

Die leer stehende Wohnung kann teuer werden

In Tirol und anderen Regionen Österreichs müssen Eigentümer für nicht genutzte Wohnungen besondere Abgaben bezahlen. Das soll die Wohnungsnot lindern helfen.

Von Michaela Seiser,
Wien

Eine ständige Bleibe in den Bergen oder an den Seen des Salzkammerguts war schon für die Nachkriegsgeneration vieler Deutscher ein Traum. Skifahren im Winter, Wandern im Sommer. Viele Familien haben Ferien auf diese Weise jenseits der Grenze in Österreich verbracht. Für manchen Nachwuchs war das Erbe nicht mehr so gefragt, ferne Ziele am Meer haben mehr gereizt als das Gebirge. Wer früher seinen Freizeitwohnsitz wenig genutzt hat, hatte dadurch keine Nachteile. Das könnte sich jetzt ändern angesichts des sich stark verteuerns Wohnraums zwischen Bregenz und Eisenstadt.

Wer seinen Wohnraum zu wenig nutzt, muss in Tirol künftig Abgaben leisten. Auch in anderen Regionen dürfte es dazu kommen. Bald wird die schwarz-grüne Tiroler Landesregierung ein Gesetz zur Erhebung einer Abgabe für leer stehende Wohnungen beschließen. Dieses sieht Abgaben je nach Wohnungsgröße von mindestens 10 bis maximal 215 Euro im Monat vor, wobei einige Ausnahmen definiert wurden. In sogenannten Vorbehaltsgemeinden kann die Abgabe sogar noch deutlich höher liegen. Das Gesetz wird voraussichtlich zum Jahreswechsel in Kraft treten.

Gut die Hälfte von insgesamt 277 Tiroler Gemeinden, in denen der Wohnungsdruck nachweislich besonders hoch ist, wurden im Grundverkehrsrecht als sogenannte Vorbehaltsgemeinden ausgewiesen. Dadurch könnten für ein über 250 Quadratmeter großes Gebäude bis zu 5160 Euro fällig werden. Nachdem eine Wohnung sechs Monate lang nicht ge-

auf Immobilienrecht spezialisierte Innsbrucker Kanzlei Fuith Rechtsanwälte GmbH darauf hin, dass der Gesetzgeber nicht von einem rechtmäßigen oder festgestellten Freizeitwohnsitz spricht, dass somit die Freizeitwohnsitzabgabe auch anfällt, wenn der Wohnsitz nicht rechtmäßig als Freizeitwohnsitz genutzt wird. „Wir haben den Eindruck gewonnen, dass diese Leerstandsabgabe auch dazu führen soll, dass dann, wenn sich die Eigentümer von Wohnungen darauf berufen, dass sie eine Einheit überhaupt nicht nutzen, somit auch nicht als Freizeitwohnsitz, was in den diesbezüglichen Verfahren oft ein Thema ist, jedenfalls dann eine Leerstandsabgabe zu entrichten wäre.“ Fuith hält es für problematisch, dass angegeben werden muss, wann man mit wem, wie oft, zu welchem Zweck sich an einem Ort aufhält. „Das greift in verfassungsrechtlich geschützte Menschenrechte, nämlich insbesondere den Schutz der Privatsphäre und des Familienlebens, unzulässigerweise ein.“

Wenn die Unterlagen nicht vorgelegt werden, werden bis zu 1000 Euro fällig, bei Nichtmelden des Ausnahmestatbestandes bis zu 10.000 Euro und bei Hinterziehung

Tirols Landeshauptmann Günther Platter (ÖVP) verwahrte sich gegen den Vorwurf, dass das Gesetz „eigentumsfeindlich“ sei: „Das Tiroler Modell sieht klar definierte Ausnahmen für den Eigenbedarf, Wohnungen im eigenen Haus oder bei fehlender Nachfrage vor. Somit sind die Interessen des Mittelstandes gesichert“, hielt er fest. „Eine Wohnung leer stehen zu lassen und damit zu spekulieren, darf sich nicht rentieren“, meinte auch der zuständige Landesrat Johannes Tratter (ÖVP). Platter betonte mehrfach, dass ihm die vom Bund vorgegebene erlaubte Maximalhöhe dieser Spekulationsabgabe mit 2400 Euro noch deutlich zu niedrig sei, um Spekulationen mit Wohnungen in Tirol auch tatsächlich zu verhindern. Ob diese Abgabe den gewünschten Lenkungseffekt zeigt, ist indes fraglich.

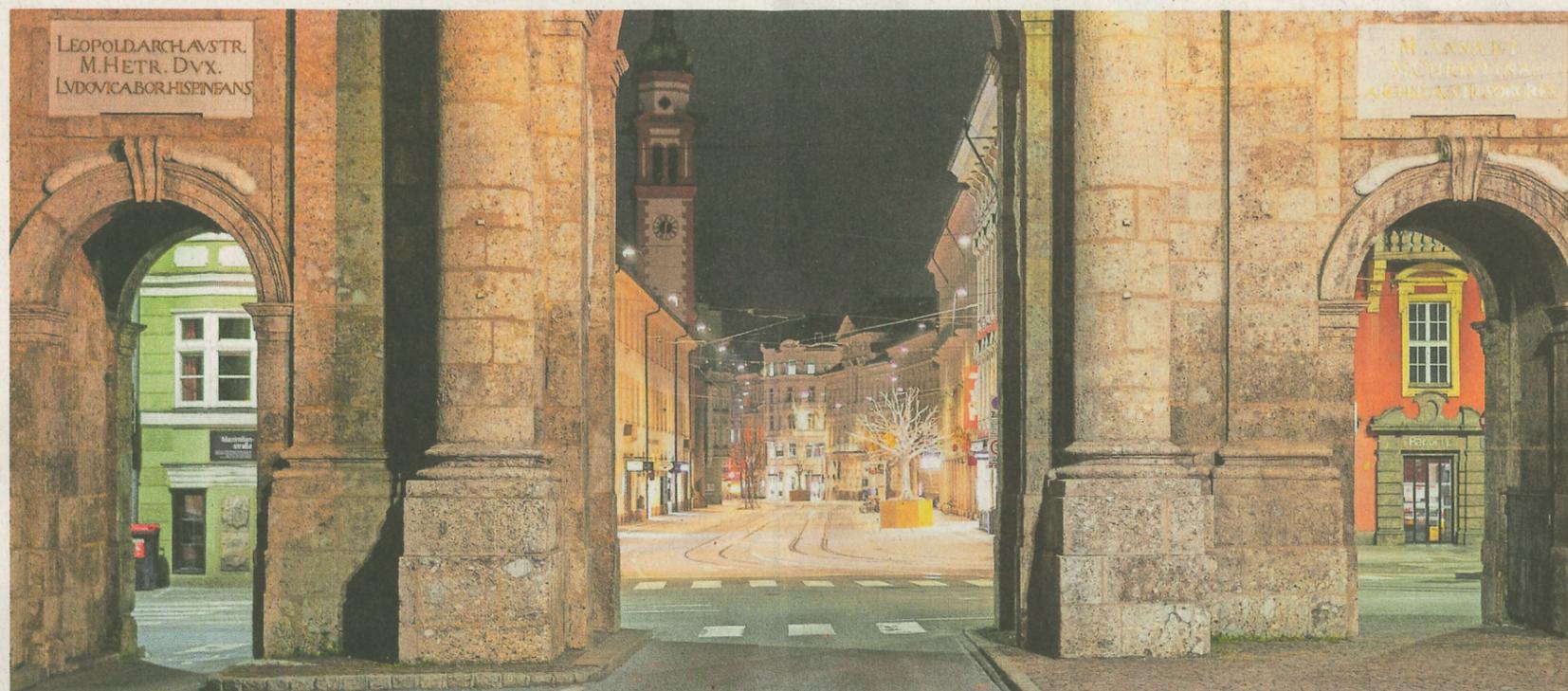
Nur mit einer Mobilisierung von Wohnraum durch eine Leerstandsabgabe wird man den Wohnungsmangel in Österreich nicht in den Griff bekommen, meint der Ökonom des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung Michael Klien. Helfen könne nur mehr Wohnbau. Entscheidungen für einen Zweitwohnsitz würden durch eine Woh-

Zweitwohnsitze und leer stehende Wohnungen beschlossen. Dies findet der Ökonom sinnvoll, „weil man muss sehen, dass leere Wohnungen Geld kosten. Die Gemeinden verlieren Geld aus den Ertragsanteilen. Leere oder selten genutzte Wohnungen leisten keine oder geringe Beiträge zur Infrastrukturfinanzierung in den Gemeinden. Also allein schon aufgrund einer Kostenwahrheit oder eines gewissen Ausgleichs ist es sinnvoll, in die Richtung zu gehen.“

Heikel ist das Thema in vielerlei Hinsicht – schon allein mit der Schwierigkeit, Leerstand zu definieren. Wohnbauforscher Wolfgang Amann, geschäftsführender Gesellschafter des Instituts für Immobilien, Bauen und Wohnen in Wien, weist darauf hin, dass fast ein Fünftel der Wohnungen in Österreich kein Hauptwohnsitz seien, dazu kämen nicht deklarierte Fe-

rien- oder Zweitwohnsitze. Hinzu kommt die Frage, wie Leerstand überprüft werden kann. Das gängigste Mittel ist die stichprobenartige Kontrolle des Stromverbrauchs. Doch auch da zeigen sich Fallstricke: Ein geringer Verbrauch mag zwar darauf hindeuten, dass eine Wohnung nicht oft benutzt wird, nicht aber darauf, dass sie auch leer steht. Durch Zeitschaltuhren, könnten die Erhebungen zudem leicht verfälscht werden.

Mit einer Leerstandsabgabe könnte der Staat potentiell entweder bis zu 1,8 Milliarden Euro im Jahr an Steuern einnehmen oder aber die Eigentümer von bis zu 198 000 Wohnungen zur Vermietung ihrer Wohnungen bringen. Diese Schätzung veröffentlichte das linksliberale Momentum Institut auf der Grundlage von Daten der Statistik Austria und der Österreichischen Nationalbank.



Alle Wohnungen belegt? Die Innsbrucker Innenstadt frühmorgens

Foto APA



Zeit für Sparfüchse

Von Jan Hauser

Leicht lassen sich die ersten Energiespar Schritte belächeln. Duschkopf wechseln, Gefrierfach abtauen, kürzer und kälter Wasser laufen lassen: Bemüht sich darum nur eine Person, bleiben die Spartipps für die Wohnung gewiss zu spärlich, um damit nennenswert die deutsche Energieabhängigkeit von Russland zu verringern. So ist von dem einem oder anderen Warmduscher zu hören, der fast trotzigt ruft, alles wie immer ma-

Kühlere Wohnungen können sogar gesund sein. **Seite 13**

chen zu wollen. Dennoch ist schon vor der Plakatkampagne mit Energiespartipps vom Wirtschaftsminister Robert Habeck der Gasverbrauch deutlich gesunken: Neben Temperatureffekten liegt das laut dem Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft vor allem an den steigenden Gaspreisen. So lohnen sich umweltfreundliche Heizungen mehr als zuvor. Auf den Preiseffekt zu setzen ist ohnehin ein Rat vieler Ökonomen, um den Verbrauch zu senken, was für das Ziel geringerer Treibhausgasemissionen sowie der Abkehr von Erdgas aus Russland richtig ist. Wenn ärmere Haushalte dies nicht zahlen können, sollten sie, aber nicht jeder, Hilfe erhalten. Die Politik muss jedenfalls den Preiseffekt unterstützen. Dabei kann helfen, wenn auch in vermieteten Immobilien der Energieverbrauch mitsamt den Kosten zeitnah bekannt wird – etwa mit intelligenten Messsystemen. Es wird Zeit für Sparfüchse.

Regionen Österreich müssen Eigentümer für nicht genutzte Wohnungen besondere Abgaben bezahlen. Das soll die Wohnungsnot lindern helfen.

Von Michaela Seiser,
Wien

Eine ständige Bleibe in den Bergen oder an den Seen des Salzkammerguts war schon für die Nachkriegsgeneration vieler Deutscher ein Traum. Skifahren im Winter, Wandern im Sommer. Viele Familien haben Ferien auf diese Weise jenseits der Grenze in Österreich verbracht. Für manchen Nachwuchs war das Erbe nicht mehr so gefragt, ferne Ziele am Meer haben mehr gereizt als das Gebirge. Wer früher seinen Freizeitwohnsitz wenig genutzt hat, hatte dadurch keine Nachteile. Das könnte sich jetzt ändern angesichts des sich stark verteuerns des Wohnraums zwischen Bregenz und Eisenstadt.

Wer seinen Wohnraum zu wenig nutzt, muss in Tirol künftig Abgaben leisten. Auch in anderen Regionen dürfte es dazu kommen. Bald wird die schwarz-grüne Tiroler Landesregierung ein Gesetz zur Erhebung einer Abgabe für leer stehende Wohnungen beschließen. Dieses sieht Abgaben je nach Wohnungsgröße von mindestens 10 bis maximal 215 Euro im Monat vor, wobei einige Ausnahmen definiert wurden. In sogenannten Vorbehaltsgemeinden kann die Abgabe sogar noch deutlich höher liegen. Das Gesetz wird voraussichtlich zum Jahreswechsel in Kraft treten.

Gut die Hälfte von insgesamt 277 Tiroler Gemeinden, in denen der Wohnungsdruck nachweislich besonders hoch ist, wurden im Grundverkehrsrecht als sogenannte Vorbehaltsgemeinden ausgewiesen. Dadurch könnten für ein über 250 Quadratmeter großes Gebäude bis zu 5160 Euro fällig werden. Nachdem eine Wohnung sechs Monate lang nicht genutzt wurde, wird die Abgabe von der Gemeinde eingefordert. Die festgelegten Beträge sind Minimum- und Maximumsteuerbeträge, die von den Gemeinden festgelegt werden.

Bis zum 30. April im Folgejahr haben die Eigentümer Zeit, den Leerstand des vorangegangenen Jahres zu melden oder einen Ausnahmetatbestand glaubhaft zu machen. Keine Abgabe fällt beispielsweise dann an, wenn es einen zeitnahen Eigenbedarf gibt. Aus den erläuternden Bemerkungen ist aber ersichtlich, dass dann, wenn Freizeitwohnsitze längere Zeit leer stehen, zwar keine Freizeitwohnsitzabgabe mehr zu leisten ist, aber eine Leerstandsabgabe. Doch weist die



Alle Wohnungen belegt? Die Innsbrucker Innenstadt frühmorgens

Foto APA

auf Immobilienrecht spezialisierte Innsbrucker Kanzlei Fuith Rechtsanwälte GmbH darauf hin, dass der Gesetzgeber nicht von einem rechtmäßigen oder festgestellten Freizeitwohnsitz spricht, dass somit die Freizeitwohnsitzabgabe auch anfällt, wenn der Wohnsitz nicht rechtmäßig als Freizeitwohnsitz genutzt wird. „Wir haben den Eindruck gewonnen, dass diese Leerstandsabgabe auch dazu führen soll, dass dann, wenn sich die Eigentümer von Wohnungen darauf berufen, dass sie eine Einheit überhaupt nicht nutzen, somit auch nicht als Freizeitwohnsitz, was in den diesbezüglichen Verfahren oft ein Thema ist, jedenfalls dann eine Leerstandsabgabe zu entrichten wäre.“ Fuith hält es für problematisch, dass angegeben werden muss, wann man mit wem, wie oft, zu welchem Zweck sich an einem Ort aufhält. „Das greift in verfassungsrechtlich geschützte Menschenrechte, nämlich insbesondere den Schutz der Privatsphäre und des Familienlebens, unzulässigerweise ein.“

Wenn die Unterlagen nicht vorgelegt werden, werden bis zu 1000 Euro fällig, bei Nichtmelden des Ausnahmetatbestandes bis zu 10 000 Euro und bei Hinterziehung bis zu 50 000 Euro. „Kontrolliert wird grundsätzlich durch die Gemeinden als Abgabenbehörde in Zusammenarbeit mit den Bezirksverwaltungsbehörden“, hieß es vom Land. Der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund (ÖHGB) stemmt sich gegen die Leerstandsabgabe und argumentiert mit einem unzulässigen Eingriff in das Eigentumsrecht. Es stehe „jedem Eigentümer zu, sein Eigentum so zu nutzen, wie er es möchte“, findet der ÖHGB. Leerstand könne viele Gründe haben, von der Sanierung einer Wohnung über die Suche nach einem geeigneten Mieter, einen längeren Krankenhausaufenthalt bis zu einer beruflich bedingten längeren Abwesenheit.

Tirols Landeshauptmann Günther Platter (ÖVP) verwahrte sich gegen den Vorwurf, dass das Gesetz „eigentumsfeindlich“ sei: „Das Tiroler Modell sieht klar definierte Ausnahmen für den Eigenbedarf, Wohnungen im eigenen Haus oder bei fehlender Nachfrage vor. Somit sind die Interessen des Mittelstandes gesichert“, hielt er fest. „Eine Wohnung leer stehen zu lassen und damit zu spekulieren, darf sich nicht rentieren“, meinte auch der zuständige Landesrat Johannes Tratter (ÖVP). Platter betonte mehrfach, dass ihm die vom Bund vorgegebene erlaubte Maximalhöhe dieser Spekulationsabgabe mit 2400 Euro noch deutlich zu niedrig sei, um Spekulationen mit Wohnungen in Tirol auch tatsächlich zu verhindern. Ob diese Abgabe den gewünschten Lenkungseffekt zeigt, ist indes fraglich.

Nur mit einer Mobilisierung von Wohnraum durch eine Leerstandsabgabe wird man den Wohnungsmangel in Österreich nicht in den Griff bekommen, meint der Ökonom des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung Michael Klien. Helfen könne nur mehr Wohnbau. Entscheidungen für einen Zweitwohnsitz würden durch eine Wohnungs-Leerstandsabgabe von einigen Tausend Euro im Jahr nicht beeinflusst werden. Österreich sei in den vergangenen 20 Jahren um eine Million Köpfe gewachsen, und damit gehe einfach ein massiver Bedarf an Wohnraum einher.

Wer sich eine Ferienwohnung an einem schönen Ort leisten könne, werde ein paar Tausend Euro im Jahr in Kauf nehmen. Per Definition seien es ja eher wohlhabende Leute, die sich einen Zweitwohnsitz leisten. „Insofern wird das nicht den großen Unterschied machen.“

Auch in Salzburg soll es eine derartige Abgabe richten. Vorgeprescht ist mit einer Leerstandsabgabe die Steiermark – sie hat als erstes Bundesland eine Abgabe auf

Zweitwohnsitze und leer stehende Wohnungen beschlossen. Dies findet der Ökonom sinnvoll, „weil man muss sehen, dass leere Wohnungen Geld kosten. Die Gemeinden verlieren Geld aus den Ertragsanteilen. Leere oder selten genutzte Wohnungen leisten keine oder geringe Beiträge zur Infrastrukturfinanzierung in den Gemeinden. Also allein schon aufgrund einer Kostenwahrheit oder eines gewissen Ausgleichs ist es sinnvoll, in die Richtung zu gehen.“

Heikel ist das Thema in vielerlei Hinsicht – schon allein mit der Schwierigkeit, Leerstand zu definieren. Wohnbauforscher Wolfgang Amann, geschäftsführender Gesellschafter des Instituts für Immobilien, Bauen und Wohnen in Wien, weist darauf hin, dass fast ein Fünftel der Wohnungen in Österreich kein Hauptwohnsitz seien, dazu kämen nicht deklarierte Fe-

rien- oder Zweitwohnsitze. Hinzu kommt die Frage, wie Leerstand überprüft werden kann. Das gängigste Mittel ist die stichprobenartige Kontrolle des Stromverbrauchs. Doch auch da zeigen sich Fallstricke: Ein geringer Verbrauch mag zwar darauf hindeuten, dass eine Wohnung nicht oft benutzt wird, nicht aber darauf, dass sie auch leer steht. Durch Zeitschaltuhren, könnten die Erhebungen zudem leicht verfälscht werden.

Mit einer Leerstandsabgabe könnte der Staat potentiell entweder bis zu 1,8 Milliarden Euro im Jahr an Steuern einnehmen oder aber die Eigentümer von bis zu 198 000 Wohnungen zur Vermietung ihrer Wohnungen bringen. Diese Schätzung veröffentlichte das linksliberale Momentum Institut auf der Grundlage von Daten der Statistik Austria und der Österreichischen Nationalbank.

Von Jan Hauser

Leicht lassen sich die ersten Energiesparschritte belächeln. Duschkopf wechseln, Gefrierfach abtauen, kürzer und kälter Wasser laufen lassen: Bemüht sich darum nur eine Person, bleiben die Spartipps für die Wohnung gewiss zu spärlich, um damit nennenswert die deutsche Energieabhängigkeit von Russland zu verringern. So ist von dem einem oder anderen Warmduscher zu hören, der fast trotzigt ruft, alles wie immer ma-

Kühlere Wohnungen können sogar gesund sein. **Seite 13**

chen zu wollen. Dennoch ist schon vor der Plakatkampagne mit Energiespartipps vom Wirtschaftsminister Robert Habeck der Gasverbrauch deutlich gesunken: Neben Temperatureffekten liegt das laut dem Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft vor allem an den steigenden Gaspreisen. So lohnen sich umweltfreundliche Heizungen mehr als zuvor. Auf den Preiseffekt zu setzen ist ohnehin ein Rat vieler Ökonomen, um den Verbrauch zu senken, was für das Ziel geringerer Treibhausgasemissionen sowie der Abkehr von Erdgas aus Russland richtig ist. Wenn ärmere Haushalte dies nicht zahlen können, sollten sie, aber nicht jeder, Hilfe erhalten. Die Politik muss jedenfalls den Preiseffekt unterstützen. Dabei kann helfen, wenn auch in vermieteten Immobilien der Energieverbrauch mitsamt den Kosten zeitnah bekannt wird – etwa mit intelligenten Messsystemen. Es wird Zeit für Sparfüchse.

VP VON POLL IMMOBILIEN

Ihr starker Partner beim Immobilienverkauf.

Für Sie an über 350 Standorten in den besten Lagen.

Immobilienbewertung *persönlich* von einem unserer Experten oder direkt *online*.

— **VIER FRAGEN AN:** Stefan Spilker, Soravia —

„Die Branche ist in Teilen nervös“

Frankfurter Allgemeine Zeitung, 01.07.2022, Nr. 150, S. 11

Die leer stehende Wohnung kann teuer werden

In Tirol und anderen Regionen Österreichs müssen Eigentümer für nicht genutzte Wohnungen besondere Abgaben bezahlen. Das soll die Wohnungsnot lindern helfen.

Von Michaela Seiser, Wien

Eine ständige Bleibe in den Bergen oder an den Seen des Salzkammerguts war schon für die Nachkriegsgeneration vieler Deutscher ein Traum. Skifahren im Winter, Wandern im Sommer. Viele Familien haben Ferien auf diese Weise jenseits der Grenze in Österreich verbracht. Für manchen Nachwuchs war das Erbe nicht mehr so gefragt, ferne Ziele am Meer haben mehr gereizt als das Gebirge. Wer früher seinen Freizeitwohnsitz wenig genutzt hat, hatte dadurch keine Nachteile. Das könnte sich jetzt ändern angesichts des sich stark vertuernden Wohnraums zwischen Bregenz und Eisenstadt.

Wer seinen Wohnraum zu wenig nutzt, muss in Tirol künftig Abgaben leisten. Auch in anderen Regionen dürfte es dazu kommen. Bald wird die schwarz-grüne Tiroler Landesregierung ein Gesetz zur Erhebung einer Abgabe für leer stehende Wohnungen beschließen. Dieses sieht Abgaben je nach Wohnungsgröße von mindestens 10 bis maximal 215 Euro im Monat vor, wobei einige Ausnahmen definiert wurden. In sogenannten Vorbehaltsgemeinden kann die Abgabe sogar noch deutlich höher liegen. Das Gesetz wird voraussichtlich zum Jahreswechsel in Kraft treten.

Gut die Hälfte von insgesamt 277 Tiroler Gemeinden, in denen der Wohnungsdruck nachweislich besonders hoch ist, wurden im Grundverkehrsrecht als sogenannte Vorbehaltsgemeinden ausgewiesen. Dadurch könnten für ein über 250 Quadratmeter großes Gebäude bis zu 5160 Euro fällig werden. Nachdem eine Wohnung sechs Monate lang nicht genutzt wurde, wird die Abgabe von der Gemeinde eingefordert. Die festgelegten Beträge sind Minimum- und Maximumsteuerbeträge, die von den Gemeinden festgelegt werden.

Bis zum 30. April im Folgejahr haben die Eigentümer Zeit, den Leerstand des vorangegangenen Jahres zu melden oder einen Ausnahmetatbestand glaubhaft zu machen. Keine Abgabe fällt beispielsweise dann an, wenn es einen zeitnahen Eigenbedarf gibt. Aus den erläuternden Bemerkungen ist aber ersichtlich, dass dann,

wenn Freizeitwohnsitze längere Zeit leer stehen, zwar keine Freizeitwohnsitzabgabe mehr zu leisten ist, aber eine Leerstandsabgabe. Doch weist die auf Immobilienrecht spezialisierte Innsbrucker Kanzlei Fuith Rechtsanwälte GmbH darauf hin, dass der Gesetzgeber nicht von einem rechtmäßigen oder festgestellten Freizeitwohnsitz spricht, dass somit die Freizeitwohnsitzabgabe auch anfällt, wenn der Wohnsitz nicht rechtmäßig als Freizeitwohnsitz genutzt wird. "Wir haben den Eindruck gewonnen, dass diese Leerstandsabgabe auch dazu führen soll, dass dann, wenn sich die Eigentümer von Wohnungen darauf berufen, dass sie eine Einheit überhaupt nicht nutzen, somit auch nicht als Freizeitwohnsitz, was in den diesbezüglichen Verfahren oft ein Thema ist, jedenfalls dann eine Leerstandsabgabe zu entrichten wäre." Fuith hält es für problematisch, dass angegeben werden muss, wann man mit wem, wie oft, zu welchem Zweck sich an einem Ort aufhält. "Das greift in verfassungsrechtlich geschützte Menschenrechte, nämlich insbesondere den Schutz der Privatsphäre und des Familienlebens, unzulässigerweise ein."

Wenn die Unterlagen nicht vorgelegt werden, werden bis zu 1000 Euro fällig, bei Nichtmelden des Ausnahmetatbestandes bis zu 10 000 Euro und bei Hinterziehung bis zu 50 000 Euro. "Kontrolliert wird grundsätzlich durch die Gemeinden als Abgabenbehörde in Zusammenarbeit mit den Bezirksverwaltungsbehörden", hieß es vom Land. Der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund (ÖHGB) stemmt sich gegen die Leerstandsabgabe und argumentiert mit einem unzulässigen Eingriff in das Eigentumsrecht. Es stehe "jedem Eigentümer zu, sein Eigentum so zu nützen, wie er es möchte", findet der ÖHGB. Leerstand könne viele Gründe haben, von der Sanierung einer Wohnung über die Suche nach einem geeigneten Mieter, einen längeren Krankenhausaufenthalt bis zu einer beruflich bedingten längeren Abwesenheit.

Tirols Landeshauptmann Günther Platter (ÖVP) verwahrte sich gegen den Vorwurf, dass das Gesetz "eigentumsfeindlich" sei: "Das Tiroler Modell sieht klar definierte Ausnahmen für den Eigenbedarf, Wohnungen im eigenen Haus oder bei fehlender Nachfrage vor. Somit sind die Interessen des Mittelstandes gesichert", hielt er fest. "Eine Wohnung leer stehen zu lassen und damit zu spekulieren, darf sich nicht rentieren", meinte auch der zuständige Landesrat Johannes Tratter (ÖVP). Platter betonte mehrfach, dass ihm die vom Bund vorgegebene erlaubte Maximalhöhe dieser Spekulationsabgabe mit 2400 Euro noch deutlich zu niedrig sei, um Spekulationen mit Wohnungen in Tirol auch tatsächlich zu verhindern. Ob diese Abgabe den gewünschten Lenkungseffekt zeigt, ist indes fraglich.

Nur mit einer Mobilisierung von Wohnraum durch eine Leerstandsabgabe wird man den Wohnungsmangel in Österreich nicht in den Griff bekommen, meint der Ökonom des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung Michael Klien. Helfen könne nur mehr Wohnbau. Entscheidungen für einen Zweitwohnsitz würden durch eine

Wohnungs-Leerstandsabgabe von einigen Tausend Euro im Jahr nicht beeinflusst werden. Österreich sei in den vergangenen 20 Jahren um eine Million Köpfe gewachsen, und damit gehe einfach ein massiver Bedarf an Wohnraum einher.

Wer sich eine Ferienwohnung an einem schönen Ort leisten könne, werde ein paar Tausend Euro im Jahr in Kauf nehmen. Per Definition seien es ja eher wohlhabende Leute, die sich einen Zweitwohnsitz leisten. "Insofern wird das nicht den großen Unterschied machen."

Auch in Salzburg soll es eine derartige Abgabe richten. Vorgeprescht ist mit einer Leerstandsabgabe die Steiermark - sie hat als erstes Bundesland eine Abgabe auf Zweitwohnsitze und leer stehende Wohnungen beschlossen. Dies findet der Ökonom sinnvoll, "weil man muss sehen, dass leere Wohnungen Geld kosten. Die Gemeinden verlieren Geld aus den Ertragsanteilen. Leere oder selten genutzte Wohnungen leisten keine oder geringe Beiträge zur Infrastrukturfinanzierung in den Gemeinden. Also allein schon aufgrund einer Kostenwahrheit oder eines gewissen Ausgleichs ist es sinnvoll, in die Richtung zu gehen."

Heikel ist das Thema in vielerlei Hinsicht - schon allein mit der Schwierigkeit, Leerstand zu definieren. Wohnbauforscher Wolfgang Amann, geschäftsführender Gesellschafter des Instituts für Immobilien, Bauen und Wohnen in Wien, weist darauf hin, dass fast ein Fünftel der Wohnungen in Österreich kein Hauptwohnsitz seien, dazu kämen nicht deklarierte Ferien- oder Zweitwohnsitze. Hinzu kommt die Frage, wie Leerstand überprüft werden kann. Das gängigste Mittel ist die stichprobenartige Kontrolle des Stromverbrauchs. Doch auch da zeigen sich Fallstricke: Ein geringer Verbrauch mag zwar darauf hindeuten, dass eine Wohnung nicht oft benutzt wird, nicht aber darauf, dass sie auch leer steht. Durch Zeitschaltuhren, könnten die Erhebungen zudem leicht verfälscht werden.

Mit einer Leerstandsabgabe könnte der Staat potentiell entweder bis zu 1,8 Milliarden Euro im Jahr an Steuern einnehmen oder aber die Eigentümer von bis zu 198 000 Wohnungen zur Vermietung ihrer Wohnungen bringen. Diese Schätzung veröffentlichte das linksliberale Momentum Institut auf der Grundlage von Daten der Statistik Austria und der Österreichischen Nationalbank.

Alle Rechte vorbehalten © Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH, Frankfurt am Main
Vervielfältigungs- und Nutzungsrechte für F.A.Z.-Inhalte erwerben Sie auf www.faz-rechte.de