

## Bericht

des Verfassungs- und Verwaltungsausschusses zur Vorlage der Landesregierung (Nr. 507 der Beilagen) betreffend ein Gesetz zur Erhebung von Kommunalabgaben für Zweitwohnsitze und Wohnungsleerstände (Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz - ZWAG) sowie zur Änderung des Salzburger Nächtigungsabgabengesetzes

Der Verfassungs- und Verwaltungsausschuss hat sich in der Sitzung vom 6. Juli 2022 mit der Vorlage befasst.

Klubobmann Abg. Mag. Mayer berichtet, dass man mit dem Gesetz zur Erhebung von Kommunalabgaben für Zweitwohnsitze und Wohnungsleerstände (ZWAG) juristisches Neuland betrete. Es sei ein wichtiger Mosaikstein, der notwendig sei, um leistbares Wohnen in Salzburg zu ermöglichen. Der Regierungsvorlage lägen eine Reihe von Expertisen, unter anderem ein Gutachten von Univ. Prof. Dr. Bußjäger zur Verfassungskonformität, sowie eine große Zahl von Stellungnahmen zugrunde. Er danke allen am Zustandekommen der Regierungsvorlage beteiligten Personen, insbesondere Dr. Sieberer und Ing. Mag. Stegmayer von der Fachgruppe Verfassungsdienst und Wahlen. Es sei nicht leicht gewesen, im Spannungsfeld zwischen dem freien Abgabenfindungsrecht der Länder und dem Volkswohnungswesen des Bundes verfassungskonforme und praktikable Regelungen zu finden. Doch wie bei allen vom Verfassungsdienst erarbeiteten Gesetzesvorschlägen sei auch hier eine penible Prüfung der Rechtslage und eine ernsthafte Befassung mit den im Begutachtungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen erfolgt, wodurch wieder eine hohe Qualität des Gesetzestextes gewährleistet werden habe können. Salzburg kämpfe in mehrfacher Hinsicht mit dem Problem der Leerstände. Zum einen folgten viele strategische Investoren dem Grundsatz ‚Grundbuch statt Sparbuch‘, da Salzburg ein sehr attraktiver Standort sei, der zudem extreme Wertsteigerungen im Immobilienbereich verzeichne. Die dadurch häufig bedingten Leerstände erzeugten immer größeren Druck auf den Wohnungsmarkt. Zum anderen sei das Argument des Leerstandes eine beliebte und rechtlich kaum auszuhebelnde Schutzbehauptung zur Verschleierung von Zweitwohnsitzen. Im Rahmen des Begutachtungsverfahrens sei seitens der Gemeinden der Wunsch geäußert worden, beide Abgaben an die Nutzfläche zu koppeln und für Neubauwohnungen eine höhere Leerstandsabgabe zu ermöglichen. Die aus seiner Sicht sachlich gut begründbare Abgabenhöhe reiche von € 400,-- für eine kleine Altbauwohnung bis hin zu € 5.000,-- jährlich für eine sehr große Neubauwohnung. Aufgrund der klaren Kriterien für die Staffelung werde die Regelung für die Gemeinden gut administrierbar sein. Um die Gemeinden bei der Vollziehung bestmöglich zu unterstützen, würden überdies seitens der Abteilung 1 des Amtes der Landesregierung Musterverordnungen und Musterbegründungen erarbeitet und zur Verfügung gestellt. Weiters realisiere man mit dem vorliegenden Gesetzesvorschlag nun endlich die Ein-

führung einer Zweitwohnsitzabgabe. Überlegungen dazu habe es schon vor langer Zeit gegeben, die jedoch wegen der Bedenken des damaligen Landeslegisten wieder verworfen worden seien. Stattdessen habe man damals im Nächtigungsabgabengesetz die Möglichkeit geschaffen, für Zweitwohnsitze einen Zuschlag einzuheben. Es sei darauf hinzuweisen, dass die beiden vorgeschlagenen Abgaben von den Gemeinden nicht zwingend eingehoben werden müssten. In vielen Gemeinden könnten diese Rechtsinstrumente sinnvoll eingesetzt werden. Es gebe jedoch auch Gemeinden, wo dies nicht zutrefte, wie etwa so manche Abwanderungsgemeinde, etwa im Lungau. Es stehe daher jeder Gemeinde frei, zu entscheiden, ob sie diese Abgaben einheben wolle oder nicht. Zu betonen sei auch, dass beide Abgaben 100%ige Gemeindeabgaben seien. Durch die Tatsache, dass der gesamte Ertrag in der Gemeinde verbleibe, werde sicherlich auch die Motivationslage zur Einhebung positiv beeinflusst. Natürlich gebe es auch Ausnahmen von der Abgabenverpflichtung, da man vor allem eine Belastung des vielzitierten Mittelstandes vermeiden habe wollen. Ausgenommen von der Verpflichtung zur Zahlung einer Leerstandsabgabe seien daher beispielsweise das geerbte Elternhaus; Vorsorgewohnungen für die eigenen Kinder bis zum 40. Lebensjahr; Wohnungen, die aufgrund eines Pflegebedarfs nicht mehr als Wohnsitz dienten sowie Wohnungen, deren Sanierung wirtschaftlich nicht zumutbar sei. Zusammenfassend sei festzuhalten, dass die Einführung dieser beiden Abgaben ein wichtiger Schritt und ein wichtiges Signal sei, dass man den negativen Entwicklungen am Wohnungsmarkt nicht tatenlos zusehe, sondern mit allen Mitteln dagegenarbeite. Der immer wieder geäußerten Kritik, dass die Abgabenhöhe viel zu niedrig sei, sei entgegenzuhalten, dass das Land keinen unbeschränkten Spielraum in Bezug auf die Höhe der Abgabe habe. Wenn nämlich die Abgabenhöhe ein Ausmaß erreiche, das dazu zwingt, zu vermieten oder zu verkaufen, so würde diese rein abgabenrechtliche Regelung inhaltlich in das vom Bund zu regelnde Volkswohnungswesen hineinwirken. Dadurch ergäbe sich ein verfassungsrechtlich nicht zulässiges Unterlaufen der Kompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern. Dem Vorwurf der Eigentumsfeindlichkeit sei schließlich entgegenzuhalten, dass man weiterhin die Vorsorge für die eigenen Kinder oder die Übernahme des Elternhauses ohne Vermietung ermögliche. Was man jedoch nicht mehr ermöglichen wolle, sei, dass institutionelle Anleger Wohnungen in Salzburg rein zur Spekulation kauften, ohne die Absicht, diese auch zu vermieten. Für Herbst sei außerdem eine Reform der Raumordnung betreffend den Grauen Grundverkehr geplant, Stichwort „Positiverklärung“. Dies werde bewirken, dass Raumordnungsgesetz und ZWAG so ineinandergriffen, dass die Feststellung des Bestehens eines Hauptwohnsitzes wesentlich erleichtert werde.

Abg. Dr. Schöppl kündigt an, dass die FPÖ der Regierungsvorlage nicht zustimmen werde. Der Gesetzesvorschlag stehe offenbar auf verfassungsrechtlich tönernen Füßen und sei mit vielen Fragezeichen versehen. Aufgrund der relativ geringen Abgabenhöhe könne er sich nicht vorstellen, dass das Gesetz große Wirkung entfalten werde. Vor allem die Gruppe der Spekulanten werde diese Regelung nicht belasten. Echte Wirkungen könnte das Land mit Änderungen in anderen Gesetzen, insbesondere im Raumordnungsgesetz und im Grundverkehrsgesetz, erzielen. Die angekündigte Einführung der Positiverklärung im Raumordnungsgesetz könne sicherlich etwas bewirken. Eine Abgabe in einer Höhe, die bei denjenigen nichts bewirke, die

diese aus der Kaffeekasse zahlen könnten, sei hingegen wenig sinnvoll. Man müsse sich dessen bewusst sein, dass man in Salzburg Probleme bekämpfen müsse, die durch eine Wohnrechtsgesetzgebung begünstigt würden, die auf den Osten Österreichs zugeschnitten sei. Die strengen Vorgaben des Mietrechtsgesetzes, wie zB die Unmöglichkeit einer Befristung auf unter drei Jahre, führten dazu, dass viele Menschen aus Angst, bei Eigenbedarf nicht rechtzeitig über die Wohnung verfügen zu können, vor der Vermietung zurückschreckten und die Wohnung lieber leer stehen ließen. Es brauche daher neben Änderungen im Raumordnungsgesetz und im Grundverkehrsgesetz auf Landesebene aus seiner Sicht unbedingt eine grundlegende Überarbeitung des Mietrechtsgesetzes oder besser noch eine Verländerung des Mietrechts.

Abg. Scheinast dankt der ÖVP dafür, dass sie über ihren Schatten gesprungen und nun auch der Ansicht sei, dass eine Leerstandsabgabe ein notwendiges und wichtiges Instrument darstelle, um zumindest der Verschleierung von Zweitwohnsitzen Herr zu werden. Jedenfalls zuzustimmen sei allerdings der Forderung von Abg. Dr. Schöppl nach einer Verländerung der verschiedenen Wohnrechtsmaterien. Mit der Wohnrechtsgesetzgebung nach Wiener Prägung seien die Salzburger Bedürfnisse einfach nicht hinreichend berücksichtigt. Dennoch sei es wichtig, nun die Einhebung der Leerstands- und Zweitwohnsitzabgabe zu beschließen, da damit eine schon seit langer Zeit diskutierte Gesetzeslücke geschlossen werde.

Abg. Ing. Mag. Meisl ruft zunächst eine Pressekonferenz der SPÖ im April 2015 zum Thema Raumordnung und Baulandmobilisierung in Erinnerung, bei der folgende Maßnahmen gefordert worden seien: Vertragsraumordnung neu; auf zehn Jahre befristete Widmungen; Infrakstrukturabgabe auf gewidmete, aber unbebaute Grundstücke sowie eine Leerstandsabgabe. Bei der Durchsicht des Gesetzesvorschlages seien aus seiner Sicht viele Fürs und Widertage getreten. Man dürfe keine zu große Erwartungshaltung an dieses Gesetz haben. Es bringe vielleicht die Möglichkeit einer Mobilisierung auf eher emotionaler Ebene. Bei großen Anlegern werde man damit weniger bewirken. Zu begrüßen sei, dass nach dem Begutachtungsverfahren bei der Abgabenhöhe nachgebessert worden sei. Es gebe aber zu viele Ausnahmen im Gesetz. Zudem erwarte er sich aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine reine Gemeindeabgabe handle, aufgrund der stärkeren persönlichen Betroffenheit viele schwierige Debatten in den Gemeindevertretungen. Die Konzeption als Landesabgabe wäre daher vielleicht vorzuziehen gewesen. Die SPÖ habe sich nach Abwägung aller Vor- und Nachteile entschlossen, der Vorlage zuzustimmen, da man glaube, dass dieser schon seit Jahren geforderte Schritt nun endlich gesetzt werden müsse. Man sei aber davon überzeugt, dass man in ein paar Jahren im Landtag unweigerlich debattieren werde müssen, welche Nachschärfungen im Gesetz notwendig seien.

Die Ausschussmitglieder kommen überein, in der Spezialdebatte artikelweise abzustimmen. Zu den Artikeln I und II meldet sich niemand zu Wort und werden diese jeweils mit den Stimmen von ÖVP, SPÖ und GRÜNEN gegen die Stimmen der FPÖ - sohin mehrstimmig - angenommen.

Die Vorlage der Landesregierung betreffend ein Gesetz zur Erhebung von Kommunalabgaben für Zweitwohnsitze und Wohnungsleerstände (Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz - ZWAG) sowie zur Änderung des Salzburger Nächtigungsabgabengesetzes wird mit den Stimmen von ÖVP, SPÖ und GRÜNEN gegen die Stimmen der FPÖ - sohin mehrstimmig - angenommen.

Der Verfassungs- und Verwaltungsausschuss stellt mit den Stimmen von ÖVP, SPÖ und GRÜNEN gegen die Stimmen der FPÖ - sohin mehrstimmig - den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

Das in der Nr. 507 der Beilagen enthaltene Gesetz wird zum Beschluss erhoben.

Salzburg, am 6. Juli 2022

Der Vorsitzende:  
Ing. Sampl eh.

Der Berichterstatter:  
Mag. Mayer eh.

**Beschluss des Salzburger Landtages vom 6. Juli 2022:**

Der Antrag wurde mit den Stimmen von ÖVP, SPÖ, GRÜNEN und NEOS gegen die Stimmen der FPÖ - sohin mehrstimmig - zum Beschluss erhoben.