

Erläuterungen

zur Zweitwohnsitzabgabeverordnung des Gemeinderates der Gemeinde Lendorf vom 16. Dezember 2024, Zl. A-2024-1286-00052

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 Lendorf vom 17. Dezember 2018, Zl. 920-9-Ver2018, wird das Abgabenausmaß wie folgt festgelegt:

- a) bei Wohnungen mit einer Nutzfläche bis 30 m² 8,00 Euro,
- b) bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 30 m² bis 60 m² 15,00 Euro,
- c) bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 60 m² bis 90 m² 26,00 Euro, und
- d) bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 90 m² 38,00 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 m² 11,80 Euro,
- b) bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 30 m² bis 60 m² 23,60 Euro,
- c) bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 60 m² bis 90 m² 41,30 Euro, und
- d) bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 90 m² 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 Lendorf 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,--.

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 Lendorf

- einen durchschnittlichen Verkehrswert von Euro 65,00 (Kategorie III) hat und
- bei den Belastungen, die den Zweitwohnsitzen im Verhältnis zu allen Wohnsitzmeldungen der Gemeinde Lendorf %mäßig zugerechnet werden können, bei Euro 8.171,73 (Kategorie I) liegt.

5.1. Die genannten Werte der Gemeinde Lendorf 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 Lendorf in Kategorie II.

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 Lendorf, 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 m² 8,30 Euro,
- b) bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 30 m² bis 60 m² 16,50 Euro,
- c) bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 60 m² bis 90 m² 29,50 Euro, und
- d) bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 90 m² 41,30 Euro.

