



### Zum Autor

Martin Prunbauer ist seit 2012 Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes (ÖHGB), seit 2020 Präsident des Zentralverband Haus und Eigentum und im Zivilberuf als Rechtsanwalt in Wien tätig.

## Zielscheibe Mittelstand

### Kommentar: Martin Prunbauer

■ Die Diskussionen rund um eine Besteuerung von Leerstand und Zweitwohnsitzen reißen nicht ab. Einige Bundesländer haben bereits entsprechende Landesgesetze beschlossen beziehungsweise sind solche in Umsetzung begriffen. Stimmen werden laut, sogar eine Änderung der Kompetenzverteilung der österreichischen Bundesverfassung durchzuführen, um höhere (Leerstands-)Steuern lukrieren zu können. Es gibt keine Definition des Leerstandes; deshalb ist es den Legisten des Landes praktisch nicht möglich, Regelungen zu formulieren.

#### Gebrochene Versprechen

Das politische Versprechen „Keine neuen Steuern“ scheint bei Landespolitikern vergessen. Es gibt viele Gründe, warum eine Wohnung unbenutzt ist. Diese reichen von einem Mieterwechsel, aufwendigen Umbauten und Sanierungen bis zu einer längeren Abwesenheit aus beruflichen Gründen. Eine Wohnung steht auch dann leer, wenn jemand in ein Altersheim zieht und sich die Türe offenhalten möchte, wieder in die eigene Wohnung zurückzukehren, oder einen längeren Spitalsaufenthalt hat beziehungsweise ein Auslandssemester im Studium absolviert.

Mangels Definition von Leerstand können auch die kolportierten Zahlen über leerstehende Wohnungen keine seriöse Grundlage abgeben. Abgesehen davon ist mit einem enormen bürokratischen und zeitlichen Aufwand zu rechnen. Dies stellte auch das Finanzministerium fest. Die vom Ministerium ins Tref-

fen geführten Indizien ohne Beweiskraft – etwa anhand einer Stromrechnung – sagen nichts über die reale Situation eines Leerstandes aus.

#### Showpolitik und Geldbeschaffung

Leerstandsbesteuerung ist reine Showpolitik und Geldbeschaffung. Wer sich eine Wohnung – auch als Ferienwohnsitz – über viele Jahre mühsam erspart hat, also nicht vermögend ist, und berechtigte Gründe hat, diese nicht ständig zu benutzen, den trifft die Steuer mit aller Wucht, denn so viele Ausnahmen lassen sich nicht in ein Gesetz gießen. Hatte die Politik noch vor Jahren Eigentum als Sicherheit im Alter propagiert, wird es jetzt mit Füßen getreten, anstatt dort anzusetzen, wo die Probleme liegen: Eine eklatante Fehlbelegung im sozialen Wohnbau und der massive mieterbedingte Leerstand durch Horten von günstigen Wohnungen für den Opernbesuch, Liederabende oder die Enkelkinder. Diese Punkte bleiben aber undiskutiert.



Die österreichische Bundesverfassung ist ein wohldurchdachtes und mit äußerster Sorgsamkeit erstelltes Regelwerk, das man aus Gründen von Showpolitik nicht zum Spielball von Anlassgesetzgebung machen darf. Leerstand kann viele Gründe haben und dessen Besteuerung ist ein unzulässiger Eingriff ins Eigentum. Betroffen werden nicht diejenigen, die spekulativ leer stehen lassen, sondern der Mittelstand.

Letztlich muss es jedem Eigentümer überlassen sein, was er mit seinem Eigentum macht.