Zahl: BILDUNG/019/2022

Zahl: 80/100 A/0123/2023 D/0251/2023 Stand 2023-01-03

Information zur Zweitwohnsitzabgabe[1]

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Gemeinde Hallein hat von Ihrer Ermächtigung zur Ausschreibung einer Abgabe auf Zweitwohnsitze gem. § 1 Zif. 1 Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz, LGBl 71/2022 (ZWAG) Gebrauch gemacht und hebt ab 1.1.2023 eine Kommunalabgabe Zweitwohnsitz ein.

Den entsprechenden aktuellen Verordnungstext einschließlich der Abgabenhöhe finden sie auf unserer Homepage oder erhalten sie auf Anfrage am Stadtamt.

Die Aufnahme und Auflassung eines Zweitwohnsitzes – dies ist iS des § 3 Abs. 2 ZWAG jeder Wohnsitz, der nicht als Hauptwohnsitz gemeldet ist – ist gem. § 8 Abs. 2 ZWAG der Abgabenbehörde anzuzeigen. Die Meldepflicht trifft den Abgabenschuldner.

Abgabenschuldner sind

- die Eigentümer der Wohnung, im Falle eines Baurechtes jedoch die Baurechtsberechtigten; Miteigentümer (gemeinsam Bauberechtigte) schulden die Abgabe zur ungeteilten Hand; im Fall von Wohnungseigentum gilt dies nur für die Partner einer Eigentümerpartnerschaft (§ 5 Abs. 1 ZWAG) oder
- wenn die Wohnung unbefristet oder mind. 6 Monate vermietet, verpachtet oder sonst überlassen wird, sind für die Dauer der Überlassung die Inhaber (Mieter, Pächter, Fruchtnießer udgl.) Abgabenschuldner. Bei gemeinsamer Innehabung schulden sie die Abgabe zur ungeteilten Hand (§ 5 Abs. 2 ZWAG).

Für die Erfüllung der Anzeigepflicht nutzen Sie bitte das im Anhang beigefügte Formular „Anzeige der Aufnahme und Auflassung eines Zweitwohnsitzes gem. § 8 Abs. 2 ZWAG“ und übermitteln sie dieses binnen 4 Wochen ab dem Erhalt dieses Schreibens an die Gemeinde als Abgabenbehörde. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Verwaltungsübertretung gem. § 17 Abs. 1 Zif. 1 ZWAG dar und kann mit einer Geldstrafe bis zu 1.000 € bestraft werden.

Änderungen in Bezug auf die Person des Abgabenschuldners sind von diesem binnen eines Monats ab Eintritt der Änderung der Gemeinde als Abgabenbehörde zu melden. Im Fall des § 5 Abs. 2 ZWAG haften bis zur Meldung an die Gemeinde die Abgabepflichtigen gem. § 5 Abs. 1 und Abs. 2 ZWAG zur ungeteilten Hand (§ 5 Abs. 3 ZWAG).

Jedenfalls von der Abgabepflicht ausgenommen sind Wohnungen, die auch als Hauptwohnsitz verwendet werden. Ob eine weitere, der vom Gesetzgeber vorgesehenen Ausnahmen (§ 4 ZWAG)

[1] Das beiliegende Informationsblatt bezieht sich auf die Rechtslage zum 1.1.2023 und ersetzt nicht die Kenntnis der geltenden abgabenrechtlichen Gesetze und Verordnungen. Änderungen, die sich insbesondere durch eine geänderte Rechtslage ergeben können, sind vorbehalten.

zutrifft, ist vom Abgabeschuldner nachzuweisen oder – wenn ein Beweis nach den Umständen des Einzelfalles nicht zumutbar ist – zumindest glaubhaft zu machen (§ 5 Abs. 4 ZWAG).

Die Möglichkeit dazu besteht im Rahmen der Abgabenerklärung, die bis zum 15. Jänner des Folgejahres (für das Abgabenjahr 2023 ist dies der 15. Jänner 2024) bei der Abgabenbehörde einzureichen ist (§ 8 Abs. 4 erster Satz ZWAG).

Eine entsprechende Mustererklärung wird voraussichtlich – sofern die Salzburger Landesregierung von Ihrer Verordnungsermächtigung gem. § 8 Abs. 5 ZWAG nicht Gebrauch macht – seitens der Gemeinde ab dem 4. Quartal 2023 bereitgestellt werden.

Nochmals die wichtigsten Eckpunkte im Überblick

Die Gemeinde hebt ab 1.1.2023 eine Zweitwohnsitzabgabe ein. Zweitwohnsitze sind alle Wohnsitze, an denen kein Hauptwohnsitz begründet ist. Dies sind auch Ferienwohnungen und dauernd überlassene Ferienwohnungen, für welche eine besondere Nächtigungsabgabe gem. dem Salzburger Nächtigungsabgabengesetz (SNAG) eingehoben wird. Abgabepflichtig ist der Eigentümer (bzw. Baurechtsberechtigte), wenn die Wohnung länger als 6 Monate vermietet (oder sonst überlassen wird) wird, der Mieter (oder sonst Nutzungsberechtigte). Der Abgabepflichtige hat bei der Gemeinde als Abgabenbehörde eine Anzeige über die Aufnahme/Auflassung des Zweitwohnsitzes vorzunehmen. D.h. die Anzeigepflicht trifft im Regelfall entweder den Eigentümer oder den Mieter (abhängig von der Dauer des Mietverhältnisses). Vorraussichtlich ab dem 4. Quartal 2023 wird seitens der Gemeinde eine Musterabgabenerklärung bereitgestellt, bei der sie auch allfällige Befreiungsgründe angeben können. Diese Abgabenerklärung ist dann bis 15. Jänner 2024 bei der Gemeinde einzureichen. Wenn kein Befreiungstatbestand zutrifft, erhalten sie in der Folge eine bescheidmäßige Vorschreibung. Dies bedeutet, dass die Abgabe frühstens ab Anfang 2024 zu entrichten ist.

Für Rückfragen stehen ihnen unsere Mitarbeiter*innen im Abgabenamt gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Der Bürgermeister
Alexander Stangassinger

Anlage: Anzeige der Aufnahme und Auflassung eines Zweitwohnsitzes gem. § 8 Abs. 2 ZWAG