

AK Vorarlberg

Widnau 4, 6800 Feldkirch, Österreich

Amt der Vorarlberger Landesregierung
Frau Landesstatthalterin Dr. Schöbi-Fink
Landhaus
Römerstraße 15
6901 Bregenz

Per Mail: land@vorarlberg.at

4.1.-es

Dr. Karin Hinteregger

DW 3010

17.05.2023

Betreff: Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnsitzen und Wohnungsleerständen
Zahl: PrsG- 310-15/LG-348

Sehr geehrte Frau Landesstatthalterin Dr. Schöbi-Fink,

wir bedanken uns für die Übermittlung des Entwurfes vom 17.04.2023 und nehmen hierzu fristgerecht Stellung wie folgt:

Die AK Vorarlberg begrüßt ausdrücklich den Gedanken, dass der bisher nur auf Ferienwohnungen beschränkte Abgabegenstand grundsätzlich auf alle Wohnungen ausgedehnt wird, die mehr als die Hälfte des Jahres weder als Hauptwohnsitz noch zu ähnlich wichtigen Zwecken, sondern als Zweitwohnsitz genutzt werden oder aber sogar leer stehen.

Die Höhe der Abgabe ist allerdings – gestaffelt nach der Anzahl von Wohnungen ohne Hauptwohnsitz in der jeweiligen Gemeinde - mit Höchstbeträgen von € 18,50 bis 8,20 pro Quadratmeter Geschossfläche bzw. maximal € 2.775 bis 1.230 jährlich begrenzt. Dementsprechend gehen wir davon aus, dass diese Zweitwohnungs- bzw. Leerstandsabgabe im Hinblick auf eine gewünschte Mobilisierung von Wohnraum keine große Wirkung entfalten wird.

Ausnahmen von dieser Abgabepflicht bestehen unter anderem für die gewerbliche Beherbergung. Laut den erläuternden Bemerkungen soll hierfür tagsüber die ständige

Anwesenheit einer Ansprechperson gewährleistet sein, damit dieser Ausnahmetatbestand erfüllt ist. Die Ansprechperson muss zwar nicht unbedingt im Beherbergungsbetrieb selbst, aber zumindest in dessen Nähe (vor Ort) ständig anwesend sein. Die auch von vielen Vorarlberger beklagte und in vielen europäischen Großstädten bereits ein massiv darstellendes Problem der Vermietung über Plattformen wie Airbnb würde hiermit je nach Konstellation auch zu einer Ausnahmeregelung führen. Da es sich zudem um eine von der Höhe her durchaus überschaubare Selbstbemessungsabgabe handelt und die Abgabenbehörde bei der Prüfung der Ausnahmen (nur) auf die Auszüge aus dem Gewereregister zurückzugreifen hat, kann diese Problematik somit durch diese Abgabe leider nicht eingedämmt werden.

Positiv zu sehen ist jedenfalls, dass im gesamten Land von den Gemeinden solche Abgaben für Ferienwohnungen und auch bei Leerständen erhoben werden können, wobei aufgrund der vorgegebenen (Höchst-)Sätze her von vornherein eine entsprechende Grenze der Wirksamkeit besteht. Im Übrigen bemisst sich die Abgabe auch nach Quadratmetern. Bedauerlicherweise können bis maximal 150 m² Geschossfläche Abgaben eingehoben werden - dies wird durch die gesetzliche jährliche Höchstbetragsgrenze festgelegt. Wenn auch nur wenige Wohnungen über 150 m² Geschossfläche aufweisen, so stellt dies doch eine Besserbehandlung von Eigentümern sehr großer Wohnungen dar.

Von den Ausnahmeregelungen gem. § 2 Abs 3 her wäre wünschenswert, dass in das Gesetz noch Konstellationen aufgenommen werden, wenn Eltern ihren Kindern in naher Zukunft eine eigene Wohnung zur Verfügung stellen wollen. Befindet sich ein Kind zum Beispiel im Studium oder einer sonstigen auswärtigen Berufsausbildung und zeichnet sich ab, dass dieses aufgrund der Rückkehr an den Heimatort in absehbarer Zeit einen dringenden Wohnbedarf hat, dürfen die Eltern die Wohnung nicht länger als 26 Wochen leer stehen lassen, sondern sind sie gezwungen diese zu vermieten, wenn sie der Abgabe entgehen wollen. Wird aber eine Eigentumswohnung vermietet, so muss der Vermieter von Gesetzes wegen mindestens auf drei Jahre vermieten. Der Mieter hat allerdings die Möglichkeit, früher zu kündigen. Wenn nun Eltern ein Kind haben, das voraussichtlich kürzer als in drei Jahren einen Bedarf hat, können Sie diese Wohnung nicht vermieten, ohne ihr eigenes Kind, welches dringend eine Wohnung benötigt, auf einige Zeit vom Gebrauch dieser Wohnung auszuschließen. Die Eltern müssen daher (eigentlich ungewollt) die Wohnung leer stehen lassen und für diesen Zeitraum die Leerstandsabgabe bezahlen oder eben dem eigenen Kind die Möglichkeit nehmen, in der eigenen Wohnung zu leben. Solche nicht selten vorkommenden Konstellationen sollten jedenfalls auch als Ausnahmen in das Gesetz mit aufgenommen werden.

Gleichfalls nicht bedacht bzw. nicht in den Gesetzesentwurf aufgenommen wurde, dass beim Kauf einer gebrauchten Wohnung bzw. auch eines gebrauchten Hauses sehr viele Eigentümer vor allem aus Kostengründen gezwungen sind, ihren Wohnraum in Eigenregie zu renovieren. Aufgrund der derzeit langen Lieferzeiten von Baumaterialien, aber auch z.B. Küchen, welche wohl dringend notwendig sind, um die Wohnung bewohnen zu können, vergehen mehr als 26 Wochen, bis der neue Eigentümer in die frisch renovierte Wohnung einziehen kann. Selbiges trifft Neoeigentümer, die auf Handwerker angewiesen sind. Wenn

die Wohnung nicht in einem derart desolaten Zustand übernommen wird, dass ein behördliches Benützungsverbot besteht, fällt die Abgabe an. Auch solche Konstellationen sollten als Ausnahmen berücksichtigt werden. Dies insbesondere auch deswegen, weil diese Eigentümer naturgemäß die Leerstandsabgabe finanziell besonders belastet.

Bedenken bestehen hinsichtlich der den Gemeinden in § 2 Abs 4 zugestandene Möglichkeit, über die vom Landesgesetzgeber ohnedies schon vorgesehenen Ausnahmeregelungen hinaus noch weitere zusätzliche Ausnahmen per Verordnung festzulegen. Sinnvollerweise sollten die Ausnahmebestimmungen wohl landesweit einheitlich sein.

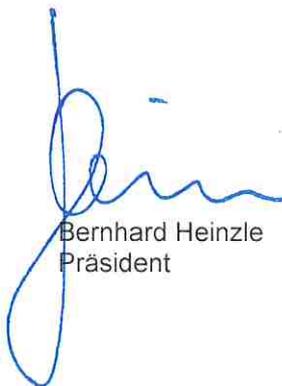
Inwiefern sich der Aufwand der Gemeinden, die sich für die Einhebung der Abgabe entscheiden und die dann ja auch ein Leerstandsregister führen müssen, für diese "rentiert", kann nicht beurteilt werden.

Der Leerstand wird erhoben durch das Vorliegen einer Wohnung nach dem Gebäude- und Wohnungsregister, für welche keine Hauptwohnsitzmeldung nach dem ZMR für mehr als 26 Wochen vorliegt. Welcher zusätzliche Aufwand für die Gemeinden mit der Prüfung der Ausnahmen, die dann von den Betroffenen nachgewiesen werden müssen, verbunden ist, kann ebenso wenig abgeschätzt werden wie die Anzahl der Betroffenen, die ihrer Selbstbemessungsabgabepflicht korrekt nachkommen und in welcher Anzahl von Fällen die Behörde mit Erinnerungsschreiben auf die Zahlung der Abgabe aufmerksam machen bzw. entsprechende Bescheide erlassen muss.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. 

Rainer Keckeis
Direktor



Bernhard Heinzle
Präsident