

Erläuterungen zur Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabe

Hinsichtlich der Zweitwohnsitzabgabe ist bei der Festlegung des Abgabensatzes in der Verordnung auf den (durchschnittlichen) Verkehrswert der Liegenschaften in der Gemeinde und auf die finanziellen Belastungen der Gemeinde durch Zweitwohnsitze Bedacht zu nehmen; hinsichtlich der Wohnungsleerstandsabgabe ist nur der (durchschnittliche) Verkehrswert als Parameter für den Abgabensatz heranzuziehen.

Die durchschnittliche Belastung einer Gemeinde durch Zweitwohnsitze liegt derzeit bei 53.013,53 €. Nach den Daten der Statistik Austria betrug der durchschnittliche Verkehrswert der Liegenschaften im Jahr 2021 61,40 € pro m².

Diese Daten beziehen sich auf alle Gemeinden des Landes Steiermark, ausgenommen der Landeshauptstadt Graz.

Vor dem Hintergrund der höchstgerichtlichen Rechtsprechung, dass die Abgabenhöhe in einem angemessenen Verhältnis zu den gesetzlichen Parametern (Verkehrswerte der Liegenschaften bzw. im Falle der Zweitwohnsitzabgabe auch finanzielle Belastungen durch Zweitwohnsitze) zu stehen hat (zB. VfSlg. 18792), wird vom Land Steiermark empfohlen, nach Einstufung der Gemeinde in eine der obgenannten Kategorien, den Abgabensatz in der Verordnung derart festzulegen.

Der Verkehrswert der Marktgemeinde Gröbming liegt laut <https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/immobilien-durchschnittspreise> bei 110,4 €/m² zum Stichtag 30.05.2022.

Die finanziellen Belastungen der Gemeinde durch Zweitwohnsitze beträgt 62.246,13 €.

Laut der Stellungnahme des Landes Steiermarks vom 29.11.2022 ist die Marktgemeinde Gröbming bei der Wohnungsleerstandsabgabe und Zweitwohnsitzabgabe in der Kategorie 1 (9 bis 10 € pro m²) eingestuft, da die Immobilienpreise in der Marktgemeinde Gröbming weit über dem Steiermark-Schnitt liegen.

Weiters werden mit diesen Abgaben die Kultur- und Freizeiteinrichtungen (Spielplätze, Kneippanlage, Gradieranlage, Babylift, Wander- und Radwege, öffentliche WC-Anlagen, Panoramabad, Parkplätze, Blumenschmuck, Bücherei, Museum und Kultur- und Vereinsförderungen) mitfinanziert, da diese nicht durch touristische Einnahmen abgedeckt werden. Sowohl werden diese Einrichtungen von allen Bewohnern (Hauptwohnsitz sowie Nebenwohnsitz) benützt.

Aufgrund dieser Kriterien soll die Höhe für die Zweitwohnsitzabgabe mit € 10,00 und die Höhe für die Wohnungsleerstandsabgabe mit € 10,00 festgelegt werden.

Der Abgabepflichtige hat die Abgaben selbst zu berechnen und der Gemeinde bis zum 31. März vorzulegen

Zeitwohnsitzabgabe: Ausnahmen zB.: Wohnungen für berufliche Zwecke, Wohnungen für Ausbildungszwecke, Wohnungen für Pflegepersonal

Leerstandsabgabe: ist fällig wenn in einer Wohnung mehr als 26 Wochen keine Meldung vorliegt, Ausnahmen zB.: Eigentümer hat Hauptwohnsitz im Gebäude (bis 3 Whg.), Wohnungen von Gebietskörperschaften, Vorsorgewohnungen für Kinder (1 pro Kind)