



Abteilung 7

Ergeht an:

Alle Gemeinden des Landes Steiermark,
ausgenommen die Landeshauptstadt Graz

➔ **Gemeinden, Wahlen und
ländlicher Wegebau**

Referat Gemeinderecht und Wahlen

Bearb.: [REDACTED]
Tel.: +43 (316) 877-[REDACTED]
Fax: +43 (316) 877-[REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]

Bei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen

GZ: [REDACTED]

Graz, am 29.11.2022

Ggst.: Stmk. Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabegesetz,
Abgabekategorien für die Festsetzung der Abgabenhöhen,
Konkretisierung in den Verordnungen

Sehr geehrte Damen und Herren!

Gemäß § 7 Abs. 2 bzw. § 12 Abs. 2 Stmk. Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabegesetz idgF (StZWAG) darf die Höhe sowohl der Zweitwohnsitzabgabe als auch der Wohnungsleerstandsabgabe für eine Wohnung mit 100 m² Nutzfläche 1.000 € nicht übersteigen.

Hinsichtlich der Zweitwohnsitzabgabe ist bei der Festlegung des Abgabensatzes in der Verordnung auf den (durchschnittlichen) Verkehrswert der Liegenschaften in der Gemeinde und auf die finanziellen Belastungen der Gemeinde durch Zweitwohnsitze Bedacht zu nehmen; hinsichtlich der Wohnungsleerstandsabgabe ist nur der (durchschnittliche) Verkehrswert als Parameter für den Abgabensatz heranzuziehen.

Mit Schreiben vom 03.11.2022 wurden alle steirischen Gemeinden aufgefordert, der Aufsichtsbehörde hinsichtlich des Kriteriums der finanziellen Belastungen der Gemeinde durch Zweitwohnsitze einerseits den Prozentsatz der Zweitwohnsitze in der Gemeinde sowie eine Gesamtsumme von näher bezeichneten Ansatzbereichen aufgrund des Rechnungsabschlusses 2021 bekannt zu geben.

Nach Auswertung der übermittelten Daten kann mitgeteilt werden, dass die durchschnittliche Belastung einer Gemeinde durch Zweitwohnsitze bei derzeit 53.013,53 € liegt. Nach den Daten der Statistik Austria betrug der durchschnittliche Verkehrswert der Liegenschaften im Jahr 2021 61,40 € pro m². Diese Daten beziehen sich auf alle Gemeinden des Landes Steiermark, ausgenommen der Landeshauptstadt Graz.

Vor dem Hintergrund der Erlassung einer entsprechenden Verordnung durch den jeweiligen Gemeinderat und einer notwendigen Verhältnismäßigkeit der Abgabensätze zu den im StZWAG festgelegten Parametern für die Festlegung derselben, hat die Aufsichtsbehörde, basierend auf den

genannten Durchschnittswerten, **Abgabekategorien für die Festsetzung der Höhe sowohl für die Zweitwohnsitz- als auch für die Wohnungsleerstandsabgabe** definiert.

Die Einordnung in die zutreffende Kategorie ist durch die Gemeinde auf der Basis der übermittelten Daten selbst vorzunehmen.

A. Zweitwohnsitzabgabe:

Hinsichtlich der Zweitwohnsitzabgabe sind beide Parameter jeweils einer Kategorie zuzuordnen und für die Abgabenhöhe unter Beachtung der untenstehenden Ausführungen schlussendlich eine Abgabekategorie festzulegen.

1.) Verkehrswert der Liegenschaften in der Gemeinde (Durchschnitt):

Kategorie 1	über 65 €
Kategorie 2	25 € bis 65 €
Kategorie 3	unter 25 €

2.) Finanzielle Belastungen der Gemeinde durch Zweitwohnsitze:

Kategorie 1	über 55.000 €
Kategorie 2	10.000 bis 55.000 €
Kategorie 3	unter 10.000 €

- 1) Im oberen Drittel der Werte (**Kategorie 1**) sind jene Gemeinden angesiedelt,
 - die hinsichtlich der Verkehrswerte und Belastungen über dem jeweiligen Durchschnittsbereich liegen oder
 - bei denen ein Parameter über dem Durchschnittsbereich (Kategorie 1) und ein Parameter im Durchschnittsbereich (Kategorie 2) liegt.
- 2) Im Durchschnittsbereich der Werte (**Kategorie 2**) liegen jene Gemeinden,
 - die hinsichtlich der Verkehrswerte und Belastungen im Durchschnittsbereich (Kategorie 2) liegen oder
 - bei denen ein Parameter über dem Durchschnittsbereich (Kategorie 1) und ein Parameter unter dem Durchschnittsbereich (Kategorie 3) liegt.
- 3) Im unteren Drittel der Werte (**Kategorie 3**) sind die Gemeinden vertreten,
 - die hinsichtlich der Verkehrswerte und Belastungen unter dem Durchschnittsbereich liegen (Kategorie 3) oder
 - bei denen ein Parameter unter dem Durchschnittsbereich (Kategorie 3) und ein Parameter im Durchschnittsbereich (Kategorie 2) liegt.

Beispiele:

Gemeinde A

Durchschnittlicher Verkehrswert: 45 € (=Kategorie 2)

Finanzielle Belastungen: 65.000 € (=Kategorie 1)

= Kategorie 1

Gemeinde B

Durchschnittlicher Verkehrswert: 80 € (=Kategorie 1)

Finanzielle Belastungen: 9.000 € (=Kategorie 3)

= Kategorie 2

Gemeinde C

Durchschnittlicher Verkehrswert: 20 € (=Kategorie 3)

Finanzielle Belastungen: 6.000 € (=Kategorie 2)

= Kategorie 3

B. Wohnungsleerstandsabgabe:

Hinsichtlich der Wohnungsleerstandsabgabe ist der durchschnittliche Verkehrswert der Liegenschaften in der Gemeinde als Parameter jeweils einer Kategorie zuzuordnen, die sodann auch die Abgabekategorie für die Höhe der Wohnungsleerstandsabgabe darstellt.

Verkehrswert der Liegenschaften in der Gemeinde (Durchschnitt):

Kategorie 1	über 65 €
Kategorie 2	25 € bis 65 €
Kategorie 3	unter 25 €

C. Vorschlag für die zu verordnenden Abgabensätze

Vor dem Hintergrund der höchstgerichtlichen Rechtsprechung, dass die Abgabenhöhe in einem angemessenen Verhältnis zu den gesetzlichen Parametern (Verkehrswerte der Liegenschaften bzw. im Falle der Zweitwohnsitzabgabe auch finanzielle Belastungen durch Zweitwohnsitze) zu stehen hat (zB. VfSlg. 18792), wird empfohlen, nach Einstufung der Gemeinde in eine der obgenannten Kategorien, den **Abgabensatz** in der Verordnung derart festzulegen:

Kategorie 1	9 bis 10 € pro m²
Kategorie 2	7 bis 8 € pro m²
Kategorie 3	5 bis 6 € pro m²

Verordnungsmuster wurden bereits auf der Homepage des Gemeindebundes Steiermark unter Gemeindeservice > Vorlagen > Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabegesetz (StZWAG) veröffentlicht; die Verwendung dieser Verordnungsmuster im Falle der Erlassung entsprechender Verordnungen wird durch die Aufsichtsbehörde ausdrücklich empfohlen.

Abschließend darf darauf hingewiesen werden, dass im Zuge der Verwaltungsprüfung durch die Aufsichtsbehörde bei Vorlage der Zweitwohnsitz- und/oder Wohnungsleerstandsabgabeordnung **aus der Verhandlungsschrift** jener Gemeinderatssitzung, in welcher die betreffende Verordnung beschlossen wurde, eine **Begründung für die Festsetzung der Abgabenhöhe(n)** hervorzugehen hat. Die Begründung hat insbesondere die jeweilige Zuordnung zu den einzelnen Kategorien, aufgeschlüsselt nach den zugrundeliegenden Daten (Zweitwohnsitzabgabe: durchschnittlicher Verkehrswert der Liegenschaften in der Gemeinde und finanzielle Belastungen der Gemeinde durch Zweitwohnsitze; Wohnungsleerstandsabgabe: durchschnittlicher Verkehrswert der Liegenschaften in der Gemeinde), zu beinhalten.

Mit freundlichen Grüßen
Für die Steiermärkische Landesregierung
Der Abteilungsleiter i.V.



Ergeht nachrichtlich an:

