

Dr. Magnus Brunner, LL.M.
Bundesminister für Finanzen

Johannesgasse 5, 1010 Wien

Herrn Präsidenten
des Nationalrates
Mag. Wolfgang Sobotka
Parlament
1017 Wien

Geschäftszahl: 2022-0.312.069

Wien, 27. Juni 2022

Sehr geehrter Herr Präsident!

Auf die schriftliche parlamentarische Anfrage Nr. 10876/J vom 27. April 2022 der Abgeordneten Mag. Ruth Becher, Kolleginnen und Kollegen beehre ich mich Folgendes mitzuteilen:

Zu 1. und 3.:

Betreffend die Leerstandsabgabe möchte ich festhalten, dass die Gründe, warum Wohnungen leer stehen, vielfältig sind. Die Feststellung eines Leerstandes führt in der Praxis jedenfalls regelmäßig zu Beweisproblemen, da etwa der Stromverbrauch oder die Einsichtnahme in das Melderegister lediglich Indizienwirkung haben.

Die Leerstandsabgabe hat einen Lenkungszweck, nämlich finanzielle Anreize für einen Leerstand zu vermeiden und solche für die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum zu schaffen.

In einem Erkenntnis vom 12. März 1985 zu G 2/85 (VfSlg. 10.403/1985) hat der VfGH das Gesetz vom 30. Juni 1982 über die Einhebung einer Abgabe auf unvermietete Wohnungen, LGBI. für Wien Nr. 23 (Wiener Wohnungsabgabegesetz) als verfassungswidrig aufgehoben. Das Gesetz, so der VfGH, „stellt – wenn auch in Gestalt

einer Abgabe – einen Übergriff auf das Gebiet der Wohnraumbewirtschaftung dar“. Der VfGH hat hier eine Verfassungswidrigkeit des Wiener Landesgesetzes unter dem Blickwinkel der Kompetenzabgrenzung zwischen dem Bund und den Ländern gesehen und folgendermaßen begründet:

„Dem Abgabengesetzgeber sind nämlich aus der Sicht der durch die Auswirkungen der Abgabe betroffenen Materie doch gewisse – äußerste – Grenzen gezogen. Wie der VfGH schon im Erkenntnis VfSlg. 3919/1961 ausgesprochen hat, kann sich die Verwendung der Form der Abgabe gegebenenfalls auch als missbräuchlich erweisen. Ein solcher Missbrauch der Abgabeform wird jedenfalls auch dann vorliegen, wenn die Abgabe zufolge ihrer besonderen Ausgestaltung so umfassend in eine fremde Materie hineinwirkt, dass sie ungeachtet ihrer Qualifikation als Abgabe zugleich auch als Regelung dieser (fremden) Materie selbst gewertet werden muss. Die aus der übrigen Kompetenzverteilung herausgehobene – und insofern daher neutrale – Zuordnung von Besteuerungsrechten darf offenkundig nicht dazu verwendet werden, diese Kompetenzverteilung schlechthin zu unterlaufen und Regelungen in Angelegenheiten zu treffen, die einem anderen Gesetzgeber vorbehalten sind.“

Hintergrund zu diesem VfGH-Erkenntnis ist, dass das Land Wien zwei Mal (mit dem Wiener Wohnungsabgabengesetz, LGBl 23/1982, sowie mit einem Kompetenzfeststellungsantrag vom 22. Juli 1958) die Erhebung einer Leerstandsabgabe umsetzen wollte. Beide Vorhaben sind vor dem VfGH gescheitert (VfGH 12. März 1985, G2/85; VfGH 16. Okt. 1958, K II-2/58). Im Erkenntnis vom 12. März 1985 wird festgehalten, dass die Wiener Wohnungsabgabe als reine Lenkungsabgabe konzipiert ist, die das Leerstehenlassen einer Wohnung mit einer derart hohen Abgabe belegt, dass der Eigentümer praktisch in den allermeisten Fällen gezwungen ist, diese zu vermieten. Damit wollte der Wiener Gesetzgeber mittels einer abgabenrechtlichen Regelung in die Materie „Wohnraumbewirtschaftung“ eingreifen, obwohl diese Materie unter dem Begriff „Volkswohnungswesen“ gemäß Art. 11 Abs. 1 Z 3 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) dem Bundesgesetzgeber vorbehalten sei.

Aus heutiger Sicht hätte das Wiener Vorhaben aus 1985 eine jährliche Abgabe iHv inflationsbereinigt 135 Euro pro Quadratmeter betragen – eine Abgabe in dieser Höhe qualifizierte der VfGH als Missbrauch der Abgabenform. Der aktuelle Entwurf eines Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetzes sieht demgegenüber eine Leerstandsabgabe iHv maximal monatlich 183 Euro bei Wohnungen mit mehr als 250 Quadratmetern (das sind jährlich rund 8,80 Euro pro Quadratmeter) vor. Eine Abgabe in

dieser Höhe ist aus Sicht des Bundesministeriums für Finanzen nicht als Missbrauch der Abgabenform zu qualifizieren.

Darüber hinaus müsste bei einer derartigen Abgabe das Grundrecht auf Unverletzlichkeit des Eigentums und das darin enthaltene Verhältnismäßigkeitsprinzip beachtet sowie der Gleichheitssatz (Sachlichkeitsgebot, Vertrauensschutz) berücksichtigt werden.

Zu 2.:

Die Bundesländer haben gemäß § 8 Finanz-Verfassungsgesetz (F-VG) 1948 im Rahmen ihres Abgabenerfindungsrechts jedenfalls die Kompetenz, eine Leerstandsabgabe in einer Höhe zu erheben, die einen Beitrag zur Finanzierung des Landes bzw. der Gemeinde leistet, ohne Lenkungswirkung zu entfalten. Zudem besteht gemäß Art. 15 B-VG die Möglichkeit, eine Leerstandsabgabe in prohibitiver Höhe für Wohnungen zu erheben, die über den Umfang von Klein- und Mittelwohnungen hinausgehen.

Zu 4.:

Relevante Themen werden regelmäßig innerhalb der Bundesregierung besprochen.

Der Bundesminister:
Dr. Magnus Brunner, LL.M.

Elektronisch gefertigt

