



Bezirksvorsteher [REDACTED]
Hermannngasse 24-26
1070 Wien
Tel.: +43 1 4000 [REDACTED]
post@bv07.wien.gv.at

MA 6 - Abteilungsleitung
Ebendorferstraße 2
1010 Wien
post@ma06.wien.gv.at

Wien, am 18.1.2024

Stellungnahme:

Gesetz über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnungen (Wiener Zweitwohnungsabgabengesetz - WZWAG)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen zum Begutachtungsentwurf zum Gesetzesvorhaben über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnungen (Wiener Zweitwohnungsabgabe) wie folgt Stellung:

Wir begrüßen grundsätzlich das vorliegende Gesetzesvorhaben eine Zweitwohnsitzsteuer einzuführen. Die Intention, Aufwand für Leistungen der öffentlichen Hand abzudecken, der für Zweitwohnungen entsteht und die Zielsetzung einen ressourcenschonenden Umgang mit Grund und Boden zu fördern, ist jedenfalls positiv zu sehen.

Aus Sicht der Bezirksvorstehung Neubau normiert der vorliegende Entwurf allerdings Ausnahmetatbestände, die verteilungspolitisch nicht zweckmäßig sind (insbesondere für Personen mit Hauptwohnsitz in Wien) und unterlässt gleichzeitig die Regelung von weiteren zweckmäßigen Ausnahmetatbeständen insbesondere für Menschen, die eine Zweitwohnung wegen Pendeln oder Betreuungspflichten benötigen oder für Wohnungen, die kürzer als sechs Monate zwischen zwei Mietverhältnissen leer stehen.

Zudem fehlt weiterhin eine Abgabe auf leerstehende Wohnungen, obwohl die Zielsetzung des vorliegenden Gesetzesentwurfs – nämlich die Abdeckung von Aufwand, der der Stadt für die Bereitstellung und Erhaltung der Infrastruktur entsteht – eins zu eins auf Wohnungsleerstand zu übertragen ist.

Zu den einzelnen Bestimmungen des Gesetzes über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnungen (Wiener Zweitwohnungsabgabengesetz-WZWAG)



Zu §2 Z 1:

§ 2 Z 1 Satz 2 definiert, dass eine Wohnung ohne Wohnsitzmeldung eine Zweitwohnung im Sinne des Gesetzes ist „[...] wenn die Wohnung ohne wesentliche Veränderung zur Deckung eines, wenn auch nur zeitweiligen Wohnungsbedarfes verwendet werden kann [...]“. Laut den erläuternden Bemerkungen genügt eine spartanische Ausstattung. Einschränkend ist angeführt, dass eine Wohnung, die komplett leergeräumt ist, keine Zweitwohnung im Sinne des Gesetzes ist

Die weite Begriffsbestimmung von Zweitwohnungen ist sinnvoll und geeignet die Umgehung der Abgabepflicht durch eine Abmeldung des Zweitwohnsitzes zu vermeiden.

Allerdings ist den erläuternden Bemerkungen nicht zu entnehmen, in welchen Fällen eine Wohnung als komplett leer geräumt gilt und folglich nicht als Zweitwohnung iSd Gesetzes zu werten ist. Um Unklarheiten und Missverständnisse zu vermeiden, wird angeregt in den erläuternden Bemerkungen zu definieren, was unter einer „komplett leergeräumten Wohnung“ zu verstehen ist und entsprechende Beispiele anzuführen.

Außerdem wird kritisch angemerkt, dass die Differenzierung von Wohnungen, die komplett leergeräumt sind (und folglich keine Zweitwohnung iSd Gesetzes sind) und Wohnungen, die ein Mindestmaß an Ausstattung vorweisen (und daher als Zweitwohnung iSd Gesetzes gelten) der Intention des Gesetzesentwurfs widerspricht, falsche Anreize setzt und den Vollzug der Abgabe teils massiv erschwert:

Widerspruch zu den Zielen:

- Komplett leer geräumte Wohnungen indizieren genauso wie Zweitwohnungen im Sinne des Gesetzesentwurfs ein besonderes Maß an wirtschaftlicher Leistungskraft der Verfügungsberechtigten. Es ist daher nicht nachvollziehbar, weshalb komplett leer geräumte Wohnungen von der Abgabepflicht ausgenommen sind.
- Komplett leer geräumte Wohnungen verursachen der Stadt Kosten für die Bereitstellung und Erhaltung von Infrastruktur und Leistungen im hoheitlichen Bereich. Es ist daher nicht klar, weshalb Personen, die eine komplett leer geräumten Wohnung innehaben, keinen Beitrag zum Aufwand, der im Zusammenhang mit leerstehenden Wohnungen entsteht, leisten sollen.

Falsche Anreizwirkung:

- Die fehlende Abgabepflicht für komplett leer geräumte Wohnungen setzt einen Anreiz, Wohnungen komplett leer zu räumen bzw. diese in einem Zustand zu belassen, der eine Verwendung zur Deckung eines Wohnbedarfs nicht ohne wesentlich Veränderungen zulässt.

Erschwerter Vollzug der Abgabe:

- Während das Vorliegen von Wohnsitzmeldungen in Wohnungen anhand eines Abgleichs von Wiener Bevölkerungsregister und Gebäude- und Wohnungsregisters automatisiert abgeglichen werden kann, erfordert die autonome Legaldefinition des § 2 Z1, welche auf



ein Ausstattungsmerkmal der Wohnung abstellt, im Hinblick auf Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung eine Beurteilung der Abgabepflicht im Einzelfall (wie auch in den EB bemerkt wird u.a. durch Ortsaugenschein). Das erschwert den Vollzug der Abgabe massiv und ist verwaltungsökonomisch ineffizient.

Vorgeschlagen wird daher die Abgabepflicht auf alle Wohnungen ohne Wohnsitz auszuweiten, ohne auf ein Ausstattungsmerkmal der Wohnung abzustellen.

Zu §4 Abs. 1 Z12

Im Begutachtungsentwurf werden „*Wohnungen im Eigentum (Baurechtseigentum einer gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigung oder eines Unternehmens, dessen Betriebsgegenstand die Schaffung von Wohnraum ist*“ von der Zweitwohnungsabgabe ausgenommen.

- Der Ausnahmetatbestand würde auch Abgabepflichtige nach §3 Abs. 3 des Begutachtungsentwurfs von der Abgabepflicht befreien, wenn sich die Wohnung im Eigentum (Baurechtseigentum) einer der in §4 Abs. 1 Z12 genannten Rechtsträger befinden. Die in §4 Abs. 1 Z12 iVm. §3 Abs. 3 vorgenommene Differenzierung der Abgabepflicht von Personen, denen die Zweitwohnung vermietet, verpachtet oder sonst entgeltlich überlassen wird, nach überlassendem Rechtsträger ist sachlich nicht gerechtfertigt.

Vorgeschlagen wird die im §4 Abs. 1 Z12 vorgesehene Ausnahme für Wohnungen im Eigentum (Baurechtseigentum) einer gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigung oder eines Unternehmens, dessen Betriebsgegenstand die Schaffung von Wohnraum ist nur auf den § 3 Abs. 2 anzuwenden.

- Darüber hinaus kann die offene Definition eines Unternehmens, dessen Betriebsgegenstand die Schaffung von Wohnraum ist, dazu führen, dass Rechtsträger von der Zweitwohnungsabgabe ausgenommen werden, deren Betriebsgegenstand die Schaffung und Vermietung von Wohnraum umfasst.

Vorgeschlagen wird klarzustellen, dass der Ausnahmetatbestand des §4 Abs. 1 Z12 nur auf Unternehmen deren ausschließlicher Betriebsgegenstand die Schaffung von Wohnraum ist, anzuwenden ist und die Ausnahme nur bis zu einem halben Jahr ab Fertigstellung des Wohnraums gilt.

Zu §4 Abs. 2

Im §4 Abs. 2 Z2 des Begutachtungsentwurfs wird eine Zweitwohnung von Personen, die im Melderegister mit einem Hauptwohnsitz in Wien eingetragen ist, von der Abgabepflicht ausgenommen.



- Die Differenzierung zwischen Personen mit Hauptwohnsitz in Wien und anderen Bundesländern ist nicht zweckmäßig. Die Annahme, dass Wiener Zweitwohnungen von Personen mit Hauptwohnsitz in anderen Bundesländern in der Regel Ausdruck von gesteigener wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit sind, während das bei Personen mit Hauptwohnsitz in Wien nicht angenommen wird, entbehrt jeder sachlichen Grundlage.
- Auch Zweitwohnungen von Personen mit Hauptwohnsitz in Wien verursachen Kosten für die Bereitstellung und Erhaltung der Infrastruktur, die die Kosten für die Bereitstellung und Erhaltung von Infrastruktur für eine Hauptwohnsitzwohnung übersteigen.

Vorgeschlagen wird den Ausnahmetatbestand des §4 Abs. 2 Z2 ersatzlos zu streichen.

Zu §4 Abs. 1

Ausnahmetatbestand für kurzfristigen Leerstand

Die Einbeziehung von bestimmten Wohnungen ohne Wohnsitz laut §2 Z1 in die Zweitwohnungsabgabe erfolgt im vorliegenden Begutachtungsentwurf ohne eine zeitliche Frist.

- Der Entwurf bezieht daher auch den sogenannten Fluktuationsleerstand in die Zweitwohnungsabgabe mit ein. In Bundesländern, die zur Zweitwohnsitzabgabe zusätzlich eine Leerstandsabgabe normiert haben, ist der Fluktuationsleerstand mit einem zeitlichen Ausnahmetatbestand von der Abgabe ausgenommen. Dies erscheint sinnvoll, wenn auf die Besteuerung von spekulativen Wohnungsleerstand abgezielt werden soll.

Vorgeschlagen wird, dass eine Abgabepflicht für Wohnungen ohne Wohnsitz nur dann entsteht, wenn nach den Daten des Zentralen Melderegisters mehr als 26 Kalenderwochen im Jahr weder eine Meldung als Hauptwohnsitz noch als sonstiger Wohnsitz vorliegt. Eine zeitliche Komponente berücksichtigt Konstellationen, in denen bspw. Wohnungen zwischen zwei Mietverhältnissen oder aufgrund von offenen Arbeiten leer stehen und daher noch nicht als Hauptwohnsitz genutzt werden können, und dies nicht automatisch zu einer Abgabepflicht führen soll.

Weitere Ausnahmetatbestände

In anderen Bundesländern wurden weitere sinnvolle Ausnahmetatbestände vorgesehen, die im vorliegenden Begutachtungsentwurf fehlen:

- Zweitwohnungen im Sinne des Begutachtungsentwurfs können zum Zwecke der Berufsausübung oder der Pflege bzw. Betreuung von Menschen notwendig sein. Es erscheint sinnvoll diese Gruppen von der Abgabepflicht zu befreien.
- Zudem sind Fallkonstellationen denkbar Wohnungen, bei denen Eigentümer:innen aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen ihren bisherigen Wohnsitz über einen längeren Zeitraum nicht verwenden können. Um Härtefälle zu vermeiden sollte in diesen Fällen zumindest eine befristete Befreiung von der Abgabepflicht vorgesehen werden.



- Zudem sollte vermieden werden, dass während eines offenen Verlassenschaftsverfahrens, in dem die Frage der Verfügungsberechtigung durch die Erben ungeklärt ist, eine Abgabepflicht entsteht.

Vorgeschlagen wird den §4 Abs. 1 um folgende Ausnahmetatbestände zu ergänzen:

§4 Ausnahmen

(1) Ausgenommen von der Zweitwohnsitzabgabe sind:

[...]

14. Wohnungen, die von einem Verlassenschaftsverfahren betroffen sind, für die Dauer der Abwicklung eines Verlassenschaftsverfahrens.

15. Wohnungen, die von den Eigentümer:innen aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen nicht mehr als Wohnsitz verwendet werden können bis zu fünf Jahren.

16. Wohnungen für die Zwecke der Ausbildung oder der Berufsausübung, soweit dafür ein dringendes Wohnbedürfnis besteht.

17. Wohnungen für Zwecke der notwendigen Pflege oder Betreuung von Menschen.

Zu §5 Abs. 2

Im Entwurf werden Grundbeträge normiert, die maximal um 200 v.H. überschritten werden dürfen.

Die vorgeschlagenen Grundbeträge sind im Vergleich zu anderen Freizeit- und Zweitwohnsitzabgaben niedrig angesetzt. Die Maximalbeträge werden nur im Ausnahmefall erreicht werden.

Vorgeschlagen wird die die Grundbeträge höher anzusetzen und an der tatsächlichen Quadratmeterzahl der Wohnungen zu orientieren.

Mit freundlichen Grüßen,



Bezirksvorsteher Neubau