

# Zweitwohnsitze: Applaus für strengen Kurs

Die geplanten Verschärfungen für Zweitwohnsitze stoßen auf überraschend positive Resonanz – auch in der Immobilienbranche.

STEFAN VEIGL

**SALZBURG.** War es ein Schnellschuss, um Kritik der Opposition im Landtagsausschuss am Mittwoch zu entgehen? Oder war es langfristig geplant und kühl kalkuliert, dass LH Wilfried Haslauer und Landesrat Josef Schwaiger (ÖVP) am Dienstag ein viel strengeres Vorgehen gegenüber Zweitwohnsitzern angekündigt haben?

Ein Rundruf am Mittwoch ergab jedenfalls viel Zustimmung für die angedachten Verschärfungen – auch aus der Immobilienbranche. Der Saalfeldner Anwalt Siegfried Kainz berät etwa überwiegend Bauträger und Projektentwickler, aber auch Bürgermeister. Kainz kann mit der angedachten Kennzeichnungspflicht für Flächen, auf denen Aparthotels gebaut werden, „gut leben – wenn klar ist, welche Regeln hier gelten“. Dann könnten solche Projekte nicht mehr im normalen Bauland entstehen, die Gemeinde müsste eine gesonderte Widmung vornehmen, sagen Experten. Was für Kainz auch Rechtssicherheit schaffen würde.

Bei einer Leerstandsabgabe, Haslauer schlägt maximal 40 Euro pro Monat vor, würde Kainz

sogar noch viel weiter gehen: „Wir haben mehrfach ans Land die Idee herangetragen, eine echte Zweitwohnsitzabgabe einzuführen.“ Aber das habe man sich nicht getraut, weil so eine Abgabe nur den Aufwand der Gemeinde für die Bereitstellung der Infrastruktur für Zweitwohnsitzer abdecken dürfe, so das Argument. Kainz: „Aber wenn der politische Wille da ist, könnte man auch eine Zweitwohnsitzabgabe von einigen Tausend Euro im Jahr einführen.“ Basis dafür könnte die Höhe der Ertragsanteile des Bunds sein, die jeder

## NEUEREGELN für Zweitwohnsitze

Ort für einen Hauptwohnsitzer kassiere.

Die noch bis 31. Dezember laufende Frist zur Legalisierung bisher illegaler Zweitwohnsitze beobachtet der Experte mit Spannung: „Über unsere Kanzlei haben sich aus den Gemeinden rund um Saalfelden zwischen 50 und 60 Klienten erkundigt; wir haben größtenteils für sie die Legalisierung gemacht.“ Aber wenn sich alle legalisiert hätten,



Der letzte Schrei ...

WWW.SN.AT/WIZANY

müssten es allein im Pinzgau einige Tausend sein, schätzt Kainz.

Elisabeth Rauscher, die laut eigenen Angaben das größte Maklerbüro Salzburgs führt („wir vermitteln rund 200 Objekte im Jahr“), findet eine Leerstandsabgabe gut – „wenn das Geld zweckgebunden für die Schaffung von Wohnungen verwendet wird“. Die von Haslauer genannte Zahl von bis zu 10.000 leeren Wohnungen in der Landeshauptstadt

bezweifelt sie: „Wir haben kaum Kunden, die eine Wohnung kaufen, um nur zwei Mal im Jahr hierherzukommen.“ Bei der angedachten entschädigungslosen Rückwidmung nach zehn Jahren von jenen 25 Hektar Zweitwohnsitzflächen, die noch nicht bebaut wurden, ist sie skeptischer: „In der Stadt wäre es für mich in Ordnung; in den Landbezirken ist das schon eine Wertminderung.“

**Makler-Urgestein Franz Stiller**

hat auch nichts gegen eine Leerstandsabgabe: „Ich habe immer schon gesagt, dass Geld bei Zweitwohnsitzen das einzige Lenkungsinstrument ist.“ Denn nicht genutzte Wohnungen brächten keine Umsätze. Er betont aber auch, dass eine Ausnahme von der Abgabe für Familienangehörige „Wunschdenken“ sei. Im Übrigen entstünden nicht in jedem Zweitwohnsitzgebiet nur solche Wohnformen, meint Stiller: „Beim Professorfeld in Koppl-Guggenthal, das wir vermarktet haben, sind von 127 Wohnungen 80 Prozent Hauptwohnsitze.“ Und die Aparthotels? „Die brauchen wir so nötig wie einen Kropf. Das sind halb legale Umgehungen. Die müssen damit rechnen, dass die Legistik nachzieht.“

Einzig die geplante Senkung der Grenze bei Beherbergungsgroßbetrieben von 120 auf 80 Zimmer sieht Stiller kritisch: „Dann sind die Häuser zu klein, um sich zu rechnen.“ Das meint

auch der Geschäftsführer des Tourismusverbands Saalbach-Hinterglemm, Wolfgang Breituß: „Gerade im Viersternbereich braucht man eine gewisse Größe, um so etwas rentabel zu führen.“ Leerstandsabgabe („da muss man mit viel höheren Beträgen anfahren“) und entschädigungslose Rückwidmungen nach zehn Jahren befürwortet auch er.

Die Verfassungsrechtsexperten beurteilen einzig die Leerstandsabgabe als juristisch heikel – insbesondere die geplante Ausnahme für Vorsorgewohnungen für Familienmitglieder: „Denn auch ein EU-Ausländer darf in Österreich in Form von Immobilien für sich oder seine Familie vorsorgen“, sagt einer.

Und was sagt die Politik? Gemeinbundpräsident Günther Mitterer (ÖVP) ist voll des Lobes für die Pläne: „Der Kurswechsel ist immer schon diskutiert worden. Ich bin froh, dass man das aufgegriffen hat.“ Ähnlich argumentiert Salzburgs Stadtchef Harald Preuner (ÖVP). Speziell freut ihn die geplante Zimmer-Grenze bei den Hotels: „Dann müssen wir mit den bestehenden Hotels auskommen; die sind dann besser ausgelastet und können ihr Personal besser zahlen.“

Auch von den Landtagsparteien gab es ausschließlich Zustimmung zu den ÖVP-Plänen – wobei sich Grüne, SPÖ und FPÖ gleichermaßen auf die Fahnen heften, Leerstandsabgabe und Rückwidmungen teils schon lange vor der ÖVP gefordert zu haben.

Noch offen ist, wie viele Zweitwohnsitzer ihre Bleibe noch bis Silvester legalisieren. Landesrat Schwaiger geht von „aktuell weit über tausend Meldungen“ aus – bei geschätzten bis zu 40.000 Zweitwohnsitzen. Genaue Zahlen fehlen, weil das noch nie erhoben worden ist. Zuständig seien die Gemeinden, sagt Schwaiger. „Aber es wird keine Fristverlängerung geben. Das ist fix.“

## Leerstände und Preisschübe zwingen Politik zum Handeln

STANDPUNKT

Hermann Fröschl



Bemerkenswert sei es, welche „un glaubliche Eingriffe“ ins Eigentumsrecht und in den freien Markt sich die ÖVP plötzlich vorstellen könne. Sei das „eine Humanismuskwelle zum Advent“ oder doch nur „eine Empfehlung aus der PR-Abteilung“?

Sogar ein SN-Leser in Wien horchte auf: Keine neuen Zweitwohngebiete, schärfere Regeln für Aparthotels, eine Zweitwohnsitzabgabe, zusätzlich eine Abgabe für jene, die Wohnungen leer stehen lassen. Die ÖVP will darum (natürlich) kein besonderes Aufsehen machen, hat ihren eigenen Kurs in Wahrheit aber massiv korrigiert. Dass alle anderen Parteien für sich reklamieren, Verschärfungen schon lange

zu fordern, ist auch klar. Es stimmt größtenteils ja auch.

Im Landtag ist eine breite Mehrheit für schärfere Handhaben sicher. Abgaben auf Leerstände und Zweitwohnungen sind auch berechtigt. Dem Umstand, dass im großen Stil gebaut wird, zugleich die Preise aber steigen und steigen, kann die Politik nicht ewig zuschauen. Auch wenn vor zu großen Erwartungen gewarnt werden muss. Die Einflussmöglichkeit lokaler Politik ist angesichts der internationalen Nullzinspolitik tatsächlich beschränkt.

Statt Emotionen braucht es kühlen Kopf. Statt taktischer Spielchen rechtlich saubere und praktikable Lösungen. An Letzterem haperte es in der Vergangenheit oft. Selten war die Chance so groß, dass sich Salzburgs Politik gemeinsam gegen die Verwerfungen auf dem Wohnungsmarkt stemmt. Diese (wieder einmal) verstreichen zu lassen wäre fahrlässig.

## Registrierungspflicht für Airbnb ist auf Schiene

**SALZBURG.** Erwartungsgemäß einstimmig ist am Mittwoch im Landtagsausschuss das geplante Nächtigungsabgabengesetz beschlossen worden. Ein SPÖ-Antrag zur Einführung der Registrierungspflicht von Angeboten auf Airbnb-Plattformen wurde vom Ausschuss zudem mit Bericht zur Kenntnis erledigt. Hintergrund der Regelung ist, dass künftig nur jene Vermieter legal über Onlineplattformen wie Airbnb vermieten dürfen, wenn sie sich zuvor bei ihrer Gemeinde als Onlinevermieter registriert haben. Im Zuge der Registrierung wird dann überprüft, ob diese Vermietung rechtlich zulässig ist. Zudem erhält die Kommune dadurch auch die Daten der Mie-

ter – um so auch eine Hinterziehung von Steuern und Ortstaxe bzw. neuerdings Nächtigungsabgabe zu verhindern. Aufhorchen im Ausschuss ließ LAbg. Wolfgang Mayer (ÖVP): Er betonte, dass in Städten wie Wien oder Paris bereits in 50 Prozent der Innenstadtlagen über Airbnb ver-

### Stadt ging heuer gegen 40 Airbnb-Sünder vor

mietet würde. 2017 habe es in Salzburg 110.000 Ankünfte von Airbnb-Gästen gegeben; eine jährliche Verdoppelung seither sei anzunehmen: „Wir haben heuer allein 40 Fälle, die von der Stadt Salzburg verfolgt und auch zur Anzeige gebracht werden.“

## Reaktionen aus der Immobilienbranche

### Wie beurteilen Sie Abgaben für Zweitwohnsitze und leer stehende Wohnungen?



Siegfried Kainz, Rechtsanwalt in Saalfelden

„Eine Abgabe auf Zweitwohnsitze könnte auch einige Tausend Euro betragen.“



Elisabeth Rauscher, Rauscher Immobilien

„Eine Leerstandsabgabe ist gut, wenn sie zweckgebunden für den Wohnbau verwendet wird.“



Franz Stiller, Stiller & Hohla Immobilien

„Geld ist bei Zweitwohnsitzen das einzige Lenkungsinstrument.“