

Presseinformation
Wien | 9.4.2024

ÖHGB: Leerstand ist trügerisch!

Utl: Die Zahlenspiele rund um den Leerstand sind reine Spekulation. Eine zusätzliche Abgabe schafft keinen Wohnraum und wird auch durch eine Kompetenzübertragung an die Länder nicht sinnvoller.

Wien (OTS) – Leerstand kann auf unzählige Gründe zurückzuführen sein: Beispielsweise Sanierung, Umbau, Mietersuche, ein langwieriges Verlassenschafts- oder Scheidungsverfahren, nicht gemeldeter Neben- oder Freizeitwohnsitz, Übersiedelung ins Alters- oder Pflegeheim, beruflich bedingte zeitweilige Abwesenheit u.v.m.

Viele Wohnungen stehen auch deswegen leer, weil die Menschen aus strukturarmen Gebieten wegziehen. Eine Vermietung oder ein Verkauf in so manchen Gemeinden, in denen die Bevölkerungszahlen sinken, erweist sich oft als unmöglich. Muss man jetzt das Elternhaus abreißen, wenn man woanders arbeitet und deshalb nicht im Elternhaus wohnen kann? Oder darf man es als Zweitwohnsitz verwenden, ohne „Eigentumsstrafsteuer“ zu zahlen? Was ist mit Wohnungen, die schon jetzt als Ferienwohnsitz vermietet sind?

Als Folge einer umfassenden Palette an Gründen, warum eine Wohnung zu einem bestimmten Zeitpunkt oder über einen festgelegten Zeitraum leer steht, stellt sich die Frage, wie sich Leerstand seriös ermitteln lässt.

„Dass eine Stromrechnung oder der Blick ins Melderegister allenfalls eine Indizwirkung, aber keinen Beweis entfalten, hat bereits das Finanzministerium konstatiert. Die meisten Zahlen entpuppten sich bei genauerer Betrachtung als bloße Schätzungen,“ weiß ÖHGB-Präsident RA Dr. Martin Prunbauer.

Die von Greenpeace (wohl keine Spekulanten) kürzlich veröffentlichten Zahlen, wonach österreichweit eine Leerstandsquote von 4,7 Prozent bestünde, wären, selbst wenn man diese Zahlen als richtig annimmt, durchaus im Rahmen, da laut wissenschaftlicher Literatur eine Leerstandsquote bis zu 5 Prozent notwendig und unvermeidbar ist, systembedingt durch Ein- und Auszug von Mietern und notwendigen Adaptierungsarbeiten. Solch schwerwiegende Eingriffe ins Eigentumsrecht, also einem Grundrecht, sind jedenfalls keineswegs gerechtfertigt.

„Es muss daher so etwas wie einen natürlichen Leerstand (z.B. Arbeiten bei Mieterwechsel und Mietersuche) geben. Ein Leerstand von 0 % ist gar nicht möglich,“ betont Prunbauer.

Durch Änderung des Artikel 11 B-VG soll den Ländern die Kompetenz eingeräumt werden, deutlich höhere und umfassende Abgaben auf Leerstand, Freizeit- und Zweitwohnsitze einzurichten. Diese Kompetenz beinhaltet jedoch keinen Freibrief an die Länder, undifferenziert derartige Steuern ins Leben zu rufen. Angesichts

der sehr unterschiedlichen Lebensrealitäten müssen entsprechende gesetzliche Ausnahmeregelungen geschaffen werden.

Rechtsanwalt Prunbauer dazu: „Es ist eine große, wohl nur schwer zu bewältigende Herausforderung für die Landesgesetzgeber bzw. die Gemeinden als Verordnungsgeber, sachlich differenzierte und auch verhältnismäßige Regelungen für Leerstandsabgaben zu finden, die sowohl dem Gleichheitsgrundsatz als auch dem Eigentumsrecht Rechnung tragen.“

Mehr über den ÖHGB

Der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund (ÖHGB, www.oehgb.at) ist die größte freiwillige Interessenvertretung österreichischer Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer. Die Hauptaufgabe des ÖHGB besteht im Schutz und in der Förderung des Privateigentums sowie der Wahrnehmung der gemeinsamen Interessen der privaten ImmobilienbesitzerInnen. Die ca. 30.000 Mitglieder teilen sich auf die neun Landesverbände auf, die ihren Mitgliedern mit fundierten Rechts-, Steuer-, Versicherungs-, Bau- bzw. Finanzierungsberatungen und weiteren, umfangreichen Informations- und Serviceleistungen, zur Seite stehen. Darüber hinaus betreiben der ÖHGB und dessen Landesverbände im Interesse der Mitglieder aktive Standespolitik in der Interessenvertretung auf allen Ebenen.

Rückfragen & Kontakt:

Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund
Dr. Marie-Theres Ehrendorff
Pressesprecherin
Tel.: +43 676 3239 645
marie-theres.ehrendorff@oehgb.at