

Leerstandsabgabe, Zweitwohnsitzabgabe und Kurzzeitvermietung im Fokus

Die Begriffe Leerstandsabgabe, Zweitwohnsitzabgabe und Kurzzeitvermietung sind derzeit in aller Munde. Nachstehend finden Sie einen Überblick über diese Themen und die entsprechenden Regelungen der einzelnen Bundesländer:

1. Leerstands- und Zweitwohnsitzabgabe

1.1 Leerstandsabgabe

Mit dem Ziel, Leerstände zu reduzieren, wurden mittlerweile in einigen Bundesländern Landesgesetze erlassen, auf welcher Basis die Gemeinden nun Leerstandsabgaben einheben können. Ob damit das Ziel erreicht werden kann, bleibt wohl fraglich und wird kontrovers diskutiert. In den Bundesländern **Salzburg, Steiermark, Tirol und Vorarlberg** existieren die entsprechenden Landesgesetze bereits und ist in diesen Bundesländern eine Leerstandsabgabe vorgesehen, wenn die Wohnungen für einen längeren Zeitraum, meist mehr als 26 Kalenderwochen leer stehen (meist wird darauf abgestellt, ob nach den Daten des Zentralen Melderegisters ein Wohnsitz gemeldet ist oder nicht). Die Höhe der Leerstandsabgabe ist pro Bundesland nicht einheitlich geregelt, sondern wird die konkrete Höhe von den jeweiligen Gemeinden festgelegt. Die einzelnen Landesgesetze geben jedoch den Rahmen für die konkrete Höhe der Leerstandsabgaben vor und ist in diesen Landesgesetzen beispielsweise vorgesehen wie folgt:

In **Salzburg** wird für die Einhebung der Leerstandsabgabe zwischen Neubau- und sonstigen Wohnungen unterschieden, und sind je nach Wohnnutzfläche jährliche Maximalbeträge zwischen € 400,00 und € 2.500,00 für sonstige Wohnungen bzw. zwischen € 800,00 und € 5.000,00 für Neubauwohnungen vorgesehen. In der **Steiermark** darf die Leerstandsabgabe für eine 100 m² Wohnung jährlich nicht mehr als € 1.000,00 betragen, bei größeren bzw. kleineren Wohnungen erhöht bzw. vermindert sich der Betrag entsprechend. Dahingegen ist in **Tirol** zwischen Vorbehaltsgemeinden und sonstigen Gemeinden zu unterscheiden und liegt die Leerstandsabgabe in Vorbehaltsgemeinden je nach Nutzfläche der Wohnung zwischen monatlich € 20,00 und € 430,00 bzw. in sonstigen Gemeinden zwischen € 10,00 und € 215,00. In **Vorarlberg** gelten je nachdem, wie hoch der Anteil der Zweitwohnsitze und leerstehenden Wohnungen an der Gesamtzahl an Wohnsitzen in der jeweiligen Gemeinde ist, Höchstsätze von € 8,20 bis € 18,50 pro m² und sind zusätzlich zu diesen Höchstsätzen je nach Anteil der leerstehenden Wohnungen jährliche Höchstbeträge von € 1.230,00 bis zu € 2.775,00 vorgesehen.

Da in diesen Gesetzen (nicht jedoch betreffend die Steiermark) vorgesehen ist, dass die Beträge nach dem VPI wertgesichert sind, können diese Beträge daher von der Landesregierung mittels Verordnung entsprechend der in den Landesgesetzen vorgesehen Wertsicherung angepasst werden.

Für die Eigentümer ist es nicht einfach, einen Überblick zu bewahren, weil vorab insbesondere herausgefunden werden muss, ob die jeweiligen Gemeinden die Leerstandsabgabe einheben und wie diese konkret berechnet werden muss bzw. ob allenfalls eine Ausnahmeregelung besteht.

In **Wien** und den restlichen Bundesländern gibt es derzeit noch keine Leerstandsabgabe.

Seit 01. Mai dieses Jahres weist Artikel 11 der Bundesverfassung einen neuen Zusatz betreffend Leerstands- bzw. Zweitwohnsitzabgaben auf, wonach nun vorgesehen ist, dass die Einhebung solcher Abgaben Landessache ist. Dies soll den einzelnen Bundesländern ermöglichen bzw. erleichtern, Leerstands- bzw. Zweitwohnsitzabgaben einzuheben. Die Auswirkungen dieser Änderung der Bundesverfassung bleibt jedoch noch abzuwarten.

1.2 Zweitwohnsitzabgabe

Neben den Leerstandsabgaben gibt es auch Zweitwohnsitzabgaben, welche eingehoben werden, wenn die Wohnungen nicht als Hauptwohnsitz, sondern als Zweitwohnsitz bzw. Freizeitwohnsitz (unterschiedliche Bezeichnung in den einzelnen Bundesländern) dienen.

In **Kärnten**, **Oberösterreich**, **Salzburg**, in der **Steiermark**, in **Tirol** und **Vorarlberg** sind Abgaben für Zweit- bzw. Freizeitwohnsitze bereits vorgesehen. Auch diese Abgaben sind in den Bundesländern unterschiedlich geregelt und wird deren konkrete Höhe von den jeweiligen Gemeinden festgelegt. In den einzelnen Landesgesetzen sind folgende Regelungen zur Höhe der Zweitwohnsitzabgaben vorgesehen:

In **Kärnten** wird die monatliche Abgabe nach der Nutzfläche bemessen und darf monatlich € 11,80 (bis 30 m²), € 23,60 (mehr als 30 m² und bis 60 m²), € 41,30 (mehr als 60 m² und bis 90 m²), bzw. € 64,80 (mehr als 90 m²) nicht überschreiten. In **Oberösterreich** beträgt die sogenannte Freizeitwohnungspauschale jährlich für Wohnungen bis zu 50 m² Nutzfläche das 36fache der Ortstaxe (€ 2,40 je Nächtigung), sohin € 86,40 und für Wohnungen über 50 m² Nutzfläche das 54fache der Ortstaxe, sohin € 129,60. In **Salzburg** sind je nach Nutzfläche jährliche Maximalbeträge zwischen € 400,00 und € 2.500,00 vorgesehen. In der **Steiermark** gelten für die Zweitwohnsitzabgabe und die Leerstandsabgabe dieselben Maximalbeträge. In **Tirol** gibt es für Freizeitwohnsitze eine jährliche Abgabe je nach Wohnnutzfläche von mindestens € 115,00 (unter 30m²) bis € 1.060,00 (über 250 m²) und maximal € 280,00 (unter 30 m²) bis € 2.530,00 (über 250 m²). In **Vorarlberg** gelten dieselben Beträge wie beim Leerstand.

Auch in diesen Gesetzen (nicht jedoch betreffend die Steiermark) ist vorgesehen, dass die Beträge nach dem VPI wertgesichert sind und können diese Beträge daher von der Landesregierung mittels Verordnung entsprechend der in den Landesgesetzen vorgesehen Wertsicherung angepasst werden.

In **Wien** ist eine Zweitwohnsitzabgabe zwar noch nicht beschlossen, aber in Planung bzw. Diskussion. Der Entwurf des Wiener Zweitwohnungsabgabegesetzes war bereits in Begutachtung und wird derzeit kontrovers diskutiert. Im Entwurf ist vorgesehen, dass jeder, der einen zweiten Wohnsitz in Wien angemeldet und nicht auch seinen Hauptwohnsitz in Wien hat, ab dem Jahr 2025 je nach Größe der Wohnung einen gewissen Grundbetrag jährlich zu zahlen hat. Bei Wohnungen bis 60 m² wäre es ein Grundbetrag in Höhe von € 300,00, bei

Wohnungen bis 130 m² € 450,00 und bei Wohnungen über 130 m² € 550,00. Weiters soll es diverse Zu- und Abschläge geben, die die Höhe der Abgabe genauer bestimmen sollen.

Im **Burgenland** und **Niederösterreich** gibt es (noch) keine Zweitwohnsitzabgaben.

2. Kurzzeitvermietung

Die Kurzzeitvermietung von Wohnungen in Österreich ist derzeit sehr beliebt und scheint eine gute Lösung zu sein, um eine Leerstandsabgabe zu vermeiden.

Die Kurzzeitvermietung ist jedoch nicht überall zulässig, sondern sind diverse gesetzliche und vertragliche Regelungen zu beachten. Es gibt keine österreichweit einheitlichen gesetzlichen Regelungen für die Kurzzeitvermietung, sondern sind pro Bundesland unterschiedliche landesgesetzliche Regelungen vorgesehen. Insbesondere sind die jeweiligen Bauordnungen und die jeweiligen Raumordnungsgesetze der Bundesländer zu beachten.

Weiters empfehlen wir, die jeweiligen Wohnungseigentumsverträge sowie Mietverträge pro Wohnung zu prüfen, weil in diesen Verträgen beispielsweise die Kurzzeitvermietungen ausgeschlossen oder eingeschränkt sein können, festgehalten sein kann, welche Widmung die Objekte aufweisen, festgehalten sein kann, dass eine Untervermietung eingeschränkt bzw. ausgeschlossen ist, etc.

In **Wien** ist die gewerbliche kurzfristige Vermietung von Wohnungen in Wohnzonen bereits seit einigen Jahren grundsätzlich verboten. Jedoch kam es durch die Bauordnungs-Novelle 2023 zu deutlich verschärften Regelungen betreffend die Kurzzeitvermietung und wurde dadurch **das Verbot der gewerblichen Kurzzeitvermietung ausgeweitet. Seit 01. Juli 2024 ist nun die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke auch außerhalb von Wohnzonen verboten und ist die touristische Kurzzeitvermietung von Wohnungen ohne dauerhafte Aufgabe des Wohnsitzes grundsätzlich nur noch maximal 90 Tage** im Jahr zulässig.

Es gibt jedoch gemäß § 129 Abs 1a BO die Möglichkeit einer Ausnahmegewilligung. Eine solche Ausnahmegewilligung darf jedoch auf höchstens 5 Jahre befristet werden und ist von folgenden Bedingungen abhängig:

- die Wohnung darf sich nicht in einer Wohnzone oder in der Widmungskategorie „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet“, „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ oder auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen befinden;
- für die Errichtung der Wohnung dürfen keine Wohnbaufördermittel in Anspruch genommen worden sein;
- die Mehrzahl der Wohnungen im betreffenden Gebäude muss weiterhin zu Wohnzwecken genutzt werden; und dadurch dürfen nicht mehr als 50 % der Nutzungseinheiten des Gebäudes der gewerblichen Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke dienen.

In den anderen Bundesländern gibt es aktuell keine mit Wien vergleichbaren gesetzlichen Regelungen zur Kurzzeitvermietung von Wohnungen. In **Tirol** wird auf die allgemeinen Bestimmungen für die touristische Beherbergung verwiesen. Dafür müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt werden, wie unter anderem die Registrierung beim Tourismusverband, die Einhaltung bestimmter Standards, und die Entrichtung der Ortstaxe.

Ob und wie weit diese Regelungen jedoch auch auf die Kurzzeitvermietung fallen, ist jedoch nicht geregelt und unklar. Wir weisen aber darauf hin, dass eine Ortstaxe grundsätzlich in ganz Österreich anfällt und je nach Bundesland unterschiedlich ist. In einigen Bundesländern sind es etwa Fixbeträge in Euro pro Person und Nächtigung, in anderen beträgt sie einen gewissen Prozentsatz des Entgelts für die Beherbergung.

Zusammenfassend ist es unseres Erachtens sohin wichtig, sich vor der Kurzzeitvermietung ausreichend über die geltenden gesetzlichen Regelungen zu informieren sowie die jeweils abgeschlossenen Verträge zu prüfen.

Für allfällige Fragen steht Ihnen unser sms.law Real Estate Team gerne zur Verfügung! Simply mail to: realestate@sms.law