

Gesamte Rechtsvorschrift für Steiermärkisches Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz – StZWAG, Fassung vom 17.09.2025

Langtitel

Gesetz vom 26. April 2022 über die Erhebung von Abgaben auf Zweitwohnsitze und Wohnungen ohne Wohnsitz (Steiermärkisches Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz – StZWAG)

Stammfassung: LGBl. Nr. 46/2022 (XVIII. GPStLT IA EZ 167/1 AB EZ 167/8)

Änderung

LGBl. Nr. 68/2025 (XIX. GPStLT RV EZ 524/1 AB EZ 524/4)

Präambel/Promulgationsklausel

Inhaltsverzeichnis

1. Abschnitt

Gemeinsame Bestimmungen

- § 1 Ermächtigung zur Ausschreibung
- § 2 Entstehung des Abgabenanspruchs, Selbstberechnung und Entrichtung

2. Abschnitt

Zweitwohnsitzabgabe

- § 3 Gegenstand der Abgabe
- § 4 Ausnahmen von der Abgabepflicht
- § 5 Abgabepflichtige
- § 6 Bemessungsgrundlagen
- § 7 Höhe der Abgabe

3. Abschnitt

Wohnungsleerstandsabgabe

- § 8 Gegenstand der Abgabe
- § 9 Ausnahmen von der Abgabepflicht
- § 10 Abgabepflichtige
- § 11 Bemessungsgrundlagen
- § 12 Höhe der Abgabe

4. Abschnitt

Schluss- und Übergangsbestimmungen

- § 13 Verwendung von Daten
- § 14 Verknüpfungsanfrage Melde- sowie Gebäude- und Wohnungsregister
- § 15 Verweise
- § 16 Eigener Wirkungsbereich
- § 17 Übergangsbestimmung
- § 17a Personenbezogene Bezeichnungen
- § 18 Inkrafttreten

Anm.: in der Fassung LGBl. Nr. 68/2025

Text

1. Abschnitt

Gemeinsame Bestimmungen

§ 1

Ermächtigung zur Ausschreibung

Die Gemeinden werden ermächtigt, auf Grund eines Beschlusses des Gemeinderates als ausschließliche Gemeindeabgabe (§ 6 Abs. 1 Z 5 F-VG 1948) zu erheben:

1. eine Abgabe auf Zweitwohnsitze (Zweitwohnsitzabgabe);
2. eine Abgabe auf Wohnungen ohne Wohnsitz (Wohnungsleerstandsabgabe).

§ 2

Entstehung des Abgabenanspruchs, Selbstberechnung und Entrichtung

(1) Der Abgabenanspruch entsteht mit Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres.

(2) Die Abgabepflichtigen haben die Abgabe selbst zu berechnen und den selbstberechneten Betrag für jedes Kalenderjahr, die Nutzfläche der Wohnung, sowie im Falle der Wohnungsleerstandsabgabe zusätzlich die Kalenderwochen ohne Wohnsitz im Jahr, bis zum 31. März des Folgejahres der Abgabenbehörde bekannt zu geben. Die Abgabe ist binnen vier Wochen ab Bekanntgabe der Selbstberechnung zu entrichten.

2. Abschnitt

Zweitwohnsitzabgabe

§ 3

Gegenstand der Abgabe

- (1) Den Gegenstand der Abgabe bilden Zweitwohnsitze.
- (2) Als Zweitwohnsitz gilt jeder Wohnsitz, der nicht als Hauptwohnsitz (Art 6 Abs. 3 B-VG) verwendet wird.
- (3) Ein Wohnsitz einer Person ist dort begründet, wo sie eine Wohnung innehat unter Umständen, die darauf schließen lassen, dass sie die Wohnung beibehalten und benützen wird.
- (4) Als Wohnungen gelten für Wohnzwecke entsprechend ausgestattete Räumlichkeiten, die von der Inhaberin/vom Inhaber ohne wesentliche Veränderung zur Deckung eines, wenn auch nur zeitweiligen Wohnbedarfs verwendet werden können.

§ 4

Ausnahmen von der Abgabepflicht

Ausgenommen von der Abgabepflicht sind insbesondere Wohnungen, die

1. nahezu ausschließlich beruflichen Zwecken (Pendler), Ausbildungszwecken, Zwecken des Studiums, der Lehre sowie des Präsenz- oder Zivildienstes dienen;
2. land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken, wie der Bewirtschaftung von Almen oder Forstkulturen dienen;
3. von Eigentümerinnen/Eigentümern aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen nicht mehr als Hauptwohnsitz verwendet werden;
4. von Pflegenden genutzt werden oder einem Pflegeaufenthalt dienen.

§ 5

Abgabepflichtige

(1) Abgabepflichtige sind, sofern im Folgenden nicht anderes bestimmt ist, die Eigentümerinnen/Eigentümer der Wohnung, im Fall eines Baurechts jedoch die Baurechtsberechtigten. Miteigentümerinnen/Miteigentümer schulden die Abgabe zur ungeteilten Hand; dies gilt nicht im Fall von Wohnungseigentum.

(2) Wird die Wohnung unbefristet oder mindestens sechs Monate vermietet, verpachtet oder sonst überlassen, sind für die Dauer der Überlassung die Inhaberinnen/Inhaber (wie Mieterinnen/Mieter, Pächterinnen/Pächter) Abgabepflichtige.

(3) Änderungen in Bezug auf die Person der/des Abgabepflichtigen sind von dieser/diesem der Gemeinde binnen eines Monats ab dem Eintritt der Änderung zu melden. Im Fall des Abs. 2 haften bis zur Meldung an die Gemeinde die Eigentümerinnen/Eigentümer bzw. Baurechtsberechtigten neben den Inhaberinnen/Inhabern der Wohnung als Gesamtschuldner.

(4) Personen, die behaupten, mangels Vorliegens eines Zweitwohnsitzes oder wegen des Zutreffens einer Ausnahme nach § 4 nicht abgabepflichtig zu sein, haben die Umstände, auf die sie ihre Behauptung stützen, nachzuweisen. Kann ihnen ein Beweis nach den Umständen des Einzelfalls nicht zugemutet werden, so genügt die Glaubhaftmachung.

§ 6

Bemessungsgrundlagen

Die Abgabe ist nach der Nutzfläche der Wohnung zu bemessen. Zur Bestimmung der Nutzfläche sind die Unterlagen der Baubewilligung und – falls vorhanden – die entsprechenden Daten des Gebäude- und Wohnungsregister-Gesetzes, Anlage E.1, heranzuziehen.

§ 7

Höhe der Abgabe

(1) Der Abgabensatz ist durch Verordnung des Gemeinderates festzulegen. Dabei ist auf den Verkehrswert der Liegenschaften in der Gemeinde und auf die finanziellen Belastungen der Gemeinde durch Zweitwohnsitze Bedacht zu nehmen. Der Abgabensatz kann für bestimmte Teile des Gemeindegebietes in unterschiedlicher Höhe festgesetzt werden, wenn sich die für die Festsetzung maßgeblichen Umstände innerhalb der Gemeinde erheblich unterscheiden.

(2) Die Höhe der Abgabe für eine Wohnung mit 100 m² Nutzfläche darf im Kalenderjahr 1000 Euro nicht überschreiten. Für größere bzw. kleinere Wohnungen erhöht bzw. vermindert sich dieser Betrag entsprechend.

3. Abschnitt

Wohnungsleerstandsabgabe

§ 8

Gegenstand der Abgabe

Gegenstand der Abgabe bilden Wohnungen gemäß § 3 Abs. 4, an denen nach den Daten des Zentralen Melderegisters mehr als 26 Kalenderwochen im Jahr weder eine Meldung als Hauptwohnsitz noch als sonstiger Wohnsitz vorliegt.

§ 9

Ausnahmen von der Abgabepflicht

Ausgenommen von der Abgabepflicht sind insbesondere:

1. Wohnungen im Eigentum einer gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigung;
2. Wohnungen im Eigentum von Gebietskörperschaften;
3. Bauten mit bis zu drei Wohnungen, in denen die Eigentümerinnen/Eigentümer des Baus in einer der Wohnungen ihren Hauptwohnsitz haben;
4. betrieblich bedingte Wohnungen einschließlich solcher land- und/oder forstwirtschaftlicher Betriebe;
5. Wohnungen, die anlässlich notwendiger Instandsetzungsarbeiten nicht länger als 26 Kalenderwochen im Jahr leerstehen;
6. Wohnungen, die von den Eigentümerinnen/Eigentümern aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen nicht mehr als Wohnsitz verwendet werden;
7. Vorsorgewohnungen für Kinder, höchstens jedoch eine Vorsorgewohnung pro Kind in der Steiermark;
8. Wohnungen, die aufgrund behördlicher Anordnungen nicht vermietbar sind;
9. Bauten mit einer Wohnung oder mehreren Wohnungen für die das Bundesdenkmalamt mit Bescheid die Denkmaleigenschaft festgestellt hat;
10. Wohnungen, die im Eigentum oder in der Benützung eines fremden Staates oder aufgrund von Staatsverträgen errichteter Organisationen oder als exterritorial anerkannte Personen stehen,

insoweit diese Wohnungen zur Unterbringung von diplomatischen Vertretungen oder zu Wohnzwecken für Personen verwendet werden, die als exterritorial anerkannt sind.

§ 10

Abgabepflichtige

(1) Abgabepflichtige sind die Eigentümerinnen/Eigentümer der Wohnung, im Fall eines Baurechts jedoch die Baurechtsberechtigten. Miteigentümerinnen/Miteigentümer schulden die Abgabe zur ungeteilten Hand; dies gilt nicht im Fall von Wohnungseigentum.

(2) Änderungen in Bezug auf die Person der/des Abgabepflichtigen sind von dieser/diesem der Gemeinde binnen eines Monats ab dem Eintritt der Änderung zu melden.

(3) Personen, die sich auf eine Ausnahme nach § 9, ausgenommen Z 7 berufen, haben die Umstände dafür nachzuweisen. Kann ihnen ein Beweis nach den Umständen des Einzelfalls nicht zugemutet werden, so genügt die Glaubhaftmachung. Eine Berufung auf die Ausnahme gemäß § 9 Z 7 ist nur zulässig, wenn die/der Abgabepflichtige nachweist, dass für allenfalls weitere Vorsorgewohnungen für dasselbe Kind in anderen Gemeinden der Steiermark, für die eine Abgabepflicht in diesen Gemeinden besteht, die Abgabe entrichtet wurde. Vorsorgewohnungen in Gemeinden, in denen keine Wohnungsleerstandsabgabe erhoben wird, bleiben dabei außer Betracht.

§ 11

Bemessungsgrundlagen

Die Abgabe ist nach der Nutzfläche der Wohnung und den Kalenderwochen im Jahr ohne Wohnsitz zu bemessen. Zur Bestimmung der Nutzfläche sind die Unterlagen der Baubewilligung und – falls vorhanden – die entsprechenden Daten des Gebäude- und Wohnungsregister-Gesetzes, Anlage E.1, heranzuziehen.

§ 12

Höhe der Abgabe

(1) Der Abgabensatz ist durch Verordnung des Gemeinderates festzulegen. Dabei ist auf den Verkehrswert der Liegenschaften in der Gemeinde Bedacht zu nehmen. Der Abgabensatz kann für bestimmte Teile des Gemeindegebietes in unterschiedlicher Höhe festgesetzt werden, wenn sich die für die Festsetzung maßgeblichen Umstände innerhalb der Gemeinde erheblich unterscheiden.

(2) Die Höhe der Abgabe für eine Wohnung mit 100 m² Nutzfläche darf im Kalenderjahr 1000 Euro nicht überschreiten. Für größere bzw. kleinere Wohnungen erhöht bzw. vermindert sich dieser Betrag entsprechend.

4. Abschnitt

Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 13

Verwendung von Daten

(1) Die Gemeinden und der Magistrat der Stadt Graz sind Verantwortliche nach Art. 4 Z 7 der Datenschutz-Grundverordnung.

(2) Die nach Abs. 1 Verantwortlichen dürfen, sofern dies zum Zweck der Erhebung der nach diesem Gesetz geregelten Abgaben erforderlich ist, von den jeweiligen Abgabepflichtigen bzw. von den jeweiligen Eigentümerinnen/Eigentümern oder Bauberechtigten folgende Daten verarbeiten:

1. Identifikationsdaten:

- a) bei natürlichen Personen: den Familien- und Vornamen, das Geschlecht, das Geburtsdatum, allfällige akademische Grade, Standesbezeichnungen und Titel;
- b) bei juristischen Personen und Personengesellschaften: die gesetzliche, satzungsmäßige oder firmenmäßige Bezeichnung und hinsichtlich der vertretungsbefugten Organe die Daten nach lit. a sowie die Firmenbuchnummer, die Vereinsregisterzahl, die Umsatzsteuer-Identifikationsnummer und die Ordnungsnummer im Ergänzungsregister;

2. Erreichbarkeitsdaten: Wohnsitzdaten und sonstige Adressdaten, die Telefonnummer, elektronische Kontaktdaten, wie insbesondere die E-Mail-Adresse und Telefax-Nummer, oder Verfügbarkeitsdaten;

3. Bankverbindungen;

4. grundstücks-, gebäude- und wohnungsbezogene Daten, verbrauchsbezogene Daten.

(3) Die nach Abs. 1 Verantwortlichen dürfen personenbezogene Daten, die nach den Bestimmungen dieses Gesetzes verarbeitet werden, auch an die mit der Vollziehung der bau- und raumordnungsrechtlichen Rechtsvorschriften betrauten Behörden zum Zweck der Wahrnehmung der ihnen gesetzlich übertragenen Aufgaben übermitteln.

(4) Die nach Abs. 1 Verantwortlichen haben personenbezogene Daten zu löschen, sobald diese für die Erfüllung der ihnen im Zusammenhang mit diesem Gesetz obliegenden Aufgaben nicht mehr benötigt werden.

§ 14

Verknüpfungsanfrage Melde- sowie Gebäude- und Wohnungsregister

Die nach § 13 Verantwortlichen sind für Zwecke der Feststellung einer Abgabepflicht berechtigt:

1. Angaben der Abgabepflichtigen über Art, Anzahl und Dauer der Wohnsitze in einem Gebäude oder einer Wohnung sowie Name und Adresse der dort in den letzten sieben Kalenderjahren angemeldeten Personen im Zentralen Melderegister durch eine Verknüpfungsanfrage im Sinn des § 16a Abs. 3 des Meldegesetzes 1991 nach den Kriterien Name, Adresse sowie Wohnsitze zu prüfen und
2. eine Verknüpfungsabfrage mit dem lokalen Gebäude- und Wohnungsregister durchzuführen.

§ 15

Verweise

Verweise in diesem Gesetz auf Bundesgesetze sind als Verweise auf folgende Fassungen zu verstehen:

1. Meldegesetz 1991 – MeldeG, BGBl. Nr. 9/1992, in der Fassung BGBl. I Nr. 54/2021;
2. Gebäude- und Wohnungsregister-Gesetz – GWR-Gesetz, BGBl. I Nr. 9/2004, in der Fassung BGBl. I Nr. 78/2018.

§ 16

Eigener Wirkungsbereich

Die in diesem Gesetz geregelten Aufgaben der Gemeinden sind solche des eigenen Wirkungsbereiches.

§ 17

Übergangsbestimmung

Fallen im Jahr 2022 für eine Wohnung sowohl eine Zweitwohnsitzabgabe als auch eine Ferienwohnungsabgabe an, ist die Zweitwohnsitzabgabe für dieses Jahr mit höchstens 25 % des Betrages gemäß § 7 Abs. 2 begrenzt.

§ 17a

Personenbezogene Bezeichnungen

Die in diesem Gesetz verwendeten personenbezogenen Bezeichnungen gelten, soweit darin nicht anderes angeordnet ist, für alle Geschlechter gleichermaßen. Ungeachtet dessen haben die Organe des Landes personenbezogene Bezeichnungen unter Bedachtnahme auf die betroffenen Personen geschlechtergerecht bzw. geschlechtsneutral zu verwenden.

Anm.: in der Fassung LGBl. Nr. 68/2025

§ 18

Inkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt mit 1. Oktober 2022 in Kraft.

(2) Verordnungen der Gemeinden können ab dem der Kundmachung des Gesetzes folgenden Tag erlassen werden; sie dürfen jedoch frühestens mit dem im Abs. 1 genannten Zeitpunkt in Kraft treten. Werden derartige Verordnungen erst nach Inkrafttreten dieses Gesetzes, jedoch spätestens bis 31. Dezember 2022 erlassen, können diese rückwirkend mit Inkrafttreten dieses Gesetzes in Kraft gesetzt werden.