



Abteilung 7

Ergeht an:

alle steirischen Gemeinden

→ **Gemeinden, Wahlen und
ländlicher Wegebau**

Referat Gemeinderecht und Wahlen

Bearb.: Mag.Dr. Silke Reverencic

Tel.: +43 (316) 877-2712

Fax: +43 (316) 877-4283

E-Mail: abteilung7@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen

GZ: ABT07-553518/2022-403

Graz, am 20.11.2023

Ggst.: Steiermärkisches Zweitwohnsitz- und
Wohnungsleerstandsabgabegesetz - StZWAG,
Informationsschreiben

Sehr geehrte Damen und Herren!

Seitens der Abteilung 7 Gemeinden, Wahlen und ländlicher Wegebau ergeht zur Erhebung der Zweitwohnsitz- bzw. Wohnungsleerstandsabgabe nach dem **Steiermärkischen Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabegesetz – StZWAG** iVm der jeweiligen Abgabenordnung des Gemeinderates folgende Information:

Am 26.04.2022 wurde das Gesetz über die Erhebung von Abgaben auf Zweitwohnsitze und Wohnungen ohne Wohnsitz (Steiermärkisches Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabegesetz – StZWAG) vom Landtag Steiermark beschlossen. Es trat mit 01.10.2022 in Kraft.

Das vorliegende Gesetz ermächtigt die Gemeinden, nach Beschluss einer diesbezüglichen Verordnung eine Zweitwohnsitzabgabe und eine Wohnungsleerstandsabgabe zu erheben. Ein Großteil der Gemeinden hat von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht.

Allgemeines:

Der Abgabensanspruch entsteht mit Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres (§ 2 Abs. 1 StZWAG). Konkret bedeutet dies, dass der Abgabensanspruch für die Gemeinde erstmalig mit Ablauf des Jahres 2023 entsteht.

Bei beiden Abgaben handelt es sich um eine Selbstbemessungsabgabe (§ 2 Abs. 2 StZWAG). Die Abgabepflichtigen haben ihre Abgabepflichten sohin selbst wahrzunehmen und dürfen keine abgabenbehördlichen Tätigkeiten abwarten. Die Abgabepflichtigen haben die Abgabenerklärung bis zum 31.03. des Folgejahres der Abgabenbehörde bekanntzugeben. Dies ist erstmals am 31.03.2024 der Fall.

8010 Graz • Hofgasse 13

Montag bis Freitag von 8:00 bis 12:30 Uhr und nach Terminvereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel: Straßenbahn/Buslinie(n) Bus Linie 30 Haltestelle Schauspielhaus Haltestelle

Straßenbahn Linien 1,3,4,5,6,7 Haltestelle Hauptplatz

<https://datenschutz.stmk.gv.at> • UID ATU37001007

Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG: IBAN AT023800090004105201 • BIC RZSTAT2G

Die Abgabe ist sodann binnen vier Wochen ab Bekanntgabe der Selbstberechnung zu entrichten (§ 2 Abs. 2 letzter Satz StZWAG).

Die Abgabenerklärung ist von der Gemeinde als Abgabenbehörde auf ihre Richtigkeit zu prüfen. Im Falle der unrichtigen Berechnung der Abgabe durch den Abgabepflichtigen oder für den Fall, dass keine Abgabeerklärung oder keine rechtzeitige Abgabeerklärung vom Abgabepflichtigen eingereicht wurde, hat die Abgabenbehörde erster Instanz (der Bürgermeister) nach § 201 BAO vorzugehen und nach Maßgabe dieser Bestimmung gegebenenfalls einen Abgabenbescheid zu erlassen. Eine bescheidmäßige Festsetzung der in Rede stehenden Abgaben vor (fristgerechter) Bekanntgabe der erforderlichen Daten gem. § 2 Abs. 2 StZWAG durch den Abgabepflichtigen ist nicht vorgesehen!

Es steht jedoch der Abgabenbehörde frei, im Vorfeld Erhebungsschreiben an potentielle Abgabepflichtige auszusenden (zur Information bzw. Bewusstseinsbildung).

Zweitwohnsitzabgabe:

Abgabentatbestand:

Den Gegenstand der Abgabe bilden Zweitwohnsitze (§ 3 Abs. 1 StZWAG iVm § 16 Abs. 1 Z. 4 FAG 2017).

Gemäß § 3 Abs. 2 StZWAG gilt als Zweitwohnsitz jeder Wohnsitz, der nicht als Hauptwohnsitz verwendet wird.

Gemäß § 3 Abs. 3 leg.cit. ist ein Wohnsitz einer Person dort begründet, wo sie eine Wohnung innehat unter Umständen, die darauf schließen lassen, dass sie die Wohnung beibehalten und benützen wird (vgl. § 26 BAO).

Laut den gesetzlichen Erläuterungen zu dieser Bestimmung bedeutet „innehaben“, dass man über eine Wohnung tatsächlich oder rechtlich verfügen kann, sie also jederzeit für den eigenen Wohnbedarf benützen kann (Bsp: Eigentum, Miete etc.).

Zum Tatbestandsmerkmal „beibehalten und benützen“ ist laut den Materialien die tatsächliche Gestaltung der Dinge maßgeblich. Die tatsächliche Benützung einer Wohnung mit gewisser Regelmäßigkeit und Gewohnheit spricht für die Erfüllung des Tatbestandsmerkmals „beibehalten und benützen“.

Indizien für das Vorliegen eines „Wohnsitzes“ sind Möblierung, Ausstattung (Vorhandensein von Vorräten, persönliche Gegenstände), Stromverbrauch, Wasserverbrauch etc.

Es gilt daher bei Wohnungen ohne sonstige Wohnsitzmeldung zu unterscheiden, ob der Tatbestand zur Entrichtung der Wohnungsleerstandsabgabe oder der Zweitwohnsitzabgabe erfüllt ist.

Nach Rechtsauslegung der ha. Abteilung wird bei Nicht-Vorhandensein der Meldung eines weiteren Wohnsitzes im Hinblick auf die Pflicht zur Entrichtung der Zweitwohnsitzabgabe in jedem Einzelfall darauf abzustellen sein, ob die Kriterien „innehaben“ sowie „beibehalten und benützen“ gegeben sind.

Wenn die gegenständliche Wohnung somit (auch ohne Wohnsitzmeldung) wie oben dargestellt mit gewisser Regelmäßigkeit - tatsächlich - benutzt wird, wird die Abgabepflicht betreffend Zweitwohnsitzabgabe gegeben sein.

Wird eine Wohnung ohne Wohnsitzmeldung hingegen mehr als 26 Wochen nicht als Wohnsitz verwendet (= nicht bewohnt), wird Wohnungsleerstandsabgabe zu entrichten sein.

Nicht als Wohnung gelten laut Erläuterungen Zimmer/Wohneinheiten in Heimen und Beherbergungsbetrieben, Wohnwägen oder Schrebergartenhütten.

Unmöblierte Wohnungen erfüllen den Tatbestand ebenfalls nicht! In solchen Fällen kommt unter Umständen die Wohnungsleerstandsabgabe in Betracht.

Ändert sich während des Kalenderjahres die Art der Verwendung der Wohnung, ist die Abgabe anteilmäßig, jeweils berechnet nach ganzen Kalenderwochen, zu entrichten.

Ausnahmen:

Die Ausnahmen von der Abgabepflicht sind in § 4 StZWAG aufgezählt bzw. der jeweiligen Abgabenordnung zu entnehmen.

Gemäß § 5 Abs. 4 StZWAG haben Personen, die behaupten, mangels Vorliegens eines Zweitwohnsitzes oder wegen des Zutreffens einer Ausnahme nach § 4 nicht abgabepflichtig zu sein, die Umstände, auf die sie ihre Behauptung stützen, nachzuweisen.

Wohnungsleerstandsabgabe:

Abgabentatbestand:

Gegenstand der Abgabe bilden Wohnungen, an denen nach den Daten des ZMR mehr als 26 Kalenderwochen im Jahr weder eine Meldung als Hauptwohnsitz noch als sonstiger Wohnsitz vorliegt. Maßgeblich sind dabei nur ganze Kalenderwochen (Montag bis Sonntag). Die mindestens 27 Wochen Wohnungsleerstand müssen nicht am Stück vorhanden sein, sondern können auch über das Kalenderjahr verteilt sein.

Ausnahmen:

Die Ausnahmen von der Abgabepflicht sind in § 9 StZWAG aufgezählt bzw. der jeweiligen Abgabenordnung zu entnehmen.

Gemäß § 10 Abs. 3 StZWAG haben Personen, die sich auf eine Ausnahme (ausgenommen Vorsorgewohnungen) berufen, die Umstände dafür nachzuweisen.

Zum Thema Vorsorgewohnungen (§ 9 Z 7 StZWAG):

Hier kommen Kinder (auch erwachsene Kinder) und Enkelkinder sowie das Bereithalten der Wohnung für den eigenen „dritten Lebensabschnitt“ in Betracht. Die Ausnahme wird mit maximal einer Wohnung pro Kind begrenzt, um spekulativen Leerstand auszuschließen.

Eine Berufung auf diese Ausnahme ist nur zulässig, wenn der/die Abgabepflichtige nachweist, dass für allenfalls weitere Vorsorgewohnungen für dasselbe Kind in anderen Gemeinden der Steiermark, für die eine Abgabepflicht in diesen Gemeinden besteht, die Abgabe entrichtet wurde. Vorsorgewohnungen in Gemeinden, in denen keine Wohnungsleerstandsabgabe erhoben wird, bleiben dabei außer Betracht.

Aufgrund gehäufter Anfragen wird im Folgenden zu einzelnen Themenbereichen Näheres ausgeführt:

Gewerbliche Vermietung:

Sowohl bei der Zweitwohnsitzabgabe als auch bei der Wohnungsleerstandsabgabe bilden „Wohnungen“ den Steuergegenstand (§ 3 bzw. § 8 StZWAG). Nach den Gesetzesmaterialien zum StZWAG sind Zimmer und/oder Wohneinheiten in Heimen und Beherbergungsbetrieben nicht vom Begriff „Wohnung“ im Sinne des StZWAG erfasst und scheint hier folglich auch der Abgabentatbestand gem. § 3 bzw. § 8 StZWAG nicht erfüllt zu sein.

Der Gesetzgeber hat beim Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabegesetz nicht zwischen gewerblichen und privaten Beherbergungsbetrieben unterschieden; insbesondere findet sich weder im

Gesetz noch in den dazugehörigen Materialien ein Verweis auf die Definition eines Beherbergungsbetriebes.

Es wird daher nach Ansicht der ha. Abteilung dann von einem Beherbergungsbetrieb auszugehen sein, sobald ein Einkommen als Entgelt für eine (nicht langfristige) Zurverfügungstellung einer Wohnung erzielt wird. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang die Nutzung der Wohnung als Gesamtes und nicht jene einzelner Räume. Wenn somit Objekte (wenn auch nur zeitweise) gewerblich vermietet werden, wird im Regelfall davon auszugehen sein, dass der Abgabetatbestand nicht erfüllt ist und somit - auch für Zeiten der Nicht-Vermietung - keine Zweitwohnsitzabgabe bzw. Wohnungsleerstandsabgabe anfällt.

Jagdhütten:

Gemäß § 4 Z 2 leg.cit. (Zweitwohnsitzabgabe) sind Wohnungen ausgenommen, die land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken, wie der Bewirtschaftung von Almen und Forstkulturen, dienen.

Gemäß § 9 Z 4 leg.cit. (Wohnungsleerstandsabgabe) sind betrieblich bedingte Wohnungen einschließlich solcher land- und/oder forstwirtschaftlicher Betriebe ausgenommen.

Die Jagd(ausübung) fällt grundsätzlich unter die Land- und Forstwirtschaft (§ 4 Abs. 1 Landarbeitsgesetz, § 3 Abs. 1 Stmk. Landwirtschaftskammergesetz).

Auch nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH) stellt die jagdliche Nutzung grundsätzlich eine landwirtschaftliche Nutzung dar.

Daraus ist abzuleiten, dass Jagdhütten, die land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, unter die Ausnahme des § 4 Z 2 StZWAG (Zweitwohnsitzabgabe) fallen. Jagdhütten, die betrieblich bedingte Wohnungen eines land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes darstellen, fallen unter die Ausnahme des § 9 Z 4 StZWAG (Wohnungsleerstandsabgabe).

Es wird daher im Einzelfall zu prüfen sein, ob Jagdhütten in einer solchen Art und Weise verwendet werden, dass der gesetzlich definierte Ausnahmetatbestand erfüllt ist.

Ansprechpartner:

Für weitere Auskünfte stehen Ihnen zur Verfügung:

Bezirke Bruck-Mürzzuschlag, Graz, Graz-Umgebung, Leibnitz, Murtal, Weiz:

Dr. Silke Reverencic, Nebenstelle 2712

Bezirke Deutschlandsberg, Hartberg-Fürstenfeld, Leoben, Liezen, Murau, Südoststeiermark, Voitsberg:

Michaela Schneider, Nebenstelle 2041

Mit freundlichen Grüßen

Für die Steiermärkische Landesregierung

Der Abteilungsleiter i.V.

Mag. Eva Niesner

(elektronisch gefertigt)

Ergeht nachrichtlich an:

1. Gemeindebund Steiermark, Stadionplatz 2, 8041 Graz
2. Österreichischer Städtebund, Landesgruppe Steiermark, Sackstraße 20, 8010 Graz