jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

RS Vfgh 2026/3/2 V220/2025 ua

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 02.03.2026

Index

L3735 Zweitwohnsitz- und Leerstandsabgabe

Norm

B-VG Art6 Abs3, Art139 Abs1 Z1
Stmk Zweitwohnsitz- und WohnungsleerstandsabgabeG §1, §2, §3, §4, §5, §6, §7
FAG 2017 §16 Abs1 Z4
ZweitwohnsitzabgabeO des Gemeinderates der Marktgemeinde Irdning-Donnersbachtal vom 13.03.2023
VfGG §7 Abs2

1. B-VG Art. 6 heute
2. B-VG Art. 6 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 115/2013
3. B-VG Art. 6 gültig von 01.10.2011 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 43/2011
4. B-VG Art. 6 gültig von 01.01.2004 bis 30.09.2011 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
5. B-VG Art. 6 gültig von 01.01.1995 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 504/1994
6. B-VG Art. 6 gültig von 01.01.1989 bis 31.12.1994 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 685/1988
7. B-VG Art. 6 gültig von 19.12.1945 bis 31.12.1988 zuletzt geändert durch StGBl. Nr. 4/1945
8. B-VG Art. 6 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

1. FAG 2017 § 16 gültig von 01.01.2024 bis 31.12.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2023
2. FAG 2017 § 16 gültig von 15.02.2022 bis 31.12.2023
3. FAG 2017 § 16 gültig von 01.01.2017 bis 31.12.2021

1. VfGG § 7 heute
2. VfGG § 7 gültig ab 22.03.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 16/2020
3. VfGG § 7 gültig von 01.01.2015 bis 21.03.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 101/2014
4. VfGG § 7 gültig von 01.01.2015 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 92/2014
5. VfGG § 7 gültig von 01.03.2013 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
6. VfGG § 7 gültig von 01.07.2008 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
7. VfGG § 7 gültig von 01.01.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
8. VfGG § 7 gültig von 01.10.2002 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 123/2002
9. VfGG § 7 gültig von 01.01.1991 bis 30.09.2002 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 329/1990
10. VfGG § 7 gültig von 01.07.1976 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 311/1976

Leitsatz

Keine Gesetzwidrigkeit einer ZweitwohnsitzabgabeO der Gemeinde Irdning-Donnersbachtal durch die Wahl des Höchstsatzes der Abgabe; hinreichende Dokumentation und Begründung des Höchstsatzes durch die überdurchschnittlich hohen Verkehrswerte der Liegenschaften sowie die finanziellen Belastungen der Gemeinde

Rechtssatz

Abweisung von Anträgen des LVwG Stmk auf gänzliche Aufhebung der ZweitwohnsitzabgabeO des Gemeinderates der Marktgemeinde Irdning-Donnersbachtal vom 13.03.2023.

Das antragstellende Gericht erkennt zutreffend, dass die Gemeinde bei Festlegung der Abgabenhöhe der Zweitwohnsitzabgabe auf den Verkehrswert der Liegenschaften in der Gemeinde und die durch Zweitwohnsitze verursachten Belastungen Bedacht zu nehmen hat. Auch ist dem LVwG insofern zuzustimmen, als nach stRsp des VfGH im Fall der Festlegung der Abgabe im Höchstausmaß erkennbar sein muss, dass es sich bei den darzulegenden Aufwendungen um überdurchschnittliche Aufwendungen handelt. Dabei müssen dem Verordnungsakt oder den im Verfahren erstatteten Äußerungen Ausführungen zu entnehmen sein, welcher Art die nicht durch Benützungsgebühren oder Fremdenverkehrsabgaben abgegoltenen finanziellen Belastungen sind.

Hinreichende Begründung des Gemeinderates der Gemeinde Irdning-Donnersbachtal für die Ausschöpfung der Abgabe im Höchstausmaß:

Wie dem Verordnungsakt zu entnehmen ist, sind der Festlegung der Höhe der Zweitwohnsitzabgabe in Vorbereitung der zu erlassenden abgabenrechtlichen Regelungen landesweite Erhebungen der Steiermärkischen Landesregierung (LReg) zu den Verkehrswerten der Liegenschaften und den durch Zweitwohnsitze bedingten finanziellen Belastungen der Steiermärkischen Gemeinden vorausgegangen. Im Zuge dieser Erhebungen wurde von der LReg unter Mitwirkung der Steiermärkischen Gemeinden eine durchschnittliche Belastung einer Gemeinde durch Zweitwohnsitze in Höhe von € 53.013,53 errechnet und anhand der Daten der Statistik Austria ein durchschnittlicher Verkehrswert der Liegenschaften aller Gemeinden in Höhe von € 61,40 pro m2 ermittelt.

Auf Grundlage dieser Erhebungen hat die LReg Kategorien gebildet, aus denen zu ersehen ist, ab welchen Werten eine Gemeinde vom Vorliegen überdurchschnittlich hoher, durchschnittlicher oder unterdurchschnittlicher Verkehrswerte und finanzieller Belastungen ausgehen kann. Aus dieser dem Verordnungsakt beiliegenden Aufstellung der LReg ist auch zu ersehen, dass die Gemeinde Irdning-Donnersbachtal sowohl hinsichtlich der Verkehrswerte (€ 90,30) als auch der finanziellen Belastungen durch Zweitwohnsitze (€ 153.480,99) überdurchschnittliche Werte aufweist und jeweils der Kategorie 1 zuzuordnen ist. Für diese Fälle hat die LReg die Festlegung eines Abgabensatzes von € 9,– bis € 10,–/m2 empfohlen. Dieses Ergebnis der Erhebungen hat das Amt der LReg allen Gemeinden des Landes Steiermark, ausgenommen der Landeshauptstadt Graz, mit Schreiben vom 29.11.2022 mitgeteilt und ist somit den von den Gemeinden erlassenen Verordnungen zugrunde gelegen.

In Anbetracht der der Verordnungserlassung vorangegangenen Erhebungen und der den Gemeinden mit Schreiben des Amtes der LReg vom 29.11.2022 mitgeteilten Ergebnisse dieser Erhebungen treffen auch die Bedenken des antragsstellenden Gerichtes, dass hinsichtlich der Festlegung des Abgabensatzes weder im Zeitpunkt der Beschlussfassung der Verordnung am 13.03.2023 noch bei Inkrafttreten der Verordnung am 01.04.2023 auf die Verkehrswerte in der Gemeinde und auf die finanziellen Belastungen der Gemeinde durch Zweitwohnsitze Bedacht genommen worden sei, nicht zu. Vielmehr lagen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung Grundlagen vor, die die Ausschöpfung des Höchstsatzes rechtfertigten. Vor diesem Hintergrund schadet es auch nicht, dass im Rahmen der Beschlussfassung im Gemeinderat am 13.03.2023 die Höhe des Abgabensatzes nicht ausdrücklich erläutert und begründet wurde bzw eine solche Begründung erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgte.

Hinreichende Ermittlung der finanziellen Belastungen der Gemeinde Irdning-Donnersbachtal an Hand von Ansatzbereichen des Rechnungsabschlusses und der Anwendung eines Prozentsatzes, der sich aus der Relation der Anzahl der Nebenwohnsitze zur Anzahl der Hauptwohnsitze ergibt:

Die Höhe der Abgabe hängt nicht von bestimmten Aufwendungen der Gemeinde ab und ist nicht durch diese begrenzt. Wesentlich ist, dass die in Betracht gezogenen Aufwendungen Kosten aufweisen, die auch Zweitwohnsitzen zugerechnet werden können. Dies wird auch vom antragstellenden Gericht insgesamt für die sieben Ansatzbereiche (Feuerwehrwesen, Rettungsdienste, Gemeindestraßen, Schutzwasserbau, land- und forstwirtschaftlicher Wegebau, Straßenreinigung, Öffentliche Beleuchtung und Uhren) nicht bestritten. Auch finden sich keine Hinweise darauf, dass die Gemeinde in unzulässiger Weise Aufwendungen zum Ansatz gebracht hätte, die durch Benützungsgebühren oder Fremdenverkehrsabgaben abgedeckt werden.

Wenn das antragstellende Gericht meint, die Aufteilung der in Betracht gezogenen Kosten auf Hauptwohnsitze und

Nebenwohnsitze hätte nicht pauschal nach dem Prozentsatz an Nebenwohnsitzen, sondern nach Art und Intensität der Nutzung zu erfolgen, übersieht es, dass Kosten – unabhängig von einer Nutzung – bereits durch Vorhaltung einer Infrastruktur anfallen können.

Vor dem Hintergrund, dass die Aufteilung der Gemeindeertragsanteile auf die Gemeinden im Wesentlichen anhand der Anzahl an Einwohnern mit Hauptwohnsitz erfolgt und die Zweitwohnsitzabgaben den Gemeinden ermöglichen sollen, jene Aufwendungen abzudecken, die durch Zweitwohnsitze in Gemeinden entstehen ohne dass diesen Kosten Einnahmen aus Ertragsanteilen gegenüberstehen, erscheint es für die Beurteilung der finanziellen Belastungen der Gemeinde durch Zweitwohnsitze nicht unsachlich, auf das Verhältnis zwischen Hauptwohnsitz- und Nebenwohnsitzmeldungen im Zentralen Melderegister abzustellen.

Entscheidungstexte

- V220/2025 ua
  Entscheidungstext VfGH Erkenntnis 02.03.2026 V220/2025 ua

Schlagworte

Wohnsitz Freizeit-, Wohnsitz Zweit-, Abgaben Gemeinde-, Gebühr, Verordnungserlassung, Geltungsbereich (zeitlicher) einer Verordnung, VfGH / Gerichtsantrag, Ermittlungsverfahren, Fremdenverkehr, Finanzausgleich, VfGH / Verwerfungsumfang, Grundlagenforschung, Rechtspolitik

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2026:V220.2025

Zuletzt aktualisiert am

29.05.2026

Quelle: Verfassungsgerichtshof VfGH, http://www.vfgh.gv.at

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at