

Bericht

des Verfassungs- und Verwaltungsausschusses zum Antrag der Abg. Klubobmann Dr. Schöppl, Berger und Dr. Hochwimmer (Nr. 102 der Beilagen) betreffend ein Gesetz, mit dem das Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz geändert wird

Der Verfassungs- und Verwaltungsausschuss hat sich in der Sitzung vom 8. November 2023 mit dem Antrag befasst.

Abg. Dr. Hochwimmer führt aus, dass das Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz (ZWAG) die Umsetzung des entsprechenden Landtagsbeschlusses (Nr. 209 der Beilagen 3.S.16.GP) sei und seit 1. Jänner 2023 in Geltung stehe. Das gegenständliche Gesetz solle ein weiterer Baustein zur Durchsetzung der raumplanungs- und wohnbauförderungsrechtlichen Zielsetzung „leistbarer Wohnraum“ sein. Bei der Vollziehung dieses Gesetzes solle es zu keinen Unsicherheiten im Hinblick auf die Interpretation und die darin normierten Bestimmungen geben, um ein einheitliches Verständnis der gesetzlichen Bestimmungen sicherzustellen. Die im hier gegenständlichen Antrag vorgeschlagenen Änderungen des ZWAG gingen auf entsprechende Anregungen von Vertretern des Salzburger Gemeindeverbandes und der Stadt Salzburg zurück und betreffen drei wesentliche Punkte: Klarstellungen betreffend die Anzeigepflicht, die Verschiebung von Erklärungs- und Anzeigeterminen sowie Änderungen betreffend datenschutzrechtliche Sicherstellungen und die Aufhebung verwaltungsstrafrechtlicher Sonderregelungen. Bereits in der Stammfassung des Gesetzes sei ausgeführt worden, dass die in § 8 Abs. 2 und § 14 Abs. 1 normierte Anzeigepflicht sich grundsätzlich aus § 120a der Bundesabgabenordnung (BAO) ergebe. Durch die Anführung des Klammerausdrucks (§ 120a BAO) solle dies nun deutlich sichtbar gemacht werden. Zur allgemeinen Erklärung führt Abg. Dr. Hochwimmer zur Bestimmung des § 120a BAO aus: Die Abgabepflichtigen hätten der Abgabenbehörde alle Umstände anzuzeigen, die ihre Abgabepflicht begründeten, änderten oder beendeten. Sie hätten auch den Wegfall von Voraussetzungen für eine Befreiung von einer Abgabe anzuzeigen. Dies bedeute, dass anzeigepflichtig im Sinne des ZWAG nicht automatisch jede Person sei, die über irgendeinen Zweitwohnsitz oder über irgendeine leerstehende Wohnung verfüge, sondern nur jene Personen, die aufgrund der Abgabentatbestände als abgabepflichtig gälten bzw. jene, für die eine Voraussetzung für eine Befreiung weg falle. Beispiele für das Fehlen einer Anzeigepflicht seien etwa Wohnsitze für Ausbildungszwecke oder leerstehende Vorsorgewohnungen. Dieser Umstand sei bereits bei der Erlassung des Gesetzes so vorgesehen gewesen, jedoch bisher von den Rechtsanwendern unterschiedlich interpretiert worden. Mit der vorliegenden Änderung gebe es nun keinen Raum mehr für abweichende Interpretationen. Die vorgeschlagene Verschiebung des Fristendes von 15. Jänner auf den 15. Februar bewirke eine Harmonisierung mit den Anzeigepflichten nach dem Salzburger Nächtigungsabgabengesetz (SNAG), die in § 8 Abs. 3 SNAG normiert seien. Bei der geplanten

Einführung des Abs. 3a in § 14 des ZWAG sei darauf hinzuweisen, dass die Gemeinden und die Stadt Salzburg bereits nach dem geltenden Recht datenschutzrechtlich befugt seien, Identifikationsdaten sowie grundstücks-, gebäude- und wohnungsbezogene Daten zu verarbeiten. Zur Absicherung solle aber klargestellt werden, dass dies auch dann gelte, wenn die Daten im Zuge einer An-, Um- oder Abmeldung eines Wohnsitzes der Meldebehörde bekanntgegeben würden. Im Vorfeld dürfte die geplante Novellierung des § 17 SNAG für Missverständnisse gesorgt haben. § 17 Abs. 1 Z 1. SNAG sehe derzeit eine verwaltungsstrafrechtliche Sonderregelung zum Abgaben-Behörden und -Verwaltungsstrafgesetz (ABehStraG) vor, jedoch nur im Hinblick auf die Verletzung der Anzeigeverpflichtung für die Aufnahme eines Zweitwohnsitzes, wobei hier bereits fahrlässiges Handeln zur Strafbarkeit ausreiche. Der Strafraumen, egal ob bei einer vorsätzlichen oder einer fahrlässigen Begehung, betrage in der bisher geltenden Fassung bis zu € 1.000,--. Die Verletzung der Anzeigepflicht im Falle eines abgabepflichtigen Leerstandes werde nach der geltenden Konzeption nicht nach dem ZWAG geahndet, sondern stelle eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 4 Abs. 1 Z 2. ABehStraG dar. Dieses Gesetz stelle in § 4 nur die vorsätzliche Begehung unter Strafe, wobei der Strafraumen hier bis zu € 5.000,-- betrage. Durch den Entfall von § 17 Abs. 1 Z 1. ZWAG solle nun künftig nicht nur die Verletzung der Anzeigepflicht eines abgabepflichtigen Leerstandes, sondern auch die Verletzung der Anzeigeverpflichtung bei der Aufnahme eines abgabepflichtigen Zweitwohnsitzes dem Regelungsregime des § 4 unterliegen, also als Ordnungswidrigkeit eingestuft werden, mit einem Strafraumen bis zu € 5.000,--.

Abg. Heilig-Hofbauer BA MBA missfällt es, dass diese Novellierung per Initiativantrag ohne Begutachtungsverfahren durchgeführt werde. Es erschließe sich ihm kein Grund, warum so große Eile geboten sei. Mit einem Beschluss in der Dezembersitzung wäre auch die Verlegung des Stichtages von Jänner auf Februar kein Problem gewesen. Nicht nachvollziehbar sei weiters, warum man bei der fahrlässigen Verwaltungsübertretung die Strafbarkeit nun entfallen lasse und nur mehr bei vorsätzlicher Begehung bestrafe. Gerade bei einer Anzeigepflicht stelle sich die Frage, wie man auf der subjektiven Tatseite einen Vorsatz nachweisen könne. Dies bedeute eine Aufweichung der Strafbestimmung, auch wenn im Falle der Vorsätzlichkeit das Strafmaß auf € 5.000,-- steige. Vergesse jemand in der Praxis eine entsprechende Anzeige zu machen, könne dieser aus seiner Sicht nicht mehr belangt werden.

Klubobmann Abg. Mag. Mayer bedankt sich für die Bemühungen rund um die Entstehung des Gesetzes, bei dem juristisches Neuland beschritten worden sei. Er dürfe daran erinnern, dass auf Kosten des ÖVP-Klubs ein Rechtsgutachten betreffend die Leerstandsabgabe eingeholt worden sei, da man sich hier in einem Grenzbereich zwischen freiem Abgabenfindungsrecht der Länder und der Bundeskompetenz Volkswohnungswesen befinde. Warum die vorliegenden Änderungen eine Aufweichung bedeuten sollten, erschließe sich ihm nicht. Vielmehr sei es ein Versuch, die Gesetze für jene zu optimieren, die sie zu vollziehen hätten, also die Gemeinden und die Stadt Salzburg. Noch nicht erwähnt worden sei der Infrastrukturbereitstellungsbeitrag, der auf den Bestimmungen der ROG-Novelle 2018 beruhe, um leerstehendes Bauland zu mobilisieren. Im Land Salzburg habe man 69.000 ha gewidmetes Bauland, welches nicht genutzt werde. Hier müsse sukzessive abgebaut werden. Sowohl die Zweitwohnsitzab-

gabe als auch die Leerstandsabgabe habe man als Ermächtigung für die Gemeinden beschlossen, genauso wie die Möglichkeit, dass sich Gemeinden zu einer Zweitwohnsitzbeschränkungsgemeinde erklären könnten. Was man nicht wolle sei, dass Immobilien dem Wohnungsmarkt für Spekulationszwecke entzogen würden. An Landesrat Mag. (FH) Zauner MA stellt er die Frage nach der konkreten Umsetzung, wer von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht habe und ob es noch Nachschärfungsbedarf gebe. Bedenke man die Komplexität und den hohen administrativen Aufwand, die mit diesem Gesetz einhergingen, sei auf jeden Fall Eile geboten, um schnellstmöglich Rechtssicherheit herzustellen.

Dr. Sieberer (Fachgruppe Verfassungsdienst und Wahlen) erklärt, warum es notwendig sei, diese Novelle als Initiativantrag einzubringen und nicht ein Begutachtungsverfahren abzuwarten. Nach Beschlussfassung durch den Landtag habe eine Übermittlung an das Bundeskanzleramt zu erfolgen und die Bundesregierung habe dann acht Wochen Zeit, um zuzustimmen. Würde man ein Begutachtungsverfahren abwarten und die Änderungen erst in der Dezember-sitzung beschließen, wäre sich dies vor dem Datum des Inkrafttretens am 1. Jänner nicht mehr ausgegangen. Dr. Sieberer stimmt Abg. Heilig-Hofbauer BA MBA insofern zu, dass bei einem Abgehen von der Fahrlässigkeit hin zum Vorsatz tatsächlich die Strafbarkeit nicht mehr so streng normiert sei. In diesem Falle sei jedoch fraglich, ob dies überhaupt notwendig sei. Es werde keine Abgabe hinterzogen oder gekürzt, denn die Abgabepflicht entstehe unabhängig davon, ob die Anzeige vorgenommen werde. Anders wäre es, wenn man davon ausgehe, die Abgabepflicht entstünde erst mit der Anzeige, was aber, wie in den Erläuterungen klar festgehalten, nicht der Fall sei. Die Gemeinde müsse unabhängig von einer Anzeige, im Verdachtsmoment tätig werden. Deshalb sei es durchaus sachgerecht, von der Fahrlässigkeit wegzugehen, nicht zuletzt auch deshalb, weil damit ein erhöhter Verwaltungsaufwand verhindert werden könne und ein Gleichklang mit der Leerstandsabgabe hergestellt werde.

Landesrat Mag. (FH) Zauner MA ergänzt, dass man den Gemeinden, die mit der Vollziehung des Gesetzes betraut seien, frühestmöglich die gesetzlichen Rahmenbedingungen schaffen müsse, damit diese rechtzeitig wüssten, was zu tun sei. 81 von 119 Gemeinden würden derzeit das ZWAG anwenden und 66 von 119 Gemeinden würden Leerstandsabgaben einheben. Hier sei noch Handlungsbedarf. Man nehme die Anregungen aus der Praxis sehr ernst, denn ein Gesetz sei nur so gut, wie es vollzogen werde. In der Praxis sei zwar der Grundtatbestand einfach, die Ausnahmen jedoch sehr kompliziert und würden viele überfordern. Deshalb habe man von der Strafbarkeit im Fall der Fahrlässigkeit abgesehen. Wichtig sei, dass eine Strafbarkeit grundsätzlich gegeben sei und dass der Abgabenanspruch unabhängig von der Anzeigepflicht entstehe. Mit dem ZWAG wolle man Wohnraum mobilisieren und genau jene treffen, die Leerstand horteten und mehrere Zweitwohnsitze hätten. Diese wüssten genau, was sie täten und auch, dass sie dieser Norm unterworfen seien.

In der Spezialdebatte meldet sich zu den Ziffern 1. bis 4. und 6. niemand zu Wort und werden diese einstimmig angenommen. Zu Ziffer 5. meldet sich niemand zu Wort und wird diese mit den Stimmen von ÖVP, FPÖ und SPÖ gegen die Stimmen von KPÖ PLUS und GRÜNEN - sohin mehrstimmig - angenommen.

Der Antrag der Abg. Klubobmann Dr. Schöppl, Berger und Dr. Hochwimmer betreffend ein Gesetz, mit dem das Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz geändert wird, wird einstimmig angenommen.

Der Verfassungs- und Verwaltungsausschuss stellt einstimmig den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

Das in der Nr. 102 der Beilagen enthaltene Gesetz wird zum Beschluss erhoben.

Salzburg, am 8. November 2023

Der Vorsitzende:

Schernthaner MIM eh.

Der Berichterstatter:

Dr. Hochwimmer eh.

Beschluss des Salzburger Landtages vom 8. November 2023:

Der Antrag wurde einstimmig zum Beschluss erhoben.