



An die  
Parlamentsdirektion  
[NR-AUS-PETBI.Stellungnahme@parlament.gv.at](mailto:NR-AUS-PETBI.Stellungnahme@parlament.gv.at)

Amt der Wiener Landesregierung  
Magistratsdirektion der Stadt Wien  
Magistratsdirektor, Gruppe Koordination  
Rathaus  
A-1082 Wien  
Tel.: +43 1 4000 82126  
Fax: +43 1 4000 99 82120  
E-Mail: [post@mdgb.wien.gv.at](mailto:post@mdgb.wien.gv.at)  
[www.wien.at](http://www.wien.at)

MDK-183819-5/16

Wien, 18. April 2016

Bürgerinitiative 91/BI  
betreffend „Leerstand  
öffnen!“

Sehr geehrter Damen und Herren!

Bezug nehmend auf das Ersuchen des Ausschusses für Petitionen und Bürgerinitiativen nimmt das Amt der Wiener Landesregierung wie folgt Stellung:

Grundsätzlich wird festgehalten, dass die Stadt Wien über einen zu vernachlässigenden geringen Leerstand verfügt, welcher unter dem marktüblichen Durchschnitt liegt. Im Regelfall handelt es sich um kurzfristige Leerstände, da umgehend für eine entsprechende Nachnutzung gesorgt wird.

Die von der Stadt Wien verwalteten Büroimmobilien werden primär dahin gehend beurteilt, ob sie für Bürozwecke der Stadt Wien geeignet sind. Die bereinigte Leerstandsrate, d.h. nach Abzug der projektbedingten Leerstände, liegt mit unter einem Prozent weit unter dem marktüblichen Durchschnitt.

Der temporäre Leerstand von Wohnungen und Lokalen in städtischen Wohnhausanlagen, ist betrieblich durch erforderliche Instandsetzungsarbeiten sowie ablaufbedingte Zeiten zur MieterInnensuche begründet. Die Quote der in Instandsetzung oder Brauchbarmachung

befindlichen Wohnungen und Lokale aufgrund Mieterwechsel ist mit gerade einmal rund 2,6 Prozent sehr gering. Die Stadt Wien stellt jedenfalls sicher, dass möglichst rasch die Mietobjekte in einem ordnungsgemäßen Zustand instandgesetzt werden und sukzessive auf die aktuellen Standards gebracht werden.

Im Rahmen der Immobilienstrategie der Stadt Wien ist vereinbart, dass die jeweilige grundverwaltende Organisationseinheit die Objekte und Flächen, für die momentan keine entsprechende städtische Nutzung vorliegt bzw. geplant ist, als Minderbedarf an eine zentrale Stelle meldet. Für die genannten Objekte bzw. Liegenschaften wird in der Folge eine geeignete städtische (Nach-)Nutzung gesucht.

Die Stadt Wien begrüßt und befürwortet sinnvolle Lösungen und Anstrengungen für leistbares Wohnen und die Vermeidung unnötiger Leerstände. Dazu sollten alle möglichen Maßnahmen ergebnisoffen geprüft und diskutiert werden, wobei eine abgabenrechtliche Lösung nur eine von mehreren möglichen Maßnahmen darstellt. Gerade der Bund hat im Rahmen seiner umfangreichen Kompetenzen im Abgabenwesen und in anderen Bereichen wie etwa dem Miet- und Wohnungsgemeinnützigenrecht einen beachtlichen Gestaltungsspielraum für lenkende Eingriffe.

Die Einführung einer „Leerstandsabgabe“ wird derzeit – so wie es im aktuellen Regierungsprogramm der Wiener Stadtregierung unter dem Aspekt „Lebendiges Grätzl“ zur Attraktivierung der Erdgeschoßzonen vorgesehen ist – magistratsintern geprüft. Das Ergebnis ist noch offen, wobei ein wesentlicher Umstand dabei die Prüfung der administrativen Umsetzbarkeit ist. Eine Leerstandsabgabe steht diesbezüglich vor besonderen logistischen und administrativen Herausforderungen, insbesondere bei der gesetzlichen Festlegung und tatsächlichen Feststellung des steuerpflichtigen Tatbestandes (z.B. welcher Leerstand soll für welchen Zeitraum besteuert werden, welche Leerstände sind aufgrund der Grundrechte steuerfrei zu stellen, wie etwa Leerstände aufgrund Mieterwechsel bzw. Übergänge in der Immobiliengestaltung). Besonderes Augenmerk ist weiters auf die Vermeidung von Umgehungsmöglichkeiten durch kurzfristige Vermietungen oder Scheinvermietungen bzw. auf die Feststellung des Leerstandes bei Verletzung von „Meldepflichten“ zu legen.

Von erheblicher Bedeutung erscheint – wie oben bereits angeführt – die Beachtung der Grundrechte und der in diesem Zusammenhang geforderten Steuerbefreiungen, wenn beispielsweise eine Wohnung vom Markt nicht angenommen wird mit den dabei erforderlichen Nachweisen betreffend ernsthafter Vermarktungsversuche.

Zur Frage der Zulässigkeit einer Leerstandsabgabe gibt es verschiedene juristische Standpunkte. Unter anderem geht aus dem Schreiben des Bundesministeriums für Finanzen vom 9. Dezember 2015, BMF-310212/0013-I/4/2015, hervor, dass eine Leerstandsabgabe grundsätzlich zulässig ist, jedoch die von der Bürgerinitiative gewünschten Lenkungseffekte nur mit einer nicht verfassungskonformen (da unzulässiger Eingriff in die Eigentumsfreiheit) hohen Besteuerung von Wohnungs- oder Geschäftsraumleerstand bewirkt werden könnten. Ein Verbot des Leerstandes im Wege einer Leerstandsabgabe ist keinesfalls zulässig.

Ebenso kommt eine im Jahr 2015 vom KDZ Zentrum für Verwaltungsforschung durchgeführte Studie zur Leerstandsabgabe, die im Hinblick auf die Komplexität der Materie erste Grundsätze aufzeigte, zum Schluss, dass deren Einführung im Wege des Abgabenerfindungsrechtes der Länder grundsätzlich verfassungsrechtlich und unionsrechtlich zulässig erscheint.

Mit freundlichen Grüßen  
Für den Landesamtsdirektor:

Thomas Sedlak



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Information zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:  
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>