

Leerstandsabgabe

Strafe für leere

In welchen Bundesländern man in Zukunft für leere Wohnungen zahlen muss, warum höhere Abgaben an der Verfassung scheitern und wie die Gemeinden herausfinden wollen, ob eine Immobilie schon länger unbewohnt ist.

VON ROBERT WIEDERSICH

„Ich kann als Eigentümer mit meinem Eigentum machen, was ich will. Das ist der erste Schritt zur Enteignung“, ärgert sich Martin Prunbauer. Der Rechtsanwalt und Präsident des Haus- und Grundbesitzverbundes ist kein Freund der von Wien bis Vorarlberg diskutierten Abgabe für leere Wohnungen. „Eine Leerstandsabgabe lässt sich nicht mit der verfassungsrechtlich geschützten Eigentumsfreiheit vereinbaren“, meint auch Anton Holzapfel, Geschäftsführer des Österreichischen Verbands der Immobilienwirtschaft (ÖVI).

Einen gewissen Spielraum haben die Bundesländer aber, und den nutzen die Landeshauptleute auch aus. In der Steiermark ist die Abgabe bereits beschlossen, Salzburg und Tirol dürften folgen. Damit sollen Tausende zusätzliche Wohnungen auf den Mietmarkt kommen und in der Folge auch die Mieten dämpfen. Man will jenen Eigentümern das Leben schwer machen, die ihre Wohnungen angeblich nur deshalb gekauft haben, weil sie auf eine Wertsteigerung spekulieren. Die

mühsame Vermietung wollen sie sich sparen. Die Wohnungen bleiben absichtlich leer. Das ist nicht zuletzt für die Gemeinden ein Problem, die teure Infrastruktur für die unbewohnten Wohnungen bauen müssen.

Wie viele Wohnungen stehen wirklich leer?

Obwohl die Leerstandsabgabe so intensiv diskutiert wird, gibt es keine verlässlichen Zahlen, wie viele Wohnungen tatsächlich leer stehen. „Mangels einer verpflichtenden Leerstandsmeldung kann die Quote nur vermutet werden. Auch eine einheitliche Definition, ab wann man von Leerstand spricht, ist nicht vorhanden. Damit Menschen überhaupt umziehen können, braucht es außerdem einen gewissen Leerstand von drei bis vier Prozent des Wohnungsbestandes“, sagt ÖVI-Chef Holzapfel.

Im Jahr 2015 kam eine Erhebung im Auftrag des damaligen Wohnbaustadtrats und jetzigen Bürgermeisters

Michael Ludwig zu dem Schluss, dass in Wien etwa 35.000 Wohnungen leer stehen. Das waren nur 3,5 Prozent des Bestandes. Die Stadt sah folglich kein Leerstandsproblem.

Der Wohnbauforscher Wolfgang Amann vom Institut für Immobilien Bauen und Wohnen hat vor einigen Jahren versucht, den Leerstand in Vorarlberg zu messen. „Wir haben zuerst den Wohnungsbestand erhoben und davon die Haupt- und Zweitwohnsitze abgezogen. Dann bleiben jene Wohnungen über, wo niemand gemeldet ist. Mithilfe anonymer Daten der Vorarlberger Stromnetze wurde dann erhoben, wie viele Wohnungen davon nicht bewohnt sind. Das Ergebnis: Ein Prozent des Wohnungsbestandes oder ungefähr 2.000 Wohnungen könnte man für eine Vermietung aktivieren. Ein weiteres Prozent würde vermietet werden, wenn man die Rahmenbedingungen ändern würde. Vor allem kleine Vermieter fühlen sich von der Vermietung oft überfordert.“

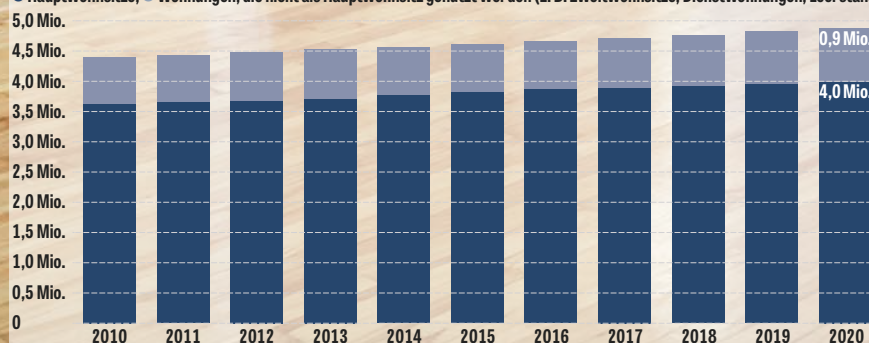
Andere Quellen kommen teilweise auf höhere Zahlen. Bei österreichweit rund fünf Millionen Wohnungen würden drei Prozent Leerstand 150.000 unbewohnte Einheiten bedeuten. Viele davon werden gerade saniert oder sind ▶

Foto: Anaroli Igolkina - Getty Images.com

Wohnungen

Wohnungsbestand in Österreich

● Hauptwohnsitze, ● Wohnungen, die nicht als Hauptwohnsitz genutzt werden (z. B. Zweitwohnsitze, Dienstwohnungen, Leerstand)



Die Zahl der Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung ist von 2015 auf 2020 um 92.000 Einheiten gestiegen. Wie viele davon nach Abzug der Zweitwohnsitze wirklich leer stehen, ist allerdings nicht bekannt.

Graphik: GEWINN
Quellen: IIBW

auf Mietersuche. Und nur ein Teil bleibt absichtlich leer. Um ein Massenphänomen, bei dem Zehntausende Wohnungen rein zu Spekulationszwecken gekauft und nicht vermietet werden, dürfte es sich nicht handeln. Eine Sichtweise, die auch Martin Prunbauer teilt: „Ein Vermieter kauft die Wohnung ja gerade, um sie zu vermieten. Eine leer stehende Wohnung bringt nicht nur keine laufenden Einnahmen, sie kostet monatlich Betriebskosten.“

Laut Wohnbauforscher Amann hat der Leerstand aber zuletzt zugenommen: „Wir haben in den vergangenen Jahren definitiv mehr gebaut, als vom Bevölkerungswachstum her notwendig gewesen wäre. Die Zahl der Wohnungen, die nicht als Hauptwohnsitz genutzt werden, steigt seit 2015 deutlich.“ Zwischen 2015 und 2020 waren es 92.000 Wohnungen. Ein großer Teil davon sind Zweitwohnsitze, ein Teil aber auch Leerstand.

Wie funktionieren die Leerstandsabgaben, die in der Steiermark, Salzburg und Tirol geplant sind?

Die Steiermark hat als erstes Bundesland Ende April eine Leerstandsabgabe beschlossen, die im Oktober in Kraft treten soll. Ob und in welcher Höhe diese eingehoben wird, bleibt den jeweiligen Gemeinden überlassen. Betroffen sind Wohnungen, an denen länger als 26 Wochen pro Jahr kein Haupt- oder Nebenwohnsitz gemeldet wurde. Die Höhe der Abgabe darf im Kalenderjahr 1.000 Euro für eine 100 Quadratmeter große Wohnung nicht überschreiten, also zehn Euro pro Jahr und Quadratmeter. Für kleinere und größere Wohnungen gelten diese zehn Euro ebenfalls.

Gesetzesentwürfe gibt es außerdem schon in Salzburg und in Tirol. Der Salzburger Entwurf ist dem steirischen Gesetz sehr ähnlich. Auch hier finden sich die 26 Wochen und die 1.000 Euro für 100 Quadratmeter als Grenze.

In Tirol könnte die Abgabe im Sommer beschlossen werden. Hier werden die Gemeinden ebenfalls ermächtigt, eine Abgabe einzuheben, wenn eine Wohnung länger als sechs Monate am



Blick auf Vancouver: Die kanadische Metropole führte bereits 2017 eine saftige Leerstandsabgabe ein. Eigentümer zahlen jährlich drei Prozent des Immobilienwerts

Stück leer steht. Die Beträge sind nach Wohnungsgrößen gestaffelt. So sollen z. B. für eine 30 bis 60 Quadratmeter große Wohnung 40 Euro pro Monat fällig werden, für 60 bis 90 Quadratmeter 58 Euro. In 148 Gemeinden, darunter Innsbruck, soll es sogar die Möglichkeiten geben, die Abgabe zu verdoppeln, hieß es im Mai vom Land.

Warum muss für eine höhere Abgabe die Verfassung geändert werden?

Ob die Tiroler Gemeinden wirklich so hohe Abgaben verlangen dürfen, scheint fraglich. „Die Länder dürfen nur eine Abgabe beschließen, die im Verhältnis zum Kostenaufwand der Gemeinden steht“, sagt Wohnbauforscher Amann. Das heißt: Eine Abgabe ist zulässig, wenn man sie mit den Kosten für die Infrastruktur, z. B. den Kanal, argumentieren kann. Eine hohe Abgabe, die eingehoben wird, um lenkend in den Wohnungsmarkt einzugreifen, darf nur der Bund beschließen. In Wien gab es schon einmal eine hohe Leerstandsabgabe. Diese wurde vom Verfassungsgerichtshof 1985 gekippt.

Wie hoch die Landesabgabe maximal sein darf, hat der VfGH leider nicht gesagt. „Ob die zehn Euro pro Quadratmeter wie in Salzburg als Obergrenze halten, ist nicht bekannt. Ich vermute, dass die Abgaben wieder vor dem

VfGH landen werden“, meint Anwalt Prunbauer.

Finanzminister Magnus Brunner zeigte bisher kein Interesse an einer bundesweiten Leerstandsabgabe. Damit die Länder höhere Abgaben einheben können, bräuchte es eine Verfassungsänderung, die der Tiroler Landeshauptmann Günther Platter schon gefordert hat.

Bleibt es bei der relativ niedrigen Abgabenhöhe, stellt sich wiederum die Frage, ob die Motivation der Eigentümer steigt, ihre leeren Wohnungen zu vermieten. „1.000 Euro pro Jahr werden für einen Lenkungseffekt nicht ausreichen“, meint Amann.

Welche Ausnahmen von der Abgabe soll es geben?

Die Gesetze bzw. Entwürfe sehen eine Reihe von Ausnahmen vor. Darunter fallen unter anderem:

- Gebäude mit bis zu drei (Steiermark, Salzburg) bzw. zwei (Tirol) Wohnungen, wenn die Eigentümer in einer dieser Einheiten ihren Hauptwohnsitz haben.
- Wohnungen, die von den Eigentümern aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen nicht mehr genutzt werden können.
- Vorsorgewohnungen, die für die Kinder angeschafft wurden, jedoch maximal eine Vorsorgewohnung pro

Kind und Bundesland (Salzburg, Steiermark).

- Wohnungen, für die ein zeitnaher Eigenbedarf besteht (Tirol).
- Wohnungen, die trotz nachweislicher Bemühungen über einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten nicht zum ortsüblichen Mietzins vermietbar sind (Tirol).
- Wohnungen, die aus bautechnischen Gründen nicht nutzbar sind (Salzburg).

Wie wird überprüft, ob eine Wohnung wirklich leer steht?

Die Kontrolle ist Sache der jeweiligen Gemeinde. Und dafür werden die Behörden durchaus detektivische Fähigkeiten brauchen. Leerstand nachzuweisen, so dass dies auch vor Gericht hält, ist nicht ganz einfach. Bei Verdacht können die Behörden laut dem Tiroler Gesetzesentwurf auch Energieversorger, Müllabfuhr, Post- und Zustelldienste befragen. Zusätzlich greift man auf die Daten des zentralen Melderegisters zu und gleicht diese

Wohnbauforscher Wolfgang Amann: „Vollzug des Gesetzes wird schwierig.“



Martin Prunbauer, Haus- und Grundbesitzerbund: „Erster Schritt zur Enteignung.“

mit dem lokalen Gebäude- und Wohnungsregister ab, um leere Wohnungen zu finden. Ob das für die Gemeinden ein gutes Geschäft wird? „Der Vollzug des Gesetzes wird schwierig. Ich glaube nicht, dass allzu große Beträge herauskommen“, so Amann und ergänzt: „Was aber jedenfalls signalisiert wird: Leerstand ist unerwünscht.“

Gibt es Beispiele aus dem Ausland, wo Leerstandsabgaben bereits eingeführt wurden?

Ja, in Frankreich wird seit Ende der 1990er-Jahre eine Steuer auf Leerstand

eingehoben. Auch im kanadischen Vancouver, das besonders bei asiatischen Anlegern beliebt ist, hat man 2017 mit der Empty Home Tax eine saftige Abgabe eingeführt. Die Eigentümer müssen derzeit jährlich drei Prozent des Schätzwerts der Wohnimmobilie zahlen, wenn sie länger als sechs Monate leer steht. 2023 wird die Abgabe auf fünf Prozent erhöht. Die Stadt hat damit laut Amann aber nicht alle Ziele erreicht: „Die Zahl der leeren Wohnungen ist zwar stark zurückgegangen, die Marktmieten wurden aber kaum gedämpft.“ **G**

Fotos: iTBW, ÖHGB/Ludwig Schedl

Das GEWINN-Seminar für Anleger und Wohnungskäufer

Investieren in Immobilien – Zahlt es sich noch aus?



- Marktentwicklung – Steigende Preise oder Immobilienblase? Chancen und Risiken für Käufer
- Finanzierung – Wie viel Eigenkapital brauche ich mindestens? Wie viel Fremdkapital macht bei steigenden Zinsen Sinn?
- Neue oder gebrauchte Wohnung – Worauf muss ich bei Kauf und Sanierung achten?
- Bewertung und Akquise – Wie bewerte, finde und erkenne ich das Potenzial einer Immobilie? Was sollte ich vor Abgabe eines Kaufangebots prüfen und wissen?
- Rechtsfallen bei Kauf, Verkauf und Vermietung – Welche klassischen Fehler gilt es bei Vertragsgestaltung, Mietrecht und Besteuerung zu vermeiden?



Mag. Daniel Richter, Rechtsanwalt und Immobilienrechtsexperte



Mag. Robert Wiedersich, GEWINN-Chefredakteur und Leiter des Immobilien-Ressorts



Mag. Paul Zödi, Immobilieninvestor und konzessionierter Immobilienreuhänder

Teilnahmegebühr: € 250,- [exkl. 20% MwSt.], Vorteilspreis für GEWINN-Abonnenten: € 220,-
Zeit: Freitag, 24. Juni 2022, 15–19 Uhr, Networking-Abendessen im Anschluss gegen Aufpreis
Ort: Wien, genaue Location wird noch bekanntgegeben

Die Teilnahmegebühr schließt ein: Unterlagen, Kaffee und Erfrischungen während des Seminars
Begrenzte Teilnehmerzahl!

ANMELDUNG und nähere Infos:

Aboservice, Sylvia Perl, Stiftgasse 31, 1071 Wien, Tel. 01/521 24-44,
E-Mail: s.perl@gewinn.com oder direkt auf www.gewinn.com/veranstaltungen



GEWINN
DAS WIRTSCHAFTSMAGAZIN FÜR IHREN PERSÖNLICHEN VORTEIL