

Niemand weiß, wie viele Zweitwohnsitze es gibt

Die in diesem Jahr mögliche Legalisierung von illegalen Zweitwohnsitzen soll endlich Klarheit schaffen. Angeblich sollen es bis zu 40.000 sein, von denen rund die Hälfte Österreichern gehört.

ANTON KAINDL

SALZBURG. Die Landesstatistik hat viele Zahlen. Aber wie viele Zweitwohnsitze es in Salzburg gebe, wisse man nicht, sagt der Leiter der Abteilung, Gernot Filipp. Eine Annäherung erlaubt die zum letzten Mal 2011 durchgeführte Registerzählung. Dabei wurden im Land 222.933 Wohnungen mit Hauptwohnsitz und 59.914 ohne Hauptwohnsitz verzeichnet. In der zweiten Kategorie finden sich aber nicht nur die klassischen Ferienwohnungen, sondern auch Wohnungen, die zur Arbeit oder Ausbildung genutzt werden oder als leer stehend gemeldet sind. Illegal sind auch nur die Ferienwohnungen außerhalb von Zweitwohnsitzgebieten. Oft wird deshalb pro forma ein Hauptwohnsitz angemeldet, etwa von der immer wieder als Beispiel genannten niederländischen Oma. Diese illegalen Zweitwohnsitze fallen dann in die Kategorie der Wohnungen mit Hauptwohnsitz: „Die Gesamtzahl der illegalen Zweitwohnungen in Salzburg schätzt man auf bis zu 40.000“, sagt der auf Grundverkehr und Raumordnung spezialisierte Saalfeldner Anwalt Siegfried Kainz. Etwa die Hälfte davon gehört Österreichern, vermutet man beim Land.

Der für Raumordnung zuständige Landesrat Josef Schwaiger (ÖVP) sagt, Ende des Jahres wisse man mehr. Bis dahin können illegale Zweitwohnsitze, die schon mindestens drei Jahre im Besitz des Eigentümers sind, durch eine Meldung bei der Gemeinde legalisiert werden. Der Gesetzestext formuliert vornehmer: Der Gemeinde müsse die zukünftige Verwendung als Zweitwohnsitz angezeigt werden und vom Inkrafttreten des Gesetzes zu Jahresbeginn bis zum Zeitpunkt der



Legal sind Ferienwohnsitze in der Regel nur, wenn sie sich – wie hier in St. Martin bei Lofer – in einem Zweitwohnsitzgebiet befinden.

BILD: SN/ANTON KAINDL

Meldung müsse die Wohnung rechtmäßig verwendet werden. Schwaiger: „Wenn jemand etwas gekauft hat, soll er auch die Möglichkeit haben, es zu nutzen, wie er will, egal ob als Haupt- oder Zweitwohnsitz.“ Das Grundbuch muss zählen.“ Bisher seien die Rückmeldungen aus den Gemeinden bescheiden. Schwaiger geht aber davon aus, dass sich der Großteil der Besitzer meldet.

Das glaubt auch Kainz. „Vorausgesetzt, sie erfahren davon, dass es die Möglichkeit gibt. Die Gemeinden werden von sich aus nicht tätig.“ Dass die Legalisierung nur bis Ende 2019 möglich ist, hält Kainz für einen Verstoß gegen Europarecht. In Tirol, wo es die Legalisierung schon gab, sei die Befristung aufgehoben worden. Ein Deutscher, der zu spät gemeldet hatte, klagte und

bekam vom Europäischen Gerichtshof recht. Die Befristung sei diskriminierend. Kritisch sieht Kainz auch, dass bis zur Meldung nur der Leerstand legal sei. Und der müsse nachgewiesen werden, etwa durch minimalen Stromverbrauch.

Zweitwohnsitzabgabe soll 2020 kommen

Wie viele Zweitwohnungen auch immer existieren: „Es ist genug“, sagt Schwaiger. „Nur 16 Prozent des Landes sind besiedelbar und wir sind beim Bodenverbrauch europaweit an der Spitze.“ Die Gemeinden hätten die Möglichkeit, neue Zweitwohnsitze zu verhindern, und der Druck auf die Gemeindepolitik werde steigen. Freilich gibt es

auch sehr viele, die profitieren: die Bauwirtschaft, der Handel, die Seilbahnen. „Und auch die Gemeinden selbst“, sagt Kainz. „Die Grunderwerbssteuer fließt über Umwege zu 96 Prozent an die Gemeinden zurück. Dazu kommt die Ortstaxe.“

2020 komme auch die seit Langem diskutierte Zweitwohnsitzabgabe, sagt Schwaiger. „Sie wird rund 1000 Euro im Jahr betragen und richtet sich nach den Infrastrukturausgaben der Gemeinden pro Wohnung.“ Einen Lenkungseffekt dürfte eine Abgabe in dieser Höhe nicht haben. Schwaiger: „Wenn wir 5000 Euro verlangen, trifft das auch Einheimische, die ihr Elternhaus geerbt haben und mittlerweile woanders ihren Hauptwohnsitz haben. Das wäre für die, die nicht so viel Geld haben, eine Enteignung.“