

Stand 15.11.2023

Abgabe auf Zweitwohnsitze

Die Zweitwohnsitzabgabe wird für Zweitwohnsitze erhoben. Als solcher gilt jeder Wohnsitz, der nicht als Hauptwohnsitz verwendet wird. Als Wohnung gelten eingerichtete, für Wohnzwecke entsprechend ausgestattete Räumlichkeiten, die vom Inhaber ohne wesentliche Veränderung zur Deckung eines, wenn auch nur zeitweiligen Wohnbedarfs verwendet werden können.

Ausgenommen von der Abgabepflicht sind Wohnungen, die auch als Hauptwohnsitz (z. B. von einer anderen im selben Haushalt wohnenden Person) oder überwiegend für Zwecke nach der Aufzählung gemäß § 5 Z 17 lit a sublit bb bis ff ROG 2009 verwendet werden.

Darunter fallen Wohnungen:

- die der touristischen Beherbergung von Gästen dienen (nicht ausgenommen ist die Eigennutzung von Apartments in Beherbergungsbetrieben, wenn kein typischer Beherbergungsvertrag vorliegt)
- die für land- und forstwirtschaftliche Zwecke notwendig sind (z. B. Almbewirtschaftung),
- die dem Zweck der Ausbildung oder der Berufsausübung dienen, soweit dafür ein dringendes Wohnbedürfnis besteht
- die der notwendigen Pflege oder der Betreuung von Menschen dienen.
- Weiters ausgenommen sind Wohnungen gemäß § 31 Abs 2 Z 1 ROG 2009¹.

Beachten Sie: Personen, die sich auf eine Ausnahme berufen, haben die Umstände dafür nachzuweisen bzw. wenn ein Nachweis nicht zumutbar ist, zumindest glaubhaft zu machen.

¹ bei Wohnungen i.S. des § 31 Abs. 2 Zif. ROG handelt es sich um Wohnungen, die durch Rechtserwerb von Todes wegen oder nach zehnjähriger Hauptwohnsitznutzung durch Schenkung oder Übergabevertrag von Personen erworben worden sind, die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, soweit keine entgeltliche Überlassung der Wohnung an vom bisherigen Rechtsinhaber, dessen Ehegatten oder eingetragenen Partner oder vom Rechtserwerber, dessen miterwerbendem Ehegatten oder eingetragenen Partner verschiedene Personen zu Zweitwohnzwecken erfolgt; dies gilt auch, wenn Anteile zwischen Personen, die diese auf eine der vorgenannten Arten erworben haben, in weiterer Folge rechtsgeschäftlich übertragen werden

Abgabenschuldner sind grundsätzlich die Eigentümer der Wohnung, im Fall eines Baurechtes die Bauberechtigten. Wenn die Wohnung unbefristet oder mindestens sechs Monate vermietet, verpachtet oder sonst überlassen wird, ist der Inhaber (Mieter, Pächter etc.) Abgabenschuldner.

Die Abgabe wird nach der Nutzfläche der Wohnung und nach den angefangenen Kalendermonaten, in denen ein Zweitwohnsitz vorliegt bemessen.

Der Abgabenzeitraum für die Zweitwohnsitzabgabe ist ein Kalenderjahr. Die Abgabepflicht besteht bis zum Ende des Kalendermonats, in dem ein Zweitwohnsitz vorliegt. Die Aufnahme und die Auflassung eines Zweitwohnsitzes sind der Abgabenbehörde binnen einem Monat unaufgefordert anzuzeigen.

Die Abgabenschuldner haben bei der Abgabenbehörde für jedes Kalenderjahr bis zum 15. Februar des Folgejahres eine Abgabenerklärung (s. Vorlage "Abgabenerklärung Zweitwohnsitzabgabe") unaufgefordert einzureichen.

1. Höhe der jährlichen Abgabe für Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von:

für Wohnungen mit einer Nutzfläche

durch die Gemeindevertretung festgesetzter Abgabebetrag

bis einschließlich 40m²

€ 260,00

> 40m² bis einschließlich 70m²

€ 455,00

> 70m² bis einschließlich 100m²

€ 650,00

> 100m² bis einschließlich 130m²

€ 845,00

> 130m² bis einschließlich 160m²

€ 1.040,00

> 160m² bis einschließlich 190m² € 1.235,00

> 190m² bis einschließlich 220m² € 1.430,00

> 220m² € 1.625,00

2. Höhe der jährlichen Abgabe für Wohnungen, für welche zusätzlich eine besondere Nächtigungsabgabe gem. dem Salzburger Nächtigungsabgabengesetz (§ 1 Abs. 4 SNAG) entrichtet wird

für Wohnungen mit einer Nutzfläche

durch die Gemeindevertretung festgesetzter Abgabebetrag

bis einschließlich 40m² € 130,00

> 40m² bis einschließlich 70m² € 227,50

> 70m² bis einschließlich 100m² € 325,00

> 100m² bis einschließlich 130m² € 422,50

> 130m² bis einschließlich 160m² € 520,00

> 160m ² bis einschließlich 190m ²	€ 617,50
--	----------

> 190m ² bis einschließlich 220m ²	€ 715,00
--	----------

> 220m ²	€ 812,50
---------------------	----------

Die vorstehende Information gibt auszugsweise die wichtigsten Eckpunkte der neuen Zweitwohnsitzabgabe wieder. Die vollständigen und jeweils aktuellen rechtlichen Bestimmungen sind dem geltenden Gesetzestext (Salzburger Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz, LGBl Nr. 71/2022 idgF) sowie der Abgabenverordnung der Gemeinde zu entnehmen.