



Rottenmann, am 27. Jänner 2025

Liebe Bürgerinnen und Bürger!

Es gehört zu den Aufgaben eines Bürgermeisters, auch nicht „populäre“ Botschaften zu überbringen. Dazu gehört unzweifelhaft das Ersuchen an Sie als **EigentümerInnen** eines Hauses oder einer Wohnung, sich mit der Verordnung zur **Zweitwohnsitz- und Leerstandsabgabe** auseinanderzusetzen. Dies ist dann erforderlich, wenn auf Ihrem „Eigentum“ kein Hauptwohnsitz begründet ist. Bitte beachten Sie dabei auch, dass jede einzelne Wohneinheit in einem Ihnen gehörigen Objekt gesondert zu beurteilen ist.

Den Verordnungstext, Erklärungen und nähere Erläuterungen dazu finden Sie auf www.rottenmann.at/zweitwohnsitz-und-wohnungsleerstandsabgabe/

Daraus ist ersichtlich, dass es auch Ausnahmen von der Abgabepflicht gibt, deren Umstand im Einzelfall ebenfalls mittels schriftlicher Bestätigung, in diesem Falle auf einer „**Ausnahmeerklärung**“, der Abgabenbehörde mitzuteilen ist.

Für die selbständig, also auch **ohne Aufforderung der Behörde**, einzureichende Erklärung, gilt laut Verordnung die „Frist 31. März des Folgejahres“.

Die Gemeinde ist im Falle einer verspäteten, also erst nach dem 31. März erfolgten Einbringung der Erklärung auf Basis der Bundesabgabenordnung verpflichtet, einen Verspätungszuschlag im Ausmaß von „bis zu 10%“ der festzusetzenden Abgabe vorzuschreiben.

Die Abgabe ist nun „binnen 4 Wochen ab Bekanntgabe der Selbstberechnung“ zu entrichten. Demnach endet die **Zahlungsfrist spätestens am Montag, dem 28. April 2025**. Wird diese Frist eingehalten, sind seitens der Abgabenbehörde keine weiteren Schritte erforderlich.

Andernfalls ist jedoch die Abgabenbehörde angehalten, konkrete **Erhebungsmaßnahmen im Einzelfall** einzuleiten. Die Stadtgemeinde hat dann eine allfällige Abgabenvorschreibung (mittels Bescheid) bzw. die Festsetzung von Säumniszuschlägen zu prüfen.

Die **Höhe der Abgabe** ist an die Vorgaben angelehnt, welche das Land Steiermark gegenüber den steirischen Gemeinden veröffentlicht hat. „Rottenmann“ liegt mit **€ 7,00 pro Quadratmeter Nutzfläche** im Vergleich mit anderen steirischen Gemeinden dabei „im unteren Bereich“.

Der Gemeinderat der Stadt wollte dabei auch dem Umstand Rechnung tragen, dass Rottenmann keine typische „Zweitwohnsitzgemeinde“ ist, und demnach im Gemeindevergleich auch differenziert werden sollte. Leerstehende Wohnungen wurden meist nicht als „Spekulationsobjekt“ angeschafft, sondern stammen zum überwiegenden Teil aus Familienbesitz, der seinen ursprünglichen Wohnzweck



verloren hat. Dies bestätigt auch der Umstand, dass vielfach „alte“ Wohnungen, oftmals aus den „60er-Jahren“, von Leerstand betroffen sind. „Typische“ Zweitwohnsitze kommen laut erster Analyse selten vor. Zweitwohnsitze betreffen oft den Familienbereich, z.B. wenn Kinder wegziehen. Beruflich veranlasste Zweitwohnsitze (Schule vor Ort, PflegerInnen, Arbeiterbereich usw.) sind ohnehin aufgrund des Bestehens einer Ausnahmebestimmung kein Thema bzw. sollten diese als solche mit „Ausnahmeformular“ erklärt werden.

Auch wenn immer wieder zu lesen ist, **die Gemeinden wären „ermächtigt“** und insofern „frei“ in ihrem Handeln, eine entsprechende Verordnung zu erlassen, werden diese dennoch von der „Gemeindeaufsichtsbehörde“ auch diesbezüglich überwacht und geprüft. Ein „Absehen“ von der Einhebung einer entsprechenden, auf Basis des Landesgesetzes festgelegten Abgabe, ist vor diesem Hintergrund nicht ohne weiteres möglich.

In den Materialien des Landesgesetzgebers sind Argumente enthalten, die für die neue Abgabenerhebung durchaus nachvollziehbar sind. Das vielfach geäußerte Argument - „Ich zahle für das Haus ohnehin meine Abgaben“ - gilt nämlich nur sehr bedingt. Die Einnahmen aus Kanal und Wasser müssen bei der Gemeinde in einen eigenen, abgeschlossenen Rechnungskreis (für eben Kanal- und Wasserinvestitionen) einfließen, aus denen generelle Aufwendungen für die Infrastruktur nicht beglichen werden dürfen. Weitere, für die Aufschließung von Objekten erforderliche Infrastrukturmaßnahmen werden zu einem wesentlichen Teil aus Ertragsanteilen finanziert, deren Berechnungsgrundlage die Anzahl der per **Hauptwohnsitz** in einer Gemeinde Gemeldeten ist. Sowohl im Zusammenhang mit Zweitwohnsitzmeldungen als auch bei Leerständen fehlen entsprechende **Mitfinanzierungen an einer Infrastruktur**, die aber **alle** nutzen. Beispiele dafür sind Aufwendungen für Gemeindestraßen samt Reinigung und Beleuchtung, Wildbachverbauung, Feuerwehrewesen und Rettungsdienste.

Ich ersuche Sie dazu um Ihr **Verständnis** und **Ihre Mitarbeit**, um Folgen (in Form von zu setzenden Zwangsmaßnahmen), welche auch für „die Gemeinde“ unangenehm wären, zu vermeiden.

Mit freundlichen Grüßen

Bgm. Günter Gangl