.

II. Zu den einzelnen Bestimmungen

§ 2: Begriffsbestimmungen

Zu § 2:

Laut den Begriffsbestimmungen liegt eine Zweitwohnung vor, wenn für diese eine Meldung als Nebenwohnsitz in den Melderegistern eingetragen ist. Als Zweitwohnung gelten aber auch solche Wohnungen, an denen keine Wohnsitzmeldung vorliegt, sofern die betreffende Wohnung ohne wesentliche Veränderung zur Deckung eines, wenn auch nur zeitweiligen Wohnbedarfs verwendet werden kann und nicht als Hauptwohnsitz verwendet wird.

Durch diese Formulierung gewinnt der Anwendungsbereich des geplanten Gesetzes eine direkte Erweiterung von einer bloß als Zweitwohnung gemeldeten bzw. tatsächlich genutzten Wohnung auf Wohnungen, für die dieses Kriterium nicht zutrifft. Bereits die bloße Eignung – völlig losgelöst von einer tatsächlichen Nutzung - und die bloße Nichtverwendung als Hauptwohnsitz reichen für die Qualifikation als Nebenwohnsitz aus. Die Erläuternden Bemerkungen zu § 2 halten lediglich fest, dass nur eine Wohnung, die komplett leergeräumt sei („besenrein“), keine Zweitwohnung im Sinne des Gesetzes sei.

Wenn der Gesetzgeber die Absicht hat, eine Abgabe auf Zweitwohnungen bzw. Nebenwohnsitze einzuführen, dann darf damit keinesfalls tatsächlich eine Abgabe auf nicht genutzte – leerstehende – Wohnungen erfolgen. Dies liegt außerhalb des Gesetzeszweckes und greift in nicht zustehende Gesetzgebungskompetenzen des Bundes (Art 11 B-VG) ein.

Nach wie vor gibt es keine allgemein gültige und wissenschaftlich anerkannte Definition von Leerstand. Wie sich aus der praktischen Erfahrung ergibt, gibt unzählige Gründe dafür, warum eine Wohnung leer stehen kann. Diese reichen von der Durchführung von Bauarbeiten, der Suche nach einem geeigneten Mieter bis hin zur zeitweiligen Nichtbenützung (z.B. längerer Krankenhaus- oder Kuraufenthalt, berufliche oder ausbildungsbedingte zeitweilige Abwesenheit etc.).

Der Zentralverband Haus und Eigentum spricht sich daher entschieden gegen die in Aussicht genommene Bestimmung aus.

§ 3: Abgabepflicht und Haftung

Diese Bestimmungen richten sich ohne jegliche Rechtfertigung gegen Eigentümer oder Miteigentümer einer Wohnung und nehmen auf tatsächliche Nutzungsverhältnisse keine Rücksicht.

Zu § 3 Abs 1:

In der offiziellen Presseaussendung der Stadt Wien und einigen weiteren Medien anlässlich des Beginns der Begutachtungsphase wird ausdrücklich betont, dass die in Aussicht genommene Zweitwohnungsabgabe für Personen fällig wird, die in Wien einen Zweitwohnsitz, ihren Lebensmittelpunkt aber in einem anderen Bundesland haben.

Begründet wird die als „Gerechtigkeitsbeitrag“ bezeichnete Abgabe damit, dass dieser Personenkreis die städtische Infrastruktur nützt, für die Wien aber keine Ertragsanteile über den Finanzausgleich erhält. Auch die Erläuternden Bemerkungen halten dazu fest, dass Personen, die eine Zweitwohnung in Wien innehaben, genauso wie Personen, die einen Hauptwohnsitz in Wien haben, profitieren, insbesondere von den Leistungen der örtlichen Sicherheits- und Veranstaltungspolizei, der Erhaltung und Instandhaltung der öffentlichen Flächen im Stadtgebiet und der Grünflächen, örtlichen Gesundheitspolizei etc.

Entgegen diesen Ankündigungen unterliegen nach § 3 Abs 1 leg. cit. der Abgabepflicht hingegen alle Personen, die in Wien eine Zweitwohnung innehaben, unabhängig davon, ob der Hauptwohnsitz in Wien, in einem anderen Bundesland oder gar im Ausland liegt. Zwar sieht § 4 ein paar Ausnahmen vor, die allerdings bei Weitem die Tragweite, die in Wien Hauptwohnsitzgemeldete mit dieser Abgabe erfahren, nicht auszugleichen vermögen.

Wir sprechen uns ausdrücklich gegen die Einbeziehung von in Wien mit Hauptwohnsitz gemeldeten Personen in das Gesetzesvorhaben aus.

Zu § 3 Abs 2:

Abgabepflichtig iSd § 3 Abs 2 ist prinzipiell der Eigentümer, es sein denn, dass dieser gem. § 3 Abs 3 die betreffende Wohnung mehr als sechs Monate einem anderen entgeltlich (als Zweitwohnsitz) überlässt.

Abgabepflichtig bleibt daher auch, wer seine eigene Wohnung unentgeltlich im Wege einer Leihe oder eines Prekariums oder weniger als sechs Monate entgeltlich (als Zweitwohnung) überlässt. Damit wird dem Eigentümer eine Abgabepflicht auch in jenen Fällen oktroyiert, in denen der Nutzer einen Zweitwohnsitz anmeldet, die Wohnung de facto aber als Hauptwohnsitz nützt.

Die in den Erläuternden Bemerkungen enthaltene Begründung, dass der Eigentümer in diesen Fällen die Wohnung auch für eigene Zwecke nutzen kann und insoweit auch eine entsprechende Einkommensverwendungsmöglichkeit gegeben ist, rechtfertigt dessen Abgabepflicht nicht. Eine beispielsweise innerfamiliär gehaltene Freigiebigkeit zu bestrafen, kann nicht Intention des Gesetzgebers sein.

Zu § 3 Abs 3:

Das Meldegesetz enthält keine eindeutige Meldeverpflichtung, sondern sieht vor, dass die Unterkunftsnahme in einer Wohnung oder einem Beherbergungsbetrieb, zu melden ist. Nachdem diese Meldepflicht im Passiv formuliert ist, sollte die Meldepflicht als Nutzerpflicht statuiert werden und jegliche gesamtschuldnerische Haftung des Liegenschaftseigentümers ist ausgeschlossen.

Die Meldepflicht, welche als Nutzerpflicht zu statuieren ist, muss auch als Verpflichtung an den Nutzer angesehen werden, sich bei Beendigung eines entgeltlichen oder unentgeltlichen Nutzungsverhältnisses bei der Behörde abzumelden. In der Vergangenheit haben sich Meldebehörden bei amtswegig beantragten Abmeldungen in der Vergangenheit als nicht kooperativ erwiesen. In vielen Fällen hat es Monate gedauert, bis Meldebehörden eine Abmeldung als solche akzeptiert haben. Für derartige Fälle hat die vorliegende Bestimmung unberechtigt keine Regelung getroffen.

§ 4: Ausnahmen

Zu § 4 Abs 1 Ziffer 1

Hier sei auf die vielfach aufwändige und schwierige Nachweispflicht des Abgabepflichtigen hingewiesen, ebenso auf die fehlende Berücksichtigung der Situation juristischer Personen.

Völlig unberücksichtigt bleiben Zeiträume, in denen eine Wohnung zwar prinzipiell benutzbar ist, aber durch verschiedene, zumeist aufwändige Sanierungsmaßnahmen für die Vermietung brauchbar gemacht werden muss.

Zu diesen Säumnissen ist die Nachbesserung in adäquater Form zwingend geboten.

Zu § 4 Abs 1 Z 2

Sprachlich völlig missglückt ist der Anwendungsbereich für eine Ausnahme gemäß Ziffer 2. Nach dem Wortlaut ist ein Abgabepflichtiger von der Abgabepflicht dann ausgenommen, wenn er beweisen kann, dass er die Wohnung trotz geeigneter Bemühungen über einen Zeitraum von insgesamt sechs Monaten im Kalenderjahr nicht zum ortsüblichen Mietzins vermieten konnte.

Gemeint dürfte vermutlich sein, dass dem Eigentümer sechs Monate in einem Kalenderjahr zur Verfügung stehen, um die Wohnung zu vermieten. Die Befreiung von der Abgabepflicht kann für einen Zeitraum von maximal sechs Monaten erfolgen. Gelingt dem Eigentümer die Vermietung bereits nach vier Monaten, so ist er vermutlich für insgesamt vier Monaten von der Abgabepflicht befreit.

Aufgrund der unklaren und schwammigen Formulierung ergeben sich zahlreiche Auslegungsfragen, die auch nicht durch die Erläuternden Bemerkungen eine Konkretisierung erfahren, so beispielsweise:

- Müssen die Bemühungen über einen ununterbrochenen Zeitraum von sechs Monaten in einem Kalenderjahr erfolgt sein bzw. wie ist vorzugehen, wenn sich der Inhaber in einem Kalenderjahr über drei Monate nachweislich „bemüht“ und sich nach einem mehrwöchigen Unterbrechen seines Bemühens - etwa aufgrund eines Krankenhausaufenthaltes - wieder für eine Vermietung engagieren kann?
- Wie ist vorzugehen, wenn es dem Inhaber erst nach acht Monaten gelingt, einen Mieter zu finden? Tritt die Befreiung für sechs Monate ein?

- In den meisten Fällen muss eine Wohnung (insbesondere nach dem Auszug des Vormieters) für die Vermietung instandgesetzt werden (z.B. kleinere Reparaturen, Ausmalen etc.), um sie vollständig benutzungsfähig und für die in Aussicht genommene Vermietung attraktiv zu gestalten. In diesem Zeitraum kann die betreffende Wohnung zwar benützt werden, sie ist aber noch nicht für die Vermietung fertiggestellt. Sind diese – oft längere Dauer währenden – Zeiträume nicht zu berücksichtigen?
- Beginnt die sechsmonatige Frist im nachfolgenden Kalenderjahr wieder neu zu laufen, wenn der Eigentümer noch immer keinen passenden Mieter gefunden hat?

Gerade bei der Vermietung handelt es sich aufgrund des für Vermieter geltenden und für diesen in der Regel unkündbaren Dauerschuldverhältnisses um ein Rechtsgeschäft, bei dem nicht nur der ortsübliche Mietzins, sondern vor allem auch die Person des Mieters eine entscheidende Rolle spielen. Dabei geht es einerseits darum, einen Mieter zu finden, der auch künftig in der Lage sein wird, den Mietzins pünktlich zu bezahlen, andererseits auch mit dem Mietobjekt pfleglich umgeht.

Völlig offen ist, wie der Nachweis geeigneter Bemühungen zu erbringen ist. Will ein Eigentümer etwa ohne Inanspruchnahme eines Maklers und ohne Schaltung eines Inserates einen geeigneten Mieter aus seinem persönlichen Umfeld finden, lässt sich ein diesbezügliches Bemühen nicht leicht nachweisen. Offen bleibt auch das Ausmaß der Bemühungen. Die Entscheidung, ob in derlei Fällen seitens der Behörde dem Eigentümer Glauben geschenkt wird, bietet dieser einen großen Spielraum.

Aus einem Umkehrschluss ergibt sich, dass eine Abgabepflicht entsteht, wenn sich der Eigentümer entweder gar nicht oder nicht ausreichend um eine Vermietung bemüht oder nach Ablauf von sechs Monaten noch immer keinen Mieter gefunden hat. Damit enthält diese Bestimmung – so auch schon in § 2 Abs 1 – eine Leerstandsabgabe. Aus dem Verständnis der Erläuternden Bemerkungen zu § 2 Abs 1 ergibt sich lediglich, dass nur eine komplett leergeräumte Wohnung keine Zweitwohnung bildet.

Abs 2 Ziffer 12

Diese Bestimmung beinhaltet eine Ungleichbehandlung von gemeinnützigen Bau- Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen im Vergleich zu privat vermietenden Liegenschaftseigentümern. Private Liegenschaftseigentümer unterliegen bei Vermietung von Wohnungen im Althausbereich mit Baubewilligung vor 8. 5. 1945 grundsätzlich strengen mietzinsrechtlichen Bestimmungen des MRG und sind daher auf der Einnahmenseite stark beschränkt. Darüber hinaus sind Wohnungen im gemeinnützigen Bau- Wohnungs- und Siedlungsbereich mit öffentlichen Mitteln errichtet worden, weisen sich im Vergleich zu privat errichteten Wohnungen durch günstigere Finanzierungs- und Errichtungsmöglichkeiten aus und unterliegen auch steuerlich einer Reihe von Erleichterungen, die Vermieter des privaten Mietsektors nicht haben. Es gibt daher keine Veranlassung, diesen Wohnungsbestand aus dem Anwendungsbereich des Gesetzes herauszunehmen.

Die Materialien enthalten zu dieser Ausnahme keine Ausführungen. Es bleibt daher unklar, was ein Unternehmen, dessen Betriebsgegenstand die Schaffung von Wohnraum ist, sein soll. Hier auch rein auf die Schaffung von Wohnraum abzustellen, führt zu einer weiteren Ungleichbehandlung mit Vermietern von bestehenden Wohnungen, die den Wohnraum zur Verfügung stellen und nicht mehr schaffen. Es ist auch offen, wie lange ein geschaffener Wohnraum zur Befreiung führt. Unsachgemäß wäre, wenn rein auf den Unternehmenszweck abgestellt wird, da es dann dem Unternehmer durch reine Benennung offensteht, die Befreiung zu schaffen, ohne in der Realität dies ausschließlich umzusetzen.

An dieser Stelle muss klar formuliert werden, dass alle, Wohnraum am Immobilienmarkt mit Dauer und Regelmäßigkeit zur Verfügung stellenden Personen von einer Abgabepflicht ausgenommen sind.

Zu § 4 Abs 2:

Ausgenommen von der Pflicht zur Entrichtung der Abgabe sind Zweitwohnungen in Gebäuden mit maximal drei Wohnungen, wenn in einer dieser Wohnungen ein Hauptwohnsitz eingetragen ist. Ausgenommen ist weiters eine einzige vom Hauptwohnsitz räumlich getrennte Zweitwohnung.

Noch vor einigen Jahren wurden Vorsorgewohnungen propagiert, um im Alter die eigene Pension aufzubessern. Familien mit mehreren Kindern haben Eigentum angeschafft, um diesen später eine Wohnmöglichkeit zu bieten.

Die beiden Ausnahmen für in Wien hauptwohnsitzgemeldete Personen sind sehr eng formuliert und erfahren durch den Zuschlag gemäß § 5 Abs 3 Z 2 eine untragbare Verschärfung. Die weitere Erhaltung von Eigentum ist damit gefährdet.

Personen, die in Wien einen Hauptwohnsitz haben, müssen schon von vornherein von einer Abgabepflicht für weitere Wohnungen ausgenommen sein.

§ 5: Bemessungsgrundlage und Berechnung der Abgabe

Die vorliegende Bestimmung ist hinsichtlich der Bemessungsgrundlage und deren Berechnung ein Paradebeispiel für intransparente und überbordende Regelungen in Bezug auf die Festlegung von Abgaben.

Zu § 5 Abs 3:

Abs 3 Z 1 sieht einen Zuschlag von 50 % für jede zweite und weitere Wohnung vor. Bestraft werden in besonderem Ausmaß Familien, die für ihre Kinder mehrere Wohnungen angeschafft haben, aber auch ältere Menschen (siehe dazu auch die Ausführungen zu § 4 Abs 2).

Im Abs 3 Z 2 ist ein Abschlag von 20% vorgesehen, wenn keine Wasserentnahmestelle oder Stromversorgung in der Wohnung vorhanden ist. Das Fehlen einer Stromversorgung, vermutlich aber auch einer Wasserentnahmestelle sollte schon gemäß § 2 Z 1 das Vorhandensein einer Zweitwohnung ausschließen, da die betreffende Wohnung ohne Strom, möglicherweise auch ohne Wasser, zur Deckung eines, wenn auch nur zeitweiligen Wohnbedarfs nicht verwendet werden kann.

Ob sich eine Wohnung gemäß Abs 3 Z 3 in einer Fußgängerzone befindet oder nicht, bzw. nachträglich eine Straßenzeile zu einer Fußgängerzone bzw. Begegnungszone nach straßenpolizeilichen Vorschriften erklärt wird, hat nichts mit einem Zweitwohnsitz zu tun, weshalb sich die in Aussicht genommene Regelung als intransparent, eigentumsfeindlich und sich besonders auf eine in Zukunft mögliche Verwertbarkeit höchst nachteilig erweist: Ein Vermieter oder Liegenschaftseigentümer hat es nicht in der Hand, wenn eine angrenzende Straße als Fußgängerzone erklärt wird.

Die Einführung eines Systems mit Zu- und Abschlägen ist nicht nur lebensfremd, sondern auch in der Praxis unverhältnismäßig. Es erweist sich in der Praxis als zu bürokratisch und zu kompliziert und wurde ähnlich dem Richtwertsystem von Zu- und Abschlägen sowie peripher auch dem System des Lagezuschlages nachgebaut, wobei anzumerken ist, dass das vorliegende System keine geeignete Grundlage für eine transparente Berechnung von Zweitwohnungsabgaben darstellt.

Es ist nicht einzusehen, aus welchen Gründen Abgabepflichtige einem System von Zu- und Abschlägen, auf das sie keinen Einfluss haben, für die Bemessung der Abgabe unterliegen sollten. Eine Festlegung abhängig von der Größe wäre prinzipiell ausreichend.

Zu § 5 Abs. 4

Strikt abzulehnen ist, dass durch Verordnung des Gemeinderates zusätzliche Zu- und Abschläge festgesetzt werden können. Auf diese Weise erreichen die Abgaben beachtliche Beträge und gefährden die Erhaltung von Eigentum.

Die in den Erläuternden Bemerkungen enthaltenen Beispiele geben nur einen teilweisen Einblick auf die Kostenlawine, die auf Eigentümer zukommen würde. Durch die Möglichkeit im Wege einer Verordnung weitere Zuschläge gemäß § 5 Abs 4 Z 1 zu schaffen, kann die Kostenbelastung enorm zunehmen. Die in dieser Bestimmung enthaltene Grenze von 200 % der Grundbeträge geht weit über das allgemeine Verständnis hinaus, was für einen oder mehrere Zweitwohnsitze bezahlt werden muss.

Es muss klargestellt werden, dass für den Fall der Erarbeitung von gesonderten Verordnungen auf Grund des vorliegenden Gesetzes sehr wohl auch freiwillige Eigentümerverbände, insbesondere Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund (ÖHGB) und Zentralverband Haus und Eigentum und nicht nur gesetzliche Interessenvertretungen als Adressaten zur Abgabe von Stellungnahmen angeführt werden, sondern, dass der Zentralverband Haus und Eigentum bzw. ÖHGB bei Verhandlungen über die Erstellung von etwaigen Verordnungen in Angelegenheiten von Zweitwohnungsabgaben eingebunden werden müssen, zumal es sich hier um wesentliche Einschränkungen von Eigentums- Verfügungs- und Erwerbsrechten handelt, welche nicht ohne Einbindung von Liegenschaftsinteressen vorgenommen werden dürfen.

Zu § 5 Abs 6:

Im Gegensatz zum Wr. Valorisierungsgesetz, welches eine Verordnungsermächtigung an den Gemeinderat enthält, eine Anpassung vorzusehen und gegebenenfalls auch eine solche auszusetzen, ist im gegenständlichen Gesetzesentwurf eine zwingende Valorisierung der Zweitwohnungsabgabe bereits ab Überschreiten eines Schwellwertes von 3 % vorgesehen.

Angesichts der bereits mehrfach in der Vergangenheit erfolgten Aussetzung der Mieten (bei einem Schwellwert von 5 %) und der von der Bundesregierung beschlossenen (gleichwohl zeitlich befristeten) Gebührenbremse ist diese zwingende Bestimmung nicht gerechtfertigt.

§ 6: Erklärungs-, Anzeige- und Auskunftspflicht

Die abgabepflichtige Person unterliegt einer Fülle an überschießenden Erklärungs-, Anzeige- und Auskunftspflichten. Neben Erreichbarkeitsdaten ist auch die Adresse aller sonstigen Wohnsitze in Wien, die Adressen aller Wohnungen in Wien, die im Eigentum der abgabepflichtigen Person stehen und vieles mehr zwingend anzugeben. Abgesehen von dieser Fülle an Informationspflichten, denen eine abgabepflichtige Person unterliegt, erhält diese Bestimmung iVm § 9 eine besondere Bedeutung (siehe die Ausführungen zu § 9).

Das private Eigentum erfährt durch diese Bestimmungen und Erklärung zu einer „öffentlichen Sache“ einen untragbaren und inakzeptablen Eingriff.

Zu § 8: Ortstaxe

Die vorgesehene Ortstaxenregelung hat im Zweitwohnungsabgabegesetz keine Berechtigung, zumal es sich bei der Entrichtung von Ortstaxen im Zusammenhang mit einer tageweisen Vermietung um eine völlig andere Tätigkeit handelt, zumal Ortstaxenangelegenheiten nach dem Wiener Tourismusförderungsgesetz allein zuzuordnen sind und die tageweise Vermietung nichts mit Zweitwohnsitzen zu tun hat.

§ 9: Strafbestimmung

Als völlig unverhältnismäßig und überschießend erweist sich eine Geldstrafe bis EUR 21.000, wenn abgabenrechtliche Anzeige-, Offenlegungs- oder Wahrheitspflichten verletzt werden.

Angesichts der umfassenden Pflichten, der Komplexität und Kompliziertheit der Ermittlung der Abgabebeträge geraten Rechtsunterworfenen durch die Höhe der Strafdrohung in Bedrängnis.

Selbst in Salzburg beträgt die Strafdrohung EUR 1.000. Allein daraus wird klar, wie überzogen das geplante Gesetz ist.

III Schlussbemerkungen

Der vorliegende Gesetzesentwurf ist in seinem Anwendungsbereich überschießend und enthält wesentliche und unzumutbare Beeinträchtigungen von Eigentümerrechten. Damit gefährdet eine geplante Abgabe die Anschaffung, vor allem aber die Erhaltung von Eigentum in einem Bundesland, das österreichweit die geringste Eigentumsquote hat.

Der Entwurf enthält in zwei Bestimmungen versteckt – also nicht ausdrücklich als solche deklariert – Elemente einer Leerstandssteuer. Auf diese Weise und in Verbindung mit den hohen Abgabensätzen sowie der eklatant hohen Verwaltungsstrafe übersteigt das geplante Landesgesetz seine kompetenzrechtlichen Grenzen. Zuzufolge ihrer besonderen Ausgestaltung greift das Gesetz in eine fremde Materie hinein und begegnet damit schwerwiegenden verfassungsrechtlichen Bedenken. Der Zentralverband ersucht um Berücksichtigung der ausgeführten Bedenken und um gänzliche Abstandnahme von dem geplanten Gesetzesvorhaben.

Mit freundlichen Grüßen,

[Redacted signature]