

LANDESGESETZBLATT

FÜR WIEN

Jahrgang 2023

Ausgegeben am xx. xxxx 2023

XX. Gesetz: Wiener Zweitwohnungsabgabegesetz

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

Der Wiener Landtag hat beschlossen:

§ 1

Abgabegenstand

Die Stadt Wien erhebt eine Abgabe für das Innehaben einer Zweitwohnung im Gebiet der Stadt Wien (Zweitwohnungsabgabe) nach Maßgabe dieses Gesetzes.

§ 2

Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Gesetzes sind:

- Zweitwohnung: eine Wohnung im Gebiet der Stadt Wien, für die in den Melderegistern eine Meldung als weiterer Wohnsitz (Nebenwohnsitz), nicht aber als Hauptwohnsitz (Art. 6 Abs. 3 B-VG) besteht. Besteht an einer Wohnung keine Wohnsitzmeldung, so liegt eine Zweitwohnung im Sinne dieses Gesetzes auch dann vor, wenn die Wohnung ohne wesentliche Veränderung zur Deckung eines, wenn auch nur zeitweiligen Wohnbedarfes verwendet werden kann und nicht als Hauptwohnsitz verwendet wird.
- Wohnung: 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.

§ 3

Abgabepflicht und Haftung

- Abgabepflichtig ist, wer im Gebiet der Stadt Wien eine Zweitwohnung innehat.
- Eine Zweitwohnung hat jede natürliche oder juristische Person, eine Mehrheit solcher Personen, eine Erwerbsgesellschaft des bürgerlichen Rechts oder eine Personengesellschaft nach Unternehmensrecht inne, in deren Eigentum die Zweitwohnung steht oder die daran ein Baurecht hat. Bei Miteigentum besteht ein Gesamtschuldverhältnis aller Personen, in deren Miteigentum die Zweitwohnung steht. Ist mit einem Miteigentumsanteil das dingliche Recht auf ausschließliche Nutzung und Verfügung über eine selbständige Zweitwohnung (Wohnungseigentum) verbunden, ist ausschließlich die Person, in deren Eigentum dieser Miteigentumsanteil steht, abgabepflichtig.
- Wird die Zweitwohnung zur Gänze mindestens insgesamt sechs Monate im Kalenderjahr an dieselbe Person vermietet, verpachtet oder sonst entgeltlich überlassen, ist abweichend von Abs. 2 diese Person für die Dauer der Überlassung der Wohnung abgabepflichtig. Angefangene Kalendermonate zählen zur Gänze mit, wenn die sonstigen Voraussetzungen an mehr als 15 Tagen des Kalendermonates vorliegen. Wird die Wohnung mehreren Personen zur gemeinsam Nutzung entgeltlich überlassen, schulden diese die Abgabe zur ungeteilten Hand.
- Im Falle der entgeltlichen Überlassung nach Abs. 3 haftet die Person, in deren Eigentum die Zweitwohnung steht oder die daran ein Baurecht hat, für die Abgabenschulden neben der Person, der die Wohnung entgeltlich überlassen wurde, gesamtschuldnerisch. Die Haftung dauert bis zum

Ende des Kalendermonates an, in dem der Abgabenbehörde der Beginn der Vermietung, Verpachtung oder sonstigen entgeltlichen Überlassung der Zweitwohnung nach § 6 Abs. 3 nachweislich bekannt gegeben wurde. Nach Beendigung der entgeltlichen Überlassung haftet die Person, die die Zweitwohnung gemietet, gepachtet oder sonst entgeltlich überlassen erhalten hat, bis zum Ende des Kalendermonates, in dem die Beendigung der entgeltlichen Überlassung nach § 6 Abs. 3 der Abgabenbehörde nachweislich bekannt gegeben wurde.

- (5) Wird die Zweitwohnung zur Gänze mindestens insgesamt sechs Monaten im Kalenderjahr an dieselbe Person untervermietet, unterverpachtet oder sonst entgeltlich überlassen, gelten die Abs. 3 und 4 sinngemäß für die Vertragspartner der Untervermietung, Unterpacht oder sonstigen entgeltlichen Überlassung. Dies gilt sinngemäß für weitere entgeltliche Überlassungen im Sinne dieser Bestimmung; bei einer Kette von entgeltlichen Überlassungen sind abgabe- und haftpflichtig die Vertragspartner am Ende der Vertragskette.

§ 4

Ausnahmen

(1) Ausgenommen von der Zweitwohnungsabgabe sind:

1. Wohnungen, die in ganzen Kalenderwochen aus rechtlichen, bautechnischen oder vergleichbaren sonstigen Gründen nicht nutzbar sind; eine Wohnung ist jedenfalls nicht nutzbar, wenn die Behebung von Baugebrechen, welche die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden, oder Arbeiten zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs-, Kanalisations- und sanitären Anlagen erforderlich sind;
2. Wohnungen, die trotz nachgewiesener geeigneter Bemühungen über einen Zeitraum von insgesamt sechs Monaten im Kalenderjahr zum ortsüblichen Mietzins nicht vermietet werden können;
3. Wohnungen, die bestimmungsgemäß ausschließlich Zwecken der entgeltlichen Überlassung nach dem Wiener Tourismusförderungsgesetz dienen und
 - a) nicht von der ansonsten abgabepflichtigen Person oder deren Angehörigen (§ 25 Bundesabgabenordnung) benützt werden, und
 - b) an denen keine über die übliche touristische Überlassung hinausgehende Verfügungsrechte bestehen;
4. Wohnungen, die von einer Gebietskörperschaft für Zwecke der Hoheitsverwaltung verwendet werden;
5. Wohnungen, die anlässlich des Wehr- oder Zivildienstes verwendet werden;
6. Wohnungen, die bestimmungsgemäß für Zwecke der notwendigen Pflege oder Betreuung von Menschen in Pflegeheimen oder sonstigen vergleichbaren Einrichtungen zur Verfügung stehen;
7. Wohnungen in Zufluchtshäusern, beispielweise Frauenhäuser, Flüchtlingsunterkünfte;
8. Wohnungen zum Zwecke des Strafvollzuges;
9. Wohnungen, die von Trägern der Kinder- und Jugendwohlfahrt zur Verfügung gestellt werden und der Pflege, Erziehung oder Betreuung dienen;
10. Wohnungen in Studenten-, Lehrlings- oder Schülerheimen;
11. Wohnungen in Arbeiterinnenwohnheimen;
12. Wohnungen im Eigentum (Baurechtseigentum) einer gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigung oder eines Unternehmens, dessen Betriebsgegenstand die Schaffung von Wohnraum ist;
13. Campingwägen, Wohnwägen, Wohnmobilheime u. dgl.

(2) Hat eine Person, die in den Melderegistern mit Hauptwohnsitz in Wien eingetragen ist,

1. Zweitwohnungen in Gebäuden mit insgesamt höchstens drei Wohnungen inne (§ 3), in denen sie bei einer Wohnung ihren Hauptwohnsitz eingetragen hat, entsteht für diese Zweitwohnungen keine Pflicht zur Entrichtung der Zweitwohnungsabgabe;

2. eine einzige vom Hauptwohnsitz räumlich getrennte Zweitwohnung inne (§ 3), entsteht für diese keine Pflicht zur Entrichtung der Zweitwohnungsabgabe;
3. mehr als eine vom Hauptwohnsitz räumlich getrennte Zweitwohnung inne (§ 3), entfällt die Pflicht zur Entrichtung der Zweitwohnungsabgabe für jene Zweitwohnung, die dem Hauptwohnsitz räumlich am nächsten ist (Luftlinie). Sind mehrere Zweitwohnungen räumlich gleich weit entfernt vom Hauptwohnsitz, ist die größte von der Zweitwohnungsabgabe befreit. Diese Ausnahme gilt nicht für Personen, die bereits nach Z 1 befreit sind.

(3) Personen, die eine Wohnung im Sinne des Abs. 1 Z 12 (unter)vermietet, (unter)verpachtet oder sonst entgeltlich überlassen erhalten haben, unterliegen der Zweitwohnungsabgabe nach Maßgabe dieses Gesetzes.

(4) Personen, die eine Ausnahme von der Abgabepflicht geltend machen, haben die dafür maßgeblichen Umstände nachzuweisen. Kann ihnen ein Beweis nach den Umständen des Einzelfalles nicht zugemutet werden, genügt die Glaubhaftmachung.

§ 5

Bemessungsgrundlage und Berechnung der Abgabe

- (1) Die Zweitwohnungsabgabe setzt sich aus dem Grundbetrag und den Zu- und Abschlägen auf den Grundbetrag zusammen. Bei Vorliegen von mehreren Zuschlägen und Abschlägen ist der erhöhte oder verminderte Grundbetrag als Ausgangsbasis für den jeweils weiteren Zuschlag oder Abschlag heranzuziehen.
- (2) Die Grundbeträge für die Zweitwohnungsabgabe betragen je Wohnung und Kalenderjahr:
 - a) für Wohnungen bis 60 m² Nutzfläche 300,- Euro,
 - b) für Wohnungen bis 130 m² Nutzfläche 450,- Euro,
 - c) für Wohnungen über 130 m² Nutzfläche 550,- Euro.
- (3) Unbeschadet des § 8 erhöhen und vermindern sich die Grundbeträge nach Abs. 2 um folgende Zu- und Abschläge:
 1. ein Zuschlag von jeweils 50 v.H. für jede zweite und weitere Wohnung, betrachtet nach dem Zeitpunkt des Beginns der Innehabung. Beginnt die Innehabung an mehreren Zweitwohnungen zum gleichen Zeitpunkt, gilt die größte Zweitwohnung als erste Zweitwohnung nach dieser Bestimmung. Nach § 3 ausgenommene Wohnungen werden nicht mitgezählt;
 2. ein Abschlag von jeweils 20 v.H., wenn nachweislich keine Wasserentnahmestelle oder keine Stromversorgung in der Wohnung vorhanden ist;
 3. ein Zuschlag von insgesamt 30 v.H., wenn die Wohnung in einer Fußgängerzone oder Begegnungszone nach den straßenpolizeilichen Vorschriften liegt;
 4. ein Zuschlag von 30 v.H., wenn es sich um eine Neubauwohnung handelt. Als Neubauwohnungen gelten Wohnungen, bei denen die vollständig belegte Fertigstellungsanzeige nach den baurechtlichen Vorschriften für Wien nicht länger als sieben Jahre zurückliegt.
- (4) Neben den im Abs. 3 angeführten Zu- und Abschlägen können nach Maßgabe dieser Bestimmung durch Verordnung des Gemeinderates zusätzliche Zu- und Abschläge zu den in Abs. 2 genannten Grundbeträgen festgesetzt werden, wenn sich die Wohnungen in bestimmten Bereichen innerhalb des Gebietes der Stadt Wien oder bezüglich sonstiger aufwandbestimmender Merkmale erheblich unterscheiden. Dabei ist Folgendes zu beachten:
 1. Unbeschadet des § 8 dürfen die Zu- und Abschläge insgesamt nicht 200 v.H. der in Abs. 2 genannten Grundbeträge überschreiten und nicht 20 v.H. dieser Grundbeträge unterschreiten.
 2. Die Verordnungen sind jeweils mit dem 1. Jänner des folgenden Kalenderjahres in Kraft zu setzen.
 3. Die Entwürfe für die Verordnungen sind vom Magistrat auszuarbeiten. Der Magistrat hat die Entwürfe für die Festsetzung und Abänderung der Verordnungen der örtlich zuständigen

Bezirksvorsteherin bzw. dem örtlich zuständigen Bezirksvorsteher sowie der Wirtschaftskammer Wien, der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland und der Wiener Landwirtschaftskammer mit der Einladung zu übermitteln, innerhalb einer gleichzeitig festzusetzenden Frist, die sechs Wochen, im Falle unwesentlicher Abänderungen der Verordnungen vier Wochen, nicht überschreiten darf, dazu Stellung zu nehmen. Für das Verfahren zur Festsetzung und Abänderung der Verordnungen gelten ausschließlich die vorstehenden Bestimmungen.

- (5) Die Nutzfläche, die in Quadratmetern auszudrücken ist, ist die gesamte Bodenfläche der Wohnung abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Keller- und Dachbodenräume, die nicht geeignet sind, der Befriedigung individueller Wohnbedürfnisse von Menschen zu dienen, sowie Treppen und Freiräume wie Loggien, Balkone, Terrassen etc. sind bei Berechnung der Wohnnutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (6) Der Magistrat hat die Grundbeträge nach Abs. 2 zu erhöhen bzw. zu vermindern, wenn sich der von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlaubliche und im Amtsblatt der Stadt Wien kundgemachte Verbraucherpreisindex 2020 (VPI 2020) oder ein an dessen Stelle tretender Index erstmalig seit 1. Jänner 2025 und in weiterer Folge seit der letzten Änderung der Grundbeträge zum Stichtag 30. Juni eines Jahres um mindestens 3 % (Schwellenwert) erhöht oder vermindert hat.
- (7) Die Valorisierung hat im Ausmaß der Erhöhung bzw. Verringerung des in Abs. 6 angeführten Indexes zum Stichtag 30. Juni eines Jahres durch den Magistrat zu erfolgen, wobei unter ausschließlicher Berücksichtigung von zwei Dezimalstellen Teilbeträge von weniger als 50 Cent auf den vorigen vollen Eurobetrag abzurunden und Teilbeträge ab 50 Cent auf den nächsten vollen Eurobetrag aufzurunden sind. Die Valorisierung tritt mit Beginn des der Indexanpassung nachfolgenden 1. Jänner in Kraft. Die Valorisierung der Grundbeträge ist vom Magistrat im Amtsblatt der Stadt Wien kundzumachen. Die gerundeten Beträge bilden die Ausgangsbasis für die nächste Valorisierung.

§ 6

Erklärungs-, Anzeige- und Auskunftspflicht

- (1) Die abgabepflichtige Person hat innerhalb von einem Monat nach Entstehung der Abgabepflicht unter Bekanntgabe der Adresse eine Erklärung über die für die Bemessung der Zweitwohnungsabgabe maßgeblichen Verhältnisse bei der Abgabenbehörde einzureichen. Der Erklärung sind alle für die Beurteilung des Abgabensachverhaltes notwendigen Unterlagen (z.B. Pläne; das Gesamtausmaß der Nutzfläche der Wohnung; Namen und Anschrift der Personen, in deren Eigentum die Zweitwohnung steht oder die daran ein Baurecht hat; Verträge über Verfügungsrechte an der Wohnung) beizuschließen. Kann der abgabepflichtigen Person die Vorlage einer Unterlage nach den Umständen des Einzelfalles nicht zugemutet werden, so genügt die Glaubhaftmachung der Angaben. Die Erklärung hat weiters jedenfalls folgende Informationen zu enthalten:
 - a) Identifikationsdaten sowie Erreichbarkeitsdaten im Sinne des § 11 Abs. 5 und 6,
 - b) die Adresse des Hauptwohnsitzes,
 - c) die Adressen aller sonstigen Wohnsitze (Nebenwohnsitze) in Wien und soweit bekannt, ob an diesen ein Hauptwohnsitz oder weiterer Wohnsitz gemeldet ist oder die Wohnung sonst für andere Personen zur Verfügung steht,
 - d) die Daten der Anmeldung bzw. der Abmeldung des Hauptwohnsitzes sowie der sonstigen weiteren Wohnsitze (Nebenwohnsitze) in Wien im Zentralen Melderegister, sowie
 - e) die Adressen aller Wohnungen in Wien, die in ihrem Eigentum stehen oder an denen sie ein Baurecht hat oder die ihr zur Gänze mindestens insgesamt sechs Monate im Kalenderjahr entgeltlich überlassen sind (§ 3 Abs. 3) samt Bekanntgabe, ob diese ohne wesentliche

Veränderung zur Deckung eines, wenn auch nur zeitweiligen Wohnbedarfes verwendet werden können.

- (2) Die Abgabenbehörde kann für die elektronische Einreichung der Erklärung nach Abs. 1 ein elektronisches Formular im Internet zur Verfügung stellen. Wird ein elektronisches Formular zur Verfügung gestellt, ist dieses zu verwenden. Gleiches gilt für vertretungsbefugte Personen einschließlich Personen, die zur berufsmäßigen Parteienvertretung befugt sind. Ist die elektronische Einreichung der Erklärung nach Abs. 1 mangels technischer Voraussetzungen unzumutbar, hat die Einreichung der Abgabenerklärung sowie der Unterlagen entsprechend dem amtlichen Muster zu erfolgen.
- (3) Änderungen in Bezug auf die Art der Verwendung der Wohnung aufgrund von Eintragungen in den Melderegistern oder die Bemessungsgrundlage sind von der abgabepflichtigen Person der Abgabenbehörde innerhalb von einem Monat ab Eintritt dieser Umstände anzuzeigen. Änderungen in Bezug auf die abgabepflichtige Person sind von der bisherigen und der neuen abgabepflichtigen Person der Abgabenbehörde innerhalb von einem Monat ab Eintritt dieser Umstände elektronisch anzuzeigen. Für die Anzeige gilt Abs. 2 sinngemäß. Die Anzeige durch eine Gesamtschuldnerin oder einen Gesamtschuldner im Sinne des § 3 befreit alle übrigen abgabe- und haftpflichtigen Personen von der Anzeigepflicht.

§ 7

Entstehung des Abgabenspruchs, Fälligkeit und Entrichtung der Zweitwohnungsabgabe

- (1) Abgabenzeitraum ist das Kalenderjahr oder der jeweilige Teil des Kalenderjahres, in dem der Abgabentatbestand erfüllt ist, berechnet nach ganzen Kalendermonaten.
- (2) Der Abgabenspruch entsteht mit Beginn des Kalendermonats, in dem der Abgabentatbestand verwirklicht ist und endet mit Ende des Kalendermonats, in dem der Abgabentatbestand aufhört.
- (3) Die Zweitwohnungsabgabe ist durch Abgabebescheid festzusetzen und gilt so lange bis ein neuer Bescheid erlassen wird. Im Falle der Änderung der für die Berechnung der Abgabe maßgeblichen Werte ist von Amts wegen ein neuer Abgabebescheid zu erlassen, dem die geänderten Werte zu Grunde zu legen sind.
- (4) Werden die für die Bemessung der Zweitwohnungsabgabe maßgeblichen Verhältnisse durch die abgabepflichtige Person trotz Aufforderung durch die Abgabenbehörde nicht offengelegt, hat die Abgabenbehörde die Abgabe zu schätzen.
- (5) Für das begonnene Abgabensjahr wird die Abgabe mit Ablauf eines Monats nach Bekanntgabe des Abgabebescheides fällig; für jedes spätere Abgabensjahr ist die Abgabe jeweils bis 30. November zu entrichten.
- (6) Ändert sich in einem Kalenderjahr die abgabepflichtige Person, schuldet jede abgabepflichtige Person die Abgabe anteilmäßig, jeweils berechnet nach ganzen Kalendermonaten.
- (7) Ändert sich in einem Kalendermonat die abgabepflichtige Person, ist die Abgabe für diesen Monat allein von der neuen abgabepflichtigen Person zu entrichten, wenn diese innerhalb dieses Monats mehr als 15 Tage abgabepflichtige Person ist, anderenfalls schuldet die bisherige abgabepflichtige Person für den Monat der Änderung die Abgabe zur Gänze.
- (8) Ändert sich in einem Kalenderjahr die für die Abgabenhöhe maßgebliche Art der Verwendung der Wohnung aufgrund von Eintragungen in den Melderegistern (beispielsweise die An – und Abmeldung eines Hauptwohnsitzes oder eines Nebenwohnsitzes an einer Wohnung), ist die Abgabe für die Dauer des Vorliegens einer Zweitwohnung anteilmäßig, jeweils berechnet nach ganzen Monaten, zu entrichten, wobei die Änderung mit Beginn des Kalendermonats, in dem die Änderung erfolgt ist, abgabenwirksam wird.
- (9) Abs. 8 gilt sinngemäß auch für die Neuerrichtung einer Wohnung, die Änderung der Nutzfläche, die Änderung der Zu- und Abschläge oder das Hinzukommen weiterer abgabepflichtiger Personen. Änderungen der Nutzfläche der Wohnung sind für die Bemessung der Zweitwohnungsabgabe ab dem Beginn des Kalendermonats, in dem der Bau vollendet wurde, spätestens jedoch ab Beginn des Kalendermonats, in dem die Anzeige über die Bauvollendung nach den baurechtlichen Vorschriften für Wien vollständig einlangt, zu berücksichtigen.

§ 8

Ortstaxe

Fallen in einem Kalenderjahr für eine Wohnung nachweislich sowohl Zweitwohnungsabgabe als auch Ortstaxe nach dem Wiener Tourismusförderungsgesetz - WTFG an, ist für dieses Kalenderjahr auf Antrag der abgabepflichtigen Person die nach § 5 dieses Gesetzes unter Berücksichtigung der Zu- und Abschläge zu berechnende Abgabe je nach Gesamtdauer der abgabepflichtigen Aufenthaltnahmen im Sinne des WTFG im folgenden Ausmaß zu kürzen:

1. um 25 v.H. bei Aufenthaltnahmen von 1 bis 90 Tage,
2. um 50 v.H. bei Aufenthaltnahmen von 91 bis 183 Tage sowie
3. um 75 v.H. bei Aufenthaltnahmen von insgesamt mehr als 183 Tage.

§ 9

Strafbestimmung

- (1) Wer bezüglich der Zweitwohnungsabgabe nach diesem Gesetz eine abgabenrechtlichen Anzeige-, Offenlegungs- oder Wahrheitspflicht, insbesondere § 6, verletzt, ist mit Geldstrafen bis 21.000 Euro zu bestrafen. Für den Fall der Uneinbringlichkeit der Geldstrafe ist eine Freiheitsstrafe bis zu sechs Wochen festzusetzen. Die Übertretung dauert so lange an, bis den Pflichten des § 6 nachgekommen wurde.
- (2) § 33a Verwaltungsstrafgesetz 1991 – VStG, BGBl. Nr. 52/1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 88/2023, findet auf sämtliche Übertretungen nach diesem Gesetz keine Anwendung.

§ 10

Eigener Wirkungsbereich

Die Gemeinde hat ihre in diesem Gesetz geregelten Aufgaben (§§ 1 bis 8 sowie § 11) mit Ausnahme der Durchführung des Verwaltungsstrafverfahrens im eigenen Wirkungsbereich zu besorgen.

§ 11

Verarbeitung von Daten

(1) Die Abgabenbehörde ist zum Zwecke der ordnungsgemäßen und vollständigen Abgabenerhebung nach diesem Gesetz, insbesondere zur Ermittlung und Überprüfung einer Abgabepflicht und des Vorliegens von Ausnahmegründen berechtigt, auf automationsunterstütztem Weg für die erstmalige Festsetzung der Abgabe sowie periodisch wiederkehrend für die vollständige und ordnungsgemäße Feststellung der Abgabensachverhalte und der Festsetzung der Abgabe für ganze Kalendermonate eines Kalenderjahres,

1. sämtliche Adressen in Wien, an denen keine Hauptwohnsitzmeldung besteht, sondern nur weitere Wohnsitze (Nebenwohnsitze) gemeldet sind, sowie
2. für die an den Adressen nach Z 1 mit weiterem Wohnsitz (Nebenwohnsitz) gemeldeten Personen: alle Namensteile, das An- und Abmeldedatum sowie die Information, dass die dort gemeldeten Personen mit weiteren Wohnsitz (Nebenwohnsitz) erfasst sind; weiters die zum „Unterkunftgeber“ eingetragenen Daten, sowie
3. sämtliche Adressen in Wien, an denen eine Haupt- oder Nebenwohnsitzmeldung besteht, einschließlich der An- und Abmeldedaten (ohne Personendaten),

gemäß § 20 Abs. 3 des Meldegesetzes 1991 von der Meldebehörde, die diese Daten aus dem lokalen Melderegister für Wien gemäß § 14 des Meldegesetzes 1991 durch eine Verknüpfungsanfrage im Sinne des § 16a Abs. 3 des Meldegesetzes 1991 abfragt, anzufordern und die von der Meldebehörde übermittelten Daten zur Erreichung der eingangs genannten Zwecke zu verarbeiten. Davon unbeschadet sind die Befugnisse der Abgabenbehörde nach der Bundesabgabenordnung - BAO; so ist die Abgabenbehörde berechtigt, in das Zentrale Melderegister auf automationsunterstütztem Weg, die auch Verknüpfungsanfragen im Sinne des § 16a Abs. 3 des Meldegesetzes 1991 nach den Kriterien Name, Adresse sowie Wohnsitze umfasst, Einsicht zu nehmen.

(2) Die Abgabenbehörde ist berechtigt, zum Zwecke der ordnungsgemäßen und vollständigen Abgabenerhebung nach diesem Gesetz auf automationsunterstütztem Weg auf die Daten des lokalen Gebäude- und Wohnungsregister zuzugreifen und diese Daten zu verarbeiten.

(3) Die Abgabenbehörde ist Verantwortliche nach Art. 4 Z 7 der Datenschutz-Grundverordnung.

(4) Die Abgabenbehörde darf, sofern dies für Zwecke der ordnungsgemäßen und vollständigen Abgabenerhebung und des abgabenrechtlichen Verwaltungsstrafverfahrens nach diesem Gesetz erforderlich ist, von der abgabepflichtigen Person folgende Daten verarbeiten:

- a) Identifikationsdaten, Erreichbarkeitsdaten,
- b) grundstücks-, gebäude- und wohnungsbezogene Daten,
- c) von den abgabepflichtigen Personen bekanntgegebene Bankverbindungen,
- d) Daten über den Abgabegenstand und über die Ausnahmen von der Abgabepflicht.

(5) Als Identifikationsdaten gelten:

- a) bei natürlichen Personen: alle Namensteile, das Geburtsdatum, allfällige akademische Grade, Standesbezeichnungen und Titel,
- b) bei juristischen Personen und Personengesellschaften: die gesetzliche, satzungsmäßige oder firmenmäßige Bezeichnung und hinsichtlich der vertretungsbefugten Organe die Daten nach lit. a sowie die Firmenbuchnummer, die Vereinsregisterzahl, die Umsatzsteuer-Identifikationsnummer und die Ordnungsnummer im Ergänzungsregister.

(6) Als Erreichbarkeitsdaten gelten Adressdaten, die Telefonnummer, elektronische Kontaktdaten, wie insbesondere die E-Mail-Adresse und Telefax-Nummer.

(7) Die Abgabenbehörde darf die Daten nach Abs. 4 lit. a, b und d auch für Verfahren zur Erhebung der Ortstaxe nach dem Wiener Tourismusförderungsgesetz – WTFG verarbeiten, soweit diese Daten zur Erhebung der Ortstaxe nach dem Wiener Tourismusförderungsgesetz - WTFG erforderlich sind.

(8) Personenbezogene Daten sind unverzüglich zu löschen, sobald sie für die angeführten Zwecke nicht mehr benötigt werden.

§ 12

Verweisung auf Bundes- und Unionsrecht

(1) Die in diesem Gesetz enthaltenen Verweisungen auf bundesrechtliche Vorschriften beziehen sich auf die nachstehend angeführten Fassungen:

1. Bundesabgabenordnung – BAO, BGBl. Nr. 194/1961, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 110/2023,
2. Bundes-Verfassungsgesetz - B-VG, BGBl. Nr. 1/1930 (WV) idF BGBl. I Nr. 194/1999 (DFB), in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 222/2022,
3. Meldegesetz 1991 – MeldeG, BGBl. Nr. 9/1992, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 89/2023,
4. Gebäude- und Wohnungsregister-Gesetz, BGBl. I Nr. 9/2004, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 78/2018.

(2) Dieses Gesetz verweist auf die Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung), ABl. Nr. L 119 vom 4. Mai 2016, S. 1.

§ 13

Inkrafttreten

1. Dieses Gesetz tritt mit 1. Jänner 2025 in Kraft und ist auf Sachverhalte anzuwenden, die sich ab dem 1. Jänner 2025 ereignen.
2. Für das Abgabensjahr 2025 sind die Pflichten nach § 6 erstmals bis spätestens Ende November 2025 zu erfüllen.

Der Landeshauptmann:

Der Landesamtsdirektor:

Vorblatt

Zum Entwurf eines Gesetzes über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnungen (Wiener Zweitwohnungsabgabengesetz - WZWAG)

Ziele und wesentlicher Inhalt:

Zweitwohnungen bzw. die Verfügungsmöglichkeit über Wohnraum neben dem Hauptwohnsitz indizieren ein besonderes Maß an wirtschaftlicher Leistungskraft. Durch die gegenständliche Zweitwohnungsabgabe soll diese im Aufwand für die Erhaltung einer Zweitwohnung zum Ausdruck kommende gestiegene wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, besteuert werden.

Zweitwohnungen (mit)verursachen der Stadt Kosten, insbesondere für die Bereitstellung und Erhaltung der Infrastruktur und Leistungen im hoheitlichen Bereich, da auch Personen, die eine Zweitwohnung innehaben, eine funktionierende Infrastruktur und Leistungen im hoheitlichen Bereich benötigen und auch diesbezügliche Vorhaltekosten der Gemeinde (mit)verursachen. Nicht alle diese Kosten werden jedoch durch Benützungsgebühren oder durch die Ortstaxe und andere Abgaben sowie sonstige Geldleistungen von den abgabepflichtigen Personen abgegolten. Durch die Zweitwohnungsabgabe werden Beiträge zum Aufwand, der auch im Zusammenhang mit Zweitwohnungen entsteht, erhoben.

Die Abgabe dient neben dem fiskalischen Zweck aber auch einem effizienten Ressourcenverbrauch bezüglich Grund und Boden, der städtischen Infrastrukturleistungen sowie im Bereich der Hoheitsverwaltung der Gemeinde Wien.

Auswirkungen des Regelungsvorhabens:

Durch das gegenständliche Vorhaben soll eine spezielle Aufwandsteuer geschaffen werden, die in der Einkommensverwendung zum Ausdruck kommende wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, sohin spezielle Einkommensverwendung besteuert (Zweitwohnungsabgabe).

Finanzielle Auswirkungen:

Der Ertrag aus der Wiener Zweitwohnungsabgabe ergibt sich aus der Höhe der Abgabe entsprechend der Nutzfläche der jeweiligen Wohnung samt Zu- und Abschlägen, um die jeweiligen erheblichen Unterschiede am Wohnungsmarkt in Wien entsprechend zu berücksichtigen. Aufgrund von statistischen Daten kann von einem maximalen jährlichen Gesamtabgabenertrag von grob geschätzt ca. 54 Mio. Euro ausgegangen werden. Aufgrund der Ausnahmetatbestände wird in etwa von einem grob geschätzten tatsächlichen Abgabenertrag von etwa 25 Mio. Euro im Jahr ausgegangen.

Da mit dem vorliegenden Gesetz eine neue ausschließliche Gemeindeabgabe geschaffen wird, ist von Mehreinnahmen für die Stadt Wien auszugehen. Die Mehreinnahmen hängen von der Anzahl und der Größe der Zweitwohnungen sowie von der Höhe der Abgabe anhand bestimmter Ausstattungsmerkmale ab.

Der behördliche Aufwand ist insofern erleichtert, als für die Abgabe vor allem die jeweilige Meldung nach den Melderegistern ausschlaggebend sein soll. Ein Verwaltungsaufwand wird vor allem hinsichtlich der amtlichen Bemessung sowie allfälliger Feststellungen, ob Ausnahmegründe vorliegen, entstehen, wobei diesbezüglich eine Nachweispflicht der abgabepflichtigen Person bzw. bei Unzumutbarkeit die Glaubhaftmachung vorgesehen ist, sowie hinsichtlich der Ausstattung für zeitweiligen Wohnbedarf, wenn keine Wohnsitzmeldung vorliegt.

– Auswirkungen auf die Bezirke:

Keine

Wirtschaftspolitische Auswirkungen:

Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Österreich, sonstige wirtschaftspolitische Auswirkungen und Auswirkungen in umweltpolitischer, konsumentenschutz-politischer sowie sozialer Hinsicht:

Das Gesetzesvorhaben hat keine wirtschaftspolitischen Auswirkungen.

Geschlechtsspezifische Auswirkungen:

Die vorliegende Novelle entfaltet keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen.

Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union:

Die vorgesehenen Regelungen stehen nicht im Widerspruch zu unionsrechtlichen Bestimmungen.

Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:

Da Abgabenvorschriften vom Gesetzesvorhaben betroffen sind, ist das Verfahren nach § 9 F-VG 1948 einzuhalten. Gemäß dem Erlass des Bundeskanzleramtes-Verfassungsdienst vom 17. August 2012, GZ. BKA-601.920/0005-V/2/2012, Punkt 7, sind auch Zweifelsfälle bezüglich der Anwendbarkeit des § 9 F-VG 1948 diesem Verfahren zu unterziehen (siehe auch Schreiben des BMF vom 22. Jänner 2016, GZ. BMF-111200/0041-II/3/2014).

Demnach sind Gesetzesbeschlüsse der Landtage, die Landes(Gemeinde)abgaben zum Gegenstand haben, unmittelbar nach der Beschlussfassung des Landtages vor ihrer Kundmachung vom Landeshauptmann dem Bundeskanzleramt bekanntzugeben.

Erläuternde Bemerkungen

Zum Entwurf eines Gesetzes über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnungen (Wiener Zweitwohnungsabgabengesetz - WZWAG)

I. Allgemeiner Teil

A.

Die Zuständigkeit des Landesgesetzgebers zur Erlassung eines dem vorliegenden Entwurf entsprechenden Gesetzes ergibt sich aus § 8 Abs. 1 Finanz-Verfassungsgesetz 1948 - F-VG 1948, BGBl. Nr. 45/1948 idF BGBl. I Nr. 194/1999, in der Fassung BGBl. I Nr. 51/2012, in Verbindung mit § 16 Abs. 1 Z 4 und Abs. 2 des Finanzausgleichsgesetzes 2017 – FAG 2017, BGBl. I Nr. 116/2016, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl. I Nr. 112/2023.

Die Zweitwohnsitzabgaben wurden erstmals mit dem FAG 1993 in den Katalog der ausschließlichen Landes(Gemeinde)abgaben aufgenommen und zu einer ausschließlichen Gemeindeabgabe erklärt. Die Gesetzesmaterialien führen dazu Folgendes aus: „Neu wurden in den Katalog der ausschließlichen Landes(Gemeinde)abgaben Zweitwohnsitzabgaben aufgenommen und damit die Länder gemäß § 8 Abs. 1 F-VG 1948 ermächtigt, die Erhebung und Verwaltung einer solchen Abgabe zu regeln. Damit berücksichtigt das FAG, daß durch Zweitwohnsitze insbesondere den Gemeinden Kosten entstehen können, die nicht durch Benützungsgebühren abgedeckt werden können (zum Beispiel für die Bereitstellung der Infrastruktur oder im hoheitlichen Bereich), ohne daß diesen Kosten Einnahmen der Gemeinden aus Ertragsanteilen gegenüberstehen. Entgegen einer wörtlichen Auslegung des eingebürgerten Begriffes "Zweitwohnsitz" sind darunter selbstverständlich auch dritte und vierte Wohnsitze einer Person zu verstehen. Die Entscheidung darüber, ob eine solche Abgabe erhoben werden soll bzw. über ihre nähere Ausgestaltung bleibt den Landesgesetzgebern überlassen, die jeweils auf die regionalen Erfordernisse und auf die sonstigen landesgesetzlichen Bestimmungen Rücksicht nehmen können.“

Der VfGH folgert in VfSlg. 18.792/2009 (unter Verweis auf *Ruppe*, Zweitwohnungssteuern, in: Funk [Hrsg], Grundverkehrsrecht, 1996, 229, 242 ff.), dass Zweitwohnsitzabgaben Aufwandsteuern sind. Aufwandsteuern knüpfen typischerweise an das Halten eines Gegenstandes (hier: einer Wohnung) oder an einen tatsächlichen oder rechtlichen Zustand an (vgl. *Ruppe*, aaO, 243 f.).

Aus der Einstufung der Zweitwohnungsabgabe als Aufwandsteuer folgt einerseits, dass es sich nicht um eine Vermögensteuer handelt, da nicht der Besitz von Vermögen, sondern der spezielle Aufwand der abgabepflichtigen Person für den Gegenstand relevant ist (vgl. *Ruppe*, aaO, 243 f.). Andererseits soll diese Abgabe den Gemeinden ermöglichen, jene Aufwendungen abzudecken, die durch Zweitwohnsitze in Gemeinden entstehen und nicht durch Benützungsgebühren, Tourismusbeiträge oder Gästetaxen (oder andere Abgaben) abgegolten werden, ohne dass diesen Kosten Einnahmen der Gemeinden aus - an den Hauptwohnsitz anknüpfenden - Ertragsanteilen gegenüberstehen (vgl. ErlRV 867 BlgNR XVIII. GP, 20; VfGH 7.3.2022, V 54/2021). Dabei unterliegt die Zweitwohnsitzabgabe nicht einem derart strengen Äquivalenzprinzip, dass ihre Höhe strikt von bestimmten Aufwendungen der Gemeinde abhängig und durch diese begrenzt ist (VfSlg. 18.792/2009, *Ruppe*, aaO, 242 ff., s. dazu auch die Ausführungen zu § 4 Abs. 2).

Der Zweitwohnungsabgabe unterliegen auch Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung, wenn diese für Wohnzwecke entsprechend ausgestattet sind und ohne wesentliche Veränderung zur Deckung eines, wenn auch nur zeitweiligen Wohnbedarfes verwendet werden können.

Die Zweitwohnungsabgabe unterscheidet sich von den Fremdenverkehrsabgaben. Die beiden Abgabenarten basieren auf unterschiedlichen Belastungskonzepten und Besteuerungszielen (VfSlgen. 15.973/2000, 18.792/2009). Während die Fremdenverkehrsabgabe den Nutzen aus dem Fremdenverkehr oder Fremdenverkehrseinrichtungen besteuern will, zielt die Zweitwohnungsabgabe auf eine unabhängig vom Tourismus bestehende erhöhte wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, die in einem bestimmten Aufwand zum Ausdruck kommt, ab (VfSlg 18.792/2009, Pkt. I. 3. und Pkt. II.2).

Zweitwohnungen bzw. die Verfügungsmöglichkeit über Wohnraum neben dem Hauptwohnsitz indizieren ein besonderes Maß an wirtschaftlicher Leistungskraft.

Zweitwohnungen (mit)verursachen der Stadt Kosten insbesondere für die Bereitstellung und Erhaltung der Infrastruktur und Leistungen im hoheitlichen Bereich, da auch Personen, die eine Zweitwohnung innehaben, eine funktionierende Infrastruktur und Leistungen im hoheitlichen Bereich benötigen und auch diesbezügliche Vorhaltekosten der Gemeinde (mit)verursachen. Nicht alle diese Kosten werden jedoch durch Benützungsgebühren oder durch die Ortstaxe und andere Abgaben sowie sonstige Geldleistungen von den abgabepflichtigen Personen abgegolten.

Die Materialien zum FAG 1993 sprechen auch von Leistungen in hoheitlichen Bereichen, die Zweitwohnungen zu Gute kommen. Es stehen für die Zweitwohnungen auch keine Ertragsanteile an den gemeinschaftlichen Bundesabgaben zur Verfügung. Personen, die eine Zweitwohnung innehaben, profitieren jedoch wie Personen, die einen Hauptwohnsitz in Wien haben, insbesondere von den Leistungen der örtlichen Sicherheits- und Veranstaltungspolizei, der Erhaltung und Instandhaltung der öffentlichen Flächen im Stadtgebiet und der Grünflächen (wie etwa Verwaltung der Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtung, Winterbetreuung, Stadt- und Ortsbildpflege, Ortsbildverschönerungen, Grünanlagenpflege, örtliche Straßenschutzpolizei), örtliche Gesundheitspolizei, örtliche Bau- und Feuerpolizei, Notfall- und Katastrophenhilfen wie Rettungsmaßnahmen und Feuerwehr sowie von den Aufwendungen der Stadt zur Erhaltung und Förderung der Kunst und Kultur.

Letztlich profitieren Inhaberinnen und Inhaber von Zweitwohnungen jedenfalls auch indirekt von diversen Wirtschaftsförderungen der Gemeinde Wien, da sie dadurch ein funktionierendes und lebendiges Wirtschafts- und Gesellschaftsleben vorfinden, was zur Attraktivität auch ihrer Zweitwohnungen beiträgt (z.B. Weihnachtsbeleuchtung).

Durch die Zweitwohnungsabgabe werden Beiträge zum Aufwand, der auch im Zusammenhang mit Zweitwohnungen entsteht, erhoben. Die Abgabe dient neben dem fiskalischen Zweck aber auch einem effizienten Ressourcenverbrauch bezüglich Grund und Boden, der städtischen Infrastrukturleistungen sowie im Bereich der Hoheitsverwaltung der Gemeinde Wien. Sie dient damit auch ökologischen Zwecken, da Zweitwohnungen in Anbetracht der nicht ständigen Nutzung einen vergleichsweise hohen Ressourcenverbrauch verursachen. Die Zweitwohnungsabgabe dient damit auch der Aufrechterhaltung des zur Befriedigung des ständigen Wohnbedarfes der ansässigen Bevölkerung erforderlichen sowie verfügbaren Wohnflächen, einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der Vermeidung zunehmender Bodenversiegelungen (auch durch nicht einem ständigen Wohnbedürfnis dienenden Wohnraum), Aufrechterhaltung eines gewöhnlichen Wirtschafts- und Gesellschaftslebens (auf die eine funktionierende lebende Stadt angewiesen ist), Vermeidung, dass Wien zur bloßen Touristen- und Museumsstadt wird, sowie Vermeidung von zunehmender Zweitwohnsitznahmen, um die städtische Infrastruktur mit einem lebendigen Wirtschafts- und Gesellschaftsleben aufrechtzuerhalten.

Die vorgeschlagene Wiener Zweitwohnungsabgabe orientiert sich im Kern an Vorbildern anderer Bundesländer.

B.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Ertrag aus der Wiener Zweitwohnungsabgabe ergibt sich aus der Höhe der Abgabe entsprechend der Nutzfläche der jeweiligen Wohnung samt Zu- und Abschlägen, um die jeweiligen erheblichen Unterschiede am Wohnungsmarkt in Wien entsprechend zu berücksichtigen.

Da mit dem vorliegenden Gesetz eine neue ausschließliche Gemeindeabgabe geschaffen wird, ist von Mehreinnahmen für die Stadt Wien auszugehen. Die Mehreinnahmen hängen von der Anzahl und der Größe der Zweitwohnungen sowie von der Höhe der Abgabe anhand bestimmter Ausstattungsmerkmale ab.

Der behördliche Aufwand ist insofern erleichtert, als für die Abgabe vor allem die jeweilige Meldung nach den Melderegistern ausschlaggebend sein soll. Ein Verwaltungsaufwand wird vor allem hinsichtlich der amtlichen Bemessung sowie allfälliger Feststellungen, ob Ausnahmegründe vorliegen, entstehen, wobei diesbezüglich eine Nachweispflicht der abgabepflichtigen Person bzw. bei Unzumutbarkeit die Glaubhaftmachung vorgesehen ist, sowie hinsichtlich der Ausstattung für zeitweiligen Wohnbedarf, wenn keine Wohnsitzmeldung vorliegt.

Nach der alle zehn Jahre durchgeführten Registerzählung gibt es folgende Größenkategorisierung für Wien (Tabelle A4):

https://www.statistik.at/fileadmin/pages/355/Ergebnisse_im_Ueberblick_Wohnungen_2021.ods

| Wohnungen nach Wohnsitzangabe, Nutzfläche und Bundesland, 2021 | | | | | | | |
|---|---------------------|-----------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|--|
| Bundesland | Wohnungen insgesamt | Nutzfläche | | | | | Durchschnittliche Nutzfläche pro Wohnung in m ² |
| | | bis 45 m ² | 45 bis unter 60 m ² | 60 bis unter 90 m ² | 90 bis unter 130 m ² | 130 m ² und mehr | |
| Wien | 1.074.967 | 197.402 | 242.159 | 409.481 | 173.149 | 52.776 | 71,2 |
| Hauptwohnsitzwohnungen | | | | | | | |
| Wien | 926.780 | 145.052 | 206.845 | 368.916 | 158.803 | 47.164 | 72,9 |
| Sonstige Wohnungen | | | | | | | |
| Wien | 148.187 | 52.350 | 35.314 | 40.565 | 14.346 | 5.612 | 60,8 |
| Q: STATISTIK AUSTRIA, Gebäude- und Wohnungszählung 2021, Volkszählung 2021. – Beim Wohnungsbestand in Wien fehlen Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung, welche nach 2011 durch An-, Auf oder Umbautätigkeiten errichtet wurden. | | | | | | | |

Ausgehend von diesen Zahlen und der vorgesehenen Höhe der Zweitwohnungsabgabe je Wohnung und Kalenderjahr - ohne Berücksichtigung der diversen Zu- und Abschläge bezüglich gesetzlich bestimmter Ausstattungsmerkmale sowie Ausnahmen von der Abgabepflicht -

- a) für Wohnungen bis 60 m² Nutzfläche 300,- Euro,
- b) für Wohnungen bis 130 m² Nutzfläche 450,- Euro,
- c) für Wohnungen über 130 m² Nutzfläche 550,- Euro,

kann von einem maximalen jährlichen Gesamtabgabenertrag von grob geschätzt ca. 54 Mio. Euro ausgegangen werden (87.664 Wohnungen unter 60 m² Nutzfläche x 300 EUR plus 54.911 Wohnungen unter 130 m² x 450 EUR plus 5.612 Wohnungen über 130 m² x 550 Euro). Aufgrund der Ausnahmetatbestände wird in etwa von einem grob geschätzten tatsächlichen Abgabenertrag von etwa 25 Mio. Euro im Jahr ausgegangen.

Für die Erhebung der Abgabe werden für die Sachbearbeitung in der Abgabenverwaltung einschließlich der Betreuung der verwaltungsgerichtlichen Verfahren, der Abfragen im Gebäude- und Wohnungsregister sowie der Abfragen von Daten in den Melderegistern vier bis sechs Dienstposten erforderlich sein. Es ist daher von einem geschätzten **Personalaufwand bei der Abgabenbehörde** von ca. 490.091 EUR auszugehen.

Bei der Baubehörde ist mit folgendem zusätzlichem Personalaufwand zu rechnen: Zur Erfüllung der Erklärungs Pflichten nach § 6 ist zu erwarten, dass die abgabenpflichtigen Personen im Zuge der abgabenrechtlichen Ersterfassung wohl in höherer Zahl Einsicht in die Planarchive der Baubehörde nehmen werden, um die gemäß § 6 Abs. 1 "notwendigen Unterlagen (z.B. Pläne)" beischließen zu können. Sollten die abgabenpflichtigen Personen hierbei säumig sein und die Abgabenbehörde gemäß § 7 Abs. 4 eine Schätzung der abgabenrechtlichen Bemessungsgrundlage (Nutzfläche) vornehmen, ist zu erwarten, dass auch dazu Anfragen an die Planarchive der Baubehörde gestellt werden. Aufgrund der zu erwartenden Kundenkontakte in der Phase nach dem Inkrafttreten des Gesetzes sowie allfälliger an die Baubehörde gerichteter Ersuchen um Amtshilfe ist mit einem erhöhten Personalaufwand in den Planarchiven und Bauinspektionen zu rechnen. Es wird daher von einem geschätzten Personalaufwand in der Höhe von 160.000 EUR ausgegangen.

Dazu kommen einmalige Kosten für eine IT-Umsetzung für die Erstellung von Online-Formularen, die Verrechnung und die Abgabenverfahren (automatisierte Schritte wie Versendung von Buchungsmitteln), die jedenfalls grob geschätzt 500.000 Euro betragen. Der durch die Einhebung der Abgabe entstehende Verwaltungsaufwand ist durch die damit verbundenen Mehreinnahmen jedenfalls gedeckt.

II. Besonderer Teil

Zu § 1 (Abgabegenstand):

Abgabegenstand ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gebiet der Stadt Wien, für die keine Ausnahme vorliegt.

Neben fiskalischen, lenkungs politischen und ökologischen Zwecken ist ein weiterer Effekt der Abgabe auch die Schaffung eines Anreizes zur Begründung von dauerhaften Wohnsitzen, was auch positive Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt entfalten kann und damit auch den ökologischen Lenkungszielen im Sinne einer Ressourcenschonung dient.

Die finanzausgleichsrechtliche Ermächtigung des § 16 Abs. 1 Z 4 und Abs. 2 des Finanzausgleichsgesetzes 2017 – FAG 2017 erfasst schlechthin alle Nicht-Hauptwohnsitze. Der Gegensatz zum Begriff der Zweitwohnung ist der Hauptwohnsitz. Nach der Intention der finanzausgleichsrechtlichen Regelung des § 16 Abs. 1 Z 4 FAG 2017 geht es darum, jene Wohnsitze zum Gegenstand einer Besteuerung zu machen, die den Gemeinden keine Einnahmen aus Ertragsanteilen vermitteln. Mit dieser Definitionstechnik ist gesichert, dass eine Person nur einen Hauptwohnsitz haben kann. Die finanzausgleichsrechtliche Ermächtigung enthält auch keinen expliziten Hinweis auf eine bestimmte Nutzungsart.

Der Zweitwohnungsabgabe unterliegen einerseits Wohnungen im Gebiet der Stadt Wien, für die eine Meldung als Wohnsitz, nicht aber als Hauptwohnsitz nach den Melderegistern besteht, andererseits Wohnungen für die keine Wohnsitzmeldung vorliegt, wenn die Wohnung ohne wesentliche Veränderung zur Deckung eines, wenn auch nur zeitweiligen Wohnbedarfes verwendet werden kann und nicht als Hauptwohnsitz verwendet wird.

Daher unterliegen Wohnungen, an denen ein Hauptwohnsitz gemeldet ist, nicht der Abgabepflicht auch wenn für diese Wohnung zusätzlich ein weiterer Wohnsitz („Nebenwohnsitz“) gemeldet ist.

Der Begriff des Hauptwohnsitzes deckt sich mit jenem des Art. 6 Abs. 3 B-VG. Diese verfassungsrechtliche Umschreibung stellt sicher, dass in Österreich jede Person nur einen Hauptwohnsitz haben kann und demnach alle anderen weiteren („Neben-“) Wohnsitze einer Person als Zweitwohnung in Betracht kommen.

Das lokale Melderegister ist im § 14 des Bundesgesetzes über das polizeiliche Meldewesen (Meldegesetz 1991 – MeldeG), BGBl. Nr. 9/1992, in der geltenden Fassung geregelt. Es handelt sich bei den Daten im lokalen Melderegister um Daten der lokalen Meldebehörde. Das Lokale Melderegister enthält aktuelle und überprüfbare Identitäts-, Wohnsitz-, Personenstands- und Standarddokumentdaten aller in Wien gemeldeten Personen. Die Meldedaten und deren Änderungen werden im lokalen Melderegister auch historisiert abgelegt. Eine Anknüpfung an die Melderegister erscheint daher sachlich, geeignet und verwaltungsökonomisch sinnvoll.

Zu § 2 (Begriffsbestimmungen):

Es wird von einem weiten Begriff der Zweitwohnung und Wohnung ausgegangen.

Zu Z 1 (Zweitwohnung):

Die Z 1 enthält eine autonome Legaldefinition.

Als Zweitwohnungen iSd Gesetzes gelten Wohnungen für die in den Melderegistern ausschließlich eine Meldung als weiterer Wohnsitz (Nebenwohnsitz) eingetragen ist.

Als Zweitwohnungen gelten auch Wohnungen, die nach der Verkehrsauffassung ohne wesentliche Veränderungen zur Deckung eines, wenn auch nur zeitweiligen Wohnbedarfs verwendet werden können, sohin ohne wesentliche Veränderung von ihrer Größe und Ausstattung einen Aufenthalt zum Wohnen oder Schlafen oder sonstigen Aufenthalt grundsätzlich ermöglichen, wie zum Schlafen, Körperpflege, Zubereitung von Essen.

Die Wohnung muss nicht standesgemäß oder zeitgemäß sein. Eine konkrete Mindestausstattung der Räume ist nicht erforderlich. Es genügt eine spartanische Ausstattung. Eine Zweitwohnung hat grundsätzlich geringere Anforderungen an die Ausstattung als eine Wohnung, an der ein Hauptwohnsitz besteht. Bei Fehlen bestimmter Ausstattungsmerkmale sind Zuschläge von der Abgabenhöhe vorgesehen.

Keine Zweitwohnung ist bspw. eine bloße Schlafstelle, die mit anderen geteilt wird, sodass darüber auch keine Verfügungsgewalt besteht.

Eine Wohnung, die komplett leer geräumt ist, ist keine Zweitwohnung im Sinne des Gesetzes.

Ob eine Zweitwohnung im Sinne der Legaldefinition vorliegt, ist im Einzelfall zu beurteilen.

Als Zweitwohnung gelten auch Drittwohnungen, Viert- und weitere Wohnungen.

Wohnungen, für die in den Melderegistern eine Hauptwohnsitzmeldung vorliegt, sind vom Zweitwohnungsbegriff des Entwurfes nicht umfasst. Ob an einer Wohnung ein Hauptwohnsitz vorliegt, ist somit anhand der Melderegister zu überprüfen.

Der Hauptwohnsitz eines Menschen im Sinne des Meldegesetzes 1991 (MeldeG) ist an jener Unterkunft begründet, an der er sich in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, diese zum Mittelpunkt seiner Lebensbeziehungen zu machen; trifft diese sachliche Voraussetzung bei einer Gesamtbetrachtung der beruflichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebensbeziehungen eines Menschen auf mehrere Wohnsitze zu, so hat er jenen als Hauptwohnsitz zu bezeichnen, zu dem er das überwiegende Naheverhältnis hat (§ 1 Abs. 7 MeldeG; Art 6 Abs. 3 B-VG).

In VfSlg. 20.096/2016 hat der Verfassungsgerichtshof ausgeführt, dass der Gesetzgeber auf den Regelfall abstellen darf, dass der Hauptwohnsitz eines Menschen auch an jener Wohnung gemeldet wird, an der sich der Mittelpunkt seiner Lebensbeziehungen befindet. Die Übereinstimmung der Hauptwohnsitzmeldung mit den Kriterien des Art. 6 Abs. 3 B-VG bzw. § 1 Abs. 7 MeldeG ist sowohl durch die generelle Meldepflicht (§§ 2, 3, 4 des Meldegesetzes 1991) und die angedrohten Geldstrafen bei Verstößen gegen diese (bis zu 726 Euro, im Wiederholungsfall bis zu 2.180 Euro), als auch durch die Regelungen zur Wohnsitzerklärung (§ 15a MeldeG) und zum Reklamationsverfahren (§ 17 MeldeG) gewährleistet.

Gemäß § 15a MeldeG kann der Bürgermeister von Menschen, die in der Gemeinde angemeldet sind, zum Zweck der Überprüfung der Richtigkeit der im Melderegister gespeicherten Daten (z.B. auch bei Zweifel ob der Hauptwohnsitzqualität) die Abgabe einer Wohnsitzerklärung verlangen. Weiters steht dem Bürgermeister die Möglichkeit offen, ein Reklamationsverfahren im Sinne des § 17 MeldeG zu beantragen. Gegenstand dieses Verfahrens ist die Frage, ob ein Mensch seinen Hauptwohnsitz im Sinne des § 1 Abs. 7 MeldeG auch tatsächlich dort hat, wo er mit Hauptwohnsitz gemeldet ist (VwGH 31.08.1999, 99/05/0076). Es ist sachlich gerechtfertigt für die Beurteilung des Vorliegens des Hauptwohnsitzes nur an die Daten der Melderegister anzuknüpfen. Liegt an einer Wohnung eine Meldung als Hauptwohnsitz vor, so ist daher davon auszugehen, dass diese anhand der Kriterien des Art 6 Abs. 3 B-VG bzw. § 1 Abs. 7 MeldeG erfolgt ist. Das Anknüpfen an die Daten der Melderegister verfolgt weiters auch das Ziel der Verwaltungsvereinfachung, da nicht – wie bei einem Abstellen auf die tatsächlichen Verhältnisse – regelmäßig behördliche Ortsaugenscheine erfolgen müssen, die ihrerseits einen hohen Verwaltungsaufwand und Eingriffe in die Privatsphäre bedingen können.

Zu Z 2 („Wohnung“):

Die Wohnung wird autonom gesetzlich definiert und hat einen weiten Anwendungsbereich.

Wohnungen im Sinne des Gesetzes können bspw. auch Häuser wie Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Kleingartenhäuser oder sonstiger Wohnraum, Untermietzimmer, aber auch ein Hotelzimmer (wenn dieses länger vermietet wird) sein.

Auch baulich zu einer Wohneinheit zusammengelegte und faktisch als eine Wohnung genützte Wohnungen stellen abgabenrechtlich eine einzige Wohnung dar. Dies auch dann, wenn einzelne der benachbarten und verbundenen Wohnungen eigene Grundbuchkörper sind.

Eine „Wohnung“ sind für Wohnzwecke entsprechend ausgestattete Räumlichkeiten, die vom Inhaber ohne wesentliche Veränderung zur Deckung eines, wenn auch nur zeitweiligen Wohnbedarfs, verwendet werden können.

Die Verwendungsmöglichkeit der Wohnung stellt auf äußere Umstände (z.B. eine zumindest spartanische Ausstattung der Wohnung) ab, die darauf hinweisen, dass die Wohnung für Wohnzwecke benützt werden kann. Ob die Wohnung tatsächlich benützt wird, ist nicht entscheidend.

So hält der Verwaltungsgerichtshof zu einer Zweitwohnsitzabgaberegulation in Kärnten fest, dass bei einem Zweitwohnsitz eine ununterbrochene tatsächliche Benutzung nicht nötig ist (VwGH 16.9.1992, Zl.: 90/13/0299: Im Hinblick auf dieses Verständnis des Gesetzgebers vom Begriff der „Wohnung“ geht der Verwaltungsgerichtshof davon aus, dass Beheizbarkeit und ganzjährige Wasserzufuhr nicht Voraussetzungen dafür sind, dass eine Zweitwohnung im Sinne des K-ZWAG vorliegt. Dieses Auslegungsergebnis erscheint dem Verwaltungsgerichtshof überdies noch durch die teleologische Erwägungen gerechtfertigt, verfolgt doch der Gesetzgeber mit dem K-ZWAG die Absicht, dem Problem, wonach Zweitwohnsitze zu einem erheblichen zusätzlichen Verwaltungsaufwand auf Gemeindeebene führten, während Zweitwohnbesitzer zur Erschaffung und Erhaltung der infrastrukturellen Einrichtungen in der Gemeinde nur verhältnismäßig geringe Beiträge leistete, zu begegnen. Derartige Kosten, die nicht durch Benützungsgebühren abgedeckt werden können, sind aber in der Regel nicht etwa von der witterungsbedingten Benutzbarkeit einer Zweitwohnung abhängig.)

Auch in einem weiteren Erkenntnis vom 31.03.2008, 2008/17/0046 genügt dem Verwaltungsgerichtshof das Vorliegen einer Untergrenze an Ausstattung (wonach es sich aus den Materialien - EB zur RV zum K-ZWAG, zu Zl.: 2V-LG-205/59/2005,4 - ergibt, dass der Gesetzgeber einen weiten Begriff der „Wohnung“

dem Gesetz zugrunde gelegt hat: „...Um von Wohnungen bzw. Wohnraum (im weiteren Sinn) sprechen zu können, ist davon auszugehen, dass es sich um eingerichtete Räumlichkeiten handeln muss, die einen Aufenthalt für längere Zeit erlauben. Eine Untergrenze an Wohnausstattung darf somit jedenfalls nicht unterschritten werden. ... Es können aber auch Schrebergartenhütten, Jagdhütten, Bootshäuser, Almhütten udgl. unter die Definition der Wohnung fallen, wenn sie entsprechend ausgestattet, d.h. für Wohnzwecke eingerichtet sind. Sie müssen wohl nicht winterfest sein und brauchen auch über keine Energieversorgung und keine Wasserentnahmestelle in der Wohnung verfügen.“).

Zu § 3 (Abgabepflicht und Haftung):

Zu Abs. 1 und 2:

Abgabepflichtig ist, wer im Gebiet der Stadt Wien eine Wohnung innehat, die der Zweitwohnungsabgabe unterliegt.

Als Person, die eine Zweitwohnung innehat, gilt jene Person, in deren Eigentum die Zweitwohnung steht oder die daran ein Baurecht hat. Dies können auch juristische Personen, eine Mehrheit solcher Personen, eine Erwerbsgesellschaft des bürgerlichen Rechts oder eine Personengesellschaft nach Unternehmensrecht sein.

Steht beispielsweise eine Wohnung im Eigentum einer juristischen Person und wird diese an ihr nahestehende Personen unentgeltlich überlassen, so bleibt die juristische Person abgabepflichtig. Bspw. wird eine Wohnung überlassen von einer Stiftung an eine begünstigte Person oder von einer Gesellschaft an eine Gesellschafterin bzw. einen Gesellschafter. Bei entgeltlicher Überlassung über sechs Monate im Kalenderjahr unterliegt die nutzende Person der Abgabepflicht.

Bei Miteigentum besteht ein Gesamtschuldverhältnis aller Personen, in deren Miteigentum die Zweitwohnung steht. So bspw. auch bei unentgeltlichen Überlassungen sowie bei kurzfristigen Vermietungen bis zu sechs Monaten, da jene Person, in deren Eigentum die Zweitwohnung steht die Wohnung bei unentgeltlichen Überlassungen sowie kurzfristigen Mietverhältnissen in der Regel auch für eigene Zwecke nutzen kann und insoweit auch eine entsprechende Einkommensverwendungsmöglichkeit gegeben ist. Aus Sicht der Person, die den Wohnraum als Wohnung nutzt, liegt bei kurzfristiger Miete keine Zweitwohnung vor.

Für den Fall des Miteigentums wird ausdrücklich vorgesehen, dass ein Gesamtschuldverhältnis aller Personen besteht, in deren Miteigentum die Zweitwohnung steht, es sei denn, es ist mit einem Miteigentumsanteil das dingliche Recht auf ausschließliche Nutzung und Verfügung über eine selbständige Wohnung (Wohnungseigentum) verbunden.

Zu Abs. 3:

Wird die Wohnung zur Gänze insgesamt mindestens sechs Monate im Kalenderjahr an dieselbe Person vermietet, verpachtet oder sonst entgeltlich überlassen, so geht die Abgabepflicht auf jene Person über, der die Wohnung entgeltlich überlassen wurde.

Bei Überlassungen auf insgesamt weniger als sechs Monate erfolgt kein Wechsel der abgabepflichtigen Person.

Bei Mischnutzungen (z.B. Nutzung der Wohnung durch Person A als sonstiger Nebenwohnsitz, die Teile der Zweitwohnung an Person B als Nebenwohnsitz untervermietet) wird der hauptmietenden Person (Nebenwohnsitz) die Abgabe in voller Höhe bzw. ungeteilt angelastet. Das Gleiche gilt beispielsweise für Wohngemeinschaften, bei denen nur eine Person die Wohnung zur Gänze als Hauptmieter (Nebenwohnsitz) mietet und andere Personen an Teilen davon in Untermiete einen Nebenwohnsitz begründen.

Beispielhafte Fallkonstellationen:

Beispiel 1 – Wohnungen, an denen **ausschließlich Hauptwohnsitzmeldungen** bestehen:

- *Nicht erfasst von der Abgabe gem. § 1 und § 2 Z 1, weil eine Wohnung mit Hauptwohnsitzmeldungen vorliegt.*

Beispiel 2 – Wohnungen, an denen **sowohl Haupt- als auch Nebenwohnsitzmeldungen** bestehen:

Wohnung, an der eine Person ihren Hauptwohnsitz und eine Person ihren Nebenwohnsitz (z.B. Hauptwohnsitz in Tirol) gemeldet hat

- *Nicht erfasst von der Abgabe gem. § 1 und § 2 Z 1, weil eine Wohnung mit Hauptwohnsitzmeldung vorliegt.*

Bei den nachfolgenden Fallbeispielen wird davon ausgegangen, dass eine Ausnahme nach § 4 Abs. 2 vorliegt (z.B. nur eine Zweitwohnung in Wien), aber keine Ausnahme nach § 4 Abs. 1:

Beispiele 3 – Wohnungen, an denen **ausschließlich Nebenwohnsitzmeldungen** bestehen:

- a) Wohnung (z.B. im 22. Bezirk), an der sowohl eine Person mit Hauptwohnsitz an einer anderen Wiener Adresse (z.B. Hauptwohnsitz im 15. Bezirk) als auch eine Person ohne Hauptwohnsitz in Wien (z.B. Hauptwohnsitz in Italien) einen Nebenwohnsitz gemeldet haben
- **Inhaber** der Wohnung iSd § 3 (z.B. Eigentümer, Mieter) ist eine Person mit Hauptwohnsitz in Wien:
 - *Ausgenommen von der Abgabe, sofern die Voraussetzungen nach § 4 Abs. 2 vorliegen (z.B. nur eine Zweitwohnung in Wien nach § 4 Abs. 2 Z 2).*
 - **Inhaber** der Wohnung iSd § 3 (z.B. Eigentümer, Mieter) ist eine Person ohne Hauptwohnsitz in Wien (z.B. Hauptwohnsitz in Deutschland):
 - *Erfasst von der Abgabe nach § 1 und § 2 Z 1.*
- b) Wohnung, an der eine Person ihren Nebenwohnsitz gemeldet hat
- **Inhaber** der Wohnung iSd § 3 (z.B. Eigentümer, Mieter) ist eine Person mit Hauptwohnsitz in Wien:
 - *Ausgenommen von der Abgabe gem. § 3 Abs. 2, sofern die Voraussetzungen nach § 4 Abs. 2 vorliegen, (z.B. nur eine Zweitwohnung in Wien nach § 4 Abs. 2 Z 2).*
 - **Inhaber** der Wohnung iSd § 3 (z.B. Eigentümer, Mieter) ist eine Person ohne Hauptwohnsitz in Wien (z.B. Hauptwohnsitz in Deutschland):
 - *Erfasst von der Abgabe nach § 1 und § 2 Z 1.*
- c) Wohnung (z.B. im 22. Bezirk), an der eine Person mit Hauptwohnsitz an einer anderen Wiener Adresse (z.B. Hauptwohnsitz im 15. Bezirk) einen Nebenwohnsitz gemeldet hat
- **Inhaber** der Wohnung iSd § 3 (z.B. Eigentümer, Mieter) ist eine Person mit Hauptwohnsitz in Wien:
 - *Ausgenommen von der Abgabe, sofern die Voraussetzungen nach § 4 Abs. 2 vorliegen (z.B. nur eine Zweitwohnung in Wien nach § 4 Abs. 2 Z 2).*
 - **Inhaber** der Wohnung iSd § 3 (z.B. Eigentümer, Mieter) ist eine Person ohne Hauptwohnsitz in Wien (z.B. Hauptwohnsitz in Tschechien):
 - *Erfasst von der Abgabe nach § 1 und § 2 Z 1.*

Beispiele 4 – Wohnungen, an denen **keine Wohnsitzmeldung** besteht (weder Haupt- noch Nebenwohnsitz):

- a) Wohnung, an der **keine** Wohnsitzmeldung besteht und die nicht für einen zeitweiligen Wohnbedarf verwendet werden kann im Sinne des § 2 Z 1
- *Nicht erfasst von der Abgabe (§ 1 und § 2 Z 1).*
- b) Wohnung, an der **keine** Wohnsitzmeldung besteht und die für einen zeitweiligen Wohnbedarf verwendet werden kann im Sinne des § 2 Z 1
- **Inhaber** der Wohnung iSd § 3 (z.B. Eigentümer, Mieter) ist eine Person mit Hauptwohnsitz in Wien:
 - *Ausgenommen von der Abgabe, sofern die Voraussetzungen nach § 4 Abs. 2 vorliegen (z.B. nur eine Zweitwohnung in Wien nach § 4 Abs. 2 Z 2).*
 - **Inhaber** der Wohnung iSd § 3 (z.B. Eigentümer, Mieter) ist eine Person ohne Hauptwohnsitz in Wien (z.B. Hauptwohnsitz in Deutschland):
 - *Erfasst von der Abgabe (§ 1 und § 2 Z 1).*

Zum Übergang der Abgabepflicht:

Der Übergang der Abgabepflicht wird in den nachfolgenden Beispielen näher erläutert:

Beispiel 1:

A vermietet seine Wohnung an B für **5 Monate** im Jahr 2025:

Hier ist § 3 Abs. 3 nicht erfüllt, da eine Überlassung für weniger als 6 Monate erfolgt, weshalb A in 2025 auch für die Dauer des Mietverhältnisses abgabepflichtig bleibt.

Beispiel 2:

A vermietet seine Wohnung an B von **1. August 2025 bis 31. Juli 2028**:

Im Jahr 2025 ist die Wohnung insgesamt fünf Monate an B vermietet. § 3 Abs. 3 ist daher nicht erfüllt, weshalb die Abgabepflicht für das Jahr 2025 bei A verbleibt.

In den Jahren 2026 und 2027 ist die Wohnung ganzjährig an B vermietet, weshalb der Mieter B die abgabepflichtige Person ist.

Im Jahr 2028 ist die Wohnung bis 31. Juli (7 Monate) an B vermietet. Die Dauer der Miete überschreitet auch in 2028 die Grenze von sechs Monaten. Der Übergang der Abgabepflicht gilt auf Dauer der Überlassung. B ist daher in 2028 für sieben Monate die abgabepflichtige Person. Für die restlichen fünf Monate in 2028 ist wieder A die abgabepflichtige Person.

Beispiel 3:

A vermietet seine Wohnung an B im Jahr 2025 von **Februar bis Juni** und von **September bis Dezember**:

Hier wird die Wohnung einmal für 5 und einmal für 4 Monate an B vermietet. Für sich alleine ist jeder Mietvertrag zu kurz, um die Übertragung der Abgabepflicht auszulösen. Der Betrachtungszeitraum in § 3 Abs. 3 ist jedoch das Kalenderjahr. Im Jahr 2025 ist die Wohnung insgesamt für neun Monate an B vermietet, weshalb er die Abgabepflicht für diese neun Monate tragen muss. Die restlichen drei Monate ist A abgabepflichtig.

Bei einem Wechsel in Bezug auf die abgabepflichtige Person besteht eine Anzeigepflicht (§ 6 Abs. 3).

Zu Abs. 4:

§ 3 Abs. 4 enthält eine Haftungsbestimmung für jene Person, in deren Eigentum die Zweitwohnung steht oder die ein Baurecht daran hat, im Falle der gesetzlich definierten längerfristigen Mietverhältnisse u.dgl.

Die Haftung der Person, in deren (Mit-)Eigentum die Zweitwohnung steht oder die ein Baurecht daran hat, besteht von Gesetzes wegen bis zum Ende des Kalendermonates, in dem der Abgabenbehörde der Beginn der Vermietung, Verpachtung oder sonstigen entgeltlichen Überlassung der Zweitwohnung nach dem Eintritt dieser Umstände nachweislich bekannt gegeben wurde. Die haftungsbefreiende Bekanntgabe der Miete kann auch durch die Mieterin oder den Mieter erfolgen, auch wenn den haftpflichtigen Personen eine eigenständige Anzeigepflicht nach § 6 Abs. 3 trifft; sinngemäß gilt dies bei der Anzeige der Beendigung der Miete durch die Person, in deren Eigentum die Wohnung steht bzw. die daran ein Baurecht hat.

Werden Zweitwohnungen unentgeltlich überlassen, wird die Person, in deren Eigentum die Zweitwohnung steht oder die ein Baurecht daran hat, statt der nutzenden Person belastet, da unentgeltliche Nutzungsverhältnisse im Regelfall die überlassende Person nicht auf Dauer von der Eigennutzung ausschließt, so dass typischerweise aus ihrer Sicht noch eine mögliche Eigennutzung angenommen werden kann. Mit Hinblick auf die Eigenschaft der Zweitwohnungsabgabe als Aufwandsteuer ist es sachgerecht, die überlassende Person zu belasten, da sie den Aufwand betreibt, indem sie die Wohnung vorhält und unentgeltlich überlässt.

Zu Abs. 5:

Diese Bestimmung regelt die Fälle der Untervermietung, Unterpacht u.dgl. einer Zweitwohnung zur Gänze für die Dauer von insgesamt sechs Monaten im Kalenderjahr (wird diese nicht zur Gänze entgeltlich überlassen, bleiben die abgabepflichtigen Personen unverändert) sowie die Fälle von einer weiteren Untervermietung u. dgl.

Damit soll ein umfassender Anwendungsbereich ohne Umgehungsmöglichkeiten sichergestellt werden und Vollzugsschwierigkeiten vermieden werden. Die Vertragspartner des letzten Vertrages in der Kette tätigen den besonderen Aufwand.

Abs. 3 und 4 gelten sinngemäß.

Zu § 4 (Ausnahmen):

Aus Sachlichkeitsüberlegungen sollen Ausnahmen von der Abgabepflicht vorgesehen werden. Durch eine taxative Aufzählung in § 4 Abs. 1 und 2 wird festgelegt, welche Wohnungen nicht der Zweitwohnungsabgabe unterliegen.

Zu Abs. 1:

Zu Z 1:

Eine Wohnung ist jedenfalls nicht nutzbar, wenn die Behebung von Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden, oder Arbeiten zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs-, Kanalisations- und sanitären Anlagen erforderlich sind. Die mangelnde Nutzbarkeit muss sich auf die ganze Wohnung beziehen.

Zum Vorliegen der mangelnden Benutzbarkeit bedarf es keiner Anordnung durch einen verwaltungspolizeilichen Auftrag. Der Nachweis kann auch auf andere Weise erbracht werden, beispielweise durch ein Gutachten oder Rechnungen einer Baufirma über die erforderlichen Baumaßnahmen.

Ein bloßer Sanierungsbedarf im Sinne von Erhaltungs- und kleineren, eine Wohnnutzung nicht ausschließenden Instandsetzungsarbeiten begründen hingegen keine Ausnahme.

Zu Z 2:

Diese Ausnahme ist der Z 1 gleich gelagert. Es kann von keiner Nutzung bzw. Einkommensverwendungsmöglichkeit für Konsumzwecke ausgegangen werden, die eine besondere Leistungsfähigkeit indiziert. Diese Ausnahme kommt bspw. zum Tragen, wenn eine Zweitwohnung aufgrund der aktuellen Marktlage nicht zum ortsüblichen Mietzins vermietet werden kann (fehlende Nachfrage).

Zu Z 3 bis 13 allgemein:

Wohnungen für die angeführten Zwecke dienen grundsätzlich nicht der Befriedigung von Konsumbedürfnissen, weshalb sie von der Abgabepflicht ausgenommen sind.

Mit dem Wort „bestimmungsgemäß“ in den Z 3 und 6 soll zum Ausdruck gebracht werden, dass vorübergehende zeitliche Unterbrechungen insbesondere durch Betriebsurlaub, vorübergehende Betriebsschließungen oder wegen schlechter Auslastung der Wohnung nicht schaden, solange ersichtlich ist, dass der bestimmungsgemäße Zweck grundsätzlich weiterverfolgt wird.

Zu Z 3:

Wohnungen, die bestimmungsgemäß ausschließlich Zwecken der entgeltlichen Überlassung nach dem Wiener Tourismusförderungsgesetz dienen und nicht für die Eigennutzung der abgabepflichtigen Person und deren Angehörigen iSd § 25 BAO verwendet werden bzw. zur Verfügung stehen, unterliegen nicht der Zweitwohnungsabgabe.

Auf die Dauer der Eigennutzungsmöglichkeit innerhalb des betroffenen Kalenderjahres kommt es beim Wegfall der Ausnahme nicht an.

Solche Wohnungen werden im Zusammenhang mit einer Erwerbstätigkeit überlassen und stehen daher einer Mobilisierung zur Verwendung als Hauptwohnsitz nicht zur Verfügung. Die Ausnahme dient auch der Berücksichtigung des Umstandes, dass für diese Wohnung bereits Ortstaxe nach dem Wiener Tourismusförderungsgesetz zu entrichten ist.

Der Ausnahmegrund liegt weiters dann nicht vor, wenn an der Wohnung ein über die übliche touristische Überlassung hinausgehendes Verfügungsrecht besteht. In diesen Fällen wird von keiner touristischen Vermietung und überdies auch von einer Eigennutzungsmöglichkeit auszugehen sein.

Die Privatzimmervermietung ist ebenfalls nicht vom Ausnahmetatbestand erfasst. Als Privatzimmervermietung gilt die durch die gewöhnlichen Mitglieder des eigenen Haushalts als häusliche Nebenbeschäftigung ausgeübte kurzfristige Vermietung von nicht mehr als zehn Fremdenbetten. Da es sich bei der Privatzimmervermietung um eine häusliche Nebenbeschäftigung handelt, die nur im Rahmen des eigenen Hausstandes, im Besonderen der eigenen Wohnung ausgeübt wird (VwGH 0073/67 vom 18.11.1967), ist die Privatzimmervermietung in einer Zweitwohnung nicht möglich. Die Privatzimmervermietung kann daher nur am Hauptwohnsitz ausgeübt werden. Da Wohnungen, an denen eine Hauptwohnsitzmeldung besteht, nicht vom Abgabegenstand erfasst sind, nimmt die gegenständliche Ausnahme auch nicht Bezug auf die Privatzimmervermietung. Die Vermietung einer

gesonderten Wohnung ohne Wohnverband mit dem Vermieter oder der Vermieterin ist keine Privatzimmervermietung (vgl. VwGH 25.04.1995, 93/04/0125).

Die Ausnahme führt dazu, dass für solche Wohnungen keine Zweitwohnungsabgabe zu entrichten ist; stattdessen kann jedoch eine Ortstaxe nach dem Wiener Tourismusförderungsgesetz zu entrichten sein. Stehen die Wohnungen nicht das ganze Kalenderjahr ausschließlich für touristische Zwecke zur Verfügung, kann die Zweitwohnungsabgabe mangels Vorliegen der gegenständlichen Ausnahme anfallen, wobei § 8 über die Ermäßigung der Abgabe zur Anwendung kommen kann.

Diese Ausnahme ist daher im Zusammenhang mit § 8 zu sehen, der die Berücksichtigung der Ortstaxe bei der Festsetzung der Zweitwohnungsabgabe für die Fälle einer nicht ausschließlichen touristischen Bestimmung der Wohnung regelt.

Zu Z 4:

Von der Ausnahme sind beispielsweise Wohnungen der Feuerwehr oder Polizei erfasst, die u.a. als Bereitschaftsräume dienen. Es handelt sich hierbei um Wohnungen, die am freien Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen.

Zu Z 5:

Von der Ausnahme sind etwa Wohnungen in Kasernen erfasst, die der Unterbringung von Personen im Wehrdienst dienen. Aber auch Wohnungen, die nur deshalb als Zweitwohnung verwendet werden, weil sie als Unterkunft im Rahmen des Wehr- oder Zivildienstes dienen, sollen von der Abgabepflicht nicht umfasst sein. Die Wohnung muss tatsächlich für diese Zwecke verwendet werden (nicht bloß zukünftig dafür vorgesehen sein). Vorübergehende zeitliche Unterbrechungen durch Abwesenheit (Urlaub, Auslandsaufenthalte, Saison etc.) schaden nicht, solange der bestimmungsgemäße Zweck weiterverfolgt wird. Ein Nachweis für den Ausnahmetatbestand kann insbesondere durch Vorlage des Einberufungsbescheids nach dem Wehrpflichtgesetz oder des Zuweisungsbescheides nach dem Zivildienstgesetz erfolgen.

Zu Z 13:

Campingwägen, Wohnwägen, Wohnmobilheime u. dgl. dienen nicht vorwiegend zur Mobilisierung von Hauptwohnsitzen und sollen daher ausgenommen werden. Dauercamper tätigen in der Regel auch einen geringeren Aufwand als die Inhaberinnen und Inhaber von Immobilien.

Zu Abs. 2:

In § 4 Abs. 2 sind Ausnahmen von Personen, die in den Melderegistern mit Hauptwohnsitz in Wien eingetragen sind, für die Entrichtung der Zweitwohnungsabgabe vorgesehen.

Das Innehaben einer Zweitwohnung neben einem Hauptwohnsitz in Wien soll unter dem im Gesetz angeführten Voraussetzungen befreit werden.

Zu Z 1:

Die Ausnahme nach Z 1 soll Eingriffe in die höchstpersönlichen Lebensgestaltungen, die mit erheblichen Belastungen des Privatlebens einhergehen können, vermeiden, wenn sich die Zweitwohnungen im selben Gebäude wie der Hauptwohnsitz befinden. In diesen Fällen kann oftmals überdies von einer gemeinsamen Nutzung im Sinne einer funktionellen Einheit, sohin einer einheitlichen Gesamtplanung und -gestaltung der Lebens- und damit Wohnsitzeverhältnisse ausgegangen werden, sodass auch schwierige Abgrenzungsfragen zwischen Hauptwohnsitz und weiteren Wohnsitzen im Vollzug vermieden werden können.

Zu Z 2 und 3:

Die Ausnahmen nach Z 2 und 3 betreffen räumlich vom Hauptwohnsitz getrennte Nebenwohnsitze (sohin nicht im selben Gebäude). Auch hier kann in den meisten Fällen zumindest bei einer Zweitwohnung bei einem Hauptwohnsitz in Wien von einer einheitlichen Gesamtplanung und -gestaltung der Lebens- und Wohnsitzeverhältnisse bezüglich beider Wohnungen ausgegangen werden, sohin einer gemeinsamen Nutzung im Sinne einer funktionellen Einheit (z.B. für Freizeit- und Erholungszwecke am Wochenende, wenn der Hauptwohnsitz über keine Freiflächen wie Balkon, Terrasse oder Garten verfügt, oder eine kleine Nutzfläche aufweist oder einen kleinen Keller oder keinen Abstellraum).

Verschiedene Wohnsitze in Wien haben oftmals auch ihren Grund in einer über die Lebenszeit geänderten Lebensplanung und -gestaltung, beispielsweise, wenn Personen zunächst getrennt lebend in separaten Haushalten (beispielsweise Singlehaushalte, Patchworkfamilien) einen gemeinsamen Haushalt gründen, indem beispielsweise eine Person in den Haushalt der anderen zieht, ohne die bisherige Wohnung

aufzugeben oder aufgeben zu wollen, weil z.B. der Platz nach wie vor wegen der kleinen Nutzflächen der anderen Wohnung benötigt wird.

Es handelt sich bei diesen Fällen nicht zwingend um einen Luxusaufwand, sondern die Befriedigung von Grundbedürfnisses eines zeitgemäßen Wohnens und einer zeitgemäßen Lebensgestaltung.

Im Übrigen geht auch der Bundesgesetzgeber beim § 1 Abs. 7 Meldegesetz 1991 davon aus, dass bei einer Gesamtbetrachtung der beruflichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebensbeziehungen eines Menschen mehr als eine Wohnung einen Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu bilden vermag; aus rechtlichen Gründen kann es jedoch nach den melderechtlichen Vorschriften nur einen Hauptwohnsitz geben.

Wien erhält aufgrund des Hauptwohnsitzes Ertragsanteile an den gemeinschaftlichen Bundesabgaben. Es nehmen die in Wien Hauptwohnsitzgemeldeten überdies am örtlichen Wirtschafts- und Gesellschaftsleben im wesentlich größeren Umfang teil und nutzen auch die städtische Infrastruktur in größeren und damit wirtschaftlich effizienteren und umweltschutzschonenderen Ausmaßen: So etwa beim Verbrauch von Grund und Boden, der bei einem Hauptwohnsitz im Gemeindegebiet regelmäßiger seiner Zweckwidmung gemäß verwendet wird und sohin den Ressourcenverbrauch aus Umweltschutzsicht durch laufende tatsächliche Bedürfnisse mehr rechtfertigt als bei Personen ohne Hauptwohnsitz in Wien, die ihre Zweitwohnung nicht regelmäßig, sondern beispielsweise nur zu Erholungszwecken nutzen – sohin oftmals in geringerem Ausmaß als in Wien Hauptwohnsitzgemeldete (allein aufgrund der längeren Anfahrtswege, die ihrerseits wieder Ressourcen benötigen und bei Anfahrten mit Pkw klimaschädlicher sind).

Die Ausnahme dient daher auch Lenkungszielen bspw. ökologischer Natur, da Zweitwohnungen von Personen ohne Hauptwohnsitz in Wien insofern ressourcenschädlicher etwa in Bezug auf Grund und Boden sind, als diese Zweitwohnungen weniger stark genutzt werden als von Personen mit Hauptwohnsitz in Wien und oftmals längere Anfahrtswege benötigt werden und damit klimaschädlicher sind. Personen mit Hauptwohnsitz in Wien nutzen ihre Wiener Zweitwohnsitze oftmals in ihrer Lebensführung gemeinsam mit dem Hauptwohnsitz; insbesondere bei einer räumlichen Nähe bspw. im selben Gebäude, Wohnblock oder Bezirk, sodass diese wie eine Einheit betrachtet werden können.

Der letzte Satz des § 4 Abs. 2 Z 3 soll sachlich nicht gerechtfertigte Befreiungen vermeiden; in diesen Fällen kann oftmals nicht mehr von einer einheitlichen Gesamtplanung der Lebensgestaltung (regelmäßige gemeinsame Nutzung mit dem Hauptwohnsitz) ausgegangen werden, da sie in der Regel über die Grundbedürfnisse hinausgehen.

Zu Abs. 4:

Personen, die sich auf eine Ausnahme nach § 4 berufen, haben die Umstände dafür nachzuweisen bzw. glaubhaft zu machen (§ 4 Abs. 4). In der Regel wird der Nachweis eines Ausnahmetatbestands in zumutbarer Weise möglich sein.

Beispiel: Eine Person, die ihren Hauptwohnsitz in Niederösterreich hat und aufgrund der Ableistung des Zivildienstes eine Wohnung in Wien benötigt, wird durch Vorweisen einer Bestätigung über die Ableistung des Zivildienstes in Wien leicht nachweisen können, dass die Zweitwohnung für eben diesen Zweck benötigt wird.

Nur in besonderen Ausnahmefällen wird der Nachweis unzumutbar sein, weshalb die Personen nur in solchen Fällen die Umstände, die eine Ausnahme bedingen, nicht nachweisen, sondern nur glaubhaft machen müssen.

Zu § 5 (Bemessungsgrundlage und Berechnung der Abgabe):

Zu Abs.1:

Es ist eine sowohl für die abgabepflichtige Person als auch die Abgabenbehörde einfach handhabbare Regelung mit Grundbeträgen, die entsprechend der Leistungsfähigkeit nach Nutzflächen differenziert, vorgesehen (beispielsweise je größer die Nutzfläche, desto höher die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Zweitwohnungsinhabers) und Zu- und Abschlägen auf die Grundbeträge, die ebenfalls die unterschiedliche Leistungsfähigkeit berücksichtigen.

Mit der Anordnung, dass bei Vorliegen von mehreren Zuschlägen und Abschlägen der erhöhte oder verminderte Grundbetrag als Ausgangsbasis für den jeweils weiteren Zuschlag oder Abschlag heranzuziehen ist, wird aus sachlichen Erwägungen gewährleistet, dass bei mehreren Zu- und Abschlägen diese immer die gleiche betragsmäßige Wertigkeit bei der Abgabenbemessung haben.

Der VfGH hält bspw. eine Pauschalierung der Fremdenverkehrsabgabe von Ferienwohnungen unter der Annahme einer durchschnittlichen Übernachtungszahl für zulässig, wenn die Annahmen den Erfahrungen

des täglichen Lebens entsprechen und im Interesse der Verwaltungsökonomie liegen (vgl. VfSlg. 8452/1978, 9608/1983, 9624/1983).

Abgabenzeitraum für die Zweitwohnungsabgabe ist das Kalenderjahr.

Zu Abs. 2:

Abs. 2 enthält die Grundbeträge.

Zu Abs. 3:

Zu Z 1:

Entsprechend der Leistungsfähigkeit und der Berücksichtigung von Lenkungs Zwecken, insbesondere ökologische (schonender Ressourcenverbrauch, Bodenversiegelungen etc.), wird ein Zuschlag von jeweils 50 v.H. für jede zweite und weitere Wohnung, betrachtet nach dem Zeitpunkt des Beginns der Innehabung vorgesehen. Beginnt die Innehabung an mehreren Zweitwohnungen zum gleichen Zeitpunkt, gilt die größte Zweitwohnung als erste Zweitwohnung.

Zu Z 2:

Z 2 enthält eine Möglichkeit von zwei kumulativ anwendbaren Abschlägen bei Fehlen einer Wasserentnahmestelle oder einer Stromversorgung.

Zu Z 3 und Z 4:

Angesichts der innerhalb Wiens erheblich unterschiedlichen Durchschnittsmieten und Grundstückspreise und angesichts des Umstandes, dass die Bemessungsgrundlage der Zweitwohnungsabgabe die besondere Leistungsfähigkeit der die Zweitwohnung innehabenden Person widerspiegeln soll, werden für Wohnungen in Fußgängerzonen oder Begegnungszonen nach den straßenrechtlichen Vorschriften sowie Neubauwohnungen Zuschläge vorgesehen. Als Neubauwohnungen gelten Wohnungen, bei denen die Anzeige über die Vollendung der baulichen Errichtung nicht länger als sieben Jahre zurückliegt.

Der Zuschlag nach Z 3 wird selbst bei Vorliegen mehrerer angeführter Sachverhalte insgesamt nur einmal in der Höhe von 30 v.H. der Grundbeträge nach Abs. 2 vorgeschrieben.

Die Zu- und Abschläge werden anhand folgender **Beispiele** veranschaulicht:

Beispiel 1:

Eine Person **ohne Hauptwohnsitz in Wien** (z.B. Hauptwohnsitz in Kärnten) erwirbt mit 1. Jänner 2025 drei Zweitwohnungen (es liegen keine Ausnahmegründe vor):

- Neubauwohnung A, Fußgängerzone, 50 m²:
300 EUR * 1,30 (+30% Fußgängerzone) * 1,30 (+ 30% Neubauwohnung) * 1,50 (+50% zweite und weitere Wohnung) = 760,50 EUR
- Neubauwohnung B, Begegnungszone, 110 m², ohne Stromversorgung:
450 EUR * 0,80 (-20% fehlende Stromversorgung) * 1,30 (+30% Begegnungszone) * 1,30 (+30% Neubauwohnung) = 608,40 EUR (kein Zuschlag von 50% für zweite und weitere Zweitwohnung, weil größte Wohnung - § 5 Abs. 3 Z 1)
- Wohnung C, ohne Wasserentnahmestelle, 40 m²:
300 EUR * 0,80 (-20% fehlende Wasserentnahmestelle) * 1,50 (+50% zweite und weitere Wohnung) = 360 EUR

Beispiel 2:

Eine Person **ohne Hauptwohnsitz in Wien** (z.B. Hauptwohnsitz in den USA) erwirbt mit 1. Jänner 2025 drei Neubauwohnungen (es liegen keine Ausnahmegründe vor):

- Neubauwohnung A, 150 m²:
550 EUR * 1,30 (+30% Neubauwohnung) = 715 EUR (kein Zuschlag von 50% für zweite und weitere Zweitwohnung, weil größte Wohnung - § 5 Abs. 3 Z 1)

- Neubauwohnung B, 30 m²:
300 EUR * 1,30 (+30% Neubauwohnung) * 1,50 (+50% zweite und weitere Wohnung)
= 585 EUR
- Neubauwohnung C, 65 m²:
450 EUR * 1,30 (+30% Neubauwohnung) * 1,50 (+50% zweite und weitere Wohnung)
= 877,50 EUR

Beispiel 3:

Eine Person hat 2003 ein Einfamilienhaus in Wien erworben, an dem sie ihren Hauptwohnsitz gemeldet hat – diese Wohnung (iSd § 2 Z 2) ist befreit, da Hauptwohnsitz in Wien.

2005 hat sie eine Zweitwohnung mit 40 m² erworben – diese Zweitwohnung ist befreit, da sie als erste erworben wurde (§ 4 Abs. 2 Z 2).

Mit 1. Jänner 2025 erwirbt sie drei Neubauwohnungen (es liegen sonst keine Ausnahmegründe vor):

- Neubauwohnung A mit 135 m²:
550 EUR * 1,30 (+30% Neubauwohnung) * 1,50 (+50% zweite und weitere Wohnung)
= 1.072,50 EUR
- Neubauwohnung B, 42 m², ohne Stromversorgung:
300 EUR * 0,80 (-20% fehlende Stromversorgung) * 1,30 (+30% Neubauwohnung) * 1,50 (+50% zweite und weitere Wohnung) = 468 EUR
- Neubauwohnung C mit 75 m²:
450 EUR * 1,30 (+30% Neubauwohnung) * 1,50 (+50% zweite und weitere Wohnung)
= 877,50 EUR

Zu Abs. 4:

Es wird eine Verordnungsermächtigung zur Festlegung weiterer Zu- und Abschläge für den Fall des Vorliegens erheblicher aufwandbestimmender Unterschiede innerhalb Wiens festgelegt. Dabei sind gesetzliche Höchst- und Mindestgrenzen der Grundbeträge (maximal 200 und mindestens 20 Prozent festgelegt).

Zu Abs. 5:

Es erfolgt eine Orientierung am Begriff der Wohnnutzfläche gemäß § 87 Abs. 15 Bauordnung für Wien - BO für Wien. Zur Feststellung der Nutzfläche kann beispielsweise auf die Unterlagen der Baubewilligung, die Daten des Wiener Gebäude- und Wohnungsregister (§128a BO für Wien), Mietverträge, Kaufverträge, Schenkungsverträge, Wohnungseigentumsverträge zurückgegriffen werden (§ 158 BAO, § 6 Abs. 1 und § 11 Abs. 2 des vorliegenden Gesetzes). Keller- und Dachbodenräume sind nur dann in die Nutzfläche mitzuzählen, wenn sie im Sinne der Wohnungsdefinition im § 2 Z 2 geeignet sind, der Befriedigung individueller Wohnbedürfnisse von Menschen zu dienen.

Zu Abs. 6 und 7:

Um tatsächlich in der Abgabenbemessung eine Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit abzubilden, sollen die Grundbeträge regelmäßig valorisiert werden.

Es ist zu prüfen, inwieweit die Änderung des Indexes zum Stichtag den festgelegten Schwellenwert übersteigt. Die Änderung ist durch einen Vergleich des Indexes zum Stichtag mit dem Index zum Zeitpunkt der erstmaligen Festsetzung oder sofern bereits Änderungen erfolgt sind, zum Zeitpunkt der letzten Änderung der Höhe der Grundbeträge festzustellen.

Führt die Prüfung nach Abs. 6 zu einer Überschreitung des Schwellenwertes, sind die Grundbeträge im Ausmaß der Erhöhung oder Verringerung des Indexes anzupassen. Die Valorisierung ist im Amtsblatt der Stadt Wien kundzumachen und tritt mit 1. Jänner des darauffolgenden Jahres in Kraft. Die gerundeten Beträge bilden die Ausgangsbasis für die nächste Valorisierung.

Zu §§ 6, 7 und 9 (Erklärungs-, Anzeige- und Auskunftspflicht; Entstehung des Abgabenspruchs, Fälligkeit und Entrichtung der Abgabe; Strafbestimmung):

Diese Bestimmungen regeln die Erklärungs-, Anzeige- und Auskunftspflicht, die Entstehung des Abgabenspruchs, die Fälligkeit und Entrichtung der Zweitwohnungsabgabe sowie die Strafbestimmung.

Der Erklärung sind alle für die Beurteilung des Abgabensachverhaltes notwendigen Unterlagen (z.B. Pläne; das Gesamtausmaß der Nutzfläche der Wohnung; Namen und Anschrift der Personen, in deren Eigentum die Zweitwohnung steht oder die daran ein Baurecht hat; Verträge über Verfügungsrechte an der Wohnung) beizuschließen. Kann der abgabepflichtigen Person die Vorlage einer Unterlage nach den Umständen nicht zugemutet werden, so genügt die Glaubhaftmachung der Angaben.

Die Nutzfläche ist im § 5 Abs. 6 definiert. Zur Bestimmung der Nutzfläche kann beispielsweise auf die Unterlagen der Baubewilligung, die Daten des Wiener Gebäude- und Wohnungsregister (§128a BO für Wien), Mietverträge, Kaufverträge, Schenkungsverträge, Wohnungseigentumsverträge zurückgegriffen werden.

Die Zweitwohnungsabgabe ist für ein ganzes Jahr zu entrichten und nicht nur für die Monate, in denen die Zweitwohnung auch tatsächlich benützt wird. Auf die tatsächliche Benutzung kommt es nicht an.

Die Zweitwohnungsabgaben sind durch Abgabenbescheid festzusetzen und gelten so lange bis ein neuer Bescheid erlassen wird. Abgabenzeitraum ist das Kalenderjahr. Die elektronische Einreichung der Abgabenerklärung ist mangels technischer Voraussetzungen beispielweise unzumutbar, wenn kein Internetzugang besteht.

Bei Fälligkeit mit 30. November kann in den meisten Fällen das Vorliegen des Abgabentatbestandes für das jeweilige Abgabensjahr gut abgeschätzt werden, sodass es nur in Ausnahmefällen zu Rückzahlungen oder Nachforderungen kommen wird.

Bei der Zweitwohnungsabgabe handelt es sich um eine Jahresabgabe, die erstmalig nach erfolgter Festsetzung nach § 7 Abs. 3 und danach jährlich bis zum 30. November jeden Jahres zu zahlen ist (Abs. 5).

Ändern sich während des Jahres die für die Abgabepflicht maßgeblichen Umstände, so ist die Abgabe nach § 7 Abs. 6 bis 9 zu aliquotieren:

Abs. 6 regelt den Fall, dass sich unterjährig die abgabepflichtige Person ändert (z.B. durch entgeltliche Überlassung nach § 4 Abs. 3).

A vermietet seine Wohnung an B ab 1. April 2025 für 5 Jahre:

Im Jahr 2025 ist A für die Monate Jänner bis April und B für die Monate Mai bis Dezember abgabepflichtige Person.

Abs. 7 regelt den Fall, dass sich innerhalb des Monats die abgabepflichtige Person ändert (z.B. durch entgeltliche Überlassung nach § 4 Abs. 3, die nicht am Monatsersten beginnt).

1. A vermietet seine Wohnung an B ab 22. April 2025 für 5 Jahre:

Im April 2025 ist A weiterhin abgabepflichtige Person, da die Wohnung in diesem Monat nicht mehr als 15 Tage vermietet ist.

2. A vermietet seine Wohnung an B ab 10. April 2025 für 5 Jahre:

Hier ist im B bereits im April abgabepflichtige Person, da die Wohnung in diesem Monat mehr als 15 Tage vermietet ist.

Abs. 8 regelt den Fall, dass sich unterjährig im Melderegister die Art der Verwendung der Wohnung ändert. Beispiel dafür können die Ummeldung des Hauptwohnsitzes in einen sonstigen Wohnsitz (Nebenwohnsitz), die Begründung oder Aufgabe eines Wohnsitzes oder ähnliches sein.

1. A hat seinen Hauptwohnsitz in einer Wohnung in Wien. Im September beginnt er in Salzburg zu studieren und verlegt seinen Hauptwohnsitz nach Salzburg. An seiner Wiener Wohnung ist er ab 20. September 2025 mit Nebenwohnsitz gemeldet:

A unterliegt im Jahr 2025 für 4 Monate (September bis Dezember) der Zweitwohnungsabgabe. Die Ummeldung wirkt auf den Monatsersten zurück.

2. Der in Deutschland ansässige D hat in Wien seit 2020 eine Zweitwohnung. Aus beruflichen Gründen übersiedelt er am 13. Juni 2025 nach Wien und meldet an seiner Wiener Wohnung seinen Hauptwohnsitz an.

D unterliegt im Jahr 2025 für 5 Monate (Jänner bis Mai) der Zweitwohnungsabgabe. Ab 1. Juni entfällt die Abgabepflicht, da eine Hauptwohnsitzmeldung in Wien besteht.

Abs. 9 regelt den Fall, dass sich unterjährig ein anderer für die Bemessung der Abgabe relevanter Umstand ändert. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn sich die Nutzfläche der Wohnung oder die Voraussetzungen für die Zu- und Abschläge nach § 5 ändern.

1. A (Hauptwohnsitz in Spanien) hat seit 2020 eine 55m² Wohnung in Wien, an der er einen Nebenwohnsitz gemeldet hat. Im Jahr 2025 erwirbt er die freiwerdende Nachbarwohnung (ebenfalls 55 m²) und verbindet beide Wohnungen baulich miteinander (zusammengelegte Wohnung 110 m²). Die Bauarbeiten sind am 20. August 2025 abgeschlossen.

*A hat daher im Jahr 2025 für die Monate Jänner bis Juli 175 Euro (7/12*300) und für die Monate August bis Dezember 187,50 Euro (5/12*450) an Zweitwohnungsabgabe zu entrichten. Insgesamt leistet A im Jahr 2025 Zweitwohnungsabgabe in Höhe von 362,50 Euro.*

2. B hat einen Nebenwohnsitz in einer 55m² Wohnung in Wien gemeldet, die am 5. Oktober 2018 fertig gestellt wurde. Somit liegt ab Oktober 2025 keine Neubauwohnung mehr vor.

*B hat daher im Jahr 2025 für die Monate Jänner bis September 292,50 Euro (300 Abgabe * 1,30 Neubauschlag=390*9/12) und für die Monate Oktober bis Dezember 75 Euro (3/12*300 Abgabe) an Zweitwohnungsabgabe zu entrichten. Insgesamt leistet B im Jahr 2025 Zweitwohnungsabgabe in Höhe von 367,50 Euro.*

Abs. 9 regelt ebenfalls den Fall, dass während des Jahres eine weitere abgabepflichtige Person hinzukommt.

Zu § 8 (Ortstaxe):

Die Zweitwohnsitzabgaben können neben Fremdenverkehrsabgaben erhoben werden (vgl. VfSlg 15.973/2000 und 18.792/2009).

Geht es bei der Fremdenverkehrsabgabe um die Besteuerung des Nutzens aus dem Fremdenverkehr oder des Nutzens aus Tourismuseinrichtungen, wird bei der Zweitwohnsitzabgabe – einer vom Tourismus prinzipiell unabhängige Abgabe – die besondere Leistungsfähigkeit, die in einem bestimmten Aufwand zum Ausdruck kommt, erfasst.

Der Ortstaxe nach dem Wiener Tourismusförderungsgesetz unterliegen nicht Ferienwohnungen in Eigennutzung, sondern nur bei einer entgeltlichen Aufenthaltnahme bzw. Überlassung. Ferienwohnungen in Eigennutzung fallen daher - bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen – in den Anwendungsbereich des gegenständlichen Gesetzes.

Obwohl somit Zweitwohnsitzabgaben grundsätzlich neben Fremdenverkehrsabgaben erhoben werden können, geht der VfGH dabei jedoch davon aus, dass bei der Bemessung der Zweitwohnsitzabgabe zu berücksichtigen ist, ob und in welcher Höhe bereits eine Fremdenverkehrsabgabe auf solche Wohnungen eingehoben wird. Nach der ständigen Rechtsprechung des VfGH finden diese Abgaben ihre Rechtfertigung nämlich darin, dass die Personen, in deren Eigentum Zweitwohnungen stehen, zu den Kosten der für die Allgemeinheit bestimmten Einrichtungen des Ortes oder Gebietes weniger beitragen und am örtlichen Wirtschaftsleben weniger nachhaltig beteiligt sind als jene Personen, die sich in der Gemeinde ständig aufhalten (zB VfSlg. 9624/1983; ferner schon VfSlg. 8452/1978, 9609/1983).

Daraus folgt aber nach dem VfGH, dass die bereits gedeckten Aufwendungen nicht (ein zweites Mal) im Rahmen der Bemessung von Zweitwohnsitzabgaben berücksichtigt werden können (VfSlg 18.792/2009).

In Berücksichtigung dieser Rechtsprechung wird daher die Höhe der Zweitwohnungsabgabe für den Fall, dass neben einer Zweitwohnungsabgabe auch eine Ortstaxe im Sinne des WTFG zu entrichten ist, die Möglichkeit eines Antrages auf Reduktion der Abgabe vorgesehen.

Zu § 10 (Eigener Wirkungsbereich):

Die Zweitwohnungsabgabe ist eine ausschließliche Gemeindeabgabe, deren Erhebung in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fällt.

Zu § 11 (Verarbeitung von Daten):

Zu Abs.1:

Um die Zweitwohnungsabgabe vollziehen zu können, ist es notwendig, dass die Abgabenbehörde Kenntnis darüber erlangt, welche Personen eine Zweitwohnung im Gebiet der Stadt Wien innehaben bzw. an welchen Wohnungen im Gebiet der Stadt Wien weder eine Meldung als Haupt- noch als weiterer Wohnsitz vorliegt. Diese Daten sollen durch Zugriff auf die Melderegister erhoben werden.

Gemäß § 20 Abs. 3 MeldeG sind Organen der Gebietskörperschaften auf Verlangen die im Melderegister oder im Zentralen Melderegister enthaltenen Meldedaten zu übermitteln, sofern diese für die empfangende Person zur Wahrnehmung der ihr gesetzlich übertragenen Aufgaben eine wesentliche Voraussetzung bilden. Übermittlungen auf Grund von Verknüpfungsanfragen (§ 16a Abs. 3 MeldeG) sind überdies nur zulässig, wenn die Verhältnismäßigkeit zum Anlass und zum angestrebten Erfolg gewahrt bleibt. Die Bürgermeister sind ermächtigt, die in ihrem Melderegister enthaltenen oder ihnen gemäß Abs. 2 übermittelten Meldedaten zu verarbeiten, sofern diese zur Wahrnehmung der ihnen gesetzlich übertragenen Aufgaben eine wesentliche Voraussetzung bilden.

Nach Art 22 B-VG sind alle Organe des Bundes, der Länder und der Gemeinden im Rahmen ihres gesetzmäßigen Wirkungsbereiches zur wechselseitigen Hilfeleistung verpflichtet. Gleiches ist auf einfachgesetzlicher Ebene in § 6 WAOR und § 158 BAO normiert. Nach § 115 BAO haben die Abgabenbehörden die abgabepflichtigen Fälle zu erforschen und von Amts wegen die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse zu ermitteln die für die Abgabepflicht und die Erhebung der Abgaben wesentlich sind.

Die Zweitwohnungsabgabe kann nur effizient und effektiv erhoben werden, wenn der Abgabenbehörde ausreichend Instrumente zur Kontrolle der Abgabepflichtigen zustehen. Im allgemeinen Abgabenverfahren stellt die behördliche Nachschau das klassische Kontrollinstrument dar. Dieses Instrument scheitert jedoch faktisch dort, wo die Erfüllung eines Steuertatbestandes von außen nicht ohne weiteres wahrnehmbar ist. Eine Registerabfrage und daran anschließende Datenverarbeitung stellt den gelinderen Eingriff dar als das physische Betreten privater Räumlichkeiten. Die Erhebung von Abgaben, die sich im hohen Grad in der Privatsphäre des Abgabepflichtigen abspielen, ist klassisch in hohem Maß auf die Mitwirkung der Abgabepflichtigen und Dritter - wie bei anderen Behörden verfügbaren Daten - angewiesen.

§ 143 BAO berechtigt die Abgabenbehörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach § 114 BAO Auskunft über alle für die Erhebung von Abgaben maßgebenden Tatsachen zu verlangen. Die Auskunftspflicht trifft jedermann, also auch diejenigen, die nicht Abgabepflichtige sind. So kann die Abgabenbehörde zum Zweck der Feststellung eines Zweitwohnsitzes oder des Fehlens einer Wohnsitzmeldung beispielsweise die Versorgungs- oder Versorgungsunternehmen nach den vorhandenen Verbrauchsdaten für Wasser und Energie für die betreffende Wohnung im Abgabenzeitraum (siehe den Begriff „verbrauchsbezogene Daten“ in Abs. 4 lit. b) und die Erbringer von Postdiensten oder von elektronischen Zustelldiensten zur Erteilung der für die Beurteilung der Nutzung erforderlichen Auskünfte befragen.

Nach § 158 Abs. 1 BAO sind die Abgabenbehörden ferner für Zwecke der Abgabenerhebung berechtigt, unter anderem mit allen Dienststellen der Körperschaften des öffentlichen Rechts Einvernehmen durch Ersuchschreiben zu pflegen. Derartigen Ersuchschreiben ist mit der möglichen Beschleunigung zu entsprechen; erforderlichenfalls ist Akteneinsicht zu gewähren. Nach § 158 Abs. 4 BAO sind die Abgabenbehörden für Zwecke der Abgabenerhebung ermächtigt, auf automationsunterstütztem Weg unter anderen Einsicht in das Zentrale Melderegister zu nehmen (§ 158 Abs. 4 Z 3 BAO). Die Berechtigung zur Einsicht in das Zentrale Melderegister umfasst auch Verknüpfungsanfragen iSd § 16a Abs. 3 Meldegesetz 1991.

Abgabenbehörden werden nicht nur bei Vorliegen eines begründeten Verdachtes tätig. Sie haben vielmehr immer darauf zu achten, dass alle Abgabepflichtigen nach den Abgabenvorschriften erfasst und gleichmäßig behandelt werden, sowie darüber zu wachen, dass Abgabeneinnahmen nicht zu Unrecht verkürzt werden. Zu diesem Zweck haben sie alles, was für die Bemessung von Abgaben wichtig ist, sorgfältig zu erheben und Nachrichten darüber zu sammeln, fortlaufend zu ergänzen und auszutauschen (§ 114 BAO). Dafür dürfen eine elektronische Dokumentation angelegt werden, Anbringen und andere das Verfahren betreffende Unterlagen mit automationsunterstützter Datenverarbeitung erfasst werden sowie personenbezogene und nicht personenbezogene Daten für Zwecke des automationsunterstützten Risikomanagements und der Betrugsbekämpfung verarbeitet werden, soweit dies nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zur Erfüllung ihrer Aufgaben geeignet, erforderlich und angemessen ist.

Der Abgabenbehörde stehen zur ordnungsgemäßen und vollständigen Erhebung der Zweitwohnungsabgabe keine anderen Aufklärungsmittel als die Registerabfrage zur Verfügung. Die Registerabfrage ist auch zur Identifizierung der Abgabepflichtigen geeignet und verhältnismäßig. Neben dem fiskalischen Ertrag sind

auch die Lenkungszwecke zu beachten, insbesondere ein ressourcenschonender Bodenverbrauch, die Erhaltung leistbaren Wohnraumes in Wien und der effiziente Einsatz von Mitteln zur Schaffung und Erhaltung entsprechender Infrastrukturmaßnahmen in Wien, von denen auch Zweitwohnungen profitieren. Die durch die Registerabfrage erfolgten Grundrechtsbeschränkungen wiegen nicht schwerer als die Sicherung der Abgabe und die damit zusätzlich verfolgten Allgemeininteressen. Dabei ist auch der hohe Stellenwert des Interesses der Allgemeinheit an einer möglichst lückenlosen Verhinderung von Steuerverkürzungen zu berücksichtigen und dass die angeforderten Daten dem Abgabengeheimnis unter Strafandrohung bei dessen Verletzung unterliegen, sohin nicht allgemein zugänglich sind und damit die Privatsphäre geschützt ist (§ 48a BAO). Die Gefahr einer missbräuchlichen Datenverarbeitung ist damit minimiert. Die angeforderten Daten aus den Melderegistern lassen auch keine Rückschlüsse auf private Vorlieben und den Bekanntenkreis der betroffenen Personen zu. Es werden auch keine sensiblen Daten verarbeitet und überdies nur solche, die in einem zumindest teilöffentlichen Register gespeichert sind.

§ 11 Abs. 1 umfasst

a) sowohl die Überprüfung von Angaben der abgabepflichtigen Personen nach diesem Gesetz über die für die Bemessung der Zweitwohnungsabgabe maßgeblichen Verhältnisse durch Einzelabfragen im Zentralen Melderegister für Wien nach dem Meldegesetz 1991

b) als auch umfassendere Abfragen der Melderegister für die erstmalige Festsetzung der Abgabe sowie periodisch wiederkehrend für die Folgejahre für die vollständige und ordnungsgemäße Feststellung der Abgabensachverhalte und der Festsetzung der Abgabe bzw. deren Abänderung.

Es handelt sich hierbei um Daten über die Wohnsitzqualität, Anzahl und Dauer der Wohnsitze in einem Gebäude oder einer Wohnung in Wien sowie Name und Adresse der dort in den geprüften Abgabensjahren angemeldeten Personen samt deren unterkunftgebenden Personen nach den Daten der Melderegister. In diesem Zusammenhang ermächtigt § 11 Abs. 1 des gegenständlichen Gesetzesentwurfs auch zu einer Verknüpfungsanfrage aller diesbezüglicher Daten im Sinn des § 20 Abs. 3 des Meldegesetzes 1991.

Zu Abs. 2:

Diese Bestimmung sieht einen Zugriff auf das Gebäude- und Wohnungsregister für Zwecke der Abgabenerhebung nach diesem Gesetz vor, beispielsweise zur Feststellung der Nutzfläche der betreffenden Wohnung.

Zu Abs. 3 bis 8:

Diese Bestimmungen enthalten zusätzlich zu § 48d BAO, die im Hinblick auf die Datenschutz-Grundverordnung bzw. das Grundrecht auf Schutz personenbezogener Daten gebotene ausdrückliche Ermächtigung zur Verarbeitung personenbezogener Daten durch die hierfür Verantwortlichen im Sinne des Art. 4 Z. 7 DSGVO.

Zum Zugriff auf die Daten der Melderegister:

Grundsätzlich regelt die Bundesabgabenordnung (BAO) das Verfahren für die Einhebung von Bundes-, Landes- und Gemeindeabgaben. Gemäß § 158 Abs. 4 BAO ist die Abgabenbehörde berechtigt für die Zwecke der Abgabenerhebung auf automationsunterstütztem Weg in zahlreichen Registern (Grundbuch, Firmenbuch, Zentrales Melderegister, Gewerbeinformationssystem, zentrales Vereinsregister, etc.) Einsicht zu nehmen. § 158 Abs. 4 Z. 3 BAO eröffnet die Zugriffsmöglichkeit für das Zentrale Melderegister und umfasst auch Verknüpfungsanfragen im Sinne des § 16a Abs. 3 des Meldegesetzes 1991.

Die Daten nach Abs. 4 lit. a, b und d können für die Behörden zur Erhebung der Ortstaxe nach dem Wiener Tourismusförderungsgesetz für die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts von besonderer Wichtigkeit sein. Daher dürfen die genannten Daten gemäß Abs. 7 von der Abgabenbehörde auch nach dem Wiener Tourismusförderungsgesetz verwendet werden, soweit die Daten zur Wahrnehmung der Aufgaben nach dem Wiener Tourismusförderungsgesetz erforderlich sind. Durch die Verarbeitung dieser Daten wird der Vollzug des Wiener Tourismusförderungsgesetzes unterstützt.

Zu § 13 (Inkrafttreten):

Diese Bestimmung regelt das Inkrafttreten des Gesetzes sowie eine Übergangsregelung für die Pflichten nach § 6.