



Amt der Vorarlberger Landesregierung  
Abteilung Gesetzgebung  
Landhaus  
Römerstraße 15  
6901 Bregenz

per Email: [gesetzgebung@vorarlberg.at](mailto:gesetzgebung@vorarlberg.at)

Entwurf eines Gesetzes über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnsitzen und Wohnungsleerständen (Zweitwohnungsabgabegesetz – ZAG)

- gemeinsame Stellungnahme der i+R Wohnbau GmbH, der Rhomberg Bau GmbH, der ZIMA Wohn Baugesellschaft mbH, der Nägele Wohn- und Projektbau GmbH, der WILHELM+MAYER BAU GMBH, der Wohnwert Immobilien GmbH, der Raumpunkt Immobilien GmbH, der Revital Immobilien GmbH und der ATRIUM Bauträger GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die i+R Wohnbau GmbH, die Rhomberg Bau GmbH, die ZIMA Wohn Baugesellschaft mbH, die Nägele Wohn- und Projektbau GmbH, die WILHELM+MAYER BAU GMBH, die Wohnwert Immobilien GmbH, die Raumpunkt Immobilien GmbH, die Revital Immobilien GmbH und die ATRIUM Bauträger GmbH setzen in Summe als Bauträger einen wesentlichen Teil der Wohnbauprojekte im gesamten Land um.

Vor diesem Hintergrund möchten wir zum Entwurf eines Zweitwohnungsabgabegesetzes eine gemeinsame Stellungnahme abgeben:

1.

Grundsätzlich bezweifeln wir, dass die vorgesehene Leerstandsabgabe einen Wohnungseigentümer, der bisher nicht vermieten wollte, „plötzlich“ zum Gegenteil bewegen wird können. Es wird nämlich übersehen, dass die dahinterstehenden Gründe eben nicht in finanziellen Überlegungen (sonst wäre ja vermietet worden), sondern in anderen – für den Wohnungseigentümer deutlich entscheidenderen und meist emotional beladenen – Umständen gelegen sind: Angst vor Problemen mit Mietern (das Mietrecht ist eben doch sehr mieterfreundlich), hoher Sanierungsbedarf zur Herstellung der Vermietbarkeit, möglicher künftiger Selbstbedarf udgl. Eine Leerstandsabgabe wird jedenfalls nicht imstande sein, die Bedeutung dieser Motive für den Wohnungseigentümer umzukehren. Am Ende wird daher in erster Linie ein „nettes

Körpergeld“ für die Gemeinden übrigbleiben, zumal wir jedenfalls im Entwurf keine Zweckwidmung finden konnten. Eine solche würde beispielsweise für Maßnahmen zur besseren Leistbarkeit von Wohnraum, etwa durch Erhöhung der Wohnbauförderung auf ein realistisches Maß, sehr viel Sinn machen.

2.

Nach § 2 Abs 1 und 2 lit a des Entwurfes unterliegen Wohnungen, an denen in Summe mehr als 26 Wochen im Kalenderjahr keine Meldung als Hauptwohnsitz vorliegt, der Abgabepflicht.

Mangels Ausnahme im § 2 Abs 3 trifft diese Pflicht somit auch Wohnungen, die ein Bauträger zwar bereits errichtet hat, jedoch (noch) nicht verkaufen konnte. Alleine dieser Umstand stellt für jeden Bauträger bereits die „Höchststrafe“ dar. Käme dann zu dieser noch eine Leerstandsabgabe hinzu, brächte dies ein geradezu paradoxes Ergebnis mit sich: der Bauträger würde dann zusätzlich auch noch dafür „bestraft“ werden, dass er seine Wohnungen verkaufen will, es ihm aber einfach nicht gelungen ist. Wirtschaftlich betrachtet würde die Leerstandsabgabe am Ende den Wohnungskäufer treffen, dem diese auf den Kaufpreis aufgeschlagen werden müsste; und das kann sicherlich nicht gewollt sein.

3.

Aber auch in jenen Fällen, in denen Wohnungen vom Bauträger „plangemäß“ verkauft worden sind und diese daher mit oder kurz nach der Fertigstellung übergeben werden können, ergeben sich aus dem Entwurf einige Problemstellungen:

- a) Der Maßstab „mehr als 26 Wochen pro Kalenderjahr“ ist nicht durchdacht. Wird eine Wohnung zB vom Bauträger erst am 31.08. eines Kalenderjahres fertiggestellt und wird diese dann ab dem 01.09. als Hauptwohnsitz vom Käufer verwendet, so besteht dennoch eine Abgabepflicht, da die geforderten „mehr als 26 Wochen“ und zwar pro Kalenderjahr ja gar nicht erreicht werden können.
- b) Ebenso unschlüssig ist in diesem Lichte die vorgesehene Regelung im § 3 („Abgabepflichtige Person“). Nehmen wir dazu folgendes – realitätsnahes – Beispiel an: der Bauträger übergibt eine Wohnung in der Kalenderwoche 25 an seinen Käufer, der dann – nach erfolgter Übersiedelung – in der Kalenderwoche 28 in die Wohnung einzieht und dort auch seinen Hauptwohnsitz anmeldet. Tatsache ist jedenfalls, dass das „mehr-als-26-Wochen-Limit“ nicht erreicht worden ist und das wohl weder dem Bauträger noch dem Käufer „angelastet“ werden kann.

4.

Die **i+R Wohnbau GmbH**, die **Rhomberg Bau GmbH**, die **ZIMA Wohn Baugesellschaft mbH**, die **Nägele Wohn- und Projektbau GmbH**, die **WILHELM+MAYER BAU GMBH**, die **Wohnwert Immobilien GmbH**, die **Raumpunkt Immobilien GmbH**, die **Revital Immobilien GmbH** und die **ATRIUM Bauträger GmbH** fordern daher für den Fall, dass eine Leerstandsabgabe überhaupt beschlossen wird, Folgendes:

- Im § 2 Abs 3 ist eine weitere Ausnahmeregelung vorzusehen, die bestimmt, dass Bauträgerwohnungen bis zum ersten Verkauf von der Leerstandsabgabe befreit sind.
- Es wäre zusätzlich im Gesetz klarzustellen, dass für jenes Kalenderjahr, in dem die Neuerrichtung einer Wohnung erfolgt ist, zur Vermeidung der im obigen Punkt 3. aufgezeigten Problematiken generell keine Abgabe anfällt.

Mit freundlichen Grüßen

**i+R Wohnbau GmbH**  
**Rhomberg Bau GmbH**  
**ZIMA Wohn Baugesellschaft mbH**  
**Nägele Wohn- und Projektbau GmbH**  
**WILHELM+MAYER BAU GMBH**  
**Wohnwert Immobilien GmbH**  
**Raumpunkt Immobilien GmbH**  
**Revital Immobilien GmbH**  
**ATRIUM Bauträger GmbH**

Ergeht weiters an:

1. Herrn Landesrat Mag Marco Tittler (per Mail: [marco.tittler@vorarlberg.at](mailto:marco.tittler@vorarlberg.at)) zur Kenntnis und mit der Bitte um Unterstützung unseres Anliegens. Gerne stehen wir auch für ein persönliches Gespräch zur Verfügung (Kontakt: Dr Harald Krappinger, [h.krappinger@ir-gruppe.com](mailto:h.krappinger@ir-gruppe.com) bzw 05574/6888-0)
2. die Wirtschaftskammer Vorarlberg, zH Herrn Mag Armin Immler als Geschäftsführer der Sparte Gewerbe und Handwerk (per Mail: [immler.armin@wkv.at](mailto:immler.armin@wkv.at))