

Abgaben für leere Wohnungen

Wo Leerstand kostet

Die ersten Bundesländer haben Erfahrungen mit Leerstandsabgaben gesammelt. Während die Steiermark ihre Abgabe wieder abschaffen will, soll sie in Tirol erhöht werden. Wie viel Eigentümer für leere Wohnungen und Häuser zahlen müssen und welche Ausnahmen es gibt.

VON ROBERT WIEDERSICH

Leerstandsabgaben sind heftig umstritten. Im Idealfall soll die Abgabe Eigentümer dazu bewegen, leer stehende Wohnungen und Häuser zu vermieten. Tausende Immobilien sollen so auf den Markt kommen, hoffen die Befürworter.

Die Gegner der Abgabe sehen sie hingegen als Bürokratiemonster und als massiven Eingriff in das Eigentum. „Ein Vermieter ist in der Regel gar nicht daran interessiert, seine Wohnung leer stehen zu lassen. Er will ja Einnahmen lukrieren und die Betriebskosten nicht selbst bezahlen“, betont Martin Prunbauer, Rechtsanwalt und Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbunds (ÖHGB), und ergänzt: „Wenn sich Eigentümer das Vermieten nicht antun wollen, liegt das meist am heimischen Mietrecht, dem strengsten Europas.“

Wie viele Wohnungen durch Leerstandsabgaben neu auf den Markt

kommen, kann niemand genau sagen. Das Problem: Es gibt keine seriösen Daten, wie viele Wohnungen langfristig leer stehen. „Es ist wirklich schwer festzumachen, wann eine Wohnung als Leerstand einzuordnen ist. Einen gewissen Leerstand braucht der Markt für Umzüge. Wir schätzen aber, dass ein bis zwei Prozent des Wohnungsbestandes tatsächlich länger leer stehen. Das ist immerhin die Wohnbauleistung eines Jahres“, sagt Wohnbauforscher Wolfgang Amann, der mit seinem Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen (IIBW) auch das Land Tirol zum Thema Leerstandsabgabe beraten hat.

Trotz aller Bedenken haben sich einige Bundesländer in den vergangenen Jahren über die Einführung einer Abgabe getraut. Mittlerweile gibt es die ersten Erfahrungswerte.

Derzeit gibt es sie in vier Bundesländern – Vorarlberg, Tirol, Salzburg und Steiermark –, oft kombiniert mit

einer Zweit- oder Freizeitwohnsitzabgabe. Umsetzung und Einhebung liegen im Aufgabenbereich der Gemeinden, denen auch die Einnahmen zugutekommen. Die Steiermark machte im Oktober 2022 den Anfang, Salzburg, Tirol (2023) und Vorarlberg (2024) folgten. In den anderen Bundesländern ist derzeit keine Einführung absehbar. Die in Wien für 2025 geplante Zweitwohnsitzabgabe, die ebenfalls eine Nicht- oder Wenignutzung von Wohnungen verteuern sollte, wurde vorerst auf unbestimmte Zeit verschoben.

Pionier Steiermark ist nun das erste Bundesland, das die Abgaben wieder abschaffen will. Das steht zumindest – ohne konkreten Zeitpunkt – im Programm der neuen blau-türkisen Landesregierung. Die geplante Abschaffung wird damit begründet, dass der bürokratische Aufwand in keinem Verhältnis zum gewünschten Lenkungseffekt stehe. In Salzburg haben ▶

Welche Bundesländer Leerstandsabgaben eingeführt haben

Die Umsetzung ist Sache der Gemeinden. Nicht alle heben die Abgabe tatsächlich ein.

- 1 Vorarlberg:** Seit 2024. Die Obergrenze liegt je nach Gemeinde zwischen 8,2 und 18,5 Euro pro Quadratmeter und Jahr.
- 2 Tirol:** Seit 2023. Will 2026 ein neues Berechnungsmodell einführen, das eine höhere Abgabe ermöglicht.
- 3 Salzburg:** Seit 2023. Für eine 70 bis 100 Quadratmeter große Wohnung können bis zu 1.000 Euro pro Jahr verrechnet werden.
- 4 Steiermark:** Führte als erstes Land die Abgabe im Herbst 2022 ein. Die neue Landesregierung will sie aber wieder abschaffen.



Streitpunkt Leerstandsabgabe: Ob das Angebot an Mietwohnungen dadurch wirklich steigt, ist unsicher. Der Aufwand für die Gemeinden ist jedenfalls hoch.

einzelne Gemeinden mit demselben Argument die Verordnung zur Abgabe ebenfalls wieder aufgehoben.

Wie hoch sind die Abgaben in den Bundesländern?

Alle vier Bundesländer definieren 26 Wochen Leerstand pro Kalenderjahr als Grenze. Steht die Immobilie länger leer, wird die Abgabe fällig. Dabei macht es keinen Unterschied, ob der Leerstand durchgängig ist oder mehrmals unterbrochen wurde.

Die Höhe der Abgabe ist hingegen in jedem Bundesland unterschiedlich und kann auch von Gemeinde zu Gemeinde variieren. Die Länder geben aber die Bandbreite oder die maximale Höhe vor.

In Salzburg dürfen z. B. für eine 70 bis 100 Quadratmeter große, gebrauchte Wohnung maximal 1.000 Euro pro Jahr verlangt werden. Handelt es sich um eine Neubauwohnung (nicht älter als fünf Jahre), erhöht sich der Satz auf bis zu 2.000 Euro. Für kleine Wohnungen bis 40 Quadratmeter werden bis zu 400 (gebraucht) oder 800 Euro (Neubau) fällig.

In Vorarlberg darf die Abgabe maximal 8,20 bis 18,5 Euro pro Quadratmeter und Jahr betragen. Welcher Höchstsatz zulässig ist, hängt davon ab, bei wie vielen Wohnungen in der Gemeinde kein Hauptwohnsitz gemeldet ist. Je mehr Leerstand und Zweit-



Wolfgang Amann; IIBW: „Wir schätzen, dass ein bis zwei Prozent des Wohnungsbestandes langfristig leer stehen.“



Arno Wimmer, WKO: „In Tirol haben bisher nur sehr wenige Eigentümer Leerstand gemeldet.“

wohnsitze, desto höher die Abgabe. Die Obergrenze pro Wohnung oder Haus liegt bei 2.775 Euro pro Jahr.

In der Steiermark darf die Abgabe für eine 100 Quadratmeter große Wohnung 1.000 Euro pro Jahr nicht überschreiten. Für größere bzw. kleinere Wohnungen vermindert sich dieser Betrag entsprechend.

In Tirol können die Gemeinden die Abgabe z. B. für eine 60 bis 90 Quadratmeter große Wohnung in einer Bandbreite zwischen 30 und 70 Euro pro Wohnung und Monat festlegen. Bei größeren Wohnungen zwischen 90 und 150 Quadratmeter sind es 45 bis 100 Euro. In sogenannten Vorbehalts-gemeinden mit besonders starkem Druck auf den Wohnungsmarkt, darunter fallen etwa Innsbruck oder Kitzbühel, kann die Gemeinde auch eine doppelt so hohe Abgabe verlangen.

Die Tiroler Regelung soll nach dem Willen der Landesregierung

aber nur noch heuer gelten. Schon 2026 soll sie durch eine völlig neue, deutlich höhere Abgabe abgelöst werden.

Warum will Tirol die Abgabe deutlich erhöhen?

Bisher waren die Länder in der Höhe der Leerstandsabgaben beschränkt. Sie durften nur eine Abgabe beschließen, die im Verhältnis zum Kostenaufwand der Gemeinden steht, etwa für den Ausbau der Infrastruktur. Daher waren auch die Einnahmen im Verhältnis zum Aufwand in allen Bundesländern bescheiden. Eine hohe Abgabe, die eingehoben wird, um lenkend in den Wohnungsmarkt einzugreifen, durfte nur der Bund beschließen. 2024 änderte die Regierung auf Druck der Länder die Verfassung. Nun können auch die Länder Abgaben beschließen, die den Druck auf die Eigentümer erhöhen.

Tirol ist das erste Bundesland, das von den neuen Möglichkeiten Gebrauch machen will. Der Gesetzesentwurf sieht ab 1. Jänner 2026 ein Modell vor, das die Abgabe an die Höhe der erzielbaren Miete koppelt. „Dazu wurden für jede Gemeinde anhand von Marktdaten ein Mietpreisspiegel erstellt und eine Durchschnittsmiete errechnet. Für kleine Wohnungen unter 40 Quadratmeter gibt es Zu-, für große Wohnungen und Häuser über 90 Quadratmeter Abschläge bei der Miethöhe. Auch für neue bzw. umfassend sanierte Wohnungen gibt es Zuschläge“, erklärt Wohnbauforscher Amann. Die Gemeinde kann im Falle eines Leerstands eine Abgabe in Höhe von bis zu 30 Prozent der Marktmiete einheben. „Die genaue Höhe entscheidet die Gemeinde. Sie kann auch null



Blick auf Kitzbühel: In Tirol soll sich die Leerstandsabgabe ab 2026 an den Marktmieten orientieren. Je teurer der Ort, desto höher die Abgabe.



Martin Prunbauer, ÖHGB:
„Ein Vermieter ist gar nicht daran interessiert, seine Wohnung leer stehen zu lassen.“

Welche Ausnahmen von der Abgabe gibt es?

Die Liste von Ausnahmen, wann die Abgabe trotz Leerstands nicht zu bezahlen ist, ist lang und in jedem Bundesland etwas anders. Unter die wichtigsten Ausnahmen fallen:

- Gebäude mit bis zu drei (Steiermark, Salzburg) bzw. zwei (Tirol, Vorarlberg) Wohnungen, wenn die Eigentümer in einer dieser Einheiten selbst 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 Wohnung pro Kind (Salzburg, Steiermark). In Salzburg nur für Kinder bis zum 40. Lebensjahr,
- 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 (Salzburg, Tirol),

- Wohnungen, die aus bautechnischen Gründen nicht nutzbar sind.

Wie wird überprüft, ob eine Wohnung wirklich leer steht?

Die Eigentümer sind verpflichtet, den Leerstand selbst zu melden und auch die Abgabenhöhe zu berechnen. Die Bereitschaft, dieser Verpflichtung nachzukommen, ist bisher aber bescheiden. „In Tirol haben sich nur sehr wenige Eigentümer gemeldet“, sagt Wimmer. Laut ORF Tirol gab es in ganz Innsbruck für 2023 nur 50 Leerstandsmeldungen.

„Die Durchsetzung des Gesetzes ist die Herausforderung. Ein heikler Punkt ist der Datenschutz“, so Amann. Eigentümer müssen aber davon ausgehen, dass die Behörden Daten aus Melderegister, Grundbuch und Gebäuderegister immer besser abgleichen, um leer stehende Wohnungen zu finden. Bei Verdacht können auch Energieversorger, Müllabfuhr oder Briefträger befragt werden. **G**

Prozent ansetzen. In Gemeinden, wo der politische Druck groß ist, wie in Innsbruck, gehe ich davon aus, dass es wohl 30 Prozent werden“, meint Arno Wimmer von der Fachgruppe Immobilien in der Wirtschaftskammer Tirol.

Im Zentrum Innsbrucks liegt die Miete laut Preisspiegel für die gebrauchte Standardwohnung bei 15,20 Euro pro Quadratmeter. Rechnet man davon 30 Prozent, würde die Abgabe für eine 80 Quadratmeter große Wohnung für ein Jahr Leerstand 4.378 Euro betragen.

Foto: ÖHGB/Ludwig Schedl

Tripple

**FOTO.
LIVE+ VIDEO.
INTERNET.
CONTENT.**

Wir streamen, content-marketen, fotografieren, filmen, webdesignen, social-media-advertisen und machen all die schönen Internet-Dinge mit Anglizismen im Namen und KI im Subtext.

Als Vorreiter, so wie immer* schon. Aber jetzt an neuer Adresse im Tripple Townhouse.

Also ganz neu, noch besser. *Seit 1994.



NEUE ADRESSE: TRIPPLE TOWNHOUSE
1200 WIEN, KLOSTERNEUBURGER STR. 38/G3

+43 (1) 4065927-0

WWW.TRIPPLE.AT
OFFICE@TRIPPLE.AT