

Wie die Blauen zur Leerstandsabgabe stehen

Steuern bald auch auf Share-Deals – ÖVI fordert Plan in Sachen Gebäuderichtlinie

Der Standard 2025 01 18

Martin Putschögl, Bernadette Redl

Laut Statistik Austria gibt es in Österreich 635.000 leerstehende Wohneinheiten, in denen 1,3 Millionen Menschen Platz hätten. Gleichzeitig sind viele Österreicherinnen und Österreicher auf der Suche nach leistbarem Wohnraum und finden ihn nicht. Das Problem: In der Vergangenheit wurden zahlreiche Wohnungen an den tatsächlichen Bedürfnissen der Menschen vorbei gebaut, nämlich für Anlegerinnen und Anleger, um Geld zu parken. Oft bleiben diese Wohnungen dann leer.

Leerstandsabgaben sollen dem Problem entgegenwirken. Manche Bundesländer setzen bereits seit einigen Jahren solche Maßnahmen um. Vergangenes Jahr hat dann der Nationalrat per Verfassungsänderung den Bundesländern auch noch mehr Spielraum bei der Höhe dieser Abgaben eingeräumt.

„Eingriff in Grundrecht“

Die FPÖ nannte Leerstandsabgaben eine „Enteignung unserer Bevölkerung“ und verkündete, „ein freiheitlicher Volkskanzler“ würde „diesen ‚marxistischen Angriff‘ auf das Eigentum der Bürger sofort wieder abschaffen“. Ähnliches war auch im Wahlprogramm der Blauen zu lesen. Man sehe die Abgaben als „verdeckte Vermögenssteuer und als massiven Eingriff in das Grundrecht auf Eigentum“, hieß es dort.

Da die Abgaben Ländersache sind, dürfte die FPÖ allerdings, sollte sie in die Bundesregierung kommen, keinen großen Einfluss darauf ausüben können. Eine erneute Verfassungsänderung bräuchte wieder eine Zweidrittelmehrheit, die ÖVP

und FPÖ gemeinsam allerdings nicht haben.

Dass Leerstandsmobilisierung sinnvoll ist, darüber ist man sich zumindest in der Fachwelt einig. „Leerstandsentwicklung hilft beim Sparen, es muss keine neue Infrastruktur gebaut werden, und der Gebäudebestand benötigt bei seiner Aktivierung einen geringeren Ressourceneinsatz als Neubauten“, heißt es dazu etwa von Peter Nageler und Roland Gruber vom Architektur- und Raumentwicklungsbüro Nonconform. Von der zukünftigen Regierung erwarten die beiden, dass sie die Themen der Orts- und Stadtkernstärkung konsequent aufgreift und dem vielschichtigen Leerstand entgegenwirkt.

Steuern auf Share-Deals

Ob und wie sich das Thema Leerstand letztlich in einem etwaigen blau-schwarzen Koalitionspapier wiederfinden wird, ist noch nicht

absehbar. Seit Donnerstag sind aber weitere Details der Budgetpläne der beiden Parteien bekannt. Eines betrifft die Grunderwerbsteuer. Sie wird künftig auch bei sogenannten Share-Deals anfallen, also wenn eine Liegenschaft nicht direkt – per Grundbuchtransaktion – übernommen wird, sondern eine Gesellschaft gekauft wird, die die Liegenschaft besitzt. Bisher gab es hier eine Ausnahme.

„Rechtssicherheit“

Die Immobilienwirtschaft hofft, dass es endlich wieder „Rechts- und Planungssicherheit“ gibt, wie Anton Holzapfel, Geschäftsführer des Verbands der Immobilienwirtschaft (ÖVI), sagt. Das betrifft etwa das Mietrecht, aber auch den Bereich der Sanierungsförderungen. Und Holzapfel fordert von der Politik auch endlich „einen Plan“ ein, was die Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie bis 2026 betrifft.



Leerstand ist nicht nur bei Geschäftslokalen ein Problem. In Österreich sind auch zahlreiche Wohnungen unbewohnt.

Foto: iStock