

MA 6 der Stadt Wien
Abteilungsleitung
Ebendorferstraße 2, 4. Stock
1010 Wien
kanzlei-recht@ma06.wien.gv.at

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Bearbeiter/in	Tel 501 65	Datum
MA 6 – 1462090-2023	GSt/KO/CP/LT/Hu	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	10.01.2024

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

Die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien bedankt sich für die Übermittlung des Entwurfs und nimmt dazu wie folgt Stellung.

Inhalt des Entwurfs:

Zweitwohnungen (mit)verursachen der Stadt Kosten, insbesondere für die Bereitstellung und Erhaltung der Infrastruktur und Leistungen im hoheitlichen Bereich. Personen, die eine Zweitwohnung innehaben, benötigen ebenso eine funktionierende Infrastruktur und Leistungen im hoheitlichen Bereich und verursachen somit entsprechende Vorhaltekosten der Gemeinde. Nicht alle diese Kosten werden jedoch durch Benützungsgebühren oder durch die Ortstaxe und andere Abgaben sowie sonstige Geldleistungen von den abgabepflichtigen Personen abgegolten.

Durch die gegenständliche Abgabe sollen Beiträge zum Aufwand von Zweitwohnungen erhoben werden. Neben dem fiskalischen Zweck soll die Abgabe aber auch einem effizienteren Ressourcenverbrauch bezüglich Grund und Boden und damit ökologischen Zwecken dienen. Die Zweitwohnungsabgabe dient damit auch der Erhaltung des für die ansässige Bevölkerung erforderlichen sowie verfügbaren Wohnflächen, einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der Vermeidung zunehmender Bodenversiegelungen (auch bei nicht ständig dem Wohnbedürfnis dienenden Wohnraum), Aufrechterhaltung eines gewöhnlichen Wirtschafts- und Gesellschaftslebens (auf die eine funktionierende lebende Stadt angewiesen ist), der Vermeidung, Wien zur bloßen Touristen- und Museumsstadt verkommen zu lassen, sowie Vermeidung von zunehmender Zweitwohnsitznahmen. Ziel ist es die städtische

Infrastruktur mit einem lebendigen Wirtschafts- und Gesellschaftsleben aufrechtzuerhalten.

Das Wichtigste in Kürze:

- Berücksichtigung der Ausnahme von Wohnungen die für die Berufsausübung und Erwerbstätigkeit und damit zur Befriedigung eines Grundbedürfnisses, erforderlich sind (Wochenpendler:innen).
- Streichung der Ausnahme für Wohnungen, die im Eigentum eines Unternehmens mit Betriebsgegenstand Schaffung von Wohnraum sind.

Zu den wesentlichen Bestimmungen des geplanten Entwurfs:

Das angestrebte Ziel – Beiträge zum Aufwand der bereitgestellten hoheitlichen Leistungen (Infrastruktur) einzuheben – ist grundsätzlich nachvollziehbar. Das Ziel die Befriedigung des ständigen Wohnbedarfes der ansässigen Bevölkerung vollumfänglich zu entsprechen, wird von der AK ausdrücklich begrüßt. Ebenso unterstützenswert erscheint einer Entwicklung entgegenzuwirken, in der Wien zur bloßen Touristen- und Museumsstadt wird. Neben dem fiskalischen Effekt, die zur Aufrechterhaltung hochwertiger städtischer Infrastruktur benötigt werden, ist eine effiziente Bodeninanspruchnahme bzw eines effizienter Ressourcenverbrauch zentral.

Die Gründe für den Bestand an Wohnungen in Wien, die über keine Hauptwohnsitzmeldung verfügen, sind allerdings vielfältig und unterschiedlich. Neben Zweitwohnsitzen, die nur für Freizeit- und Erholungszwecke Verwendung finden, werden diese auch für Grundbedürfnisse der Erwerbsausübung genutzt. Ein Wirtschaftsstandort wie Wien zieht mit seinem Beschäftigungsangebot, auch über die Verwaltungsgrenzen hinaus Arbeitnehmer:innen an und ist deshalb grundsätzlich auch gekennzeichnet von Beschäftigungsverhältnissen, die ihren Lebensmittelpunkt nicht in Wien haben. Neben Tagespendler:innen ist der Wiener Arbeitsmarkt historisch auch von Wochenpendler:innen gekennzeichnet. Diese verfügen in der Regel in Wien über eine Zweitwohnung und sind vom vorliegenden Entwurf betroffen.

Darüber hinaus weist die AK darauf hin, dass Arbeitnehmer:innen, die zwar nicht in Wien hauptgemeldet sind, aber in Wien über ein Beschäftigungsverhältnis verfügen, sehr wohl kommunalsteuerpflichtig sind und damit einen Beitrag zum Aufwand der bereitgestellten hoheitlichen Leistungen beitragen. Bei einem jährlichen Bruttolohn von 36.000 € beträgt die Kommunalsteuer beinahe 1.100 €. Wochenpendler:innen leisten damit aus Sicht der AK einen angemessenen Beitrag und sollten für ihre Zweitwohnsitze nicht weiter abgabepflichtig sein. Daneben sind Wochenpendler:innen mit zusätzlichen Wohnkosten konfrontiert. Wochenpendeln reduziert darüber hinaus den Verkehr gegenüber Tagespendelverflechtungen. Für Arbeitnehmer:innen bedeutet nicht täglich pendeln zu müssen eine wichtige Unterstützung für mehr Lebensqualität.

Die unter § 4 (1) Ausnahmen vorgeschlagenen Festlegungen zur Ausnahme von Lehrlings- und Arbeiter:innenwohnheimen werden von der AK ausdrücklich begrüßt, greifen allerdings zu kurz.

Die AK regt daher eine AUSNAHME für Wochenpendler:innen in Privatwohnungen im Rahmen des WZWAG an und fordert eine Berücksichtigung und Ergänzung einer Ausnahme im Zusammenhang mit einer bestehenden Erwerbstätigkeit bzw Berufsausübung von nicht in Wien hauptwohnsitzgemeldeten Arbeitnehmer:innen (Berufspendler:innen).

Andere Bundesländer, die bereits Abgaben auf Zweitwohnsitze eingeführt haben, wie beispielsweise Kärnten, Oberösterreich und die Steiermark, sehen ebenfalls Ausnahmen für berufsbedingte Nebenwohnsitze vor.

Die AK regt darüber hinaus Klarstellungen bzw Streichungen im § 4 (1) an. Punkt 2. sollte ergänzt werden und Nachweise der Unmöglichkeit der Vermietung nicht nur auf Basis vom ortsüblichen Mietzins, sondern auch zum maximal zulässigen Mietzins (Mietzinsobergrenzen) berücksichtigen.

Darüber hinaus ist die in Punkt 12. getroffene Ausnahme von Wohnungen, die im Eigentum eines Unternehmens, dessen Betriebsgegenstand die Schaffung von Wohnraum ist, aus Sicht der AK nicht nachvollziehbar. Die AK schlägt vor, diesen Passus zu streichen und damit der bewussten Nichtvermietung von Wohnraum entgegenzuwirken.

Abschließend möchte die Arbeiterkammer noch eine Klarstellung anregen. In den Erläuternden Bemerkungen zu § 2 Z 1 steht einerseits: „Die Wohnung muss nicht standesgemäß oder zeitgemäß sein. Eine konkrete Mindestausstattung der Räume ist nicht erforderlich. Es genügt eine spartanische Ausstattung. Eine Zweitwohnung hat grundsätzlich geringere Anforderungen an die Ausstattung als eine Wohnung, an der ein Hauptwohnsitz besteht.“

Zwei Absätze weiter steht andererseits: „Eine Wohnung, die komplett leergeräumt ist, ist keine Zweitwohnung im Sinne des Gesetzes.“

Diese beiden Passagen erzeugen insgesamt eine rechtliche Unschärfe. Die AK regt daher an, die Frage, ob eine Zweitwohnung im Sinne des Gesetzes vorliegt, an der Brauchbarkeit dieser Wohnung festzumachen. Ob eine Wohnung brauchbar oder unbrauchbar ist, regelt der § 15a Mietrechtsgesetz und es gibt hierzu auch bereits eine umfassende Rechtsprechung.

Die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien ersucht um Berücksichtigung ihrer Anliegen und Anregungen.

	Untersigner	Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien
	Datum/Zeit-UTC	12.01.2024 16:32
	Prüfhinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.