GEMEINDE HINTERSEE

Infoblatt Wohnungsleerstandsabgabe - Abgabe auf Wohnungen ohne Wohnsitz

Der Gegenstand der Wohnungsleerstandsabgabe sind Wohnungen, bei denen an mehr als 26 Kalenderwochen im Jahr kein Wohnsitz nach dem Meldegesetz gemeldet ist.

Von der Abgabepflicht ausgenommen sind jedenfalls:

1. Wohnungen, an denen ein Baugebrechen vorliegt oder die aus vergleichbaren sonstigen Gründen im Abgabenzeitraum überwiegend nicht nutzbar sind und die Gebrauchstauglichkeit bzw Nutzbarkeit auch nicht mit objektiv wirtschaftlich zumutbaren Mitteln herstellbar ist;
2. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienwohnhäusern (mit bis zu drei Wohnungen), in denen die Grundeigentümer in einer der Wohnungen ihren Hauptwohnsitz haben;
3. ganzjährig betrieblich bedingte Wohnungen einschließlich solche bestehender land- und/oder forstwirtschaftlicher Betriebe;
4. Wohnungen, die ganzjährig als Zweitwohnsitze oder Ferienwohnungen verwendet werden;
5. Wohnungen, die von den Abgabenschuldnern wegen notwendiger Pflege oder Betreuung nicht mehr als Wohnsitz verwendet werden können;
6. Wohnungen gemäß § 31 Abs 2 Z 1 ROG 2009[1], Wohnungen im Verlassenschaftsverfahren sowie Vorsorgewohnungen für Kinder der Eigentümer (Bauberechtigten) der Wohnung, höchstens jedoch eine Vorsorgewohnung pro Kind und nur für Kinder bis zum vollendeten 40. Lebensjahr;
7. vermietbare Wohnungen, die trotz geeigneter Bemühungen über einen durchgehenden Zeitraum von sechs Monaten im Kalenderjahr zum ortsüblichen Mietzins nicht vermietet werden können;
8. Wohnungen im Eigentum (Baurechtseigentum) einer gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigung oder eines Unternehmens, dessen Betriebsgegenstand die Schaffung von Wohnraum ist;

[1] bei Wohnungen i.S. des § 31 Abs. 2 Zif. ROG handelt es sich um Wohnungen, die durch Rechtserwerb von Todes wegen oder nach zehnjähriger Hauptwohnsitznutzung durch Schenkung oder Übergabevertrag von Personen erworben worden sind, die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, soweit keine entgeltliche Überlassung der Wohnung an vom bisherigen Rechtsinhaber, dessen Ehegatten oder eingetragenem Partner oder vom Rechtserwerber, dessen miterwerbendem Ehegatten oder eingetragenem Partner verschiedene Personen zu Zweitwohnzwecken erfolgt; dies gilt auch, wenn Anteile zwischen Personen, die diese auf eine der vorgenannten Arten erworben haben, in weiterer Folge rechtsgeschäftlich übertragen werden.

9. Wohnungen im Eigentum der Gemeinde.

Personen, die sich auf eine Ausnahme berufen, haben die Umstände dafür nachzuweisen bzw. wenn ein Nachweis nicht zumutbar ist, zumindest glaubhaft zu machen.

Abgabenschuldner sind die Eigentümer der Wohnung, die Bauberechtigten oder die Inhaber der Rechte, wenn an der Wohnung ein Fruchtgenuss- oder ein Wohnungsgebrauchsrecht besteht.

Die Abgabe ist nach der Nutzfläche der Wohnung und nach den Kalenderwochen im Jahr ohne Wohnsitz zu bemessen.

Die Höhe der Abgabe unterscheidet sich, ob eine Neubauwohnung oder ob eine sonstige (ältere) Wohnung vorliegt. Als Neubauwohnungen gelten Wohnungen, bei denen die Anzeige über die Vollendung der baulichen Errichtung noch nicht länger als fünf Jahre zurückliegt.

Der Abgabenzeitraum für die Wohnungsleerstandsabgabe ist ein Kalenderjahr.

Ändert sich während eines Kalenderjahres die Person des Abgabenschuldners, hat jeder Abgabenschuldner die Entstehung des Abgabenanspruchs anzuzeigen und die Abgabe nach Anzahl der vollen Kalenderwochen ohne Wohnsitz zu entrichten.

Die Abgabenschuldner haben dafür bei der Abgabenbehörde für jedes Kalenderjahr bis zum 15. Jänner des Folgejahres eine Abgabenerklärung Abgabenerklärung (s. Vorlage “Abgabenerklärung Wohnungsleerstandsabgabe“) unaufgefordert einzureichen.

Höhe der jährlichen Wohnungsleerstandsabgabe gemäß Beschluss der Gemeindevertretung:

Abgabe auf Wohnungsleerstände:		
Für Wohnungen mit einer Nutzfläche	Höhe in € pro Kalenderjahr für Neubauwohnungen	Höhe in € pro Kalenderjahr für sonstige Wohnungen
bis 40 m²	520,00	260,00
über 40 m² bis 70 m²	910,00	455,00
über 70 m² bis 100 m²	1.300,00	650,00
über 100 m² bis 130 m²	1.690,00	845,00
über 130 m² bis 160 m²	2.080,00	1.040,00
über 160 m² bis 190 m²	2.470,00	1.235,00
über 190 m² bis 220 m²	2.860,00	1.430,00
über 220 m²	3.250,00	1.625,00

Die vorstehende Information gibt auszugsweise die wichtigsten Eckpunkte der neuen Wohnungsleerstandsabgabe wieder. Die vollständigen und jeweils aktuellen rechtlichen Bestimmungen sind dem geltenden Gesetzestext (Salzburger Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz, LGBl Nr. 71/2022 idgF) sowie der Abgabenverordnung der Gemeinde zu entnehmen.