

# Zweitwohnsitze: Ab jetzt läuft die Aktion „Legalisierung“

2019: Ein Jahr lang haben Wohnungsbesitzer Zeit, sich freiwillig zu melden. Es winkt ein „Persilschein“ – und eine Zweitwohnsitzabgabe.

HEIDI HUBER

**SALZBURG.** Es könnten nur 10.000 sein. Oder aber 25.000. Vielleicht sogar 40.000. Niemand weiß das so genau. Und das ist das Problem an der Sache. Wie viele (illegale) Zweitwohnsitze gibt es im Land Salzburg?

„Wir tappen im Dunkeln“, meint der für Raumordnung zuständige ÖVP-Landesrat Josef Schwaiger. Keine Statistik hilft ihm. Nur diese hier: Es gibt 185.000 Hauptwohnsitze im Bundesland und 60.000 Nicht-Hauptwohnsitze. Wobei unter Weiteres sowohl Leerstände fallen als auch Wohnungen, die beruflich oder für das Studium nebenbei genutzt werden. In vielen Gemeinden wurde jahrelang ver-

sucht, den illegalen Zweitwohnsitzen beizukommen. Teilweise wurden Detektive engagiert, die nachweisen sollten, wie selten der Wohnungsbesitzer da ist. Der Kampf glich jenem gegen Windmühlen.

Seit gestern, 1. Jänner, läuft eine 365-Tage-Frist. Nun haben jene, die einen Zweitwohnsitz besitzen, ein Jahr lang Zeit, sich bei der Gemeinde zu melden. Es ist eine Pflicht, wenn sie ihre Zweitwohnung rechtmäßig und legal besitzen wollen. Diese „Anzeige“ bei der Gemeinde erfolgt mit einem einfachen Formular und einer Gebühr von 250 bzw. 500 Euro. Eine Legalisierung geht aber nur für jene Wohnungen, deren Kauf länger als drei Jahre zurückliegt.

## 82 Orte sind ab jetzt automatisch „Beschränkungsgemeinden“

Abgesehen von den neuen Regelungen für Zweitwohnungsbesitzer ist seit 1. Jänner auch eine neue Verordnung für die Gemeinden in Kraft.

Orte, die mehr als 16 Prozent Nicht-Hauptwohnsitze (gemessen am gesamten Wohnungsbestand) aufweisen, gelten automatisch als „Zweitwohnsitz-Beschränkungsgemeinden“. Für 82 von

119 Gemeinden im Bundesland Salzburg trifft das mittlerweile zu – darunter auch die Stadt Salzburg. In diesen Gemeinden kann es weiterhin Zweitwohnsitze geben, allerdings nur, wenn die Gemeindepolitik ausdrücklich Ja zu einer neuen Ausweisung eines solchen Gebiets sagt. Ausnahmen von der 16-Prozent-Regelung hat das Land im Vorfeld nicht genehmigt.



### Wohnsitznot ...

„Wir klaben die Nicht-Hauptwohnsitze jetzt auseinander. Dann sehen wir, was übrig bleibt“, meint Landesrat Schwaiger. Das Land wolle wissen, wie die Wohnungen genutzt würden. Für Zweitwohnungsbesitzer plane man bis Mitte 2019 eine Abgabe. Schließlich hätten die Gemeinden ja auch Aufwendungen – wie etwa Kanal, Straßen und Schneeräumung aufrechtzuerhalten. „Diese Abgabe kann über 1000 Euro sein. Bei 1500 Euro sollte Schluss sein“, meint Schwaiger.

Der Landesrat geht davon aus, dass sich Tausende Wohnungsbesitzer freiwillig melden werden. Er appelliert trotzdem an alle Betroffenen, sich aus der Deckung zu wagen. „Denn dann hat man in Wahrheit ‚a Ruah‘. Man muss sich ja nicht genieren mit einem Zweitwohnsitz. Das ist sein Eigentum. Die Vernünftigen werden sich melden.“ In der Landeshauptstadt, wo Tausende ille-

gale Zweitwohnsitze vermutet werden, dürfte die Sache schwieriger werden. Bgm. Harald Preuner (ÖVP) geht nicht davon aus, dass sich die Wohnungsbesitzer freiwillig deklarieren. „Vielleicht werden ein paar nervös. Aber ich glaube nicht, dass sich da alle

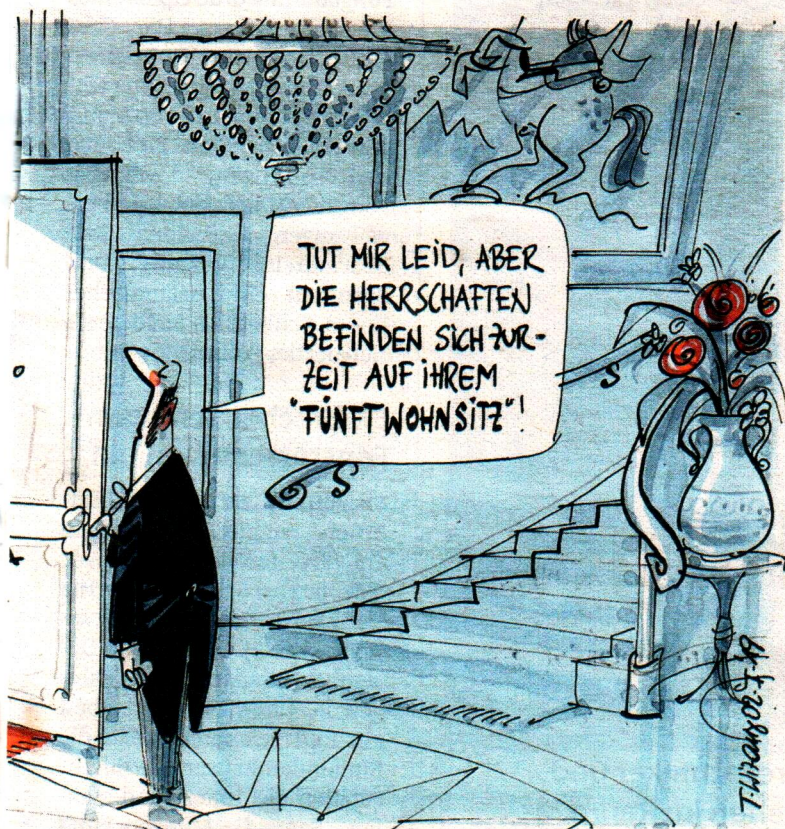


Roland Meisl, SPÖ-Abgeordneter

„Das ist wie ein Freibrief. Wie war das noch in Sonntagsreden?“

brav melden. Wenn sie es tun, sind sie aus dem Schneider.“ Das Interesse der Stadt, Zweitwohnsitze in Hauptwohnsitze umzuwandeln, ist jedenfalls schon des Geldes wegen enorm. Je mehr Einwohner, desto mehr Bundesertragsanteile gibt es. Pro Einwohner sind es rund 1000 Euro. „Wir haben ein legitimes Interesse daran“, sagt Preuner. Die Stadt-





WWW.SN.AT/WIZANY

planung ist bereits beauftragt, zu sondieren, wie viel zusätzliches Personal für die Meldungen von Zweitwohnungsbesitzern notwendig ist.

Ziel der Sache sei es, nicht nur einen Überblick zu haben, sondern auch die Zweitwohnsitze auf Dauer zu reduzieren, meint der Landesrat. „Diese Wohnungen dürfen nur noch in direkter Linie weitergegeben werden. Als Zweitwohnsitz dürfen sie nicht mehr verkauft werden. Da muss dann ein Hauptwohnsitz begründet werden.“

Wie viele Zweitwohnsitze seine Gemeinde hat, weiß der St. Gilgener ÖVP-Bürgermeister Otto Kloiber seit 1993 ziemlich genau. Sie halten sich die Waage. „Es sind rund 1500 Hauptwohnsitze und 1450 Zweitwohnsitze.“ Seit Jahren habe die Gemeinde Probleme damit nachzuweisen, ob es sich um illegale Zweitwohnsitze handle. „Da wird ein Grundstück verkauft an einen Ti-

roler, der sich am Wolfgangsee ein Haus baut. Der meldet irgendwen mit Hauptwohnsitz an. Da kannst daneben zuschauen, wie der das behauptet und unterschreibt. Und hast keine Handhabe, das zu kontrollieren“, sagt Kloiber. Er finde die Verordnung



**Josef Schwaiger, ÖVP-Landesrat**

**„Vernünftige werden sich melden, damit a Ruah is.“**

des Landes, die jetzt greife, daher nicht schlecht. „Das kann man nicht perfekt lösen. Aber wenigstens ist es ein Ansatz. Wir möchten ja keinen vertreiben oder stierln anfangen, aber wenigstens kontrollieren, was es ist.“

Die „Legalisierungswelle“ finden aber längst nicht alle gut. Die SPÖ spricht von einem „Freibrief“ für Zweitwohnungsbesit-

zer, wie Abgeordneter Roland Meisl erklärt. „Diese Regelung zeigt, wie sehr die reale Politik dieser Landesregierung im Kampf gegen Zweitwohnsitze von jener der Sonntagsreden abweicht. Bei jeder Sonntagsrede wird betont, wie schlimm Zweitwohnsitze sind und wie sehr man sich bemüht, dagegen anzukämpfen. Tatsache ist, dass die Eigentümer ein Jahr lang die Möglichkeit haben, ihren nicht legalen Zweitwohnsitz zu legalisieren.“ Damit seien diese Wohnungen für immer für Einheimische vom Markt. „Ein neuerlicher Beitrag, dass sich die Wohnungspreise in Salzburg weiter nach oben drehen“, meint Meisl.

Bis 31. Dezember 2019 werden wohl Tausende Wohnungsbesitzer das Formular ausfüllen und sich bei der jeweiligen Gemeinde melden. Aber was haben jene zu befürchten, die ihren Zweitwohnsitz trotz „Persilschein“ nicht melden? In den Gemeinden geht Schwaiger davon aus, dass die Bürgermeister die Wohnungen aufspüren, weil sie ohnehin „Bescheid“ wissen. In der Landeshauptstadt ist es wiederum Sache des Magistrats, das zu kontrollieren. Sollte man 2020 weitere illegale Zweitwohnsitze aufstöbern, würden „rechtliche Konsequenzen“ drohen. Noch ist das alles freilich nur Theorie.