

Nr 507 der Beilagen zum stenographischen Protokoll des Salzburger Landtages
(5. Session der 16. Gesetzgebungsperiode)

Vorlage der Landesregierung

**Gesetz vom , zur Erhebung von Kommunalabgaben für
Zweitwohnsitze und Wohnungsleerstände (Zweitwohnsitz- und
Wohnungsleerstandsabgabengesetz - ZWAG) sowie zur Änderung des Salzburger
Nächtigungsabgabengesetzes**

Der Salzburger Landtag hat beschlossen:

Artikel I

Kommunalabgaben für Zweitwohnsitze und Wohnungsleerstände

Inhaltsverzeichnis

1. Abschnitt

Gemeinsame Bestimmungen

- § 1 Ermächtigung zur Ausschreibung
- § 2 Eigener Wirkungsbereich, Abgabenbehörde

2. Abschnitt

Kommunalabgabe Zweitwohnsitz

- § 3 Gegenstand der Abgabe
- § 4 Ausnahmen
- § 5 Abgabenschuldner
- § 6 Bemessungsgrundlagen
- § 7 Höhe der Abgabe
- § 8 Entstehung des Abgabenanspruchs, Anzeigeverpflichtungen

3. Abschnitt

Kommunalabgabe Wohnungsleerstand

- § 9 Gegenstand der Abgabe
- § 10 Ausnahmen
- § 11 Abgabenschuldner
- § 12 Bemessungsgrundlagen
- § 13 Höhe der Abgabe
- § 14 Entstehung des Abgabenanspruchs, Anzeigeverpflichtungen

4. Abschnitt

Datenschutzrechtliche Bestimmungen

- § 15 Datenverarbeitung
- § 16 Datenerhebung

5. Abschnitt

Schlussbestimmungen

- § 17 Strafbestimmungen
- § 18 Verweisungen auf Bundes- und Unionsrecht
- § 19 Inkrafttreten

1. Abschnitt
Gemeinsame Bestimmungen
Ermächtigung zur Ausschreibung

§ 1

Die Gemeinden werden ermächtigt, auf Grund eines Beschlusses der Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg des Gemeinderats) als ausschließliche Gemeindeabgabe zu erheben:

1. eine Abgabe auf Zweitwohnsitze (Kommunalabgabe Zweitwohnsitz);
2. eine Abgabe auf Wohnungen ohne Wohnsitz (Kommunalabgabe Wohnungsleerstand).

Eigener Wirkungsbereich, Abgabenbehörde

§ 2

(1) Die nach diesem Gesetz geregelten Aufgaben der Gemeinden sind solche des eigenen Wirkungsbereiches.

(2) Abgabenbehörde ist die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister der Gemeinde, in deren Gebiet die abgabepflichtigen Tatbestände verwirklicht werden.

2. Abschnitt

Kommunalabgabe Zweitwohnsitz

Gegenstand der Abgabe

§ 3

(1) Den Gegenstand der Abgabe bilden Zweitwohnsitze.

(2) Als Zweitwohnsitz im Sinn dieses Abschnitts gilt jeder Wohnsitz, der nicht als Hauptwohnsitz (Art 6 Abs 3 B-VG) verwendet wird.

(3) Ein Wohnsitz einer Person im Sinn des Abs 2 ist dort begründet, wo sie eine Wohnung innehat unter Umständen, die darauf schließen lassen, dass sie die Wohnung beibehalten und benützen wird.

(4) Als Wohnungen gelten eingerichtete, also für Wohnzwecke entsprechend ausgestattete Räumlichkeiten im Sinn des § 2 Z 4 des Salzburger Bautechnikgesetzes, die vom Inhaber ohne wesentliche Veränderung zur Deckung eines, wenn auch nur zeitweiligen Wohnbedarfs verwendet werden können.

Ausnahmen

§ 4

Ausgenommen von der Abgabepflicht sind jedenfalls:

1. Wohnungen, die auch als Hauptwohnsitz oder überwiegend für Zwecke gemäß § 5 Z 17 lit a sublit bb bis ff ROG 2009 verwendet werden, wobei Eigennutzungen von Apartments in Beherbergungsbetrieben oder Verfügungsrechte über Wohnungen, Wohneinheiten oder Wohnräume, die über einen typischen Beherbergungsvertrag hinausgehen, die Annahme einer touristischen Beherbergung ausschließen;
2. Wohnungen gemäß § 31 Abs 2 Z 1 ROG 2009.

Abgabenschuldner

§ 5

(1) Abgabenschuldner sind die Eigentümer der Wohnung, im Fall eines Baurechts jedoch die Bauberechtigten. Miteigentümer (gemeinsam Bauberechtigte) schulden die Abgabe zur ungeteilten Hand; im Fall von Wohnungseigentum gilt dies nur für die Partner einer Eigentümerpartnerschaft.

(2) Wird die Wohnung unbefristet oder mindestens sechs Monate vermietet, verpachtet oder sonst überlassen, sind für die Dauer der Überlassung die Inhaber (Mieter, Pächter, Fruchtnießer udgl) Abgabenschuldner. Bei gemeinsamer Inhabung schulden sie die Abgabe zur ungeteilten Hand.

(3) Änderungen in Bezug auf die Person des Abgabenschuldners sind von diesem der Abgabenbehörde binnen eines Monats ab dem Eintritt der Änderung zu melden. Im Fall des Abs 2 haften bis zur Meldung an die Gemeinde die Abgabepflichtigen gemäß Abs 1 neben den Abgabepflichtigen gemäß Abs 2 zur ungeteilten Hand.

(4) Personen, die behaupten, mangels Vorliegen eines Zweitwohnsitzes oder wegen des Zutreffens einer Ausnahme nicht abgabepflichtig zu sein, haben die Umstände, auf die sie ihre Behauptung stützen,

nachzuweisen. Kann ihnen ein Beweis nach den Umständen des Einzelfalls nicht zugemutet werden, so genügt die Glaubhaftmachung.

Bemessungsgrundlagen

§ 6

Die Abgabe ist nach der Nutzfläche der Wohnung und nach den angefangenen Kalendermonaten, in denen ein Zweitwohnsitz vorliegt, zu bemessen.

Höhe der Abgabe

§ 7

(1) Der Abgabensatz ist durch Verordnung der Gemeindevertretung festzulegen. Dabei ist auf den Verkehrswert der Liegenschaften in der Gemeinde und auf die finanziellen Belastungen der Gemeinde durch Zweitwohnsitze Bedacht zu nehmen. Der Abgabensatz kann für bestimmte Teile des Gemeindegebietes in unterschiedlicher Höhe festgesetzt werden, wenn sich die für die Festsetzung maßgeblichen Umstände innerhalb der Gemeinde erheblich unterscheiden.

(2) Die Höhe der Abgabe darf im Kalenderjahr nicht überschreiten:

für Wohnungen mit einer Nutzfläche	Höchstbetrag
bis 40 m ²	400 €
> 40 bis 70 m ²	700 €
> 70 bis 100 m ²	1.000 €
> 100 bis 130 m ²	1.300 €
> 130 bis 160 m ²	1.600 €
> 160 bis 190 m ²	1.900 €
> 190 bis 220 m ²	2.200 €
> 220 m ²	2.500 €

(3) Fallen für ein und dieselbe Wohnung sowohl eine Kommunalabgabe Zweitwohnsitz als auch eine besondere Nüch tigungsabgabe an, ist die Kommunalabgabe Zweitwohnsitz mit höchstens 50 % des Betrages gemäß Abs 2 begrenzt.

(4) Die Landesregierung hat die in Abs 2 jeweils angeführten Höchstbeträge durch Verordnung entsprechend anzupassen, sobald sich der von der Bundesanstalt Statistik Austria jeweils verlaublichste aktuelle Verbraucherpreisindex oder der an dessen Stelle tretende Index um mehr als 5 % geändert hat. Als Bezugsgröße für die Anpassung ist erstmalig der Monat des Inkrafttretens dieses Gesetzes und in weiterer Folge der Monat des Inkrafttretens der jeweiligen Verordnung heranzuziehen. Die Beträge können dabei auf ganze Euro kaufmännisch gerundet werden. Solche Verordnungen sind jeweils mit dem 1. Jänner des folgenden Kalenderjahres in Kraft zu setzen.

Entstehung des Abgabenspruchs, Anzeigeverpflichtungen

§ 8

(1) Abgabenzeitraum ist das Kalenderjahr. Der Abgabenspruch entsteht mit Beginn des Kalendermonats und besteht bis zum Ende des Kalendermonats, in dem ein Zweitwohnsitz vorliegt.

(2) Die Aufnahme und die Auflassung eines Zweitwohnsitzes sind der Abgabenbehörde anzuzeigen.

(3) Ändert sich während eines Kalenderjahres die Person des Abgabenschuldners, hat jeder Abgabenschuldner die Abgabe anteilmäßig, jeweils berechnet nach ganzen Monaten, zu entrichten. Ändert sich während eines Kalendermonats die Person des Abgabenschuldners, ist die Abgabe für diesen Monat allein vom neuen Abgabenschuldner zu entrichten, wenn dieser innerhalb dieses Monats mehr als zwei Wochen die Wohnung als Zweitwohnsitz verwenden kann, andernfalls hat der frühere Abgabenschuldner für diesen Monat allein die Abgabe zu entrichten.

(4) Die Abgabenschuldner haben bei der Abgabenbehörde für jedes (abgelaufene) Kalenderjahr bis zum 15. Jänner des Folgejahres eine Abgabenerklärung einzureichen. Sie gilt auch für die Folgejahre, wenn die Abgabenschuldner keine weitere Abgabenerklärung einreichen und keine Aufforderung zur Einreichung ergeht.

(5) Die Landesregierung ist ermächtigt, Form, Inhalt und Art der Übermittlung der Abgabenerklärung durch Verordnung näher zu regeln.

3. Abschnitt

Kommunalabgabe Wohnungsleerstand

Gegenstand der Abgabe

§ 9

Gegenstand der Abgabe sind Wohnungen im Sinn des § 2 Z 4 des Salzburger Bautechnikgesetzes, bei denen nach den Daten des Zentralen Melderegisters an mehr als 26 Kalenderwochen im Jahr kein Wohnsitz gemeldet ist.

Ausnahmen

§ 10

Ausgenommen von der Abgabepflicht sind jedenfalls:

1. Wohnungen, an denen ein Baugebrechen vorliegt oder die aus vergleichbaren sonstigen Gründen im Abgabenzeitraum überwiegend nicht nutzbar sind und die Gebrauchstauglichkeit bzw. Nutzbarkeit auch nicht mit objektiv wirtschaftlich zumutbaren Mitteln herstellbar ist;
2. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienwohnhäusern (mit bis zu drei Wohnungen), in denen die Grundeigentümer in einer der Wohnungen ihren Hauptwohnsitz haben;
3. ganzjährig betrieblich bedingte Wohnungen einschließlich solche bestehender land- und/oder forstwirtschaftlicher Betriebe;
4. Wohnungen, die ganzjährig als Zweitwohnsitze oder Ferienwohnungen verwendet werden;
5. Wohnungen, die von den Abgabenschuldnern wegen notwendiger Pflege oder Betreuung nicht mehr als Wohnsitz verwendet werden können;
6. Wohnungen gemäß § 31 Abs 2 Z 1 ROG 2009, Wohnungen im Verlassenschaftsverfahren sowie Vorsorgewohnungen für Kinder der Eigentümer (Bauberechtigten) der Wohnung, höchstens jedoch eine Vorsorgewohnung pro Kind und nur für Kinder bis zum vollendeten 40. Lebensjahr;
7. vermietbare Wohnungen, die trotz geeigneter Bemühungen über einen durchgehenden Zeitraum von sechs Monaten im Kalenderjahr zum ortsüblichen Mietzins nicht vermietet werden können;
8. Wohnungen im Eigentum (Baurechtseigentum) einer gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigung oder eines Unternehmens, dessen Betriebsgegenstand die Schaffung von Wohnraum ist;
9. Wohnungen im Eigentum der Gemeinde.

Abgabenschuldner

§ 11

(1) Abgabenschuldner sind die Eigentümer der Wohnung, im Fall eines Baurechts jedoch die Bauberechtigten. Miteigentümer (gemeinsam Bauberechtigte) schulden die Abgabe zur ungeteilten Hand; im Fall von Wohnungseigentum gilt dies nur für die Partner einer Eigentümerpartnerschaft.

(2) Besteht an der Wohnung ein Fruchtgenuss- oder ein Wohnungsgebrauchsrecht, so sind abweichend zu Abs 1 die Inhaber dieser Rechte Abgabenschuldner. Bei gemeinsamer Innehabung schulden sie die Abgabe zur ungeteilten Hand.

(3) Änderungen in Bezug auf die Person des Abgabenschuldners sind von diesem der Gemeinde binnen eines Monats ab dem Eintritt der Änderung zu melden. Im Fall des Abs 2 haften bis zur Meldung an die Abgabenbehörde die Abgabepflichtigen gemäß Abs 1 neben den Abgabepflichtigen gemäß Abs 2 zur ungeteilten Hand.

(4) Personen, die sich auf eine Ausnahme nach § 10 berufen, haben die Umstände dafür nachzuweisen. Kann ihnen ein Beweis nach den Umständen des Einzelfalls nicht zugemutet werden, so genügt die Glaubhaftmachung.

Bemessungsgrundlagen

§ 12

Die Abgabe ist nach der Nutzfläche der Wohnung und den Kalenderwochen im Jahr ohne Wohnsitz zu bemessen.

Höhe der Abgabe

§ 13

(1) Die Abgabensatz ist durch Verordnung der Gemeindevertretung festzulegen. Dabei ist auf den Verkehrswert der Liegenschaften in der Gemeinde Bedacht zu nehmen. Der Abgabensatz kann für bestimmte Teile des Gemeindegebietes in unterschiedlicher Höhe festgesetzt werden, wenn sich die für die Festsetzung maßgeblichen Umstände innerhalb der Gemeinde erheblich unterscheiden.

(2) Die Höhe der Abgabe darf im Kalenderjahr nicht überschreiten:

für Wohnungen mit einer Nutzfläche	Höchstbetrag	
	für Neubauwohnungen	für sonstige Wohnungen
bis 40 m ²	800 €	400 €
> 40 bis 70 m ²	1.400 €	700 €
> 70 bis 100 m ²	2.000 €	1.000 €
> 100 bis 130 m ²	2.600 €	1.300 €
> 130 bis 160 m ²	3.200 €	1.600 €
> 160 bis 190 m ²	3.800 €	1.900 €
> 190 bis 220 m ²	4.400 €	2.200 €
> 220 m ²	5.000 €	2.500 €

(3) Als Neubauwohnungen gelten Wohnungen, bei denen die Anzeige über die Vollendung der baulichen Errichtung noch nicht länger als fünf Jahre zurückliegt.

(4) § 7 Abs 4 gilt sinngemäß.

Entstehung des Abgabenspruchs, Anzeigeverpflichtungen

§ 14

(1) Abgabenzeitraum ist das Kalenderjahr. Der Abgabenspruch entsteht mit Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres. Die Entstehung ist von den Abgabenschuldnern der Abgabenbehörde bis zum 15. Jänner des Folgejahres anzuzeigen.

(2) Ändert sich während eines Kalenderjahres die Person des Abgabenschuldners, hat jeder Abgabenschuldner/jede Abgabenschuldnerin die Entstehung eines Abgabenspruchs gemäß Abs 1 anzuzeigen und die Abgabe nach Anzahl der jeweils ihn/ihr betreffenden vollen Kalenderwochen ohne Wohnsitz zu entrichten.

(3) Die Landesregierung ist ermächtigt, Form, Inhalt und Art der Übermittlung einer Abgabenerklärung durch Verordnung näher zu regeln.

4. Abschnitt

Datenschutzrechtliche Bestimmungen

Datenverarbeitung

§ 15

(1) Die Gemeinden und die Stadt Salzburg sind Verantwortliche nach Art 4 Z 7 der Datenschutz-Grundverordnung.

(2) Die nach Abs 1 Verantwortlichen dürfen, sofern dies zum Zweck der Erhebung der nach diesem Gesetz geregelten Abgaben erforderlich ist, folgende Daten über die jeweiligen Abgabenschuldner verarbeiten:

a) Identifikationsdaten:

aa) bei natürlichen Personen: den Namen, das Geschlecht, das Geburtsdatum, allfällige akademische Grade, Standesbezeichnungen und Titel;

bb) bei juristischen Personen und Personengesellschaften: die gesetzliche, satzungsmäßige oder firmenmäßige Bezeichnung und hinsichtlich der vertretungsbefugten Organe die Daten nach sublit aa sowie die Firmenbuchnummer, die Vereinsregisterzahl, die Umsatzsteuer-Identifikationsnummer und die Ordnungsnummer im Ergänzungsregister;

- b) Erreichbarkeitsdaten: Wohnsitzdaten und sonstige Adressdaten, die Telefonnummer, elektronische Kontaktdaten, wie insbesondere die E-Mail-Adresse und Telefax-Nummer, oder Verfügbarkeitsdaten;
- c) von den Abgabenschuldnern bekanntgegebene Bankverbindungen;
- d) grundstücks-, gebäude- und wohnungsbezogene Daten, verbrauchsbezogene Daten.

(3) Die nach Abs 1 Verantwortlichen dürfen personenbezogene Daten, die nach den Bestimmungen dieses Gesetzes verarbeitet werden, auch in folgenden Verfahren verarbeiten:

1. in Verfahren betreffend Zweitwohnungen nach den bau-, raumordnungs- und grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen des Landes;
2. in Verfahren betreffend Zweckentfremdungen von Wohnungen nach § 31b des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009;
3. in Verfahren zur Erhebung einer Nächtigungsabgabe nach dem Salzburger Nächtigungsabgabengesetz.

Sie dürfen diese Daten auch an die mit der Vollziehung der vorgenannten Rechtsvorschriften betrauten Behörden zum Zweck der Wahrnehmung der ihnen gesetzlich übertragenen Aufgaben übermitteln.

(4) Die nach Abs 1 Verantwortlichen haben personenbezogene Daten zu löschen, sobald diese für die Erfüllung der ihnen im Zusammenhang mit diesem Gesetz obliegenden Aufgaben nicht mehr benötigt werden.

Datenerhebung

§ 16

(1) Für Zwecke der Abgabenerhebung sind die Abgabenbehörden unbeschadet ihrer Befugnisse nach der BAO berechtigt auf automationsunterstütztem Weg:

1. in Bezug auf die Kommunalabgabe Wohnungsleerstand Art und Anzahl der Wohnsitze in einer Wohnung sowie die Namen und das jeweilige An- und Abmeldedatum der dort in den letzten zehn Kalenderjahren (nicht jedoch vor Ausschreibung der Abgabe) gemeldeten Personen im Zentralen Melderegister durch eine Verknüpfungsanfrage im Sinn des § 16a Abs 3 des Meldegesetzes 1991 nach dem Kriterium Adresse abzufragen;
2. in das lokale Gebäude- und Wohnungsregister für die betreffende Wohnung Einsicht zu nehmen;
3. auf die Daten der Baubehörde für die betreffende Wohnung zuzugreifen.

(2) Zum Zweck der Feststellung eines Wohnsitzes gemäß § 3 Abs 3 haben auf Anfrage der Abgabenbehörde die Versorgungs- oder Entsorgungsunternehmen die vorhandenen Verbrauchsdaten für Wasser und Energie für die betreffende Wohnung im Abgabenzeitraum zu übermitteln und die Erbringer von Postdiensten oder von elektronischen Zustelldiensten die zur Beurteilung der Nutzung erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

5. Abschnitt

Schlussbestimmungen

Strafbestimmungen

§ 17

- (1) Eine Verwaltungsübertretung begeht, wer
 1. als Abgabenschuldnerin oder Abgabenschuldner seiner Anzeigeverpflichtung für die Aufnahme eines Zweitwohnsitzes nach § 8 Abs 2 nicht nachkommt;
 2. als Dienstanbieterin oder Dienstanbieter den Verpflichtungen gemäß § 16 Abs 2 nicht entspricht.
- (2) Verwaltungsübertretungen sind im Fall des Abs 1 Z 1 mit einer Geldstrafe bis zu 1.000 € und im Fall des Abs 1 Z 2 mit einer Geldstrafe bis zu 5.000 € zu bestrafen.

Verweisungen auf Bundes- und Unionsrecht

§ 18

(1) Die in diesem Gesetz enthaltenen Verweisungen auf bundesrechtliche Vorschriften gelten, soweit nicht ausdrücklich anderes bestimmt wird, als Verweisungen auf die letztzitierte Fassung:

1. Meldegesetz 1991 – MeldeG, BGBl Nr 9/1992, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 54/2021;

2. Richtwertgesetz – RichtwG, BGBl Nr 800/1993, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 59/2021;
3. Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002, BGBl I Nr 70/2002; zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 222/2021.

(2) Dieses Gesetz verweist auf die Verordnung (EU) 2016/679 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung), ABl Nr L 119 vom 4. Mai 2016 S 1, in der Fassung der Berichtigung ABl Nr L 74 vom 4. März 2021 S 35.

Inkrafttreten

§ 19

(1) Dieses Gesetz tritt mit 1. Jänner 2023 in Kraft.

(2) Verordnungen nach diesem Gesetz einschließlich Verordnungen, mit denen Abgaben nach diesem Gesetz ausgeschrieben werden, dürfen bereits ab der Kundmachung dieses Gesetzes erlassen werden; sie dürfen jedoch frühestens gleichzeitig mit dem im Abs 1 bestimmtem Zeitpunkt in Kraft gesetzt werden.

Artikel II

Änderung des Salzburger Nächtigungsabgabengesetzes

Das Salzburger Nächtigungsabgabengesetz, LGBl Nr 7/2020, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl Nr 38/2022, wird geändert wie folgt:

1. *Im Inhaltsverzeichnis entfallen die die §§ 2 und 20 betreffenden Zeilen.*

2. *§ 2 entfällt.*

3. *§ 11 Abs 7 entfällt.*

4. *Im § 18 entfällt Abs 6; der bisherige Abs 7 erhält die Absatzbezeichnung „(6)“.*

5. *Im § 19 lautet der zweite Satz: „Die Landesregierung ist sachlich in Betracht kommende Oberbehörde gegenüber der Abgabenbehörde.“*

6. *§ 20 entfällt.*

7. *Im § 22 Abs 1 lauten die Z 1 und 2:*

- „1. durch Handlungen oder Unterlassungen die allgemeine oder besondere Nächtigungsabgabe oder die Forschungsinstitutsabgabe verkürzt;
2. durch Handlungen oder Unterlassungen die allgemeine oder besondere Nächtigungsabgabe oder die Forschungsinstitutsabgabe hinterzieht;“

8. *Im § 25 wird angefügt:*

„(10) Die §§ 18 Abs 6, 19 und 22 Abs 1 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr/2022 treten mit 1. Jänner 2023 in Kraft. Gleichzeitig treten die §§ 2, 11 Abs 7 und 20 außer Kraft. Die Bestimmungen des Salzburger Nächtigungsabgabengesetzes, LGBl Nr 7/2020, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl Nr 38/2022, zur zusätzlichen Gemeindeabgabe gemäß § 2 sind auf Abgabefälle, die vor dem 1. Jänner 2023 eingetreten sind, weiterhin anzuwenden.“

Erläuterungen

1. Allgemeines:

Das Gesetzesvorhaben dient der Umsetzung der Landtagsentschließung Nr. 209 der Beilagen zum stenographischen Protokoll des Salzburger Landtages (3. Session der 16. Gesetzgebungsperiode). Darin wird die Landesregierung aufgefordert, die Möglichkeiten einer Leerstands- und einer Zweitwohnsitzabgabe zu prüfen. Die Ergebnisse dieser Prüfung zeigen, dass die Einführung solcher Abgaben dem Landesgesetzgeber (finanz)verfassungsrechtlich nicht grundsätzlich verwehrt ist. Für die Zweitwohnsitzabgabe besteht eine ausdrückliche Grundlage im § 16 Abs 1 Z 4 FAG 2017 und für die Einführung einer Wohnungsleerstandsabgabe kann auf das Abgabenfindungsrecht der Länder zurückgegriffen werden.

Die vorgeschlagene Kommunalabgabe für Zweitwohnsitze folgt im Kern Vorbildern anderer Länder (insbesondere des Landes Kärnten), berücksichtigt freilich aber die einschlägigen Regelungen des Salzburger Bau- und Raumordnungsrechts.

Mit der Kommunalabgabe für Wohnungsleerstände betritt das Land Salzburg Neuland. Übergeordnetes Ziel der abgabenrechtlichen Regelungen ist hier die Bekämpfung des spekulativen Wohnungsleerstands. Seit mehreren Jahren erleben nämlich Investitionen in den Wohnbau bzw in den Erwerb einer Wohnung als Alternative zu einer Geldanlage eine regelrechte Hochphase. Oftmals werden (neue) Wohnungen nur aus dem Motiv der Wertsteigerung erworben, ohne unmittelbar Erträge aus einer Vermietung generieren zu wollen. Es liegt auf der Hand, dass derartiges Verhalten der Wohnversorgung von Haushalten nicht zu Gute kommt und demnach auch nicht zur Deckung des Wohnbedarfs von Menschen beiträgt. Die Abgabe soll hier ein weiterer Baustein zur Durchsetzung der raumplanungs- und wohnbauförderungsrechtlichen Zielsetzungen nach „leistbarem Wohnraum“ sein.

2. Verfassungsrechtliche Grundlagen:

§ 8 F-VG 1948

Die Zweitwohnsitzabgabe stützt sich auf § 16 Abs 1 Z 4 FAG 2017. Gemäß § 16 Abs 2 FAG 2017 sind Zweitwohnsitzabgaben ausschließliche Gemeindeabgaben.

Die Leerstandsabgabe gründet sich auf das sog Abgabenfindungsrecht der Länder. Die wichtigste verfassungsrechtliche Schranke für das Abgabenfindungsrecht der Länder ergibt sich aus § 8 Abs 3 F-VG 1948. Danach dürfen neben Bundesabgaben gleichartige Abgaben der Länder vom selben Besteuerungsgegenstand nur mit bundesgesetzlicher Ermächtigung erhoben werden. Das Begutachtungsverfahren förderte keine Bundesabgabe zutage, die denselben Besteuerungsgegenstand aufwies. Auch zum im Entwurf angesprochenen Umstand, dass es sich bei der vorgeschlagenen Leerstandsabgabe um verfassungsrechtliches Neuland handelt, welches sich im Nahbereich des Erk VfSlg 10.403/1985 befindet, brachte das Begutachtungsverfahren nichts zutage, was das Vorhaben ausschließen würde.

Fremdenverkehrsabgaben sind gemäß § 16 Abs 1 Z 6 FAG 2017 ausschließliche Landes(Gemeinde)abgaben. Die Gesetzgebungskompetenz des Landes im Bereich des SNAG (Art II) ergibt sich aus § 8 Abs 1 und 5 F-VG 1948.

Gemäß § 9 F-VG 1948 sind Gesetzesbeschlüsse der Landtage, die – wie hier – Landes(Gemeinde)abgaben zum Gegenstand haben, unmittelbar nach der Beschlussfassung des Landtages vor ihrer Kundmachung vom Landeshauptmann dem Bundeskanzleramt bekanntzugeben.

3. Übereinstimmung mit dem EU-Recht:

Dem Gesetzesvorhaben stehen unionsrechtliche Vorschriften nicht entgegen.

4. Kosten:

Die finanziellen Auswirkungen des Vorhabens treffen die Gemeinden.

Der Aufwand für die Erhebung der Kommunalabgaben Zweitwohnsitz und Wohnungsleerstand wird in etwa mit dem der Nächtigungsabgabe vergleichbar sein.

Der Ertrag aus der Erhebung einer Kommunalabgabe Zweitwohnsitz dürfte geringfügig über dem der bisherigen Zusatzabgabe (§ 2 SNAG) liegen, zumal auf Grund der unterschiedlichen Definitionen die Anzahl der Zweitwohnsitze höher sein dürfte als die der Ferienwohnungen und bei Objektidentität der Höchstbetrag über dem des bisherigen § 11 Abs 7 SNAG (30 % der besonderen Nächtigungsabgabe) liegt.

Der Ertrag aus der Erhebung einer Kommunalabgabe Wohnungsleerstand ist in erster Linie von der Höhe der Abgabe, der Größe der Wohnung und der Dauer des Leerstandes abhängig. Bei einem ganzjährigen Leerstand einer 70 bis 100 m² Wohnungen beträgt die höchstzulässige Abgabe 1.000 €. Nach den Daten

der Statistik Austria beträgt auf Basis der letzten Registerzählung (2011) die durchschnittliche Nutzfläche pro Wohnung in Salzburg 85,8 m². Hingewiesen wird im Zusammenhang auch darauf, dass im interaktiven Atlas der Statistik Austria ([STATatlas](#)) der im GWR erfasste Gebäudebestand nach Wohnsitzangabe (nur Hauptwohnsitz, nur Nebenwohnsitz, mit Haupt und -Nebenwohnsitz, ohne Wohnsitzangabe) und Gemeinde/politischer Bezirk abgefragt werden kann.

Für die Eigentümer von Wohnungen in Gemeinden, die Kommunalabgaben für Zweitwohnsitze und/ oder Wohnungsleerstand erheben, ergeben sich – sofern kein Ausnahmetatbestand vorliegt – zusätzliche finanzielle Belastungen in Höhe der von der Gemeinde festgelegten Abgabe.

Vom Bundesministerium für Inneres wurde im Zuge des Begutachtungsverfahrens bekanntgegeben, dass es zwar aktuell schon möglich sei, unter Eingabe einer Wohnungsadresse alle dort aktuell aufrecht angemeldeten Personen abzufragen. Eine Abfragemöglichkeit, bei der alle in den letzten Jahren an dieser Adresse angemeldeten Personen angezeigt werden, müsste hingegen neu entwickelt werden. Nach einer ersten Grobeinschätzung würden sich die Kosten dafür auf ca 40.000 € belaufen, welche nach dem vorgenannten Ministerium vom Land Salzburg zu tragen wären.

5. Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft, insbesondere auf Frauen und Männer:

Die vorgesehenen Regelungen haben keine direkten oder indirekten Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft.

6. Ergebnisse des Begutachtungs- und Konsultationsverfahrens:

6.1. Zum Gesetzentwurf wurden vom Bundeskanzleramt, vom Bundesministerium für Inneres, vom Bundesministerium für Finanzen und vom Bundesministerium für Justiz, vom Salzburger Gemeindeverband und von der Landesgruppe Salzburg des österreichischen Städtebundes, von der Wirtschaftskammer Salzburg, von der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg und von der Kammer der ZiviltechnikerInnen, ArchitektInnen und IngenieurInnen für Oberösterreich und Salzburg, vom österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, von den Regionalverbänden Pinzgau und Oberpinzgau, vom Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbund, vom Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen, von einem Vertreter der KPÖ-Plus, von der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH sowie von der Abteilung 4 und der Fachgruppe Personal des Amtes der Landesregierung Stellungnahmen abgegeben. Ihre kurze Darstellung an dieser Stelle wäre zu wenig präzise, so dass davon Abstand genommen wird. Sämtliche Stellungnahmen sind im Internet im Wege der Homepage des Landes einsehbar.

Das Vorhaben wurde grundsätzlich überwiegend positiv beurteilt. Kritische Rückmeldungen gab es vor allem zu den vorgesehenen Ausnahmen der einzelnen Abgaben, zu den jeweiligen Höhen der Abgaben, zu den datenschutzrechtlichen Bestimmungen und zu den vorgesehenen Abgabungsverfahren.

Die eingebrachten Einwände und Anregungen wurden amtsintern erörtert und soweit wie möglich berücksichtigt. Gegenüber dem Entwurf kommt es im Wesentlichen – abgesehen von einer Reihe von Klarstellungen und einzelner Präzisierungen – zu folgenden Änderungen:

- a) Ergänzung der allgemeinen Bestimmungen um eine Zuständigkeitsregelung;
- b) Klarstellung, dass touristische Eigennutzungen von Apartments in Beherbergungsbetrieben eine Zweitwohnsitzabgabe auslösen können;
- c) Aufnahme einer Gesamtschuldnerhaftung für Eigentümerpartner;
- d) Staffelung der Zweitwohnsitzabgabe und Leerstandsabgabe nach Nutzfläche und Erhöhung der Leerstandsabgabe für Neubauwohnungen;
- e) Indexierung der Höchsthöhen der Abgaben;
- f) Neuregelung des Entstehens und Endens der Abgabepflicht bei der Zweitwohnsitzabgabe einschließlich der Aufnahme expliziter Regelungen über unterjährige Abgabenschuldneränderungen und Anzeigepflichten;
- g) Einschränkung der Ausnahmeregelungen für die Leerstandsabgabe;
- h) Ausweitung der Abgabenschuldnerschaft bei der Leerstandsabgabe auf Personen, die über ein Fruchtgenussrecht oder Wohnungsgebrauchsrecht an der Wohnung verfügen;
- i) Aufnahme einer Anzeigeverpflichtung bei der Leerstandsabgabe über die Entstehung eines Abgabenanspruchs;
- j) Entfall der verfahrensrechtlichen Sonderbestimmungen zur BAO;
- k) Schärfung der Bestimmungen über die Datenverarbeitung und -erhebung;
- l) Aufnahme spezieller Strafbestimmungen für einzelne Tatbestände.

6.2 Im Rahmen des Konsultationsverfahrens wurde die Aufnahme von Verhandlungen in einem Konsultationsgremium nicht verlangt.

6. Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu Art I (Zweitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz):

Zu § 1:

§ 8 Abs 5 F-VG 1948 räumt der Landesgesetzgebung in seinem ersten Satz die Kompetenz ein, Gemeinden zu ermächtigen, bestimmte Abgaben auf Grund eines Beschlusses der Gemeindevertretung zu erheben. Dabei sind gemäß § 8 Abs 5 zweiter Satz F-VG 1948 zumindest die wesentlichen Merkmale der Abgabe zu bestimmen. Als solche gelten der Besteuerungsgegenstand, die Bemessungsgrundlage, die Regelung der Steuerschuldnerschaft und – kraft ausdrücklicher Nennung – „insbesondere auch ihr zulässiges Höchstausmaß“ (vgl *Ruppe* in: *Korinek/Holoubek* [Hrsg]), Österreichisches Bundesverfassungsrecht, zu § 8 F-VG Rz 35 mwN).

§ 1 ermächtigt die Gemeinden im Sinn der vorgenannten Verfassungsbestimmung zur Erhebung einer Zweitwohnsitzabgabe sowie einer Leerstandsabgabe, wobei die Abschnitte 2 und 3 die wesentlichen Merkmale der Abgabe normieren. Ob und inwieweit die Gemeinden von dieser Ermächtigung Gebrauch machen, ist ihnen überlassen. Eine Erhebung beider Abgaben kommt ebenso in Betracht wie die Erhebung nur einer Zweitwohnsitzabgabe oder nur einer Leerstandsabgabe. Voraussetzung für die Erhebung der Abgaben ist jeweils ein Beschluss der Gemeindevertretung und die Erlassung einer entsprechenden Beitragsverordnung.

Zu § 2:

Mit Abs 1 wird der Bezeichnungspflicht gemäß Art 118 Abs 2 letzter Satz B-VG Rechnung getragen. Dies ist nur für den 4. Abschnitt von Bedeutung, weil die Abgabenerhebung der Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich erfolgt, ohne dass es insoweit einer Bezeichnung des eigenen Wirkungsbereichs bedarf (Art 118 Abs 2 iVm Art 116 Abs 2 B-VG; vgl VfSlg 17.557/2005)

Mit Abs 2 wird die sachliche und örtliche Zuständigkeit festgelegt.

Zum 2. Abschnitt (Kommunalabgabe Zweitwohnsitz):

Das Finanzausgleichsgesetz (FAG) kennt seit dem Jahr 1993 die Zweitwohnsitzabgabe. Nach den Materialien (Nr 867 BlgNR 18. GP) berücksichtigt das FAG damit, „*daß durch Zweitwohnsitze insbesondere den Gemeinden Kosten entstehen können, die nicht durch Benützungsgebühren abgedeckt werden können (wie zB für die Bereitstellung von Infrastruktur oder im hoheitlichen Bereich), ohne daß diesen Kosten Einnahmen der Gemeinden aus Ertragsanteilen gegenüberstehen*“. Die Entscheidung darüber, ob eine solche Abgabe erhoben wird bzw ihre nähere Ausgestaltung, soll nach den vorgenannten Materialien den Landesgesetzgebern überlassen werden, die jeweils auf die regionalen Erfordernisse und auf die sonstigen landesgesetzlichen Bestimmungen Rücksicht nehmen können.

Mit der landesgesetzlichen Einführung einer Zweitwohnsitzabgabe soll diesen Zielsetzungen entsprochen werden. Und zwar einerseits den regionalen Erfordernissen insofern, als die Abgabe in das freie Beschlussrecht der Gemeinden gestellt wird und die Gemeinden daher über deren Erhebung frei entscheiden können. Und der Rücksichtnahme auf landesgesetzliche Bestimmungen andererseits durch eine weitest mögliche Anlehnung der abgabenrechtlichen Vorschriften an das einschlägige Bau- und Raumordnungsrecht, um die Ziele der Raumordnung (insbesondere des leistbaren Wohnens) bestmöglich zu unterstützen und einen einfachen und effizienten Vollzug zu gewährleisten.

Die vorgeschlagenen Regelungen der §§ 3 sowie 5 bis 8 lehnen sich dabei weitgehend an die Kärntner Regelungen an, wofür bereits zahlreiche Judikate, Literaturmeinungen (vgl ua *Krenn/Wegscheider*, Ausgewählte Fragen zum „Zweitwohnsitz“ im Sinne des Kärntner Zweitwohnsitzabgabengesetzes, Kärntner Gemeindeblatt, 1/2013, 2 ff.) und Kommentierungen (insb *Wegscheider/Burgstaller*, Kommentar zum Kärntner Zweitwohnsitzabgabengesetz, in *Heinrich/Krenn* (Hrsg), Kärntner Landes- und Gemeindeabgabenrecht. Gesetzestexte und Kommentar, Klagenfurt 2016) vorliegen, auf welche im Folgenden zum Teil zurückgegriffen wird.

Zu § 3:

Der Steuergegenstand (Abs 1) ist durch den finanzausgleichsrechtlichen Begriff des „Zweitwohnsitzes“ im § 16 Abs 1 Z 4 FAG 2017 vorgegeben. Er ist das Gegenstück zum Erst- bzw Hauptwohnsitz (Abs 2). Das entspricht nicht nur der sprachlichen Logik, sondern – wie *Ruppe* bereits nachgewiesen hat – auch dem Ergebnis einer systematischen Interpretation: „*Nach den Intentionen der finanzausgleichsrechtlichen Neuregelung geht es darum, jene Wohnsitze zum Gegenstand einer Besteuerung zu machen, die den Gemeinden keine Einnahmen aus Ertragsanteilen vermitteln. Diese Ertragsanteile knüpfen nun ihrerseits*

an den abgestuften Bevölkerungsschlüssel beziehungsweise die Volkszahl an, die sich nach den Ergebnissen der letzten Volkszählung bestimmt. Das Volkszählungsgesetz stellt wiederum auf den Hauptwohnsitz ab.“ (Ruppe in: Funk, Grundverkehrsrecht (Hrsg), Zweitwohnsitzsteuern (1996), 239 f).

Der Belastungsgrund für den Steuergegenstand ist in der besonderen Leistungskraft der Eigentümer bzw Besitzer von Zweitwohnsitzen zu sehen, wobei die Materialien zur Einführung der Zweitwohnsitzabgabe (Nr 867 BlgNR 18. GP) klarstellen, dass der Begriff „Zweitwohnsitz“ nicht eng zu verstehen ist, sondern auch Dritt- und weitere Wohnsitze in sich schließt. Die Zweitwohnsitzabgabe präsentiert sich daher als Aufwandsteuer, dh als Steuer auf Aufwendungen für Privatkonsum, auch wenn damit – wie bei den Verbrauchssteuern – kein Verbrauch von Gütern einhergeht. Sie bezweckt nach Ruppe (aaO, 243) eine leistungsfähigkeitsorientierte Belastung von Zweitwohnungsbesitz, basierend auf der plausiblen Annahme, dass die Verfügungsmöglichkeit über Zweitwohnsitze im typischen Fall ein besonderes Maß an wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit indiziert und daher in sachgerechter Weise zum Gegenstand von steuerlichen Belastungen gemacht werden darf. Auf Grund des vorbeschriebenen Belastungsgrundes wird deutlich, dass es sich bei der Zweitwohnsitzabgabe nicht um eine spezielle Vermögenssteuer oder zusätzliche Grundsteuer handelt. Ebenso unterscheidet sie sich im Belastungsgrund von der Nächtigungsabgabe als Fremdenverkehrsabgabe: Bei der Fremdenverkehrsabgabe geht es um die Besteuerung des Nutzens aus dem Fremdenverkehr oder des Nutzens aus Fremdenverkehrseinrichtungen; bei der Zweitwohnsitzabgabe geht es dagegen um eine vom Tourismus prinzipiell unabhängige Abgabe, welche die Leistungsfähigkeit, die in einem bestimmten Aufwand zum Ausdruck kommt, erfasst (Ruppe, aaO, 243f).

Der Begriff des „Hauptwohnsitzes“ deckt sich mit jenen des Art 6 Abs 3 B-VG. Diese verfassungsrechtliche Umschreibung stellt sicher, dass in Österreich jede Person nur einen Hauptwohnsitz haben kann und demnach alle anderen (Neben)Wohnsitze einer Person als Zweitwohnsitz in Betracht kommen.

Der Begriff des „Wohnsitzes“ (Abs 3) orientiert sich an § 26 der Bundesabgabenordnung. Er ist nicht identisch mit dem Begriff „Wohnung“, dem das Element der Niederlassung fehlt. Eine Person hat einen Wohnsitz dort, wo sie eine Wohnung innehat unter Umständen, die darauf schließen lassen, dass sie die Wohnung beibehalten und benützen wird.

Innehaben bedeutet, über eine Wohnung tatsächlich oder rechtlich verfügen zu können, sie also jederzeit für den eigenen Wohnbedarf benützen zu können (vgl ua VwGH 23.2.2010, 2007/15/0292). Als Rechtsgründe für die Innehabung kommen vor allem Eigentum (zB am Ein- oder Zweifamilienhaus), Wohnungseigentum, Miete, Untermiete, Wohnungsrecht (§ 521 ABGB), aber auch familienrechtliche Ansprüche (zB des Ehegatten, vgl auch § 97 ABGB) in Betracht.

Zum Tatbestandsmerkmal „beibehalten und benützen“ ist auszuführen, dass hier wie beim sog „Steuerwohnsitz“ gemäß § 26 BAO die tatsächliche Gestaltung der Dinge maßgeblich sein soll. Auf die subjektive Absicht und Einstellung kommt es nicht an. Entscheidend ist das objektive Moment der Innehabung unter den genannten Umständen „beibehalten und benützen“ (vgl zum Steuerwohnsitz ua VwGH 21.5.1990, ZI 89/15/0115; 20.6.1990, ZI 89/16/0020; 24.1.1996, ZI 95/13/0150; 19.12.2006, ZI 2005/15/0127). So spricht die tatsächliche Benützung einer Wohnung mit gewisser Regelmäßigkeit und Gewohnheit für die Erfüllung des Tatbestandsmerkmals „beibehalten und benützen“. Die polizeiliche Ab- bzw Anmeldung nach dem Meldegesetz ist an sich nicht entscheidend (vgl zum Steuerwohnsitz VwGH 26.11.1991, ZI 91/14/0041; 24.1.1996, 95/13/0150; 3.7.2003, 99/15/0104), kann in Zweifelsfällen aber einen Begründungsanhalt bieten (vgl wiederum zum Steuerwohnsitz VwGH 20.06.1990, 89/16/0020; 7.9.2006, 2004/16/0001). Ist eine Person Eigentümerin einer weiteren Wohnung im gleichen Gebäude oder im Nachbargebäude, ist in der Regel nicht davon auszugehen, dass sie die weitere Wohnung unter Umständen innehat, die darauf schließen lassen, dass sie beide Wohnungen selbst beibehalten und benutzen wird. Eine ähnliche Situation kann vorliegen, wenn die Zweitwohnung in der gleichen oder einer nahen Gemeinde bzw Ortschaft liegt und über keine besondere Lage verfügt. Eine solche „besondere Lage“ wäre hingegen zu bejahen, wenn der Hauptwohnsitz im Ballungszentrum, die Zweitwohnung jedoch am See oder am Berg neben einer Schipiste liegt (so auch Wegscheider/Burgstaller zur Ktn Regelung, vgl Wegscheider/Burgstaller, Kommentar, aaO, zu § 2 K-ZWAG, Rz 21).

Als Indizien für das Vorliegen eines Wohnsitzes können beispielhaft folgende Punkte genannt werden: Lage der Wohnung, Möblierung der Wohnung, Ausstattung der Wohnung (persönliche Einrichtungsgegenstände; Vorhandensein von Vorräten), Postadresse/Nachsendeauftrag, entsprechende Nutzung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (wie Stromverbrauch, Wasserverbrauch, Abwasseranfall oder Abfallentsorgung [so auch Wegscheider/Burgstaller zur Ktn Regelung, vgl Wegscheider/Burgstaller, Kommentar, aaO, zu § 2 K-ZWAG, Rz 16]).

Vom Vorliegen eines Wohnsitzes ist jedenfalls auszugehen, wenn für die betreffende Wohnung eine Erklärung gemäß § 86 Abs 15 Sbg ROG 2009 abgegeben worden ist.

Der Begriff „Wohnung“ (Abs 4) ist im Sinn des § 2 Z 4 BauTG zu verstehen, also als Gesamtheit von einzelnen oder zusammenliegenden Räumen, die baulich in sich abgeschlossen und zu Wohnzwecken bestimmt sind und die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen. Nicht als Wohnungen gelten nach dem zweiten Satz des § 2 Z 4 BauTG Zimmer oder Wohneinheiten in Heimen und Beherbergungsbetrieben (aber nach der Sonderbestimmung gemäß § 4 Z 1 nur, wenn es sich dabei nicht um die Eigennutzung von Apartments in Beherbergungsbetrieben handelt) sowie zB Wohnwägen oder Schrebergartenhütten (gemäß der Verordnung LGBl Nr 8/2011). Des Weiteren muss es sich um Wohnraum handeln, der von seiner Ausstattung einen Aufenthalt zum Wohnen oder Schlafen grundsätzlich ermöglicht. Eine Untergrenze an Primitivität der Wohnausstattung darf dabei nicht unterschritten werden. Sie muss aber auch nicht standesgemäß sein – eine einfache Ausstattung genügt.

Leerstehende (unmöblierte) Wohnungen erfüllen die tatbestandlichen Voraussetzungen nicht. Für die Erhebung einer Abgabe auf leerstehenden Wohnraum würde die finanzausgleichsrechtliche Ermächtigung des § 16 Abs 1 Z 4 FAG 2017 auch nicht reichen (vgl *Ruppe*, aaO, 241, sowie *Frank*, Gemeindeabgaben auf Grund freien Beschlussrechts [2002], 390).

Zu § 4:

Die finanzausgleichsrechtliche Ermächtigung des § 16 Abs 1 Z 4 FAG 2017 erfasst schlechthin alle Arten von Nicht-Hauptwohnsitzen. Eine umfassende Ausnützung dieser Ermächtigung ist verfassungsrechtlich nicht zwingend. Es liegt im rechtspolitischen Gestaltungsspielraum des Landesgesetzgebers, Ausnahmen vorzusehen. Solche Ausnahmen enthält § 4, wobei durch die Verweisung auf die §§ 5 Z 17 lit a und 31 Abs 2 Z 1 ROG 2009 – im Sinn einer abgestimmten Rechtsordnung – ein Gleichklang mit den raumordnungsrechtlichen Ausnahmebestimmungen hergestellt wird. Die Aufzählung der Ausnahmen ist nicht abschließend (arg „jedenfalls“). Dem Wesen der Ermächtigungsabgabe entsprechend können die Gemeinden unter Beachtung des Sachlichkeitsgrundsatzes und der Grundrechte weitere Ausnahmetatbestände berücksichtigen und in die Verordnung aufnehmen.

Z 1:

Nicht erfasst von einer Zweitwohnsitzabgabe sind Wohnungen, die verwendet werden: aa) als Hauptwohnsitz, bb) für die touristische Beherbergung von Gästen, cc) für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke, wie etwa die Bewirtschaftung von Almen oder Forstkulturen, dd) für Zwecke der Ausbildung oder der Berufsausübung, soweit dafür ein dringendes Wohnbedürfnis besteht, ee) für Zwecke der notwendigen Pflege oder Betreuung von Menschen und ff) für sonstige durch Verordnung der Landesregierung festgelegte Zwecke.

Zur sublit aa ist begleitend auszuführen, dass es in diesen Fällen unerheblich ist, ob die Wohnung einer anderen Person als Zweitwohnsitz dient. Es wird auf das Objekt „Wohnung“ abgestellt. Die Nicht-Besteuerung erfolgt aus sachlichen Erwägungen, weil die Wohnung an sich ja von Menschen als Hauptwohnsitz verwendet wird. Zum anderen gebühren der Gemeinde für solche Hauptwohnsitzwohnungen in aller Regel Ertragsanteile, weshalb die gleichzeitige Erhebung einer Zweitwohnsitzabgabe überschießend sein könnte.

Motiv für die Ausnahme nach der sublit bb ist, dass Beherbergungsbetriebe und Privatzimmervermieter nicht zusätzlichen steuerlichen Belastungen ausgesetzt werden sollen. Der Begriff „touristische Beherbergung von Gästen“ ist grundsätzlich im Sinn der einschlägigen raumordnungsrechtlichen Vorschriften (§ 5 Z 15 sbg ROG 2009) zu verstehen. Explizit klargestellt wird im Zusammenhang (neuerlich), dass Eigennutzungen von Apartments in Beherbergungsbetrieben oder Verfügungsrechte über Wohnungen, Wohneinheiten oder Wohnräume, die über einen typischen Beherbergungsvertrag hinausgehen, die Annahme einer touristischen Beherbergung ausschließen. Eine Eigennutzung im Sinn dieser Bestimmung liegt sohin auch dann vor, wenn das Recht zur Benützung (zum Gebrauch) der Sache aus vertraglichen Vereinbarungen folgt, welche die Eigentümer (Wohnungseigentümer) mit einem anderen Rechtssubjekt (etwa juristischen Personen zur Führung eines Beherbergungsbetriebes) geschlossen haben.

Die besonderen Zweckbindungen der sublit cc bis ff verknüpfen die Ausnahme mit bestimmten Lebenssachverhalten: Bezüglich der sublit cc muss jedenfalls die Erforderlichkeit der Bewirtschaftung dislozierter Teile von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben gegeben sein. Hinsichtlich der sublit dd (Ausbildung und Berufsausbildung) muss ein dringendes Wohnbedürfnis entstehen. Diesbezüglich wird auf die Gesetzesmaterialien (RV 307 BlgLT, 15 GP, 5. Sess) zur ROG-Nov 2017 hingewiesen, wo zu § 5 Z 17 ausgeführt wurde: *„Ein solches [dringendes Wohnbedürfnis] ist jedenfalls bei betrieblich bedingten Wohnnutzungen anzunehmen. Ferner, wenn zur Ausübung der Erwerbstätigkeit oder der Absolvierung der Ausbildung die regelmäßige physische Präsenz des Nutzers bzw der Nutzerin an dem Arbeits- bzw Ausbildungsort erforderlich ist, der Arbeits- bzw Ausbildungsort von der Wohnstätte aus mit den dem Nutzer bzw der Nutzerin zur Verfügung stehenden Fortbewegungsmitteln innerhalb eines nicht unverhältnismäßig erscheinenden Zeitraums erreicht werden kann und dem Nutzer bzw der Nutzerin keine*

andere Wohnstätte zur Verfügung steht, von der aus er bzw sie den Arbeits- bzw Ausbildungsort mit dem ihm bzw ihr zur Verfügung stehenden Fortbewegungsmitteln innerhalb eines nicht unverhältnismäßig erscheinenden Zeitraums erreichen kann. Kein dringendes Wohnbedürfnis im Sinn der sublit dd liegt vor, wenn es sich um Berufsausübungen handelt, die nicht ortsgebunden sind, wie zum Beispiel das Erlernen von Sprech- oder Musikstücken durch Schauspieler, Sänger und Instrumentalmusiker sowie Dirigenten, Erschaffung von Werken der Malerei, der Plastik, der Tonkunst oder der Literatur, sowie berufliche Tätigkeiten, die mithilfe der modernen Kommunikationsmittel wie Internet, E-Mail, etc von jedem Ort mit Anschluss an diese Kommunikationsmittel ausgeübt werden können.“ Und bezüglich der sublit ee muss eine Notwendigkeit zur Pflege oder Betreuung von Menschen (im Sinn des Pflegegesetzes) bestehen, wobei die Ausnahme sowohl für die zu pflegende Person (wenn diese zB zu nahen Angehörigen zieht oder in ein Seniorenheim wechselt, den bisherigen Hauptwohnsitz aber behält) als auch für die pflegende Bezugsperson (wenn diese zB in einer anderen Wohnung im gleichen Haus oder sonst in örtlicher Nähe [Standortgemeinde/Nachbargemeinde] einen Nebenwohnsitz begründet) gelten soll. Es soll jedenfalls ausgeschlossen sein, dass eine pflegebedürftige Person, die ihren bisherigen Hauptwohnsitz aufgrund eines Leidens oder Gebrechens verlassen muss, zweitwohnsitzabgabepflichtig wird. Eine Notwendigkeit iS dieses Gesetzes zur Pflege oder Betreuung wird jedenfalls anzunehmen sein, wenn eine erhebliche Beeinträchtigung der Selbständigkeit vorliegt.

Z 2:

Ebenfalls nicht erfasst von einer Zweitwohnsitzabgabe sind – auf Grund der Verweisung auf § 31 Abs 2 Z 1 ROG 2009 – Wohnungen, die durch Rechtserwerb von Todes wegen oder nach zehnjähriger Hauptwohnsitznutzung durch Schenkung oder Übergabevertrag von Personen erworben worden sind, die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, soweit keine entgeltliche Überlassung der Wohnung an Dritte zu Zweitwohnsitzzwecken erfolgt. Dies gilt auch, wenn Anteile zwischen Personen, die diese auf eine der vorgenannten Arten erworben haben, in weiterer Folge rechtsgeschäftlich übertragen werden. Motiv für die steuerliche Ausnahme ist die in der Regel starke emotionale Bindung der Erben bzw Übernehmer am Elternhaus bzw an der Elternwohnung und der Umstand, dass die Rechtsnachfolger die mit einer Zweitwohnsitznutzung verbundenen Auswirkungen nicht durch die Bezahlung eines entsprechenden Gegenwertes für die Liegenschaft aktiv herbeigeführt haben.

Zu § 5:

Abs 1:

Abgabenschuldner soll vorrangig der Eigentümer/die Eigentümerin der Wohnung bzw im Fall des Bestehens eines Baurechts der Bauberechtigte/die Bauberechtigte sein, wobei Miteigentümer, ausgenommen im Fall von Wohnungseigentum (sehr wohl aber Wohnungseigentumspartner), die Abgabe zur ungeteilten Hand schulden. Die Eigentümer/Bauberechtigten indizieren durch die Verfügungsmöglichkeit ein besonderes Maß an wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit, weshalb diese nach *Ruppe* (aaO, 243) in sachgerechter Weise zum Subjekt steuerlicher Belastungen gemacht werden dürfen. Außerdem ermöglicht eine vorrangige Anknüpfung an die Eigentümer/Bauberechtigten einen einfachen Vollzug, zumal die Eigentümerschaft aus dem Grundbuch ersichtlich ist und durch die Verbücherung des Baurechts im C-Blatt der belasteten Liegenschaft sowie der grundbuchsmäßig selbständigen Behandlung durch Eröffnung einer Baurechtseinlage auch für dieses eine entsprechende Publizität besteht.

Grundsätzlich kommen als Abgabenschuldner nur natürliche Personen in Frage, da nur diese einen Wohnsitz begründen können. Juristische Personen kommen als Abgabenschuldner aber in Betracht, wenn sie die Wohnung natürlichen Personen als Wohnsitz überlassen.

Abs 2:

Sofern die Wohnung unbefristet oder länger als für sechs Monate an ein und dieselbe Person vermietet, verpachtet oder sonst überlassen wird, soll eine Änderung in der Person des Abgabenschuldners in der Weise eintreten, dass der Inhaber Abgabenschuldner wird. Der Rechtsbegriff „sonst überlassen“ soll in diesem Zusammenhang neben der ausdrücklich genannten Vermietung und Verpachtung jede Form der entgeltlichen und unentgeltlichen Überlassung abdecken. Darunter fallen zB die Leihe, die Überlassung aufgrund eines Servituts oder auch das Wohnungsgebrauchsrecht.

Bei kürzeren Überlassungen (zB tage- oder wochenweise an wechselnde Interessenten) wird davon ausgegangen, dass hier die Verfügungsmöglichkeiten der Eigentümer – sowohl wirtschaftlich betrachtet als auch bezogen auf die abgabenrechtliche Gesamtsituation im Kalenderjahr – nur untergeordnet eingeschränkt werden.

Die sechsmonatige Frist entspricht dem Mindestzeitraum für dauernd überlassene Ferienwohnungen gemäß § 3 Z 6 des Salzburger Nüchtingsabgabengesetzes.

Abs 3:

Da die Abgabenbehörde zumeist über keine Informationen verfügt, ob bzw wann es zu einem Wechsel in der Person des Abgabenschuldners kommt bzw gekommen ist, soll eine Meldepflicht des Abgabenschuldners vorgesehen werden. Bei Nichtmeldung besteht die Haftung weiter.

Abs 4:

Die Bestimmung ist § 12 Abs 2 des Salzburger Nächtigungsabgabengesetzes nachgebildet. Sie ist als Hinweis auf die in einem Abgabenverfahren generell geltenden Obliegenheiten der Abgabepflichtigen (§§ 119 ff BAO) zu sehen, wonach die für den Bestand und Umfang einer Abgabepflicht oder für die Erlangung abgabenrechtlicher Begünstigungen bedeutsamen Umstände vom Abgabepflichtigen offenzulegen sind. Die Offenlegung muss vollständig und wahrheitsgemäß sein.

Abs 4 zweiter Satz hat wie zB auch § 138 Abs 1 BAO die Feststellung solcher Verhältnisse im Auge, die für die Abgabenbehörde nur unter Mithilfe des Abgabepflichtigen aufklärbar sind, denen der Abgabepflichtige hinsichtlich der Beweisführung somit nähersteht als die Behörde. Es handelt sich um Tatsachen, für die die Behörde keine zweckdienliche Nachprüfungsmöglichkeit hat, für deren Beweisbarkeit der Abgabepflichtige aber vorsorgend wirken kann. Die Glaubhaftmachung hat nach der Rsp des VwGH das Ziel, die Überzeugung von der Wahrscheinlichkeit bestimmter Tatsachenbehauptungen zu vermitteln; Glaubhaftmachung ist somit der Nachweis einer Wahrscheinlichkeit; dafür genügt ein geringerer Grad der Wahrscheinlichkeit als der, der die Überzeugung von der Gewissheit rechtfertigt (vgl ua VwGH 29.05.2006, 2005/17/0252). Eine Glaubhaftmachung unterliegt ebenso wie eine Beweisführung den Regeln der freien Beweiswürdigung (vgl VwGH 27.5.1998, 97/13/0051).

Zu § 6:

Die Abgabe ist nach der Größe der Wohnung zu bemessen (zur verfassungsrechtlichen Zulässigkeit s *Ruppe aaO*, 248). Dazu wird, um einen abgabenrechtlichen Gleichklang mit der besonderen Nächtigungsabgabe gemäß dem Sbg Nächtigungsabgabengesetz herzustellen, auf die Nutzfläche abgestellt. Nach der historischen Genese des Nächtigungsabgaben- bzw vormals Ortstaxengesetzes handelt es sich bei dem Begriff „Nutzfläche“ um die Wohnnutzfläche nach dem Wohnbauförderungsrecht. Also gemäß § 5 Abs 1 Z 3 Sbg WFG 2015 um die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines Wohnheimes, abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrüche (Ausnehmungen); Keller- und Dachbodenräume, soweit sie nach ihrer Ausstattung nicht für Wohnzwecke geeignet sind, Treppen, Liftschächte, Loggien, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Wohnnutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Zur Bestimmung der Nutzfläche kann von den Gemeinden auf die Unterlagen der Baubewilligung sowie (soweit vorhanden) auf Daten des GWR-Registers (Anlage E.1) zurückgegriffen werden.

Betrachtungszeitraum für die Zweitwohnsitzabgabe ist das Kalenderjahr. Die Abgabepflicht beginnt mit Anfang des Monats und endet mit Ablauf des Monats, in dem ein Zweitwohnsitz im Sinn des § 3 vorliegt. Es kommt im Zusammenhang also nicht auf die tatsächliche Verwendung (zum Wohnen oder Schlafen) als Zweitwohnsitz an, sondern nur auf die Möglichkeit, die Wohnung als Zweitwohnsitz verwenden zu können.

§ 7:

Abs 1:

Die konkrete Höhe der Zweitwohnsitzabgabe ist durch Verordnung der Gemeindevertretung unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert der Liegenschaften in der Gemeinde und auf die finanziellen Belastungen der Gemeinde durch Zweitwohnsitze festzulegen.

Mit der Bedachtnahme auf den Verkehrswert soll dem Leistungsfähigkeitsgesichtspunkt Rechnung getragen werden. Dabei ist jedoch nicht auf das einzelne Objekt abzustellen, sondern ein Vergleich mit anderen Gemeinden/Regionen des Landes vorzunehmen. Dazu kann auf entsprechende Daten der Statistik Austria oder die Basispreise für das Grundstücksrasterverfahren (abrufbar auf der Internetseite des Bundesministeriums für Finanzen) zurückgegriffen werden. Im jüngsten Erk VfGH vom 7.3.2022, V 54/2021, teilt der VfGH die Auffassung, „dass der Umstand, dass Verkehrswerte unterhalb der Höchstpreise liegen, der Ausschöpfung des Höchstsatzes nicht entgegensteht. Eine Ausschöpfung im Höchstsatz kann allerdings nicht allein auf die Höhe der Verkehrswerte gestützt werden, ohne die durch Freizeitwohnsitze bedingten überdurchschnittlichen Belastungen der Gemeinde durch Freizeitwohnsitze darzulegen.“

Zum Kriterium „finanzielle Belastungen der Gemeinde durch Zweitwohnsitze“ ist auszuführen, dass es sich hier jedenfalls nur um solche Belastungen handeln kann, welche nicht bereits durch Benützungsgebühren, Interessentenbeiträge oder andere Abgaben abgegolten werden. In Betracht kommen zB finanzielle Belastungen aus der Straßenerhaltung, dem Winterdienst, der Errichtung und Instandhaltung

von Schutzwasserbauten, der Ortsbildverschönerung, der Grünanlagenpflege, aus sozialen und kulturellen Einrichtungen wie Jugendzentren, Heimatmuseen, Volksbüchereien, aus der medizinischen Versorgung und der Notfallhilfe (Rettung, Feuerwehr) uvm. Die Bezugnahme auf bestimmte Belastungen ist dabei jedoch nur ein Parameter und ein Richtgrad für die Bestimmung der Höhe der Abgabe, da die Einnahmen aus der Abgabe nicht der Summe der Belastungen entsprechen muss. Aus der finanzverfassungsrechtlichen Qualifikation der Zweitwohnsitzabgabe als Steuer ergibt sich nämlich, dass dieser keine unmittelbaren Gegenleistungen der Gemeinde gegenüberstehen müssen (vgl. *Doralt/Ruppe*, Steuerrecht I¹¹, Rz 3). Der Steuer ist demnach immanent, dass die Zweitwohnsitzabgabe keinem Äquivalenzprinzip derart gehorchen muss, dass ihre Höhe strikt von bestimmten Aufwendungen der Gemeinde abhängig und durch diese begrenzt ist (vgl. VfSlg 18.792/2009). Der Hinweis in den Materialien zum FAG 1993, wonach durch die Zweitwohnsitzabgabe Kosten der Gemeinden abgegolten werden, die nicht durch Benützungsgebühren abgedeckt werden können, ohne dass diesen Kosten Einnahmen aus den Ertragsanteilen gegenüberstehen, dient nämlich der Begründung auf finanzausgleichsrechtlicher Ebene, warum den Gemeinden eine Besteuerung von Zweitwohnsitzen ermöglicht werden und der Ertrag den Gemeinden zufließen soll (vgl. wiederum VfSlg 18.792/2009 sowie *Ruppe*, aaO, 242f). In diesem Sinn hat es der VfGH im Erk VfSlg 18.792/2009 grundrechtlich auch nicht für zulässig angesehen, eine Relation zwischen dem Aufkommen an Zweitwohnsitzabgabe (pro Wohnung) und der Höhe der durch Hauptwohnsitze vermittelten Ertragsanteile herzustellen und daraus eine sachliche Rechtfertigung für die Höhe der Zweitwohnsitze abzuleiten: *„Die Pro-Kopf-Ertragsanteile sind nämlich das Ergebnis einer finanzausgleichsrechtlichen Rechenoperation, die ihren Ausgangspunkt vom Gesamtaufkommen der gemeinschaftlichen Bundesabgaben nimmt; die Inhaber der Hauptwohnsitze werden dadurch nicht persönlich belastet. Die Zweitwohnsitzabgabe ist demgegenüber eine steuerliche Belastung der Inhaber von Zweitwohnsitzen, deren Höhe sich nicht durch die Pro-Kopf-Ertragsanteile rechtfertigen lässt. Bei der Festsetzung der Zweitwohnsitzabgabe kann es auch keine Rolle spielen, wie sich die Zahl der Hauptwohnsitze in einer konkreten Gemeinde entwickelt; es ist nämlich nicht Aufgabe der Zweitwohnsitzabgabe, den Entfall von Ertragsanteilen, der durch Abwanderung von Gemeindebürgern verursacht wird, zu kompensieren.“*

Erst jüngst hat der VfGH im Erk vom 7.3.2022, V 54/2021, unter Hinweis auf das Erk VfSlg 18.792/2009 neuerlich ausgesprochen, dass eine Zweitwohnsitzabgabe nicht eine nach dem Äquivalenzprinzip zu erhebende Gebühr ist und daher hinsichtlich der Belastungen nicht auf die für einen bestimmten Zweitwohnsitz konkret anfallenden Aufwendungen abzustellen ist, sondern es auf die Belastung der Gemeinde insgesamt ankommt. Auch kann nach dem zitierten VfGH-Erk vom 7.3.2022 aus dem Umstand einer im Vergleich geringeren Zweitwohnsitzquote nicht abgeleitet werden, dass die Festsetzung der Abgabe im Höchstausmaß schon deshalb gesetzwidrig sei. Eine die Festlegung mit dem Höchstsatz rechtfertigende Belastung mit besonderen durch Zweitwohnsitze bedingte Aufwendungen kann auch in Gemeinden mit niedriger Zweitwohnsitzquote nicht von vornherein ausgeschlossen werden, zumal Aufwendungen auch unabhängig von der Anzahl an Zweitwohnsitzen anfallen können.

Zu Abs 1 letzter Satz ist auszuführen, dass eine unterschiedliche Festsetzung der Höhe der Abgabe nach Gebietsteilen im Entscheidungsbereich der Gemeinde liegt. Eine solche ist insbesondere bei gravierenden Unterschieden der Verkehrswerte der Grundstücke in einer Gemeinde in Erwägung zu ziehen.

Abs 2:

Die Festlegung eines Höchstausmaßes ist auf Grund der Bestimmung des § 8 Abs 5 F-VG erforderlich. Sie soll wie bei der Nächtigungsabgabe (auch der einfacheren Vollziehung wegen) gestaffelt nach der Nutzfläche erfolgen. Die Höhe soll für eine 70 bis 100 m² große Wohnung im Kalenderjahr 1.000 € nicht übersteigen.

Abs 3:

Zweitwohnsitzabgaben können (wegen der Unterschiede im Belastungskonzept und Besteuerungsziel) neben pauschalierten Fremdenverkehrsabgaben erhoben werden (vgl. VfSlg 15.973/2000 und 18.792/2009). Geht es bei der Fremdenverkehrsabgabe um die Besteuerung des Nutzens aus dem Fremdenverkehr oder des Nutzens aus Fremdenverkehrseinrichtungen, wird bei der Zweitwohnsitzabgabe – einer vom Tourismus prinzipiell unabhängige Abgabe – die besondere Leistungsfähigkeit, die in einem bestimmten Aufwand zum Ausdruck kommt, erfasst (vgl. *Ruppe*, aaO, 243f).

Obwohl also Zweitwohnsitzabgaben grundsätzlich neben pauschalierten Fremdenverkehrsabgaben erhoben werden können, geht der VfGH dabei jedoch davon aus, dass bei der Bemessung der Zweitwohnsitzabgabe zu berücksichtigen ist, ob und in welcher Höhe bereits eine Fremdenverkehrsabgabe auf solche Wohnungen eingehoben wird (erst jüngst wieder im Erk VfGH vom 7.3.2022, V 157/2021). Nach der stRsp des VfGH finden diese Abgaben ihre Rechtfertigung nämlich darin, dass die Eigentümer von Zweit- bzw. Ferienwohnungen zu den Kosten der für die Allgemeinheit bestimmten Einrichtungen des Ortes oder Gebietes weniger beitragen und am örtlichen Wirtschaftsleben weniger nachhaltig beteiligt sind

als jene Personen, die sich in der Gemeinde ständig aufhalten (zB VfSlg. [9624/1983](#); ferner schon VfSlg. [8452/1978](#), [9609/1983](#)). Daraus folgt aber nach dem VfGH, dass – soweit die Eigentümer von Zweitwohnungen auch eine Ferienwohnungsabgabe zu entrichten haben – die derart gedeckten Aufwendungen nicht (ein zweites Mal) im Rahmen der Bemessung von Zweitwohnsitzabgaben berücksichtigt werden können (VfSlg 18.792/2009). In Berücksichtigung dieser Rspr wird daher das Höchstausmaß der Zweitwohnsitzabgabe für den Fall, dass neben einer Zweitwohnsitzabgabe auch eine besondere Nüchternungsabgabe zu entrichten ist, pauschal mit 50 % des jeweils zur Anwendung kommenden Höchstbetrages gemäß Abs 2 gedeckelt.

Die Indexierung nach Abs 4 folgt Beispielen anderer Bundesländer (zB § 7 Abs 3 des Kärntner Zweitwohnsitzabgabengesetzes).

Zu § 8:

Abs 1 enthält nähere Festlegungen zum Abgabenzitraum sowie zum Beginn und Ende der Abgabepflicht. Der Abgabenzitraum ist mit dem Kalenderjahr identisch. Die Abgabepflicht ist nach vollen Monaten zu berechnen und besteht zB bei Verwirklichung des Abgabentatbestandes am 16. Mai 2022 und Wegfall desselben am 11. April 2023 vom 1. Mai bis zum Ende des Jahres 2022 und vom 1. Jänner bis Ende April des Jahres 2023.

Die im Abs 2 normierte Anzeigeverpflichtung dient der Rechtsklarheit; sie ergibt sich grundsätzlich bereits aus § 120a BAO.

Abs 3 enthält nähere Festlegungen für den Fall, dass während eines Kalenderjahres bzw eines Kalendermonats ein Wechsel in der Abgabenschuldnerschaft erfolgt, und zwar um Doppelzahlungen zu vermeiden.

Abs 4 verpflichtet die Abgabenschuldner zur Abgabe einer Abgabenerklärung (§ 133 BAO), Abs 5 ermächtigt die Landesregierung, zum Zweck der Einheitlichkeit Form, Inhalt und Art der Übermittlung der Abgabenerklärung durch Verordnung näher zu regeln.

Zum 3. Abschnitt (Kommunalabgabe Wohnungsleerstand):

Im Gegensatz zur Zweitwohnsitzabgabe handelt es sich bei der Leerstandsabgabe um eine Abgabe, welche im Finanzausgleichsgesetz (FAG) keine ausdrückliche Grundlage findet. Die Leerstandsabgabe gründet sich somit auf das sog Abgabenfindungsrecht der Länder. In der jüngeren Judikatur des Verfassungsgerichtshofes, beginnend mit VfSlg 9.804/1983, wird die finanzverfassungsrechtliche Garantie der Länder, in den Schranken des F-VG neue Steuern zu erheben, ausdrücklich bejaht (vgl ua VfSlg 11.666/1988, 11.667/1988, 11.727/1988).

Der Leerstand von Wohnungen wird in der Öffentlichkeit (international wie auch national und regional) nicht mehr nur als Problem des einzelnen Eigentümers wahrgenommen (keine Mieteinnahmen, aber dennoch Bewirtschaftungskosten), sondern zunehmend als wohnungs- und gesellschaftspolitisches wie auch städtebauliches, raumplanerisches und ökologisches Problem angesehen. Die negativen Folgen von länger anhaltendem Wohnungsleerstand sind nämlich mannigfaltig: Volkswirtschaftlich besteht die Gefahr eines „Ansteckens“ gesunder Bestände, wenn das Image oder die Attraktivität eines Gebietes darunter leidet. Wohnungs- und gesellschaftspolitisches Hauptproblem ist die gewillkürte und geduldete Nichtnutzung einer Wohnung einerseits und der Mangel an leistbaren Wohnungen zur Deckung dringender Wohnbedürfnisse andererseits. Städtebauliche Auswirkungen bestehen darin, dass die Instandhaltungsinvestitionen umso mehr zurückgefahren werden, je höher der Leerstand ansteigt. Es kommt zu einem zunehmenden baulichen Verfall. Im Ergebnis entstehen Lücken an Blockrändern, gehen wichtige städtebauliche Kanten verloren und wird die Stadtstruktur perforiert (vgl ua Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung [Hrsg], Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands [2014], 6). Und raumplanerisch und ökologisch sind Leerstände von Wohnungen insofern problematisch, als sie zu einem Siedlungsdruck an den Rändern und einem höheren Flächenverbrauch führen.

Mit der landesgesetzlichen Einführung einer Wohnungsleerstandsabgabe soll den Gemeinden ein fiskalisches Instrument zur weiteren Effektivierung ihrer raumplanerischen Bestrebungen zur Sicherung leistbaren Wohnraums als Existenzgrundlage für Menschen (§ 2 Abs 2 Z 1 sbg ROG 2009) zur Verfügung gestellt werden. Die Abgabe verfolgt dabei in erster Linie einen Lenkungszweck, nämlich finanzielle Anreize für einen Leerstand zu vermeiden und solche für die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum zu schaffen. Das damit verfolgte öffentliche Interesse beschränkt sich dabei nicht nur auf die Nutzbarmachung/Bewirtschaftung von Wohnraum, sondern dient vor allem auch der Umsetzung der raumplanerischen Ziele und der Vermeidung der vielfältigen oben angeführten negativen Auswirkungen.

Da ein Leerstand regional/lokal unterschiedliche Ursachen (struktureller Leerstand in stagnierenden oder wirtschaftlich rückläufigen Regionen, investiver Leerstand in wirtschaftlich und demographisch

dynamischen Regionen) haben kann, wird die Abgabe in das freie Beschlussrecht der Gemeinden gestellt. Ziel ist es, insbesondere jenen Gemeinden ein fiskalisches Instrument zur Verfügung zu stellen, in denen ein Mangel an leistbaren Wohnungen zur Deckung dringender Wohnbedürfnisse besteht und das Horten von Wohnungen (insbesondere von neuen Wohnungen) ohne Verwertungsabsicht spekulativ erfolgt („investiver“ Leerstand).

Zu § 9:

Üblicherweise gilt eine Wohnung als „leer stehend“, wenn sie nicht bewohnt wird. Hält dieser Zustand für einen längeren Zeitraum an, führt dies zu negativen Folgen (s die Ausführungen zu § 8), denen mit fiskalischen Maßnahmen begegnet werden soll. Als Maßstab wird der Abgabenzitraum von einem Kalenderjahr herangezogen. Wird die Wohnung mehr als die Hälfte dieses Kalenderjahres (also mehr als 26 Kalenderwochen) nicht als Wohnsitz (Haupt- oder Nebenwohnsitz) verwendet, unterfällt sie grundsätzlich – sofern keine Ausnahme vorliegt – dem Steuergegenstand. Maßgeblich sollen dabei nur ganze Kalenderwochen (von Montag bis Sonntag) sein; beginnt oder endet sohin die Zeit eines Wohnsitzes an einem Dienstag, ist die betreffende Woche nicht zu zählen.

Die Anknüpfung an die Daten des ZMR erfolgt aus verwaltungsökonomischen Gründen und dem Umstand, dass die Begründung wie auch die Auflassung eines Wohnsitzes in einer Wohnung nach den Bestimmungen des Meldegesetzes meldepflichtig sind (§§ 2, 3, 4 MeldeG). Das ZMR ist das führende Verwaltungsregister Österreichs, das den Gemeinden aktuelle und überprüfbare Identitäts-, Wohnsitz-, Personenstand- und Standarddokumentdaten zur Verfügung stellt. Sämtliche Meldedaten werden von den 2.100 Städte und Gemeinden Österreichs verwaltet und online aktualisiert. Alle Meldedaten und deren Änderungen werden im Zentralen Melderegister auch historisiert abgelegt. Ein Verstoß gegen die Meldeverpflichtung ist mit einer Verwaltungsgeldstrafe mit bis zu 726 € bedroht, im Wiederholungsfall mit bis zu 2.180 €. Eine Anknüpfung an das ZMR erscheint daher sachlich, geeignet und verwaltungsökonomisch sinnvoll. Eine Anknüpfung an die tatsächlichen Verhältnisse (mit regelmäßiger behördlicher Nachschau vor Ort) würde einen exorbitant hohen Verwaltungsaufwand verursachen. Eine Anknüpfung an Verbrauchsdaten kann mit technischen Hilfsmitteln (zB Zeitschaltuhren) leicht umgangen werden.

Den Steuergegenstand bilden nur Wohnungen gemäß § 2 Z 4 BauTG. Eine Wohnung ist dabei die Gesamtheit von einzelnen oder zusammenliegenden Räumen, die baulich in sich abgeschlossen und zu Wohnzwecken bestimmt sind und die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen. Nicht als Wohnungen gelten Zimmer oder Wohneinheiten in Heimen und Beherbergungsbetrieben (§ 2 Z 4 zweiter Satz BauTG). Die Einschränkung auf Wohnungen ist insofern begründet, als der Bereich Wohnen vom investiven Leerstand in besonderem Maße betroffen ist und Wohnen ein Grundbedürfnis des Menschen darstellt.

Zu § 10:

Die Bandbreite an Gründen, warum Wohnungen leer stehen, ist vielfältig. Aus Sachlichkeitserwägungen sowie aus Gründen des Grundrechtsschutzes ist es erforderlich, nicht oder nur sehr eingeschränkt disponiblen Leerstände von der Abgabenverpflichtung auszunehmen bzw danach zu differenzieren, ob der Leerstand vornehmlich spekulativen Zwecken dient.

Z 1: Das Vorliegen eines Baugebrechens oder einer vergleichbaren fehlenden Nutzbarkeit einer Wohnung, ist – sofern der Mangel nicht mit objektiv wirtschaftlich zumutbaren Mitteln behoben werden kann – der klassische Fall für einen nicht-disponiblen Leerstand. Solche Wohnungen sind schlicht und einfach nicht verwend- bzw vermietbar. Die fiskalische Belastung der Abgabenschuldner mit einer Leerstandsabgabe würde hier unverhältnismäßig in das Eigentumsrecht eingreifen.

Der Begriff „Baugebrechen“ ist dabei in Anlehnung an das Baurecht zu verstehen, also als ein mangelhafter Zustand in bautechnischer Hinsicht, der geeignet ist, Personen oder im Eigentum Dritter stehende Sachen zu gefährden oder zu beschädigen. Eine vergleichbare fehlende Nutzbarkeit im Sinn dieser Bestimmung liegt zB vor, wenn am Objekt Umbauarbeiten durchgeführt werden oder ein behördliches oder gerichtliches Betretungs- oder Nutzungsverbot verfügt wird, nicht aber wenn der Eigentümer/Bauberechtigte/Fruchtgenussberechtigte durch Rechtsgeschäft die Wohnung Dritten vermietet und insoweit sein Gebrauchsrecht daran überträgt.

Z 2: Wohnungen in Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, in denen die Grundeigentümer selbst ihren Hauptwohnsitz haben, sind der Regel nicht disponibel. Vielfach werden sie aus familiären Gründen (zB für Besuche der Kinder) oder zur Ausübung von Tätigkeiten (zB Home-Office) vorgehalten. Da in diesen Fällen das spekulative Element fehlt und eine Fremdvermietung zu Konfliktsituationen „im eigenen Haus“ führen kann, wird hier den Eigentümerinteressen der Vorrang eingeräumt.

Z 3: Ganzjährig betrieblich bedingte Wohnungen sind ebenfalls nicht disponibel, stehen sie doch in einem unmittelbaren Zusammenhang mit einer betrieblichen Tätigkeit (vgl dazu VwGH 29.5.2018, Ro

2016/06/0006). Als betrieblich bedingte Wohnungen gelten auch das Bauernhaus und die Austragwohnung von bestehenden land- und/oder forstwirtschaftlichen Betrieben.

Z 4: Auch bei (zulässigen) ganzjährigen Zweitwohnsitzen oder Ferienwohnungen handelt es sich um einen nicht disponiblen Leerstand. Die nur gelegentliche Nutzung liegt hier in der Natur der Sache und wird abgabenrechtlich eigenständig erfasst. Eine zusätzliche Belastung mit einer Leerstandsabgabe wäre nicht sachgerecht.

Z 5: Bei Wohnungen, die von den Abgabepflichtigen wegen notwendiger Pflege oder Betreuung nicht mehr als Wohnsitz verwendet werden können, wäre eine Leerstandsabgabe weder sachgerecht noch verhältnismäßig. Zu denken ist hier etwa an die Übersiedelung in ein Alten- oder Pflegeheim; die Annahme eines investiven Leerstands scheidet hier aus. Eine Notwendigkeit iS dieses Gesetzes zur Pflege oder Betreuung wird jedenfalls anzunehmen sein, wenn eine erhebliche Beeinträchtigung der Selbständigkeit vorliegt.

Z 6: Bei Erbwohnungen gemäß § 31 Abs 2 Z 1 Sbg ROG 2009 bzw Vorsorgewohnungen für Kinder handelt es sich zwar grundsätzlich um disponible, aber in aller Regel nicht um spekulative Leerstände. Der Leerstand erfolgt in vielen Fällen auf Grund der emotionalen Bindung an das Elternhaus/die Elternwohnung bzw in Erwartung einer zukünftigen Nutzung durch die Kinder und Enkelkinder oder des Vorhaltens für den eigenen „Dritten Lebensabschnitt“. Bei Vorsorgewohnungen wird zum Ausschluss eines spekulativen Leerstands die Ausnahme mit maximal einer Wohnung pro Kind begrenzt und eine Altersbegrenzung festgelegt.

Nicht disponibel sind in aller Regel Wohnungen im Verlassenschaftsverfahren, sodass für diese ebenfalls eine Ausnahme gelten soll.

Z 7: Ob eine Wohnung vermietbar ist, hängt im Wesentlichen von den Verfügungsrechten, von der Lage, von ihrem Zustand und der Qualität der Wohnung ab. Aus kompetenz- wie auch grundrechtlichen Erwägungen gilt es jedenfalls einen Zwang zu einer Wohnraumbewirtschaftung zu vermeiden (vgl Erk VfSlg 10.403/1985). Ein solche Wirkung wäre anzunehmen, wenn Abgabepflichtige, die ein Bestandsrecht vergeben können, durch die fiskalische Maßnahme dazu gedrängt würden, unter Preis zu vermieten. Kann daher eine an sich vermietbare Wohnung trotz geeigneter Bemühungen über einen durchgehenden Zeitraum von sechs Monaten zum ortsüblichen Mietzins nicht dem Wohnungsmarkt zugeführt werden, ist dies mit einem nicht disponiblen Leerstand gleichzusetzen. Dabei ist ein strenger Maßstab anzulegen: Zum einen wird beim ortsüblichen Preis auf die von der Statistik Austria herausgegebenen durchschnittlichen Mietzinse für Hauptwohnsitze Rücksicht zu nehmen sein. Zum anderen müssen die „geeigneten Bemühungen“ nachweisbar sein (zB durch Beauftragung eines Maklers oder durch Veröffentlichung des Mietangebots auf von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Immobilienplattformen im Internet).

Z 8 und 9: Bei den genannten Einrichtungen und Unternehmungen ist davon auszugehen, dass ein Leerstand in nicht spekulativer Absicht erfolgt.

Die Aufzählung der Ausnahmen in den Z 1 bis 9 ist nicht abschließend (arg „jedenfalls“). Dem Wesen der Ermächtigungsabgabe entsprechend können die Gemeinden unter Beachtung des Sachlichkeitsgrundsatzes und der Grundrechte weitere Ausnahmetatbestände berücksichtigen und in die Verordnung aufnehmen.

Zu § 11:

Abs 1 und 2:

Abgabenschuldner sollen all jene dinglich Berechtigten sein, die über die Nutzung der Wohnung verfügen können, wobei Miteigentümer bzw gemeinsam Berechtigte, ausgenommen im Fall von Wohnungseigentum (sehr wohl aber die Wohnungseigentumspartner), die Abgabe zur ungeteilten Hand schulden.

Als Abgabenschuldner kommen, soweit kein Ausnahmetatbestand nach § 10 vorliegt, sowohl natürliche Personen also auch juristische Personen in Betracht.

Der Belastungsgrund liegt in der Leistungsfähigkeit und der Hintanhaltung einer bestimmten Verhaltensweise der dinglich Berechtigten im öffentlichen Interesse, nämlich in Zeiten von Wohnungsknappheit und begrenzter Ressourcen eine an sich gebrauchstaugliche Wohnung (insbesondere wenn es sich um eine Neubauwohnung handelt) leer stehen zu lassen bzw einen Leerstand in Kauf zu nehmen. Eine solche fiskalische Belastung erscheint aus wohnungspolitischen, gesellschaftlichen, städtebaulichen, raumplanerischen und ökologischen Gründen gerechtfertigt.

Abs 3:

Da die Abgabenbehörde zumeist über keine Informationen verfügt, ob bzw wann es zu einem Wechsel in der Person des Abgabenschuldners kommt bzw gekommen ist, soll eine Meldepflicht des Abgabenschuldners vorgesehen werden.

Zu Abs 4 siehe die Ausführungen zu § 5 Abs 4.

Zu § 12:

Die Abgabe ist aus Sachlichkeitsgründen nach der Größe der Wohnung zu bemessen. Als Maßstab wird die Nutzfläche (s die Ausführungen zu § 6) herangezogen. Zur Bestimmung der Nutzfläche kann von den Gemeinden auf die Unterlagen der Baubewilligung sowie (soweit vorhanden) auf Daten des GWR-Registers (Anlage E.1) zurückgegriffen werden.

Betrachtungszeitraum für die Leerstandsabgabe ist das Kalenderjahr. Die Abgabe ist nur für jene vollen Kalenderwochen zu leisten, in denen für die Wohnung nach den Daten des ZMR weder ein Hauptwohnsitz- noch ein sonstiger Wohnsitz besteht.

Zu § 13:

Abs 1:

Die konkrete Höhe der Leerstandsabgabe ist durch Verordnung der Gemeindevertretung unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert der Liegenschaften in der Gemeinde festzulegen.

Mit der Bedachtnahme auf den Verkehrswert soll dem Leistungsfähigkeitsgesichtspunkt Rechnung getragen werden. Dabei ist jedoch nicht auf das einzelne Objekt abzustellen, sondern ein Vergleich mit anderen Gemeinden/Regionen des Landes vorzunehmen. Dazu kann zB auf entsprechende Daten der Statistik Austria oder die Basispreise für das Grundstücksrasterverfahren (abrufbar auf der Internetseite des Bundesministeriums für Finanzen) zurückgegriffen werden.

Zu Abs 1 letzter Satz ist auszuführen, dass eine unterschiedliche Festsetzung der Höhe der Abgabe nach Gebietsteilen im Entscheidungsbereich der Gemeinde liegt. Eine solche ist insbesondere bei gravierenden Unterschieden der Verkehrswerte der Grundstücke in einer Gemeinde in Erwägung zu ziehen.

Abs 2:

Die Festlegung eines Höchstausmaßes ist auf Grund der Bestimmung des § 8 Abs 5 F-VG erforderlich. Sie soll wie bei der Zweitwohnsitzabgabe (auch der einfacheren Vollziehung wegen) gestaffelt nach der Nutzfläche erfolgen, aber zusätzlich differenzierend zwischen Alt- und Neubauwohnungen. Die Differenzierung zwischen Alt- und Neubauwohnungen ist dabei dem Umstand geschuldet, dass der Leerstand von Neubauwohnungen im besonderen Maße wohnungs- und raumordnungsrechtlichen Gesichtspunkten widerstreitet.

Bei der Festlegung der Höhe der Abgabe ist zu beachten, dass gesetzliche Maßnahmen der Wohnraumbewirtschaftung, durch welche Wohnungen oder Wohnräume ihrem Zwecke zu entziehen, verboten wird, der Kompetenz des Bundes zuzuordnen sind, sofern es sich um „Volkswohnungen“ (Klein- und Mittelwohnungen) handelt; betreffen die Maßnahmen andere Wohnungen, fallen diese an sich gemäß Art 15 B-VG in die Zuständigkeit der Länder (siehe das Kompetenzfeststellungserkenntnis des VfGH, VfSlg 3421/1958). Trotz dieser kompetenzrechtlichen Zuordnung sind die Länder grundsätzlich nicht gehindert, im Wege einer Abgabe lenkende, „nicht-fiskalische“ Zwecke zu verfolgen. So ist es zB nach der Rspr des VfGH zulässig, wenn mit einer Parkraumabgabe nicht nur die Beschaffung von Einnahmen, sondern auch eine lenkende Parkraumbewirtschaftung bezweckt wird (VfSlg 7.967/1976). Eine Überschreitung der Abgabenkompetenz liegt jedoch vor, wenn die abgabenrechtliche Regelung so umfassend in eine kompetenzfremde Materie hineinwirkt, dass sie als Regelung der Materie selbst gewertet werden muss (sogenannter Missbrauch der Abgabenkompetenz). Die aus der Kompetenzverteilung herausgehobene und daher neutrale Zuordnung von Besteuerungsrechten darf nicht zum Unterlaufen der Kompetenzverteilung führen. Bei der Abgrenzung entscheidend ist, ob die Regelung eine solche Intensität aufweist, dass sie den Steuerpflichtigen wirtschaftlich zu einem bestimmten Verhalten geradezu zwingt, sohin eine Wirkung entfaltet, wie sie einem hoheitlichen Gebot oder Verbot entspricht und auf diese Weise im Umweg über ein Abgabengesetz die Regelung der Materie selbst bewirkt. Nach diesen Grundsätzen war das Wiener Wohnungsabgabengesetz verfassungswidrig (VfSlg 10.403/1985). Dieses Gesetz belegte das bloße Unterlassen des gewünschten und durch andere Maßnahmen nicht ersetzbaren Verhaltens mit einer extrem hohen Abgabe, die den Eigentümer praktisch in allen Fällen dazu zwang, sich der Absicht des Gesetzgebers gemäß zu verhalten. Daher lag ein Missbrauch der Abgabenform vor, weil somit im Ergebnis eine volkswohnungsrechtliche Regelung getroffen wurde. Als nicht verfassungswidrig beurteilte der VfGH dagegen das Salzburger Zapfsäulenabgabengesetz, welches zwar ebenfalls eine bestimmte Verhaltenslenkung in einer kompetenzfremden Angelegenheit bezweckte (Umstellung von Tankstellen auf

abgabenbefreite Gaspendelleitungen), aber keine derart „intensive“ Regelung darstellte, dass sie den Steuerpflichtigen wirtschaftlich zu einem bestimmten Verhalten geradezu zwang (VfSlg 14.597/1996).

Unter Berücksichtigung dieser verfassungsrechtlichen Grenzen sollte daher die Leerstandsabgabe für einen ganzjährigen Leerstand einer 70 bis 100 m² „Altbau“-Wohnung 1.000 € und bei einer gleich großen „Neubau“-Wohnung 2.000 € nicht übersteigen dürfen. Dies entspricht knapp 10 bis 14 % bei „Altbau“-Wohnungen bzw 20 bis 28 % bei „Neubau“-Wohnungen des derzeit geltenden Richtwertmietzinses für Salzburg (dzt 8,50 € je m² Nutzfläche und Monat gemäß § 5 des Richtwertgesetzes, Kundmachung BGBl II Nr 137/2022). Bei dieser Höhe ist weder bei Alt- noch bei Neubauwohnungen (welche in der Regel überhaupt in einem höheren Preissegment zu finden sind) davon auszugehen, dass sie den Steuerpflichtigen wirtschaftlich zu einem bestimmten Verhalten geradezu zwingt.

Zu § 14:

Abs 1: Wie bei der Zweitwohnsitzabgabe soll der Abgabenz Zeitraum mit dem Kalenderjahr identisch sein. Als Entstehungszeitpunkt für den Abgabensanspruch soll bei der Leerstandsabgabe jedoch das Ende des Kalenderjahres festgelegt werden, weil erst zu diesem Zeitpunkt feststeht, ob die Wohnung mehr als 26 volle Kalenderwochen ohne Wohnsitz geblieben ist. Die Entstehung eines Abgabenspruchs ist (entsprechend § 120a BAO) der Abgabenbehörde anzuzeigen.

Abs 2 enthält nähere Festlegungen für den Fall eines unterjährigen Wechsels in der Person des Abgabenschuldners. Diesfalls trifft die Anzeigeverpflichtung nach Abs 1 jeden Abgabenschuldner/jede Abgabenschuldnerin und hat jeder Abgabenschuldner/jede Abgabenschuldnerin die Abgabe nach Anzahl der jeweils ihn/ihr betreffenden vollen Kalenderwochen ohne Wohnsitz zu entrichten.

Zu § 15:

Diese Bestimmung enthält die im Hinblick auf die Datenschutz-Grundverordnung bzw das Grundrecht auf Schutz personenbezogener Daten gebotene ausdrückliche Ermächtigung zur Verarbeitung personenbezogener Daten durch die hierfür Verantwortlichen.

Zu Abs 3 ist auszuführen, dass es in all den angeführten Verfahren ganz wesentlich darauf ankommt, ob und wie eine Wohnung genutzt wird und hier abgabenrechtliche Daten (zB die Anzeige über die Aufnahme eines Zweitwohnsitzes an einer bestimmten Wohnadresse) für die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts von besonderer Wichtigkeit sein können.

Zu § 16:

Die Bestimmung ermächtigt in Bezug auf die Kommunalabgabe Wohnungsleerstand zu einer Verknüpfungsanfrage im Sinn des § 16a Abs 3 des Meldegesetzes 1991 nach dem Kriterium Adresse sowie hinsichtlich beider Abgaben zur Einsichtnahme in die Daten des lokalen Gebäude- und Wohnregisters und der Baubehörde (und zwar hinsichtlich aller Verfahren, die mit der Baubewilligung, Zweckentfremdung oder Zweitwohnsitznutzung im Zusammenhang stehen) für die betreffende Wohnung. Die Abfragen und Einsichtnahmen (zB die Ausdehnung der Verknüpfungsabfragemöglichkeit auf die letzten zehn Kalenderjahre wegen der langen Verjährungsfrist bei Hinterziehung [§ 207 BAO] oder die Einsichtnahme in das lokale GWR wegen der Nutzfläche der Wohnung) sind für die Vollziehung dieses Gesetzes unerlässlich. Ebenso die Auskunftspflichten nach Abs 2, welche auch nach dem Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 bestehen (vgl die §§ 31 Abs 5 und 31b Abs 4 Sbg ROG 2009).

Zu § 17:

Gerade bei Zweitwohnsitzabgaben, bei denen es im Wesentlichen auf die Art einer bestimmten Nutzung der Wohnung und sohin für die Abgabenbehörde auf nicht einfach feststellbare Umstände ankommt, sind Anzeigeverpflichtungen über die Aufnahme einer Zweitwohnnutzung und Informationen über Verbrauchsdaten unerlässlich. Eine Verletzung der Anzeige- und Informationspflichten soll daher unter Strafe gestellt werden, wobei hier Fahrlässigkeit als Verschuldensform genügt.

Im Übrigen wird aus dzt Sicht ein Erfordernis nach weitergehenden Sanktionsregelungen nicht gesehen, zumal für Abgabenhinterziehungen, Abgabenverkürzungen und sonstige (vorsätzliche) Ordnungswidrigkeiten ohnehin das Abgaben-Behörden- und -Verwaltungsstrafgesetz anzuwenden ist.

Zu Art II (Änderung des Salzburger Nächtigungsabgabengesetzes):

Auf Grund der Einführung einer eigenen Zweitwohnsitzgabe soll die „Zusätzliche Gemeindeabgabe“ gemäß § 2 des Salzburger Nächtigungsabgabengesetzes entfallen.

Zu den Z 1 bis 7 (Inhaltsverzeichnis, §§ 2, 11 Abs 7, 18 Abs 6, 19, 20 und 22 Abs 1):

Gemäß § 8 Abs 5 erster Satz F-VG 1948 kann die Landesgesetzgebung Gemeinden ermächtigen, bestimmte Abgaben auf Grund eines Beschlusses der Gemeindevertretung zu erheben. Gestützt darauf hat der Landesgesetzgeber bereits mit dem Gesetz LGBl Nr 25/2011 im Ortstaxengesetz 1992 und im

Kurtaxengesetz 1993 festgelegt, dass die Gemeinden durch Beschluss der Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg des Gemeinderates) eine Abgabe vom Besteuerungsgegenstand der besonderen Orts- bzw Kurtaxe als ausschließliche Gemeindeabgabe ausschreiben können („zusätzliche Gemeindeabgabe“). Das neue Salzburger Nächtigungsabgabengesetz führt diese Ermächtigung in seinem § 2 weiter, legt die Höhe der Abgabe mit höchstens 30 % der besonderen Nächtigungsabgabe fest (§ 11 Abs 7) und widmet ihren Ertrag der Schaffung oder Erhaltung von erschwinglichem Wohnraum für Personen mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde (§ 18 Abs 6).

Aus Anlass der Einführung einer Zweitwohnsitzabgabe durch das Zweitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz soll nun aber diese Möglichkeit der Ausschreibung einer zusätzlichen Gemeindeabgabe gemäß § 2 entfallen. Dementsprechend ist das Salzburger Nächtigungsabgabengesetz um die Ermächtigung des § 2 sowie die Bestimmungen über das Höchstausmaß und die Zweckwidmung der Abgabe (§§ 11 Abs 7 und 18 Abs 6) zu bereinigen. Dasselbe gilt für alle sonstigen auf diese Abgabe bezugnehmenden Bestimmungen des Salzburger Nächtigungsabgabengesetzes (§§ 19, 20 und 22 Abs 1). § 20 entfällt vollständig, da auch an der Klarstellung hinsichtlich der Abgabe von Stellungnahmen gemäß den §§ 5 Abs 1 und 11 Abs 2 nicht mehr festgehalten werden soll. Dass diese im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde wahrzunehmen ist, ergibt sich bereits aus Art 116 Abs 2 B-VG, weshalb es keiner Bezeichnung durch den Gesetzgeber bedarf (vgl *Stolzlechner* in: *Kneihs/Lienbacher* [Hrsg], Rill-Schäffer-Kommentar Bundesverfassungsrecht, zu Art 118 B-VG Rz 1 sowie zu Art 116 B-VG Rz 18).

Zu Z 8 (§ 25 Abs 10):

§ 25 Abs 10 regelt das In- und Außerkrafttreten der Bestimmungen des Artikel II. Weiters wird als Übergangsbestimmung normiert, dass die nun außer Kraft gesetzten Bestimmungen auf bereits eingetretene Abgabefälle weiterhin anzuwenden sind.

Die Landesregierung stellt sohin den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

1. Das vorstehende Gesetz wird zum Beschluss erhoben.
2. Die Gesetzesvorlage wird dem Verfassungs- und Verwaltungsausschuss zur Beratung, Berichterstattung und Antragstellung zugewiesen.