

**INFORMATION**  
vom 19. August 2022

# Zweitwohnsitz- und Leerstandsabgabe

*Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin, sehr geehrter Herr Bürgermeister!*

Wie bereits mitgeteilt, wurde mit LGBl 46/2022 das **Steiermärkische Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz – StZWAG** kundgemacht.

Aufgrund dieses Gesetzes, werden die Gemeinden nunmehr **ermächtigt**, sowohl eine Abgabe für Zweitwohnsitze als auch eine Abgabe für Wohnungen ohne Wohnsitz einzuheben.

Für beide Abgabenarten bildet die Grundlage der Abgabeneinhebung eine vom Gemeinderat zu erlassende Verordnung. Natürlich kann auch nur von einer der beiden Ermächtigungen Gebrauch gemacht werden.

Die Abgaben sind nach der Nutzfläche der jeweiligen Wohnung bemessen. Die Ermittlung der Nutzfläche erfolgt nach den Bauakten bzw. allenfalls in den Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters.

Die Höhe der Abgaben ist limitiert und darf diese gemäß § 7 Abs. 2 StZWAG bzw. § 12 Abs. 2 StZWAG für eine Wohnung mit 100 qm Nutzfläche im Kalenderjahr € 1.000,00 nicht überschreiten. Für größere und kleinere Wohnungen erhöht bzw. vermindert sich dieser Betrag entsprechend.

Daraus folgt, dass in den Verordnungen als Maximaltarif ein Betrag von € 10,00 je qm Nutzfläche festgelegt werden kann.

Bei der Festlegung der Abgabenhöhen ist auf den Verkehrswert der Liegenschaften in der Gemeinde und bei der Zweitwohnsitzabgabe zusätzlich auch auf finanzielle Belastungen der Gemeinde durch Zweitwohnsitze Bedacht zu nehmen.

Es wird dabei nicht auf das einzelne Objekt abgestellt, sondern es ist eine Durchschnittsbetrachtung der Verkehrswerte der Liegenschaften im Gemeindegebiet/in Gemeindegebietsteilen vorzunehmen.

Der Gemeinderat kann den Abgabensatz für das gesamte Gebiet einheitlich oder – wenn sich die für die Festsetzung maßgeblichen Umstände innerhalb des Gemeindegebietes erheblich unterscheiden – für bestimmte Teile des Gemeindegebietes in unterschiedlicher Höhe festsetzen.

Sowohl die Zweitwohnsitzabgabe als auch die Wohnungsleerstandsabgabe entstehen mit Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres und sind von den Abgabepflichtigen selbst zu berechnen (Musterformulare liegen dieser Information bei). Der selbstberechnete Betrag ist der Abgabenbehörde (Bürgermeister/Bürgermeisterin) für jedes Kalenderjahr unter Bekanntgabe der Nutzfläche der Wohnung **bis zum 31. März des Folgejahres** bekanntzugeben. Bei der Wohnungsleerstandsabgabe hat die Meldung zusätzlich die Kalenderwochen, in denen in der jeweiligen Wohnung keine Wohnsitznahme erfolgte, zu enthalten. Ab Bekanntgabe der Selbstberechnung haben die Abgabepflichtigen 4 Wochen Zeit, die Abgabe zu entrichten.

Abgabepflichtige sind primär jeweils die Eigentümer der Wohnung, im Fall des Bestehens eines Baurechts (im Sinne des Baurechtsgesetzes) die Bauberechtigten.

Wird eine als Zweitwohnsitz genutzte Wohnung unbefristet oder länger als sechs Monate vermietet, verpachtet oder sonst wie überlassen, sind für die Dauer der Überlassung die jeweiligen Nutzer abgabepflichtig.

Das Gesetz sieht für beide Abgabenarten auch (unterschiedliche) Ausnahmen von der Abgabepflicht vor.

Von der **Zweitwohnsitzabgabe** sind gemäß § 4 **ausgenommen** Wohnungen, die:

1. nahezu ausschließlich beruflichen Zwecken (Pendler), Ausbildungszwecken, Zwecken des Studiums, der Lehre sowie des Präsenz- oder Zivildienstes dienen;
2. land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken, wie der Bewirtschaftung von Almen oder Forstkulturen dienen;
3. von Eigentümerinnen/Eigentümern aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen nicht mehr als Hauptwohnsitz verwendet werden;
4. von Pflegenden genutzt werden oder einem Pflegeaufenthalt dienen.

Von der **Wohnungsleerstandsabgabe** sind gemäß § 9 wiederum **ausgenommen**:

Wohnungen im Eigentum einer gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigung;

1. Wohnungen im Eigentum von Gebietskörperschaften;
2. Bauten mit bis zu drei Wohnungen, in denen die Eigentümerinnen/Eigentümer des Baus in einer der Wohnungen ihren Hauptwohnsitz haben;
3. betrieblich bedingte Wohnungen einschließlich solcher land- und/oder forstwirtschaftlicher Betriebe;

4. Wohnungen, die anlässlich notwendiger Instandsetzungsarbeiten nicht länger als 26 Kalenderwochen im Jahr leerstehen;
5. Wohnungen, die von den Eigentümerinnen/Eigentümern aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen nicht mehr als Wohnsitz verwendet werden;
6. Vorsorgewohnungen für Kinder, höchstens jedoch eine Vorsorgewohnung pro Kind in der Steiermark.

Personen, die einen der Ausnahmetatbestände geltend machen, haben die Umstände nachzuweisen (bzw. zumindest glaubhaft zu machen) und entsprechend den Vorgaben der BAO (§ 119 ff) vollständig und wahrheitsgemäß offenzulegen.

Wird keine Bekanntmachung (Erklärung) im Sinne § 2 StZWAG abgegeben, ist im Sinne §§ 133 ff vorzugehen. Das StZWAG sieht für die Erklärung keine bestimmten Formvorschriften vor, jedoch kann die Gemeinde amtliche Vordrucke für die Erklärungen auflegen, die dann von den Abgabepflichtigen zu verwenden sind (unter den Beilagen finden sich entsprechende Textvorschläge).

Den Gemeinden wurde die ausdrückliche Ermächtigung zur Verarbeitung von für die Vollziehung nötigen persönlichen Daten (§ 13) und für Verknüpfungsanfragen im Sinne § 16a MeldeG bzw. § 7 Gebäude- und WohnungsregisterG eingeräumt (§ 14).

Das StZWAG tritt mit 01.10.2022 in Kraft. Sollten Gemeinden auch schon für das Jahr 2022 die entsprechenden Abgaben einheben wollen, so steht es ihnen frei, die entsprechenden Verordnungen schon vor Inkrafttreten des Gesetzes zu erlassen. Die Verordnung kann theoretisch bis längstens zum 31.12.2022 auch rückwirkend beschlossen und frühestens zum 01.10.2022 in Kraft gesetzt werden.

Es steht den Gemeinden natürlich auch frei, die entsprechenden Abgaben auch erst zum 01.01.2023 in Kraft treten zu lassen, was mit dem geringsten Verwaltungsaufwand verbunden wäre.

Die rechtlichen Grundlagen zur Einhebung der Ferienwohnungsabgabe im zweiten Abschnitt des StNFWAG (§§ 9a-9d) treten mit 01.01.2023 außer Kraft. Damit verlieren natürlich auch die gemeindeeigenen Ferienwohnungsabgabeverordnungen ihre Rechtsgrundlage.

Bei Gemeinden, die bereits jetzt eine Ferienwohnungsabgabe nach dem Steiermärkischen Nächtigungs- und Ferienwohnungsabgabegesetz – StNFWAG einheben, ist allerdings zu bedenken, dass bei einer parallelen Vorschreibung der Zweitwohnsitzabgabe und der Ferienwohnungsabgabe ab dem 01.10.2022 für das restliche Jahr 2022 die Zweitwohnsitzabgabe für den Zeitraum mit höchstens 25 % des Betrages im Sinne § 7 Abs. 2 (entspricht einem Maximum von € 2,50 je qm Nutzfläche) begrenzt ist.

In der Beilage findest du sowohl den Rohentwurf für eine Verordnung bzw. für die Erklärungen über die Zweitwohnsitzabgabe bzw. die Wohnungsleerstandsabgabe als auch die zum Gesetzestext vorliegenden Erläuterungen.

Mit der Bitte um Kenntnisnahme!

Anlagen:

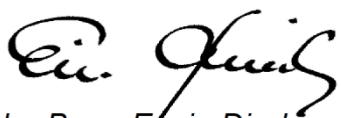
Verordnungsentwurf über die Einhebung von Zweit- und Wohnungsleerstandsabgaben

Abgabeerklärung zur Zweitwohnsitzabgabe

Abgabeerklärung zur Wohnungsleerstandsabgabe

Erläuternde Bemerkungen zum Gesetz

**Mit herzlichen Grüßen!**



LAbg.Bgm. Erwin Dirnberger  
(Präsident)



Mag. Dr. Martin Ozimic  
(Landesgeschäftsführer)

A-8041 Graz, Stadionplatz 2

TEL (0316) 82 20 79

FAX (0316) 82 20 79-290



[post@gemeinbund.steiermark.at](mailto:post@gemeinbund.steiermark.at)



[www.gemeinbund.steiermark.at](http://www.gemeinbund.steiermark.at)