

Amt der Vorarlberger Landesregierung
Abteilung Gesetzgebung (PrsG)
Landhaus
6901 Bregenz
Mail: gesetzgebung@vorarlberg.at

Zu den Gesetzesentwürfen:

- Gesetz über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnsitzen und Wohnungsleerständen – Sammelgesetz und
- Gesetz über eine Änderung des Raumplanungsgesetze

beide Stand 13.04.2023

wird innerhalb der Begutachtungsfrist nachstehende

Stellungnahme

abgegeben.

Die Stellungnahme bezieht sich insbesondere auf die Regelungen und Vollzugspraxis bei der Einhebung der Zweitwohnsitzabgabe für Maisäßgebäude.

Vorbemerkung

Mit der Petition an den Vorarlberger Landtag betreffend Zweitwohnsitzabgabegesetzes, Petition 28.01.13; Zahl: LTD-28.01-326 wurde um eine Änderung dieses Gesetzes ersucht.

Das geltende Zweitwohnsitzabgabegesetz §2; Abs.:(6) mit Bezug auf das Raumplanungsgesetz § 16 unterscheidet bei Maisäßgebäuden zwischen

- a) Gebäuden, die (früher) im Rahmen der Dreistufenlandwirtschaft als Wohngebäude genutzt wurden (dabei sind Wohngebäude oder Gebäude mit Wohnanteil gemeint, die bis etwa in die 1950-iger Jahren errichtet wurden) und
- b) anderen Gebäuden, bei denen diese Nutzung als Wohnraum nicht gegeben war, auch wenn sie im Rahmen der Dreistufenlandwirtschaft genutzt wurden oder ab den 1950-iger errichtet wurden gemeint.

Nachstehend werden jene Punkte angeführt, welche die der Einhebung einer Zweitwohnungsabgabe für Maisäßgebäude widersprechen oder diese stark relativieren.

1. Zielerreichung zur Schaffung von Wohnraum

Erstes und vorrangiges Ziel des Zweitwohnungsabgabegesetzes ist, dem Wohnungs-Leerstand entgegenzuwirken und den Wohnungsdruck zu verringern.

Es ist offensichtlich, dass das vorrangige Ziel der Abgabe für Zweitwohnungen zur Schaffung von Wohnraum und somit den Wohnungsdruck zu verringern im Fall von Maisäßgebäuden überhaupt nicht erreicht wird! Maisäßgebäude befinden sich außerhalb des Dauersiedlungsraums und verringern somit aufgrund ihrer Lage in keiner Weise Bauflächen für Wohnraum. Mit der Einhebung einer Zweitwohnungsabgabe für Maisäßgebäude wird kein Lenkungseffekt für Schaffung von Wohnraum erreicht, daher ist die Vorschreibung dieser Abgabe für Maisäßgebiete nicht gerechtfertigt.

Die Zweitwohnungsabgabe für Maisäßgebäude dient somit in keiner Weise der ersten und vorrangigen Zielerreichung zur Schaffung von Wohnraum.

2. Zielerreichung aus fiskalischen Gründen

Zweites Ziel der bisherigen und reformierten Zweitwohnsitzabgabe sind fiskalischen Gründe. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass den Gemeinden die Möglichkeit gegeben wird, den mit einem hohen Zweitwohnungsanteil im Zusammenhang stehenden hohen Infrastrukturaufwand bis zu einem näher definierten Höchstausmaß der Abgabe auszugleichen.

Auch das zweite Ziel, der fiskalische Grund, den Gemeinden den Infrastrukturaufwand abzugelten trifft bei Maisäßebäuden nicht und wenn überhaupt nur marginal zu. In der Regel haben Maisäßsiedlungen ihre eigene selbstfinanzierte Wasserversorgung und Zufahrtswege etc. und erhalten diese auch auf eigene Kosten. Die Gemeinde stellt auch keine sonstige Infrastruktur oder Leistungen wie Straßenbeleuchtung, ÖPNV oder Schneeräumung zur Verfügung. Der Gemeinde entsteht somit kein zusätzlicher Aufwand durch Infrastruktur.

Aus fiskalischen Gründen ist es nicht gerechtfertigt für Maisäßgebäude eine Zweitwohnungsabgabe einzuheben.

3. Zielerreichung zur Erhaltung der besonderen und erhaltungswürdigen Kulturlandschaft

Im Bericht zur Regierungsvorlage (35. Beilage im Jahre 2014 zu den Sitzungsberichten des XXX. Vorarlberger Landtages; Beilage 35/2014 – Teil A: Gesetzestext), Gesetz über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes wird der zu berücksichtigende Begriff des Maisäßes beschrieben:

„Die Maisäße, Vorsäße und Alpen (bestehend aus Maisäß-, Vorsäß- bzw. Alpgebäuden und den sie umgebenden Maisäß-, Vorsäß- bzw. Alpflächen) bilden eine besondere Kulturlandschaft.“ Zur Erhaltung dieser besonderen und erhaltungswürdigen Kulturlandschaft hat der Gesetzgeber im Hinblick auf die nicht mehr vorhandene landwirtschaftliche Nutzung den Gemeinden die Möglichkeit gegeben in diesen (ausgewiesenen) Maisäßgebieten die Maisäßgebäude für Ferienzwecke zu verwenden. Wäre diese Möglichkeit nicht gegeben, wären diese wohl über kurz oder lang dem Verfall Preis gegeben und das übergeordnete Ziel, die Erhaltung der Kulturlandschaft wäre gefährdet.

Den Wert der besonderen Kulturlandschaft als Gesamtes wird beispielsweise auch von den Montafoner Gemeinden gewürdigt. So hat der Stand Montafon für mehrere Maisäßgebiete eine eigene Schriftenreihe verfasst. Auf den Autobahnen sind Hinweistafeln aufgestellt, die auf diese Montafoner Besonderheit hinweisen und zum Besuch einladen, Montafon Tourismus wirbt mit dem Slogan – Die Maisäßlandschaft im Montafon „A Stückli heili Welt“ – für den Besuch dieser besonderen Kulturlandschaften und erhöht mit zusätzlichen Gästen die Einnahmen der Gemeinden. Aus zahlreich vorliegenden Publikationen und Raumentwicklungsplänen zu Maisäßlandschaften wird zurecht die Bedeutung der Maisäßgebiete aus ökologischer Sicht betont.

Die umfassenden Interpretation der Begriffe „Maisäß, Vorsäß, Alpen dient dem Ziel, die Kulturlandschaft als Gesamtes zu erhalten. Dies ist der öffentlichen Hand bekannt und der Tourismus nutzt diese besondere Gesamtheit, um Gäste zu werben.

Die Befreiung von der Zweitwohnsitzabgabe ausschließlich auf die früheren Nutzung als Wohnraum als Befreiungskriterium zu beschränken würdigt nicht diese Gesamtheit und Bedeutung. Es wird im Gesetz davon ausgegangen, dass nur Gebäude (bis in die 1950-iger Jahre errichtet) und deren Nutzung die Gesamtheit der besonderen Maisäß - Kulturlandschaft sicherstellen.

Diese Unterscheidung führt beispielsweise zu folgendem Sachverhalt:

Durch Vererbung und Grundtrennung wird ein „historisches“ Gebäude zu einem Einzelobjekt ohne landwirtschaftliche Weidefläche auf immer und ewig von der Zweitwohnsitzabgabe befreit. Ein anderes, unmittelbar daneben liegendes (neueres Maisäßgebäude) mit landwirtschaftlichem Grund oder landwirtschaftlichen Nutzungsrechten (Weiderecht) aber nicht.

Es besteht eine gleichheitswidrige Ungerechtigkeit bei der Zielerreichung zur Erhaltung der besonderen und erhaltungswürdigen Maisäß-Kulturlandschaft.

4. Zielerreichung durch Nachlässe

Im bisherigen Gesetz und im Begutachtungsentwurf sind Ausnahmemöglichkeiten und Nachlässe in bestimmten Fällen vorgesehen. Mit der vorgesehenen reformierten Zweitwohnsitzabgabe drohen für Maisäßgebäude massive Verschlechterungen.

Die Wesentlichen werden nachstehend angeführt:

Die unter § 4; Abs.: (5) angeführte „kann“ – Bestimmung für die Festsetzung unterschiedlicher Höhe der Abgabe ist dahingehend zu konkretisieren:

- Dass die Gemeinden verpflichtet werden in bestimmten Gebietsteilen der Gemeinde unterschiedliche Beträge (Abzüge) festzusetzen. Die Prozentsätze sind wie unter § 2; Abs.: (6) anzuführen.
- Die bisher enthaltende Abzugsmöglichkeit für die nicht ganzjährige Benutzbarkeit ist im neuen Gesetz nicht mehr vorgesehen. Begründet wird dies in den Erläuternden Bemerkungen mit Auslegungsschwierigkeiten bei zeitlichen Zugangsbeschränkungen und der Art der Heizung, sowie den wenigen Anwendungsfällen!

Gerade diese Abzugsmöglichkeit hat zu einem gewissen Ausgleich von Ungerechtigkeiten geführt. Klar ist, dass es vor allem in Maisäßgebieten Gebäude gibt, die aufgrund ihrer Bauweise nie für eine ganzjährige Nutzung errichtet wurden. Beispielsweise müssen bei diesen Häusern die Wasserversorgungen vom Herbst bis Frühjahr entleert werden, da sie nicht frostsicher gebaut wurden und somit auch in dieser Zeit nicht bewohnbar sind. Die Bauweise ist den Behörden bekannt oder ist leicht feststellbar und stellt keine Auslegungsschwierigkeit dar.

Fällt diese Abzugsmöglichkeit führt diese Ungleichbehandlung zu der gleichen Abgabenhöhe, egal ob die Ferienwohnung im Zentrum von Lech oder Schruns liegt oder ob sie fernab des Dauersiedlungsraum in einem Maisäßgebiet liegt und aufgrund der Bauweise gar nicht ganzjährig bewohnbar ist.

Es ist nicht gerechtfertigt, für Ferienwohnungen in Maisäßgebieten die gleich hohen Abgaben einzuhoben wie für leerstehende Wohnungen oder Ferienwohnungen (Zweitwohnsitze) in Tallagen.

5. Ziele für einen einheitlichen und gerechten Vollzug

Die Gemeinden im Montafon haben das bisherigen Zweitwohnsitzabgabegesetz sehr unterschiedlich vollzogen. Während einige Gemeinden im Montafon - zumindest auf dem Papier – versuchen einen Unterschied zwischen historischen und anderen Gebäuden in Maisäßgebieten vorzunehmen, hat die Gemeinde Schruns alle Gebäude bis zu zwei Wohneinheiten von der Abgabe befreit.

Die Abteilung Gebarungskontrolle (IIIc) hat im Mai 2022 den Vollzug der Zweitwohnsitzabgabe der Gemeinde St. Gallenkirch geprüft und bei (nur) sieben Stichproben in Maisäßgebieten in fünf(!) Fällen Rechtswidrigkeiten festgestellt.

Dem Unterzeichneten sind mehrere Maisäßgebäude in Montafoner Gemeinden bekannt, die nie als Wohnteil im Sinne des Befreiungstatbestandes gedient haben und trotzdem keine Zweitwohnsitzabgabe zahlen. Dies zeigt, dass die Gemeinden mit dem Vollzug überfordert sind.

Dazu kommt, dass mit allen Mitteln versucht wird, die Abgabe zu vermeiden. Dies führt dazu, dass inzwischen auf Maisäßgebieten Hauptwohnsitze angemeldet werden.

Mit den vorliegenden Gesetzesentwürfen wird ein einheitlicher und gerechter Vollzug nicht sichergestellt.

6. Zusammenfassung

Aus den voranstehenden Ausführungen ergibt sich folgendes Fazit:

Das bisherige Zweitwohnsitzabgabegesetz und das im Entwurf vorliegende Zweitwohnungsabgabegesetz belastet finanziell eine Gruppe von Maisäßeigentümer deren Eigentum in keinem Zusammenhang mit den in diesen Gesetzen verfolgten Zielen steht.

Innerhalb der Maisäßeigentümer wird eine nicht zu rechtfertigende Ungleichbehandlung fortgesetzt und

durch den in den Gesetzesentwürfen Entfall von Nachlässen entsteht eine zusätzliche Ungleichbehandlung für Maisäßgebäude.

Die Einhebung der Zweitwohnungsabgabe für Maisäßgebäude in ausgewiesenen Maisäßgebieten ist daher aus Gründen

- **der fehlenden Zielerreichung zur Schaffung von Wohnraum,**
- **der fehlenden fiskalischen Grundlage,**
- **der Ungleichbehandlung bei der Erhaltung der Maisäß - Kulturlandschaft**

nicht gerechtfertigt.

Aus den angeführten Gründen wird vorgeschlagen die beiden Gesetze

- Gesetz über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnsitzen und Wohnungsleerständen – Sammelgesetz und
- Gesetz über eine Änderung des Raumplanungsgesetze

beide Stand 13.04.2023

so abzuändern, dass:

- **In ausgewiesenen Maisäßgebieten alle Maisäßgebäude von der Zweitwohnsitzabgabe befreit werden** (wie die Gemeinde Schruns das Gesetz in der Vergangenheit aus guten Gründen vollzogen hat).
- **Die Abzüge für alle anderen Maisäßgebiete verpflichtend festzulegen sind und die Abzugshöhe zu nennen ist und**
- **die bisherige Abzugsmöglichkeit für die nichtganzzährige Benutzbarkeit beibehalten wird.**

Mit der dringenden Bitte um Berücksichtigung der vorgebrachten Punkt verbleibe ich hochachtungsvoll!

Gezeichnet:

Werner Netzer

Die Stellungnahme ergeht per Mail nachrichtlich und mit der Bitte um Unterstützung an.

Herr
Landeshauptmann
Herr Mag. Markus Wallner
landeshauptmann@vorarlberg.at

Herr
Landtagspräsident
Mag. Harald Sonderegger
harald.sonderegger@vorarlberg.at

Herr
Landesrat
Christian Gantner
christian.gantner@vorarlberg.at

Herr
Landesrat
Mag. Marco Tittler
marco.tittler@vorarlberg.at

Herrn
Klubobmann der ÖVP
Mag Roland Frühstück
roland.fruehstueck@volkspartei.at

Frau
Klubobfrau der Grünen
Frau Mag. Eva Hammerer
eva.hammerer@gruene.at

Herrn
Klubobmann der FPÖ
Ing. Christof Bitschi
christof.bitschi@vfreiheitliche.at

Frau
Landtagsabgeordnete der SPÖ
Frau Manuela Auer
manuela.auer@oegb.at

Frau
Klubobfrau der NEOS
Dr. Sabine Scheffknecht
sabine.scheffknecht@neos.eu

Herrn Landesvolksanwalt
Mag. Klaus Feuerstein
Landwehrstraße 1
6900 Bregenz
buero@landesvolksanwalt.at