

Stadt Wien - MA 6
Rechnungs- und Abgabewesen
Abteilungsleitung
Ebendorferstraße 2
1010 Wien

Rechts- und Wettbewerbspolitik
Wirtschaftskammer Wien
Straße der Wiener Wirtschaft 1 | 1020 Wien
T +43 1 514 50- | F +43 1 514 50-
E rechts_wettbewerbspolitik@wkw.at
W wko.at/wien

Per E-Mail: kanzlei-recht@ma06.wien.gv.at

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
MA 6-1462090-2023, 14.12.2023

Unser Zeichen, Sachbearbeiter
2024/ /PE

Durchwahl

Datum
19.1.2024

Gesetz über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnungen (Wiener Zweitwohnungsabgabegesetz - WZWAG)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Wirtschaftskammer Wien dankt für die Einladung zur Begutachtung des Entwurfs des Wiener Zweitwohnungsabgabegesetzes und gibt folgende Stellungnahme ab:

ad § 4 Pendler:

In Wien wohnen rund 888 000 Erwerbstätige, davon arbeiten 107 000 außerhalb Wiens, während 285 000 Personen aus anderen Bundesländern zur Arbeit in die Bundeshauptstadt pendeln. Abzüglich der Auspendler gibt es in Wien somit rund 1 066 000 Erwerbstätige. Gemessen an der Zahl der in Wien wohnenden Erwerbstätigen ergibt sich damit ein Überschuss von 20% sodass Wien das größte Einpendlerzentrum Österreichs ist¹. Insbesondere im Hinblick auf den Fachkräftemangel sind Einpendler für die Wiener Wirtschaft unerlässlich und sollten diese, wenn sie einen Zweitwohnsitz in Wien haben nicht zusätzlich belastet werden.

Nach einer internen Schätzung haben mehr als 50 000 Pendler einen Zweitwohnsitz in der Bundeshauptstadt um nicht täglich längere Anfahrtszeiten in Kauf nehmen zu müssen.² Zusätzlich zum Aspekt der Verfügbarkeit von Fachkräften, ist dies auch aus ökologischer Sicht zu begrüßen, da längere Anfahrtswege (insbesondere bei Anfahrten mit dem Pkw) klimaschädlicher sind.

Der vorliegende Entwurf des Wiener Zweitwohnungsabgabegesetz nimmt Pendler nicht von der Abgabepflicht aus. Vergleichbare Bestimmungen in den Bundesländern gehen auf diese Problematik ein und sehen eine entsprechende Ausnahme vor (bspw. im Steiermärkischen Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabegesetz; dieses sieht uA eine Ausnahme für Wohnungen vor, die nahezu ausschließlich beruflichen Zwecken (Pendler) dienen). Wir fordern daher, in § 4 eine Ausnahme von der Zweitwohnungsabgabe für Wohnungen vorzusehen, wenn der Arbeitsort des Eigentümers/Mieters in Wien liegt.

¹ Statistik Austria, Zensus Volkszählung 2021, S. 158.

² Interne Berechnung anhand der Pendlerstatistik 2021.

ad § 4 „arbeiterwohnheimähnliche“ Einrichtungen

§ 4 sieht Ausnahmen vor, wenn der Zweitwohnsitz auf Ausbildungszwecke (Studenten-, Lehrlings- oder Schülerheime) oder auf eine im weiteren Sinn berufliche Tätigkeit (Wehr-, Zivildienst, Arbeiterwohnheime) zurückzuführen ist. Dabei zu beachten ist, dass diese Ausnahmen nicht zu eng definiert werden. ZB dienen auch Wohnungen des, von der Stadt Wien selbst und den Sozialpartnern gegründeten, [REDACTED] („[REDACTED]“) oftmals Einpendlern als Unterkunft. Es sollte daher klargestellt werden, dass nicht nur Arbeiterwohnheime im engeren Sinn, sondern auch „arbeiterwohnheimähnlichen“ Einrichtungen, wie zB „[REDACTED]“, von der Zweitwohnungsabgabe ausgenommen werden.

ad § 4 Pflegekräfte

Die selbstständige Personenbetreuung in Form der 24-Stunden-Betreuung ist sowohl für die alters und/oder krankheitsbedingte betreuungsbedürftige Wiener Bevölkerung als auch für deren Angehörige eine essenzielle und nicht wegzudenkende Institution im Bereich der Daseinsvorsorge.

Die in Wien tätigen Betreuungskräfte kommen vorwiegend aus den Staaten Slowakei, Rumänien, Ungarn, Kroatien und Bulgarien und verfügen in ihren jeweiligen Heimatländern über entsprechende Hauptwohnsitzmeldungen. In Österreich verfügen sie neben der gewerblichen Standortmeldung über eine Nebenwohnsitzmeldung bei der zu betreuenden Person. Die Aufnahme der Betreuungsperson für die Dauer des Turnus in die Hausgemeinschaft der zu betreuenden Person ergibt sich aus den zwingenden Voraussetzungen der Richtlinien zur Unterstützung der 24-Stunden-Betreuung des Bundesministeriums für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumenten, welche die Förderung der zu betreuenden Personen regelt.

Der vorliegende Entwurf zum Wiener Zweitwohnungsabgabegesetz sieht in den Ausnahmeregelungen des § 4 Z 6 WZWAG eine Ausnahme von Wohnungen, die bestimmungsmäßig für Zwecke der notwendigen Pflege und Betreuung von Menschen in Pflegeheimen oder sonstigen vergleichbaren Einrichtungen zur Verfügung stehen, vor. Aufgrund fehlender erläuternder Bemerkungen zu Z 6 ist der Fall der Betreuung durch selbstständige PersonenbetreuerInnen in den privaten Wohnungen der zu betreuenden KlientInnen unter dieser Bestimmung jedoch nicht erkennbar. Ebenso kann von keiner analogen Anwendung der entsprechenden Bestimmung ausgegangen werden. Auch, wenn im Regelfall der vorliegende Entwurf auf die selbstständigen Personenbetreuer keinen Anwendungsfall findet, da durch die zu betreuenden Personen bereits eine Hauptwohnsitzmeldung am jeweiligen Standort vorliegt, ist im Hinblick auf § 3 WZWAG festzuhalten, dass es bei nicht Vorliegen einer Hauptwohnsitzmeldung durch die zu betreuende Person nicht zu einer Überwälzung der Abgabepflicht auf die Personenbetreuerin kommen darf.

Dies würde nämlich ebenso zu einer weiteren finanziellen Belastung von Personen führen, welche unter oft schwierigen Bedingungen, unerlässlich für die Betreuung der Wiener Bevölkerung tätig sind. Jede Form der zusätzlichen potenziellen finanziellen Belastung dieser Berufsgruppe gefährdet daher die betreuungsbedürftige Bevölkerung in Wien. Es ist daher sicherzustellen, dass weitere finanzielle Belastungen, welche direkt die selbstständigen PersonenbetreuerInnen betreffen und daher in ihrer Existenz gefährden, ausgeschlossen werden.

Wir fordern daher, Wohnungen zum Zwecke der selbstständigen Personenbetreuung von der Abgabe auszunehmen.

ad § 4 Betrieblich genutzte Wohnungen

Gemäß vorliegendem Entwurf soll das Innehaben einer Zweitwohnung der Zweitwohnungsabgabe unterliegen. Eine Zweitwohnung liegt gemäß § 2 Z 1 auch dann vor, wenn an einer Wohnung keine Wohnsitzmeldung besteht und diese ohne wesentliche Veränderung zur Deckung eines, wenn auch nur zeitweiligen Wohnbedarfes verwendet werden kann. Der Begriff „Wohnung“ wird in § 2 Z 2 als *ein selbständiges Gebäude oder ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, das bzw. der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung individueller Wohnbedürfnisse von Menschen (Wohnen, Schlafen oder sonstiger Aufenthalt) zu dienen*, definiert.

Oftmals werden Räumlichkeiten/Gebäude, die bspw. über Sanitäreinrichtungen, Küchenzeile, Couch und ähnlichem verfügen, von Unternehmen, wie beispielsweise gewerblichen Masseuren, EDV-Dienstleistern, Unternehmensberatern, zur Berufsausübung genutzt. Trotz des Umstandes, dass in solch betrieblich genutzten Räumlichkeiten/Gebäuden im Regelfall keine Wohnsitzmeldungen vorhanden sind, kann, den Definitionen von „Zweitwohnung“ und „Wohnung“ in § 2 Z 1 und Z 2 folgend, nicht ausgeschlossen werden, dass diese unter „(Zweit)wohnung“ im Sinne des Zweitwohnungsabgabengesetzes subsumierbar sind, obwohl diese Art der Nutzung nicht von der Intention des Gesetzgebers umfasst ist.

Wir fordern daher die gesetzliche Klarstellung, dass betrieblich genutzte „Wohnungen“ nicht unter den (Zweit)wohnungsbegriff fallen, da hier keine gestiegene wirtschaftliche Leistungsfähigkeit besteuert werden würde, sondern ein zur Berufsausübung notwendiger Aufwand zu einer zusätzlichen steuerlichen Belastung für Unternehmen führen würde. Denkbar wäre auch eine Ausnahme für betrieblich bedingte Wohnungen, wie sie zB im Steiermärkischen Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandabgabengesetz vorgesehen ist.

ad § 4 Abs 1 Z 2:

Laut Z 2 sollen Wohnungen, die trotz nachgewiesener geeigneter Bemühungen über einen Zeitraum von insgesamt sechs Monaten im Kalenderjahr zum ortsüblichen Mietzins nicht vermietet werden können von der Zweitwohnungsabgabe ausgenommen sein. Folgt man dem Gesetzeswortlaut, so würden nur Leerstände von insgesamt genau sechs Monaten eine Ausnahme darstellen. Da die Intention des Gesetzgebers vermutlich dahingeht, Leerstände bis insgesamt *maximal* sechs Monate von der Abgabe auszunehmen, wäre eine Klarstellung in Z 2 wünschenswert.

Generell ist das Abstellen auf eine Frist in diesem Zusammenhang aber zu hinterfragen. De facto läuft diese Bestimmung auf eine Leerstandabgabe für (möblierte) Wohnungen hinaus. Sollte sich trotz „geeigneter Bemühungen“ ein längerer Leerstand ergeben, ist eine Abgabe aber unabhängig von einer Frist nicht argumentierbar.

ad § 4 Abs 1 Z 12 iVm § 4 Abs 3:

In § 4 Abs 1 Z 12 ist eine Ausnahme für *„Wohnungen im Eigentum (Baurechtseigentum) einer gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigung oder eines Unternehmens, dessen Betriebsgegenstand die Schaffung von Wohnraum ist“* vorgesehen. Mit § 4 Abs 3 sollen *„Personen, die eine Wohnung im Sinne des Abs 1 Z 12 (unter)vermietet, (unter)verpachtet oder sonst entgeltlich überlassen erhalten haben“* der Zweitwohnungsabgabe nach Maßgabe des gegenständlichen Gesetzes unterliegen. Es macht den Anschein, als sollen durch diese beiden Bestimmungen Wohnungseigentümer (dh. Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen oder Unternehmen, dessen Betriebsgegenstand die Schaffung von Wohnraum ist) und nicht Mieter/Pächter solcher Wohnungen von der Zweitwohnungsabgabe ausgenommen sein. Eine Klarstellung, ob diese Bestimmungen tatsächlich so zu interpretieren sind und welche Lebenssachverhalte hier adressiert werden, sollte zumindest in den erläuternden

Bemerkungen erfolgen, in denen sich dazu im vorliegenden Entwurf keine Ausführungen finden.

ad § 5 Abs 6

Leider gängige Praxis in Wien ist in den jeweiligen Materiengesetzen eine automatische Valorisierung von Gebühren, wie in dieser Bestimmung, vorzusehen. Dieser Mechanismus wurde von der WKW bereits des Öfteren hinterfragt, führt er doch zu einer zusätzlichen Belastung von Bürgern und Unternehmen. Gerade in Zeiten hoher Inflation wird dies besonders sichtbar. Zusätzlich bewirken Gebührenerhöhungen wieder einen Anschlag der Inflation und reduzieren die Notwendigkeit von Effizienzüberlegungen in der Verwaltung. Von einer automatisierten Valorisierung der Abgabe sollte daher abgesehen werden.

ad § 9

§ 33a des VStG 1991 sieht das Prinzip beraten statt strafen vor. Die Behörde soll, wenn sie eine Verwaltungsübertretung festgestellt hat und die Bedeutung des strafrechtlich geschützten Rechtsgutes sowie die Intensität seiner Beeinträchtigung als auch das Verschulden des Beschuldigten gering sind, diesen beraten und ihn schriftlich auffordern, innerhalb einer angemessenen Frist den rechtmäßigen Zustand herzustellen.

Die Anwendung dieses Grundsatzes schließt eine Strafe aber nicht aus, sodass der generelle Ausschluss des § 33a VStG überschießend wirkt. Sollte der Beschuldigte nämlich den rechtmäßigen Zustand nicht herstellen, so setzt die Behörde das Verwaltungsstrafverfahren fort und wird diese Verfahren mit einer entsprechenden Strafmaßnahme enden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein völlig neues Gesetz mit diversen Graubereichen, für die auch auf keine langjährige Verwaltungspraxis zurückgegriffen werden kann. In Kombination mit dem doch beachtlichen Strafrahmen von bis zu 21.000 EUR, erscheint es sinnvoll der Behörde zumindest die Möglichkeit einer flexiblen Vorgehensweise zu ermöglichen, um im Einzelfall unnötige Härten zu vermeiden.

Freundliche Grüße



elektronisch freigegeben