

Amt der Tiroler Landesregierung  
Verfassungsdienst  
Eduard-Wallnöfer-Platz 3  
6020 Innsbruck

Präsidium  
Wirtschaftskammer Tirol  
Wilhelm-Greil-Straße 7 | 6020 Innsbruck  
T 05 90 90 5-1249 | F 05 90 90 5-51431  
E praesidium@wktirol.at  
W WKO.at/tirol

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
VD-85/9-2022

Unser Zeichen, Sachbearbeiter  
WIS/Mag. Garbislander/mh

Durchwahl  
1267

Datum  
06.04.2022

**Entwurf eines Gesetzes über die Erhebung einer Freizeitwohnsitzabgabe und eine Leerstandsabgabe (Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz - TFLAG);  
Stellungnahme**

Die Wirtschaftskammer Tirol unterstützt die Bemühungen der Tiroler Landesregierung, Maßnahmen für leistbares Wohnen in Tirol umzusetzen. Wir bezweifeln allerdings, dass diese Zielsetzung mit der Einführung einer Leerstandsabgabe erfüllt werden kann.

Die im Entwurf angeführte Höhe der Leerstandsabgabe (§ 9 Bemessungsgrundlage) entspricht - gerechnet auf zwölf Monate - den jeweiligen Maximalwerten der bestehenden Freizeitwohnsitzabgabe. Dies unterstreicht, dass die geplante Leerstandsabgabe im Wesentlichen eine Aufwandsteuer ist (wie in den Erläuternden Bemerkungen auch angeführt wird). Das heißt primäres Ziel der Abgabe ist eine **Kompensation der mit dem Leerstand verbundenen kommunalen Aufwendungen** (fiskalische Zielsetzung im Sinne des Äquivalenzprinzips). **Ein mit dieser Abgabe verbundener Lenkungseffekt ist nur indirekt vorhanden** - und dann nur in untergeordnetem Ausmaß.

Damit eine Leerstandsabgabe tatsächlich deutliche Lenkungseffekte auslösen könnte, müsste die Abgabenhöhe je Nutzfläche deutlich höher bemessen werden. Dies ist allerdings - wie zutreffend in den Erläuternden Bemerkungen ausgeführt - aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht möglich.

**Eine verstärkte Zuführung von leerstehenden, gebrauchsfähigen Wohnungen zum Wohnungsmarkt wird daher nicht und wenn dann nur in sehr untergeordnetem Maße resultieren.**

Im Regelfall sind die mit den Wohnungen verbundenen Betriebskosten höher als die anfallende Leerstandsabgabe. Personen, die Immobilien aus Vorsorgegründen (für mittelfristigen Eigenbedarf) oder auch aus Spekulationsgründen (Wertsteigerung) leer stehen lassen, werden sich durch diese Abgabe kaum „motivieren“ lassen, ihre Wohnungen dem Wohnungsmarkt zuzuführen.

Damit kein Zweifel aufkommt: Dauerhafter Leerstand ist sowohl aus volkswirtschaftlicher als auch sozialpolitischer Perspektive nicht wünschenswert! Allerdings handelt es sich beim Leerstand um ein **Symptom** einer grundsätzlichen Schieflage am Wohnungsmarkt. Die Ursache dieser Schieflage liegt weniger in einem „Marktversagen“ (wie von manch politischer Seite behauptet), als vielmehr in den damit verbundenen gesetzlichen Grundlagen. Das komplexe österreichische Mietrecht bietet keine Anreize für Eigentümerinnen und Eigentümer, ihre Immobilien zu vermieten - vor allem, wenn dies für die betreffenden Personen finanziell nicht unbedingt erforderlich erscheint.

Die Leerstandsabgabe ist daher ein untaugliches Mittel, Immobilien für den Wohnungsmarkt zu „mobilisieren“, weil diese die **eigentliche Ursache des Problems (das Mietrecht) nicht berührt**. Mietrecht ist Bundeskompetenz und es ist der Wirtschaftskammer Tirol bewusst, dass das Land Tirol hier - wenn überhaupt - nur auf politischem Wege Einfluss nehmen kann.

Neben diesen grundsätzlichen Zweifeln und Bedenken an der Sinnhaftigkeit einer Leerstandsabgabe sieht die Wirtschaftskammer Tirol auch bei folgenden konkreten Bestimmungen Verbesserungs- bzw. Präzisierungsbedarf:

#### § 7 Ausnahmen von der Abgabepflicht:

- Laut lit. a) sind Gebäude/Wohnungen/sonstige Teile von Gebäuden von der Abgabepflicht ausgenommen, wenn sie aus rechtlichen, bautechnischen oder vergleichbaren sonstigen Gründen nicht gebrauchstauglich oder nutzbar sind. Hierunter sind insbesondere Baumängel oder Sicherheitsmängel zu verstehen.

Aus Sicht der Wirtschaftskammer Tirol ergeben sich hier zahlreiche Interpretationsspielräume. **Inwieweit ein Baumangel tatsächlich zu einer Nichtbenutzbarkeit einer Wohnung führt, kann im Einzelfall durchaus unterschiedlich gesehen werden.** Zu befürchten ist, dass sowohl für die Eigentümer als auch für die Gemeinden die konkrete **Beweisführung schwierig und konfliktträchtig** werden könnte und beispielsweise Sachverständigen-gutachten etc. eingeholt werden müssen. Es ist zudem damit zu rechnen, dass dies von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich ausgelegt wird, wodurch es zu Ungleichbehandlungen trotz objektiv gleicher Tatbestände kommen kann. Die mit der Beweisführung verbundenen Kosten werden in vielen Fällen die Höhe des Abgabenaufkommens deutlich überschreiten. Was wiederum die grundsätzliche Sinnhaftigkeit der Abgabe in Frage stellt. Eine gewisse Entschärfung dieser Problematik könnte dadurch erreicht werden, indem in den Erläuternden Bemerkungen auf die „Tatbestände zu Mietzinsminderung“ (bzw. die entsprechende Judikatur dazu) deutlich verwiesen wird.

- Lit. e) sieht vor, dass Wohnungen, die trotz „geeigneter Bemühungen“ über einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten nicht zum üblichen Mietzins vermietet werden können, von der Abgabe ausgenommen sind. Auch in diesem Fall wird die Beweisführung, was „geeignete Bemühungen“ sind, im Einzelfall schwierig und konfliktträchtig werden. **Auf jeden Fall bedarf es einer expliziten Ausnahme-Regelung für Wohnungen, die z.B.: Bauträger dem Verkauf zuführen möchten.** Verkaufsprozesse gestalten sich oft länger als sechs Monate, sodass diese auch explizit im Gesetzestext (nicht nur in den Erläuternden Bemerkungen) als Ausnahmetatbestand anzuführen sind.
- Lit. g) sieht einen „zeitnahen“ Eigenbedarf als Ausnahmetatbestand vor. Der Begriff „zeitnah“ wird allerdings mit nur zwölf Monaten laut Erläuternden Bemerkungen ausgelegt. **Aus unserer Sicht sind „zwölf Monate“ unverhältnismäßig kurzgefasst.** Entsprechend der Mindestbefristungsdauer von Mietverträgen sollte jedenfalls ein Eigenbedarfs-Zeitraum von 36 Monaten vorgesehen werden.

**§ 12 Abgabenerklärung und Auskunftspflicht:**

Inwieweit Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen bzw. Postdienstleister tatsächlich gesetzlich verpflichtet werden können, personenbezogene Daten im Verdachtsfall zu übermitteln, ist aus Sicht der Wirtschaftskammer Tirol datenschutzrechtlich und auch verfassungsrechtlich umstritten und wird wohl zu entsprechenden Anfechtungen führen.

Zusammenfassend stellt sich aus unserer Sicht der vorliegende Entwurf der Leerstandsabgabe als wenig praxistauglich und - vor allem in der Beweisführung für die Gemeinden - mit hohem bürokratischen Aufwand verbunden dar.

Die politische Zielsetzung - Mobilisierung von Wohnraum - wird durch diese Abgabe klar verfehlt. Die eigentliche Ursache des Leerstandes liegt - wie ausgeführt - im rigiden österreichischen Mietrecht. Zudem ist die Leerstandsproblematik vor allem ein Phänomen der Ballungsräume. Wenn es gelänge, den Zuwanderungsdruck auf die großen Ballungszentren (zum Beispiel im Zentralraum Innsbruck) durch Auslagerung (Dezentralisierung) von Institutionen in die Regionen bzw. Bezirke zu mildern, würde auch die damit verbundene Wohnungsproblematik - zumindest längerfristig - entschärft werden.

Wir suchen um Berücksichtigung unserer Stellungnahme und stehen für Rückfragen jederzeit zur Verfügung.

Freundliche Grüße

WIRTSCHAFTSKAMMER TIROL



Christoph Walser  
Präsident



Mag. Evelyn Geiger-Anker  
Direktorin