

Steuer auf die leere Wohnung?

Eine Abgabe auf leer stehende Wohneinheiten ist aktuell in Salzburg und in der Steiermark beschlossene Sache, in Tirol soll sie mit Jahresende in Kraft treten. Was für und was gegen die Einführung spricht. **VON ULLA GRÜNBACHER**

» Weil leistbare Mietwohnungen in den Ballungsräumen rar sind, sowie Mieten und Löhne immer mehr auseinanderdriften, ist das Thema Leerstandsabgabe seit einiger Zeit in aller Munde. Worum geht es? Österreichweit stehen tausende Wohnungen leer, gleichzeitig steigen die Mietpreise stark. Mit einer Leerstandsabgabe könnte der Staat potenziell bis zu 1,8 Milliarden Euro pro Jahr an Steuern einnehmen, oder aber die Eigentümer von bis zu 198.000 Wohnungen zur Vermietung ihrer Wohnungen bringen. Das zeigt eine Schätzung des SPÖ-nahen Momentum Instituts basierend auf Daten der Statistik Austria und der Österreichischen Nationalbank.

Warum lassen Eigentümer Wohnungen leer stehen? Weil Immobilien für viele Eigentümer Geldanlagen darstellen. Das heißt: Investoren kaufen Wohnungen und vermieten sie nicht, weil sie darauf warten, dass sie die Wohnung in ein paar Jahren teurer weiterverkaufen können. Das Vermieten ist zu aufwendig, denn sie sind allein an der Wertsteigerung des Objekts interessiert. Dieser Leerstand ist vielen ein Dorn im Auge.

Daher soll eine Abgabe auf leer ste-

hende Wohneinheiten eingeführt werden, eine Art Strafzahlung. Diese Maßnahme soll dazu führen, dass mehr Eigentümer ihre Wohnungen doch vermieten. „Eine Leerstandsabgabe in ausreichender Höhe wäre ein Anreiz für Tausende Eigentümer, ihre Wohnungen zu vermieten und so für mehr Angebot am Wohnungsmarkt sorgen. Das könnte den Preisdruck zumindest leicht entschärfen“, sagt Alexander Huber, Ökonom am Momentum Institut.

Derzeit ist nicht genau definiert, was mit dem Begriff Leerstand gemeint ist. „Nach wie vor gibt es keine seriöse Definition, was unter Leerstand zu verstehen ist. Leerstand kann viele Gründe haben“, so der Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzverbundes (ÖHGB), Martin Prunbauer. Er nennt einige Beispiele: Dies fange bei der Sanierung einer Wohnung an, deren Dauer sich schon allein durch Schwierigkeiten in der Beschaffung von Materialien in die Länge ziehen kann. Die Suche nach einem geeigneten Mieter, ein längerer Krankenhausaufenthalt oder eine beruflich bedingt längere Abwesenheit seien nur ein paar realistische Beispiele,

die nichts mit einem Leerstand zu tun hätten. Eine weitere Form des Leerstands ist die Mobilitätsreserve. Diese wird gebraucht, damit Menschen umziehen können. Laut Experten gilt eine Mobilitätsreserve von drei bis vier Prozent am Wohnungsmarkt als notwendig. „Leerstand kann viele Gründe haben und lässt sich nicht seriös nachweisen“, so Prunbauer. Von den erwähnten Leerstandsgründen unterscheidet man den spekulativen Leerstand von Investoren. Unklar ist nach wie vor, wie viele Wohnungen tatsächlich leer stehen und nicht nur vorübergehend ungenutzt sind. Schätzungen gehen von 30.000 Wohnun-

gen allein in Wien aus, die leer stünden. Durch die Mobilisierung von Wohnraum durch eine Leerstandsabgabe „wird man den Wohnungsmangel in Österreich nicht in den Griff bekommen“, sagt Wifo-Ökonom Michael Klien. Entscheidungen für oder gegen einen Zweitwohnsitz würden durch eine Abgabe von mehreren tausend Euro im Jahr nicht beeinflusst.

In **Wien** gab es bereits in den 1980er-Jahren eine Leerstandsabgabe, diese wurde vom Verfassungsgerichtshof drei Jahre später wieder aufgehoben. Nun gab es einen abermaligen Vorstoß. Diesem hat der Bund jedoch nun eine





Hier wohnt derzeit niemand. Doch von außen lässt sich nicht so leicht feststellen, ob die Wohnung leer steht

Absage erteilt. Denn Leerstand ist schwer nachzuweisen, da die Tatsache, woyemand gemeldet ist und wie viel Strom verbraucht wird, lediglich Indizien sind. Das Problem ist die Nachweisbarkeit: Mancherorts könnte die Lösung darin bestehen, Detektive auszuschieken – ob das der richtige Weg ist, wird sich zeigen.

In der **Steiermark** hat der Landtag vor wenigen Tagen die umstrittene Abgabe beschlossen. Steirische Gemeinden können selbst entscheiden, ob sie die neue Abgabe einheben oder nicht. Die Höhe der Abgabe für eine Wohnung mit 100 m² Nutzfläche darf pro Jahr 1.000 Euro nicht überschreiten.

Für größere bzw. kleinere Wohnungen erhöht bzw. vermindert sich der Betrag entsprechend. Fällig wird die Abgabe für Zweitwohnsitze und leerstehende Wohnungen.

In **Tirol** soll die Leerstandsnovelle am 1. Jänner 2023 in Kraft treten. Geplant ist eine gestaffelte Abgabenhöhe je nach Wohnungsgröße. Im Gesetzesentwurf ist vorgesehen, dass bei einer leerstehenden Wohnung von bis zu 30 Quadratmeter 20 Euro pro Monat eingehoben werden können. Bei einer Wohnungsgröße von mehr als 250 Quadratmetern sind es 183 Euro pro Monat. Ausnahmen soll es bei Wohnungen für den Eigen-

bedarf für die Dauer von bis zu zwölf Monaten geben; für nicht benutzbare Wohnungen; für Wohnungen für gewerbliche bzw. berufliche Zwecke oder auch beim Nachweis der Nicht-Vermietbarkeit zum ortsüblichen Mietzins. Nicht ausgenommen sein sollen gemeinnützige Wohnungen und Freizeitwohnsitze.

In **Salzburg** ist aktuell das Leerstandsabgabengesetz in Begutachtung. Feriendomizile sollen einen Beitrag für die kommunale Infrastruktur leisten und reine Immobilienanleger zur Kasse gebeten werden. Das Gesetz sieht maximal 1.000 Euro pro Jahr für eine 100 m²-Wohnung vor. «

Zweitwohnsitz

Gemeinden können Abgaben vorschreiben

Mit den neuen Leerstandsabgaben werden nun auch die Zweitwohnsitz-Besitzer in manchen Bundesländern zur Kasse gebeten. Vor allem in den westlichen Bundesländern herrscht eine hohe Nachfrage an Ferienimmobilien. Dort ist man gerade dabei, entsprechende Gesetze zu beschließen. In Kärnten gibt es bereits seitdem Jahr 2006 eine Zweitwohnsitzabgabe. Wie viel ein Zweitwohnungsbesitzer in Kärnten zu zahlen hat, hängt vom Verkehrswert und der Größe ab.