



STADT : SALZBURG

Bürgermeister der  
Landeshauptstadt Salzburg

Bernhard Auinger

Frau Gemeinderätin  
KO Delfa Kosic

ÖVP  
Im Hause

5024 Salzburg, Schloss Mirabell  
Telefon +43 662 8072 – DW 2100  
Fax +43 662 8072 – DW  
[bgm@stadt-salzburg.at](mailto:bgm@stadt-salzburg.at)

Salzburg, 18.02.2026

**Betreff**

*Anfrage gem. § 21 GGO – betreffend „Bescheide Nächtigungsabgabe und  
Zweitwohnsitzabgabe“ Zahl: § 21/2026/010 vom 27.01.2026*

Geschätzte Frau Gemeinderätin, liebe Delfa!

Ich darf Dir zur Beantwortung Deiner Anfrage „Bescheide Nächtigungsabgabe und  
Zweitwohnsitzabgabe“, die in meinem Büro am 29.1.2026 eingegangen ist,  
beiliegende Stellungnahme der MA 4/03 – Abgabenbehörde weiterleiten.

Mit freundlichen Grüßen,

Bürgermeister  
Bernhard Auinger



Abgabenbehörde

Hubert-Sattler-Gasse 5  
Postfach 63, 5020 Salzburg

Tel. +43 662 8072 2567  
Fax +43 662 8072 2085  
Abgabenbehoerde@stadt-salzburg.at

90/01 Bernhard Auinger

Schloss Mirabell

Bearbeitet von  
Mag. Christian Schmiedbauer  
Tel. +43 662 8072 2423

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)  
04/03/10455/2026/004

11.2.2026

Betreff

GGO Anfrage der ÖVP KO Mag. Delfa Kosic vom 27.1.2026, Zahl § 21/2026/010,  
Bescheide Nächtigungsabgabe und Zweitwohnsitzabgabe;

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren!

Bezugnehmend auf die oa GGO Anfrage übermittelt die MA 4/03 Abgabenbehörde folgende Beantwortung bzw. Klarstellung zu den einzelnen Fragen. Nachdem in der Präambel der Anfrage von Frau KO Mag. Delfa Kosic abgabenrechtliche Sachverhalte vermengt und in einem unrichtigen rechtlichen Kontext gestellt werden und darauf aufbauend die Schlussfolgerung abgeleitet wird, die Abgabenvorschreibung mittels Bescheides käme einem rechtswidrigen Vollzug von Rechtsvorschriften gleich, werden für das bessere Verständnis einleitend die maßgeblichen Begrifflichkeiten der Abgabenbestimmungen vereinfacht wiedergegeben:

1. Die Landesgesetzgebung hat folgenden Abgabengegenstand beschlossen:

Seit 1.1.2023 sind die Stadt Salzburg und die Gemeinden des Landes Salzburg ermächtigt zwei neue Gemeindeabgaben auszuschreiben.

1. eine Kommunalabgabe Zweitwohnsitz - eine **Abgabe auf Zweitwohnsitze**. Diese ist zusätzlich zur besonderen Nächtigungsabgabe bei Ferienwohnungen zu entrichten und hat die bis dahin eingehobene Zuschlagsabgabe auf Ferienwohnungen abgelöst,
2. eine Kommunalabgabe **Wohnungsl Leerstand** - eine Abgabe auf Wohnungen ohne Wohnsitz;

Die wesentlichen Eckpunkte dieser beiden neuen Abgaben sind:

**Kommunalabgabe Zweitwohnsitz:**

Eine Zweitwohnsitzabgabe besteht bei jedem Wohnsitz, der nicht als Hauptwohnsitz verwendet wird. Laut der Definition des Gesetzes kommt es dabei aber nicht auf die Verwendung als Zweitwohnsitz an (also zum Wohnen oder Schlafen), sondern nur auf die Möglichkeit die Wohnung als Zweitwohnsitz verwenden zu können.

Ausgenommen von der Abgabepflicht sind jedenfalls Wohnungen,

- ... die auch als Hauptwohnsitz verwendet werden (z.B. in einer Lebensgemeinschaft)
- ... die der touristischen Beherbergung von Gästen dienen.
- ... die für land- und forstwirtschaftliche Zwecke notwendig sind.
- ... die einem Ausbildungszweck oder der Berufsausübung dienen.
- ... die für die notwendige Pflege/Betreuung von Menschen notwendig sind.

Abgabenschuldner:innen sind die Eigentümer der Wohnung, die Baurechtsberechtigten oder der Inhaber, wenn die Wohnung länger als 6 Monate überlassen wird (z.B. Mieter).

Die Höhe der Abgabe bei Zweitwohnsitzen lautet wie folgt:

für Wohnungen mit einer Nutzfläche	Höchstbetrag
bis 40 m <sup>2</sup>	400 €
> 40 bis 70 m <sup>2</sup>	700 €
> 70 bis 100 m <sup>2</sup>	1.000 €
> 100 bis 130 m <sup>2</sup>	1.300 €
> 130 bis 160 m <sup>2</sup>	1.600 €
> 160 bis 190 m <sup>2</sup>	1.900 €
> 190 bis 220 m <sup>2</sup>	2.200 €
> 220 m <sup>2</sup>	2.500 €

Abgabenzeitraum ist das Kalenderjahr. Der Eigentümer hat für das abgelaufene Kalenderjahr bis zum 15. Feber des Folgejahres bei der Behörde eine Abgabenerklärung zur Offenlegung seines Sachverhaltes einzureichen (gesetzliche Anzeigeverpflichtung).

**Kommunalabgabe Wohnungsleerstand** - Abgabe auf Wohnungen ohne Wohnsitz:

Die Wohnungsleerstandsabgabe fällt immer dann an, wenn in der Wohnung nach den Daten des zentralen Melderegisters an mehr als 26 Kalenderwochen im Jahr kein Wohnsitz angemeldet ist. Das soll dazu dienen Leerstände in Salzburg zu vermeiden, Bereitstellung von Wohnraum zu erwirken und des Weiteren soll so leistbarer Wohnraum ermöglicht werden.

Die Ausnahmen von der Abgabepflicht sind gesetzlich geregelt und sehr weitreichend. Die wichtigsten sind z.B. für Wohnungen...

- ... an denen ein Baugebrechen vorliegt, oder die aus vergleichbaren Gründen überwiegend nicht nutzbar sind und eine Sanierung wirtschaftlich nicht zumutbar ist;
- ... in Ein- und Zweifamilienhäusern (mit bis zu drei Wohnungen), in denen die Grundeigentümer in einer der Wohnungen ihren Hauptwohnsitz haben;
- ... die ganzjährig als Zweitwohnsitze oder Ferienwohnungen genutzt werden – hier ist eine besondere Nächtigungsabgabe zu entrichten;

- ... die von den Abgabenschuldner:innen wegen Pflege oder Betreuung nicht mehr als Wohnsitz verwendet werden können;
- ... Vorsorgewohnungen für Kinder, höchstens jedoch eine Wohnung pro Kind bis zum vollendeten 40. Lebensjahr.

Die Ausnahmen sind gegenüber der Abgabenbehörde glaubhaft zu machen bzw. sind Beweise - wie z.B. Mietverträge - vorzulegen.

Abgabenschuldner: innen sind die Eigentümer der Wohnung oder die Bauberechtigten. Miteigentümer haften gemeinsam zur ungeteilten Hand für die Entrichtung der Abgabe.

Die Höhe der Wohnungsleerstandsabgabe beträgt jährlich wie folgt:

für Wohnungen mit einer Nutzfläche	Höchstbetrag	
	für Neubauwohnungen	für sonstige Wohnungen
bis 40 m <sup>2</sup>	800 €	400 €
> 40 bis 70 m <sup>2</sup>	1.400 €	700 €
> 70 bis 100 m <sup>2</sup>	2.000 €	1.000 €
> 100 bis 130 m <sup>2</sup>	2.600 €	1.300 €
> 130 bis 160 m <sup>2</sup>	3.200 €	1.600 €
> 160 bis 190 m <sup>2</sup>	3.800 €	1.900 €
> 190 bis 220 m <sup>2</sup>	4.400 €	2.200 €
> 220 m <sup>2</sup>	5.000 €	2.500 €

Als Neubau gelten Wohnungen, bei denen die Vollendung des Baues noch nicht länger als fünf Jahre zurückliegt.

Der Abgabenzeitraum ist ein Kalenderjahr. Der Eigentümer hat für das abgelaufene Kalenderjahr bis zum 15. Feber des Folgejahres bei der Behörde eine Abgabenerklärung zur Offenlegung seines Sachverhaltes einzureichen.

Nach erfolgter Meldung bei der Abgabenbehörde und Feststellung einer Abgabepflicht ergeht eine gesonderte Vorschreibung mittels Bescheides.

**2. grundsätzliche Vorgehensweise** im Bereich Nächtigungsabgaben für Ferienwohnungen gemeinsam mit Zweitwohnsitzabgaben bzw. bei der Wohnungsleerstandsabgabe:

2.1. Zur Ausforschung von neuen abgabepflichtigen Wohnungen werden verstärkt Eigentümer von vermeintlich leerstehenden Wohnungen angeschrieben und Erhebungsbögen zur Klärung und Retournierung verschickt. Dazu wurden Daten des Zentralen Melderegisters (ZMR) sowie des Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR) hinsichtlich ausgewählter Adressen der Baubehörde verschnitten.

Bei leerstehenden Wohnungen gehen vorerst die Ermittlungen in die Richtung einer möglichen Abgabepflicht als Ferienwohnung = Tatbestand der besonderen Nächtigungsabgabe nach dem **Salzburger Nächtigungsabgabengesetz (kurz SNAG)**, wenn kein Hauptwohnsitz bzw. keine beruflich bedingte oder ausbildungsbedingte Nutzung der Wohnung vorliegt.

Die Definition einer Ferienwohnung und eines pflichtigen Zweitwohnsitzes lautet:

§ 3 Ziffer 2 SNAG, dem dauernden Wohnbedarf dienende Unterkunft (das ist der Hauptwohnsitz oder ein Nebenwohnsitz, der wegen der Nähe zu einer Ausbildungsstätte oder einem Arbeitsplatz regelmäßig und dauerhaft genutzt wird) als Abgrenzung zur **steuerpflichtigen Ferienwohnung**, die **nicht** dem dauernden Wohnbedarf, sondern überwiegend dem Aufenthalt an Wochenenden, während des Urlaubes oder der Ferien udgl dient;

2.2. Korrespondierend ist bei einer Ferienwohnung die weitere mögliche Abgabepflicht hinsichtlich der **Zweitwohnsitzabgabe nach dem Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz (kurz ZWAG)** festzustellen.

Die Zweitwohnsitzabgabe wird gemeinsam mit der Nüchtingsabgabe für Ferienwohnungen eingehoben. Besteuerungsgegenstand sind Wohnungen ohne Hauptwohnsitz, die an Wochenenden bzw. in der Freizeit genutzt werden. Wenn eine Ferienwohnung dem Grunde nach vorliegt, beträgt die Zweitwohnsitzabgabe 50% der im Gesetz angegebenen Beträge.

Bei allen steuerbaren Ferienwohnungen fällt als dritte Abgabe noch zusätzlich der Beitrag zum Tourismusförderungsfonds nach § 51c Salzburger Tourismusgesetz an. Dieser wird an das Land Salzburg abgeführt.

2.3. Jede Ermittlung der Behörde erfolgt mit dem Anschreiben der Partei durch Erhebungsbogen/Fragenkatalog. Dabei wird der Partei ausreichend Zeit und die Möglichkeit gegeben Ihren Sachverhalt und Standpunkt zur Nutzung der Wohnung mitzuteilen.

Erst wenn keine Anhaltspunkte einer Nutzung der Wohnung vorliegen (z.B. wegen zu geringem Stromverbrauch) und keine Befreiungsbestimmung für einen Leerstand nach § 10 ZWAG anwendbar wird oder die Partei keine Angaben zur Nutzung der Wohnung macht, weil sie schlichtweg den Erhebungsbogen nicht beantwortet, erfolgt eine Vorschreibung der Wohnungsleerstandsabgabe mittels Bescheides. Dagegen kann das Rechtsmittel der Beschwerde bei der Behörde eingebracht werden und weitere Ermittlungen vorgenommen werden, wenn die Partei z.B. einen neuen Sachverhalt oder Beweise über eine rechtmäßige Nutzung vorbringt.

2.4. Im Abgabenverfahren kommt es leider immer wieder vor, dass der Wohnungsinhaber (Mieter) die Anmeldung nach dem Meldegesetz an der Wohnungsadresse unterlassen hat und die vermeintlich im ZMR leerstehende Wohnung entgegen den Verdachtspunkten doch regelmäßig (z.B. für einen beruflichen Aufenthalt) genutzt wird. In diesen Fällen ist das Ergebnis der Ermittlungsarbeit ein Meldegebrechen, das an die zuständige MA 1 Bezirksverwaltungsbehörde (Wahl- und Einwohneramt) zur do. Behebung weitergeleitet wird; Abgabe fällt naturgemäß keine an.

Von Gesetzes wegen haben die Eigentümer für das abgelaufene Jahr eine Selbstbemessungserklärung „unaufgefordert bei der Behörde“ einzureichen und ihren Sachverhalt offen zu legen. Auch jede andere Änderung ist der Abgabenbehörde binnen Monatsfrist unaufgefordert mitzuteilen (z.B. eine Vermietung oder Verkauf). Nach unserer Wahrnehmung erfolgt bei Wohnungen ohne Wohnsitz durchwegs keine Vorlage einer Abgabenerklärung.

2.5. Die Abgabenbehörde ersucht höflich, jeden zur Kenntnis gelangten abgabenrelevanten Sachverhalt eines Wohnungseigentümers an die MA 4/03 Abgabenbehörde zur Klärung weiterzuleiten. Ziel der Behörden im Magistrat ist es, professionell und rechtsrichtig die

Bürger und Wohnungseigentümer der Stadt anzuleiten. Damit wird ein positives Verständnis für die Arbeit der Stadt geschaffen und die aufwendigen Ermittlungen der Behörden erleichtert.

3. Zur Anfrage gemäß § 21 GGO im Einzelnen:

3.1. Wie viele Bescheide betreffend Nächtigungs- bzw. Zweitwohnsitzabgabe wurden in diesem Zusammenhang – ab dem Stichtag 1.1.2025 – insgesamt erlassen (bitte um Aufstellung nach Jahren)?

Antwort:

Die Anzahl der abgabepflichtigen Ferienwohnungen beträgt zum 1.1.2026:  
970 Wohnungen (Konten)

3.2. Wie viele dieser Bescheide (Frage 1) beruhen ausschließlich auf der Annahme eines Leerstandes ohne konkrete Erhebungen oder Nachweise?

Antwort:

keine, weil sich die Frage 1 auf Ferienwohnungen nach dem SNAG bezieht. Informativ wird mitgeteilt, dass im Zusammenhang mit der Durchführung eines Verfahrens (siehe oben Pkt. 2.3.) insgesamt 73 Abgabekonten zur Kommunalabgabe Wohnungsleerstand neu aufgenommen wurden.

3.3. Haben Eigentümer diese Abgaben bereits entrichtet, obwohl tatsächlich kein Leerstand vorliegt (Frage 2)?

a. Wenn ja, wie viele und in welcher Höhe?

b. Wenn ja, welche Schritte sind vorgesehen, um zu Unrecht eingehobene Beträge rückzuerstatten?

c. Wenn nein, wie wird sichergestellt, dass dies auch nicht passieren wird?

Antwort:

a. Es liegt in der Verantwortung des Eigentümers die Nutzung seiner Wohnung anzuzeigen und offenzulegen. Anfang 2026 wurden von den aktiven Konten 73 Bescheide Wohnungsleerstand verschickt. Die Abgabenhöhe richtet sich nach der Wohnungsgröße lt. Tabelle. Die Einzahlungsfristen laufen noch.

b. Bei begründeten Eingaben, die rückwirkend das Jahr 2025 betreffen, wird die Vorschreibung zurückgenommen und können auch bereits entrichtete Beträge zurückbezahlt werden.

c. die Vorschreibung wird ausgebucht, ohne Saldo ist das Jahr abgeschlossen, kann jedoch bei begründeter Sachlage wiederaufgenommen werden.

3.4. Wie viele Eigentümer haben ein Rechtsmittel – gegen die zu Unrecht erlassenen Bescheide – eingelegt?

Antwort:

In der Regel führen begründete Eingaben einer Partei zu einer raschen Erledigung der Abgabenvorschreibung; bislang ergingen von Seiten des Landesverwaltungsgerichtes keine Entscheidungen wegen zu Unrecht erlassener Bescheide der Stadt;

3.5. Auf welcher rechtlichen und tatsächlichen Grundlage beruhen diese Annahmen des Leerstandes?

Antwort:

Rechtliche Grundlagen

-Bundesabgabenordnung-BAO, als Verfahrensgrundlage für eine Abgabenvorschreibung  
-Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabengesetz (kurz ZWAG) und  
-Salzburger Nächtigungsabgabengesetz (kurz SNAG),  
siehe dazu Pkt. 1 und 2.

Der tatsächliche Sachverhalt ergibt sich aus dem aufgenommenen Ermittlungsverfahren und aus der Abgabenerklärung oder Angaben der Partei und bildet die Grundlage für die Abgabenscheidung.

3.6. Welche Erhebungsmethoden wurden konkret angewandt, um den Nutzungsstatus der betroffenen Wohnungen festzustellen?

Antwort:

Siehe dazu Pkt. 2.1. und folgende

3.7. Warum erfolgt vor Erlass der Bescheide keine Anhörung der Eigentümer?

Antwort:

Siehe dazu Pkt. 2.3.

3.8. Wie gedenkt die zuständige Stelle sicherzustellen, dass zukünftige Bescheide auf überprüfbare Fakten und nicht auf bloßen Vermutungen beruhen?

Antwort:

Die Ermittlung der Grundlagen für die Abgabenerhebung und Festsetzung erfolgt nach dem 5. Abschnitt der Bundesabgabenordnung durch die Prüfung von Abgabenerklärungen, Aufnahme von Beweismitteln z.B. durch Einsicht in öffentliche Register (Zentrales Melderegister), Überprüfung von Urkunden (z.B. Mietverträgen) und Einholung von Auskünften bei Hausverwaltungen und Versorgungsunternehmen (z.B. SAG).

Die Behörde stellt dabei keine bloßen Vermutungen an, sondern es werden bei Unklarheiten Rückfragen bei den Parteien eingeholt.

3.9. Warst du als Ressortzuständiger über den Erlass der Bescheide informiert?

a. Falls ja, wieso hast du diesem Erlass zugestimmt?

b. Falls nein, wieso nicht?

Antwort:

Der Bürgermeister ist Kraft Gesetz bei der Einhebung von Landes- und Gemeindeabgaben Abgabenbehörde erster Instanz und über den Vollzug des SNAG und des ZWAG vollumfänglich informiert.

Eine separate Zustimmung zur Durchführung über die Einhebung von Abgaben ist gemäß Salzburger Stadtrecht 1966 nicht vorgesehen. Weiters ist gemäß der Geschäftseinteilung des Magistrates Salzburg – GEM 2022 die MA 4/03 Abgabenbehörde für die Umsetzung Namens des Bürgermeisters zuständig.

Mit freundlichen Grüßen  
Mag. Christian Schmiedbauer

Elektronisch gefertigt

Ergeht an:

1. MA 04/00 Finanzen zur do. Information