

Erläuterungen

zur Zweitwohnsitzabgabeverordnung 2025 des Gemeinderates der Gemeinde Steindorf am Ossiacher See, vom 17. Dezember 2024, Zl. 920-1/2024

1.1. Gemäß §§ 1 und 7 des Kärntner Zweitwohnsitzabgabengesetzes – K-ZWAG, LGBl. Nr. 84/2005, zuletzt in der Fassung LGBl. Nr. 85/2013, sind die Gemeinden des Landes Kärnten ermächtigt, eine Abgabe von Zweitwohnsitzen auszuschreiben.

1.2. In der derzeit geltenden Zweitwohnsitzabgabeverordnung des Gemeinderates der Gemeinde Steindorf am Ossiacher See vom 18. Dezember 2019, Zl. 920-1/2019, wird das Abgabenausmaß wie folgt festgelegt:

- | | |
|--|-----------------|
| a) bei Wohnungen mit einer Nutzfläche bis 30 m ² | 10,05 Euro, |
| b) bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 30 m ² bis 60 m ² | 20,05 Euro, |
| c) bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 60 m ² bis 90 m ² | 35,40 Euro, und |
| d) bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 90 m ² | 53,05 Euro. |

(jeweils pro Monat)

1.3. Nach der derzeit geltenden Rechtslage (Verordnung der Landesregierung vom 17. Dezember 2013, Zl. A03-ALL-714/2-2013, über die Höchstsätze für die Abgabe von Zweitwohnsitzen, Kärntner Zweitwohnsitzabgabe-Höchstsatzverordnung K-ZwaHV, LGBl. 87/2013) beträgt die Abgabe jeweils pro Monat:

- | | |
|--|-----------------|
| a) bei Wohnungen mit einer Nutzfläche bis 30 m ² | 11,80 Euro, |
| a) bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 30 m ² bis 60 m ² | 23,60 Euro, |
| b) bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 60 m ² bis 90 m ² | 41,30 Euro, und |
| c) bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 90 m ² | 64,80 Euro. |

1.4. Nach § 7 Abs. 2 K ZWAG ist die Höhe der Abgabe durch Verordnung des Gemeinderates festzulegen; dabei sind die **Belastungen der Gemeinde** durch Zweitwohnsitze und der **Verkehrswert** der Zweitwohnsitze als Maßstab heranzuziehen. Die Gemeinde darf die Höhe der Abgabe nach Gebietsteilen staffeln, wenn der Maßstab für die Höhe der Abgabe innerhalb des Gemeindegebietes erheblich differiert.

2. In Zusammenarbeit mit dem Kärntner Gemeindebund hat die Abteilung 3 – Kompetenzzentrum Landesentwicklung und Gemeinden des Amtes der Kärntner Landesregierung (wie bereits 2009) einerseits die **Verkehrswerte** (Preis pro m²) der Baugrundstücke für Einfamilienhäuser in den Kärntner Gemeinden ermittelt:

2.1. Den Gemeinden wurden mit Schreiben vom 29. Jänner 2014 des Gemeindebundes die Verkehrswerte der Grundstücke in der Gemeinde Steindorf am Ossiacher See wie folgt mitgeteilt:

- gemeldeter Wert aus dem Jahre 2009,
- Werte aus zwei Immobiliendatenbanken.

Die Gemeinden hatten dann die aktuellen Verkehrswerte rückzumelden und wurden diese Rückmeldung für die Berechnung des Medians berücksichtigt.

2.2. Der Median der Verkehrswerte liegt in Kärnten bei Euro 50,00.

3.1. Andererseits wurden wesentliche **Belastungen** der Gemeinden aus der Jahresrechnung 2012 der Anzahl der Zweitwohnsitze in den Gemeinden gegenübergestellt; folgende Haushaltsansätze wurden hierfür herangezogen:

- 612 Gemeindestraßen
- 710 ländliches Wegenetz
- 530 Rettungsdienste (Zuwendungen an einschlägige Hilfsorganisationen, ausgenommen der „Rettungseuro“ – 530/751)
- 163 Feuerwehr
- 631 Schutzwasserbau
- 816 Öffentliche Beleuchtung
- 814 Straßenreinigung (Sommerreinigung und Winterdienst)

Die Summe dieser Belastungen wurde den Zweitwohnsitzen der Gemeinde insofern zugerechnet, als auf Basis der Haupt und Zweitwohnsitzmeldungen aus dem ZMR – der %Satz der Zweitwohnsitze (im Verhältnis zu allen Wohnsitzmeldungen) ermittelt wurde; im Ergebnis ist es so möglich, sehr exakt Belastungen, die (auch) für Zweitwohnsitze anfallen, diesen Zweitwohnsitzen im Verhältnis zu allen Wohnsitzmeldungen der Gemeinden %mäßig zuzurechnen.

3.2. Die Erhebung der Belastungen, die den Zweitwohnsitzen im Verhältnis zu allen Wohnsitzmeldungen der Gemeinden %mäßig zugerechnet werden können, hat ergeben, dass der Median der Belastungen durch Zweitwohnsitze in Kärnten bei Euro 18.840,75 liegt.

4. Mit Schreiben des Gemeindebundes vom 1. April 2014 wurde mitgeteilt, dass die Gemeinde Steindorf am Ossiacher See

- einen durchschnittlichen Verkehrswert von Euro 70,00 (Kategorie III) hat und
- bei den Belastungen, die den Zweitwohnsitzen im Verhältnis zu allen Wohnsitzmeldungen der Gemeinde Steindorf am Ossiacher See %mäßig zugerechnet werden können, bei Euro 79.013,35 (Kategorie III) liegt.

5.1. Die genannten Werte der Gemeinde Steindorf am Ossiacher See müssen bei der Abgabefestsetzung Berücksichtigung finden. Die Abteilung 3 - Kompetenzzentrum Landesentwicklung und Gemeinden des Amtes der Kärntner Landesregierung hat gemeinsam mit dem Gemeindebund folgende Abgabekategorien definiert:

- a) Im untersten Drittel der Werte (Kategorie I) sind jene Gemeinden angesiedelt,
 - die hinsichtlich der Verkehrswerte und Belastungen unter dem „Medianbereich“ (Kategorie I) liegen oder
 - bei denen ein Parameter unter dem „Medianbereich“ (Kategorie I) und ein Parameter im „Medianbereich“ (Kategorie II) liegt.
- b) Im Mittelfeld (Kategorie II) finden sich jene Gemeinden,
 - die hinsichtlich der Verkehrswerte und Belastungen im „Medianbereich“ (Kategorie II) liegen sowie jene
 - bei denen ein Parameter über dem „Medianbereich“ (Kategorie III) und ein Parameter unter dem „Medianbereich“ (Kategorie I) liegt.
- c) Im obersten Drittel (Kategorie III) sind letztendlich jene Gemeinden vertreten,
 - die sowohl hinsichtlich der Verkehrswerte und Belastungen über dem „Medianbereich“ (Kategorie III) liegen bzw. jene
 - bei denen zumindest ein Parameter über dem „Medianbereich“ (Kategorie III) und ein Parameter im „Medianbereich“ (Kategorie II) liegt.

Wohnungsklasse	Kategorie I	Kategorie II	Kategorie III
bis 30 m ²	unter 4,70 EUR	4,70 – 8,30 EUR	über 8,30 – 11,80 EUR
mehr als 30 - 60 m ²	unter 10,60 EUR	10,60 – 16,50 EUR	über 16,50 – 23,60 EUR
mehr als 60 - 90 m ²	unter 17,70 EUR	17,70 - 29,50 EUR	über 29,50 – 41,30 EUR
mehr als 90 m ²	unter 29,50 EUR	29,50 – 41,30 EUR	über 41,30 – 64,80 EUR

5.2. Zusammenfassend befindet sich die Gemeinde Steindorf am Ossiacher See in **Kategorie III**.

6. Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass die (möglichen) Abgabenhöchstätze vom Gemeinderat als Verordnungsgeber bislang noch nicht ausgeschöpft wurden und sowohl die Verkehrswerte in der Gemeinde Steindorf am Ossiacher See, als auch die maßgeblichen Belastungen des Gemeindehaushaltes eine Steigerung erfahren haben, werden die (möglichen) Abgabenhöchstätze **ab 2025** zur Gänze ausgeschöpft.

Die Höhe der Abgabe beträgt pro Monat:

- | | |
|--|-----------------|
| a) bei Wohnungen mit einer Nutzfläche bis 30 m ² | 11,80 Euro, |
| b) bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 30 m ² bis 60 m ² | 23,60 Euro, |
| c) bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 60 m ² bis 90 m ² | 41,30 Euro, und |
| d) bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 90 m ² | 64,80 Euro. |