

5 Maßnahmen zur Sanierung der Gemeindefinanzen

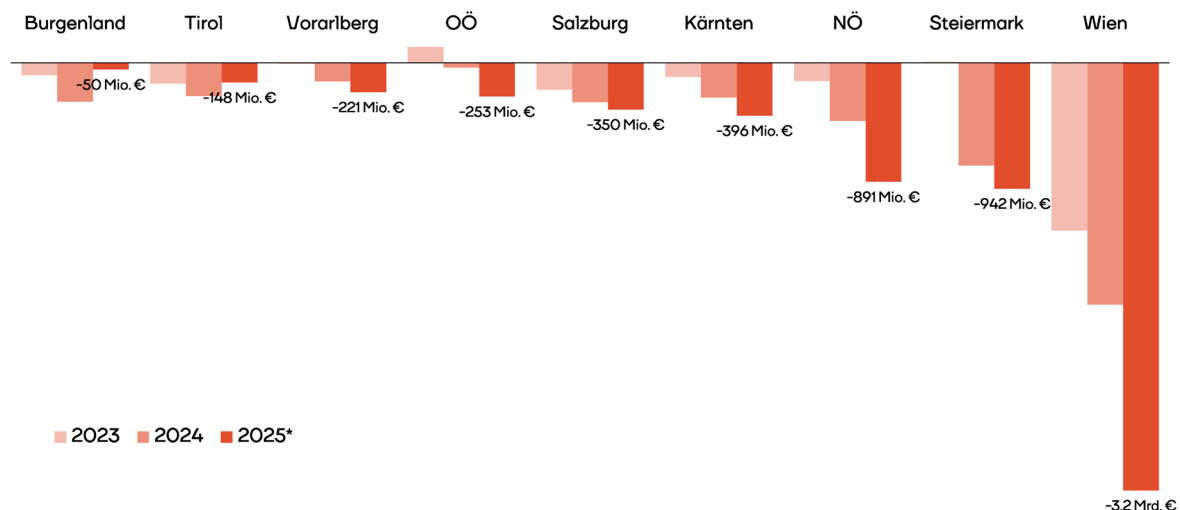
/ Autor:innen: Barbara Schuster & Leonard Jüngling

/ November 2025

Das Budgetdefizit 2025 fällt trotz Sparpaket höher aus als erwartet. 4,9 Prozent des Bruttoinlandsprodukts soll die gesamtstaatliche Neuverschuldung betragen, statt den nach Brüssel gemeldeten 4,5 Prozent. 2024 betrug das Defizit noch 4,7 Prozent. Der Bund hat zwar mehr gespart, die Defizite in Ländern und Gemeinden sind allerdings vor allem aufgrund von höheren Ausgaben bei Gesundheit und Kinderbetreuung größer als bisher angenommen. Dementsprechend muss nun auch auf Gemeinde-Ebene der Sparstift angesetzt werden – oder man bedient sich einnahmenseitiger Alternativen. Das Momentum Institut schlägt fünf einnahmenseitige Maßnahmen zur Sanierung der Gemeindefinanzen vor, die vor allem obere Vermögensgruppen und klimaschädliches Verhalten treffen.

Bei der Meldung des Budgets nach Brüssel war man im September noch davon ausgegangen, dass Länder und Gemeinden 2025 in Summe ein Defizit von 6,2 Milliarden Euro erwirtschaften werden. Tatsächlich dürfte die Neuverschuldung der Länder aber rund 7 Milliarden Euro ausmachen, plus eine zusätzliche Milliarde auf Gemeinde-Ebene. Wien stellt mit 3,2 Milliarden Euro den Großteil der Neuverschuldung der Länder,¹ rund 940 Millionen Euro beträgt das Budgetdefizit in der Steiermark, knappe 900 Millionen Euro in Niederösterreich. Auch für die meisten anderen Bundesländer wird 2025 eine höhere Verschuldung erwartet als in den Vorjahren, in Kärnten beträgt das Defizit rund 400 Millionen Euro, in Salzburg 350 Millionen Euro, in Oberösterreich 250 Millionen Euro und in Vorarlberg 220 Millionen Euro. Einzig in Tirol und im Burgenland soll die Neuverschuldung mit rund 150 bzw. 50 Millionen Euro geringer ausfallen.

Die Budgetdefizite der Länder für 2025 sind höher als angenommen



Quelle: Statistik Austria, Heute

Anmerkung: 2025* sind Prognosewerte laut Heute-Recherche

MOMENTUM
INSTITUT

¹ Ein Vergleich der Länderbudgets ist aufgrund von Wiens gleichzeitiger Rolle als Land und Gemeinde nur bedingt möglich.

5 Maßnahmen zur Sanierung der Gemeindefinanzen:

- /1 Grundsteuer modernisieren
- /2 Leerstandsabgabe
- /3 Zweitwohnsitzabgabe
- /4 Höhere Abgaben auf SUVs und Parken
- /5 Wertschöpfungsabgabe als Ergänzung zur Kommunalsteuer

/1 Grundsteuer modernisieren

Die Grundsteuer bietet eine geeignete Möglichkeit, die Einnahmen auf Gemeinde-Ebene zu stärken und gleichzeitig den Anteil der Vermögensbesteuerung am gesamten Steueraufkommen zu erhöhen. Eine Anpassung bei der Steuer auf Grund und Boden ist sinnvoll, weil die derzeit verwendete Bemessungsgrundlage veraltet ist. Der sogenannte Einheitswert, der aktuell zur Berechnung der Grundsteuer dient, wurde bereits im Jahr 1973 festgelegt. Zwar erfolgten in den folgenden zehn Jahren einige pauschale Erhöhungen des Einheitswertes sowie des Hebesatzes – wodurch Gemeinden die Möglichkeit hatten, die Grundsteuer um bis zu 500 Prozent des Grundsteuermessbetrages anzuheben – doch seit 1993 gab es praktisch keine weitere Anpassung. Die tatsächliche Preisentwicklung bei Immobilien wird seitdem bei der Grundsteuerberechnung vollständig ausgeklammert und übersteigt jenen Wert, der für die Berechnung der Grundsteuer zugrunde gelegt wird. Eine Modernisierung der Grundsteuer ist daher längst überfällig.

2024 beträgt das Steueraufkommen durch die Grundsteuer B² 792 Millionen Euro. Um einen größeren Beitrag am Steueraufkommen durch den Grundbesitz zu erzielen, gibt es mehrere Vorschläge. Eine Option bietet das Modell in Baden-Württemberg, wo anstelle der Grundsteuer eine Bodensteuer erhoben wird.³ Dieses Modell generiert ein bis zu viermal höheres Steueraufkommen als die aktuelle Grundsteuer und reduziert zudem den Verwaltungsaufwand der Gemeinden. Diese Lösung ist daher sowohl aus finanzieller als auch aus administrativer Perspektive vorteilhaft. Je nach gewähltem Hebesatz könnten Gemeinden mit diesem Steuer-Modell jährlich insgesamt bis zu 2,8 Milliarden Euro zusätzlich durch die Besteuerung von Grund und Boden erzielen. Derzeit schöpfen die Gemeinden den Spielraum bei der Hebesatzgestaltung für die Grundsteuer bereits voll aus. Die Grundsteuer als Steuer auf Eigentum sollte der Vermieter tragen, diese Position sollte also aus dem gesetzlichen Betriebskostenkatalog gestrichen werden.

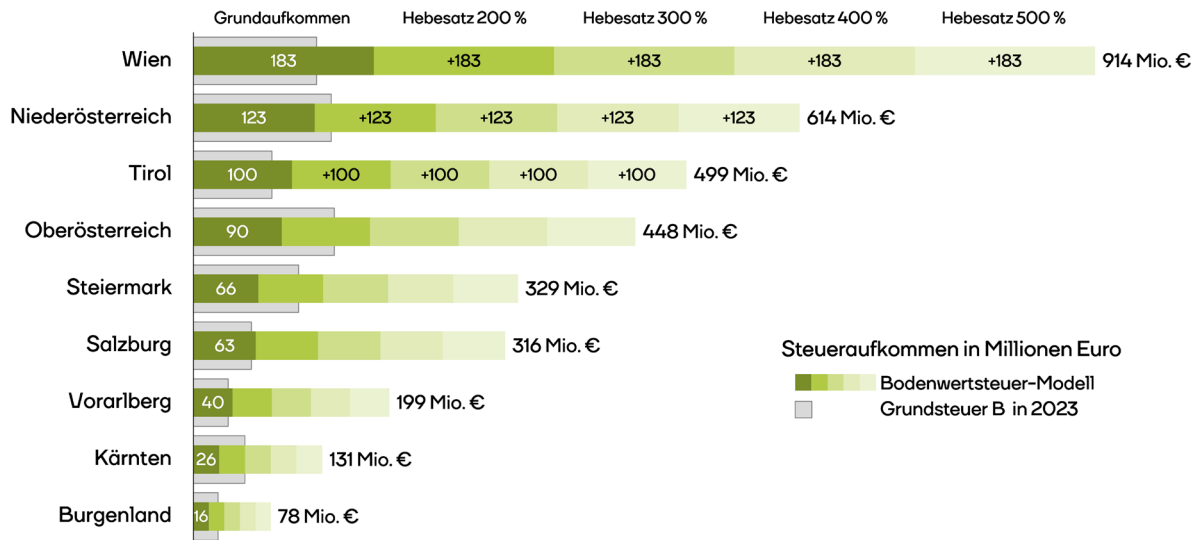
Das größte Potenzial aus einer Modernisierung der Grundsteuer ergibt sich für Wien (Gesamtaufkommen bei einem Hebesatz von 500 Prozent: 914 Millionen Euro), gefolgt von Niederösterreich

² Die Grundsteuer B ist für Einfamilienhäuser, Mietimmobilien, gemischt genutzte Immobilien, Gewerbeimmobilien und andere bebaute und unbebaute Grundstücke fällig.

³ In diesem Modell ergibt sich die Bewertung für die Grundsteuer B ausschließlich aus dem Bodenwert, auf dem Grundstück befindliche Gebäude werden nicht mehr einbezogen. Dafür werden im Wesentlichen zwei Faktoren herangezogen: die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert. Beide Werte werden miteinander multipliziert und ergeben den sogenannten Grundsteuerwert. Auf die Bebauung kommt es dabei nicht an. Für die vorliegende Modellrechnung wurde der durchschnittliche Bodenpreis mal der Gesamtfläche für bauliche Nutzung multipliziert. Für eine Bodenwertsteuer wird der ermittelte Bodenwert mit einem Steuersatz von 1,3 Promille, wie im Baden-Württemberg-Modell, mal den Hebesätzen der Gemeinden, wie aktuell bei der Grundsteuer der Fall, multipliziert. In der Berechnung wurde für Grundstücke, die der Wohn- oder Mischnutzung dienen, ein um 30 Prozent reduzierter Steuersatz von 0,91 Promille angewendet.

(614 Mio. Euro), Tirol (499 Mio. Euro) und Oberösterreich (448 Mio. Euro). Eine Modernisierung bedeutet auch höhere Einnahmen für die Steiermark (329 Mio. Euro), Salzburg (316 Mio. Euro), Vorarlberg (199 Mio. Euro), Kärnten (131 Mio. Euro) und das Burgenland (78 Mio. Euro).

Grundsteuer Modernisierung kann bis zu 2,8 Mrd. Euro zusätzlich bringen



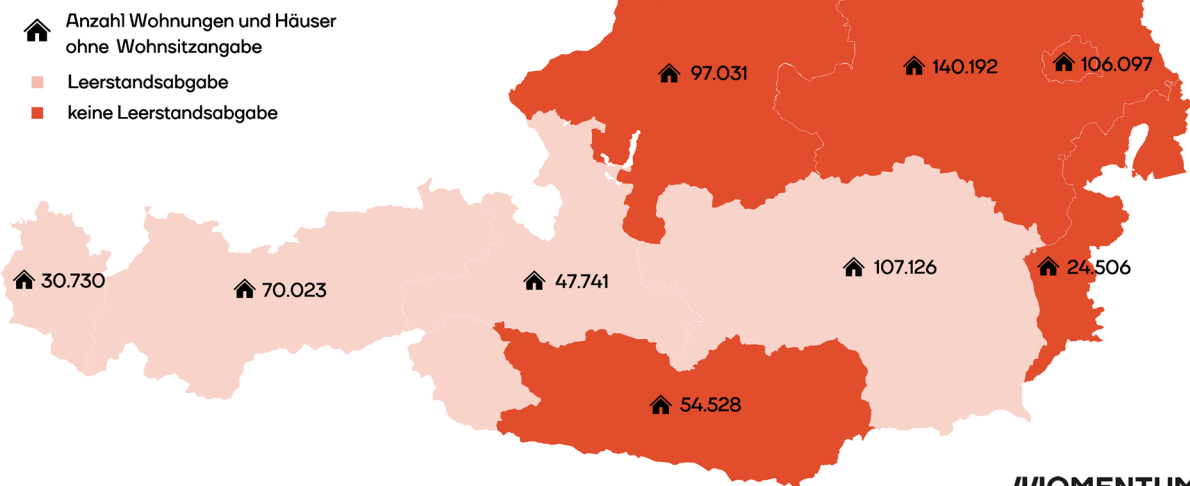
Quelle: IMMOUnited, ÖROK Flächenwidmungen, eigene Berechnung

Anmerkung: Bodenwertsteuer-Modell orientiert sich an der Umstellung der Grundsteuer in Baden-Württemberg mit reduziertem Steuersatz für Wohngrundstücke. Grundstückpreise für Wien als Durchschnitt aus Innsbruck und Salzburg (Stadt) angenommen.

/ 2 Leerstandsabgabe

Hunderttausende Wohnungen stehen leer, während die Mieten steigen. Mit klug ausgestalteten Leerstandsabgaben der Länder und Gemeinden könnten potenziell bis zu 678.000 leerstehende Wohnungen wieder fürs Wohnen mobilisiert und zudem wichtige Einnahmen generiert werden. Bisher heben nur Salzburg, die Steiermark, Tirol und Vorarlberg Leerstandsabgaben ein, die jedoch zu gering angesetzt sind, um Wirkung zu entfalten.

Leerstandsabgabe bringt mehr Angebot an Wohnungen



Quelle: Statistik Austria Gebäude- und Wohnungsregister 2023

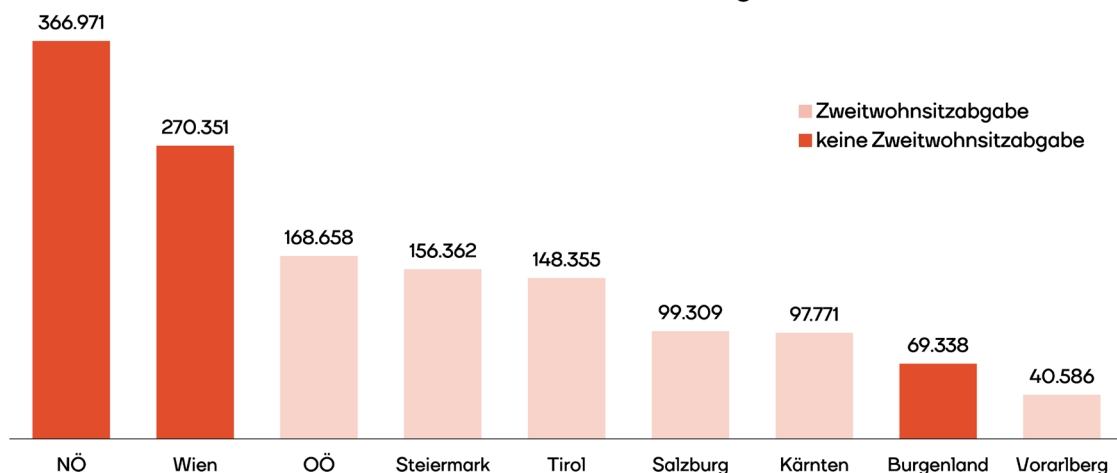
Österreichweit sind knapp 678.000 Wohnungen nicht als Wohnsitz einer Person registriert. Die meisten dieser Wohnungen finden sich in den bevölkerungsstarken Bundesländern Niederösterreich (140.192 Einheiten), gefolgt von der Steiermark (107.126), Wien (106.097) und Oberösterreich (97.031). Tirol (70.023), Kärnten (54.528) und Salzburg (47.741) befinden sich im Mittelfeld. Am geringsten ist die Zahl der potenziell leerstehenden Wohnungen in den zwei kleinsten Bundesländern Vorarlberg (30.730) und Burgenland (24.506). Wenn durch eine Leerstandsabgabe auch nur ein Teil dieser Wohnungen wieder für Menschen zum Wohnen verfügbar wird, steigt das Angebot an Mietwohnungen um zehntausende Einheiten. Das entspannt die Situation für wohnungssuchende Mieter:innen etwas, die in den letzten Jahren schnell steigende Mieterhöhungen hinnehmen mussten.

Zudem birgt eine Leerstandsabgabe ein enormes Einnahmepotenzial. Leerstand entsteht auch aufgrund von Spekulation auf den Wertanstieg von Wohnungen. Damit sich Immobilienfirmen und Privateigentümer:innen entscheiden, ihre leerstehenden Wohnungen wieder zu vermieten oder rascher zu verkaufen, muss die Leerstandsabgabe finanziell weh tun. Sie sollte mindestens so hoch ausfallen wie die Wertsteigerung der Immobilie. Die bisherigen niedrigen Abgabenhöhen sind deutlich unter dem Immobilien-Wertanstieg der letzten Jahre geblieben. Damit besteht weiterhin ein Anreiz, Wohnungen aus spekulativen Gründen leer stehen zu lassen. Die Einführung einer Leerstandsabgabe bietet sich in jeder Gemeinde an. Ausgenommen sind Gemeinden, die von Abwanderung sowie fallenden Mieten bzw. Häuserpreisen betroffen sind. Auch laufende Instandsetzungs- oder Sanierungsarbeiten schließen Wohnungen von der Abgabe aus.

/ 3 Zweitwohnsitzabgabe

Bis auf Wien, Niederösterreich und das Burgenland heben bereits alle anderen Bundesländer eine Zweitwohnsitzabgabe ein. In Oberösterreich heißt sie zwar nicht Zweitwohnsitzabgabe, sondern Freizeitwohnungspauschale, die Idee dahinter ist jedoch dieselbe: Für Wohnungen, die nicht als primärer Wohnsitz genutzt werden und vor allem jene, die als Freizeitwohnung dienen, soll eine Abgabe entrichtet werden. Eine Zweitwohnsitzabgabe wird, ebenso wie die Leerstandsabgabe und eine Grundsteuerreform, auch vom Zentrum für Verwaltungsforschung (KDZ) empfohlen, um die Einnahmen in den Gemeinden zu stärken (Mitterer et al., 2025).

Niederösterreich und Wien haben die meisten Nebenwohnsitze, aber keine Zweitwohnsitzabgabe



Quelle: Statistik Austria

Anmerkung: Oberösterreich hat keine Zweitwohnsitzabgabe, aber eine Abgabepflicht für Freizeitwohnungen. Gemeldete Nebenwohnsitze am 1.1.2025.

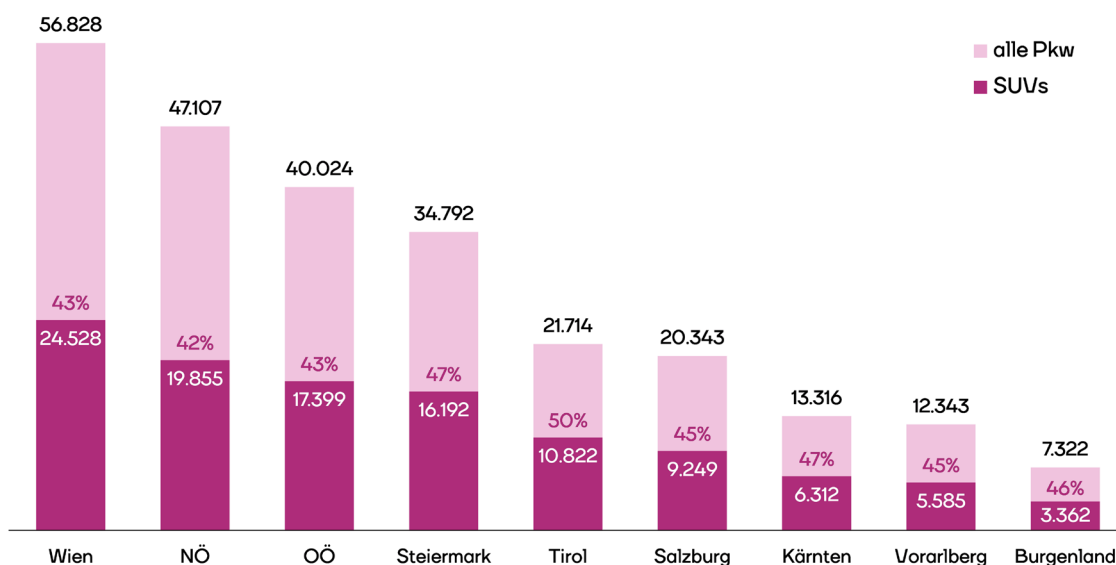
Niederösterreich hat mit 366.971 Meldungen den höchsten Wert an Nebenwohnsitzen, gefolgt von Wien mit 270.351. In Wien hat mehr als ein Viertel der Personen mit Nebenwohnsitz keinen Hauptwohnsitz in Österreich. Hier gäbe es ein enormes Einnahmepotenzial, wenn Zweitwohnsitze wie in anderen Bundesländern auch, mit Abgaben belegt werden. Die Zweitwohnsitzabgabe ist abhängig von der Wohnungsgröße und sollte bei der Ausgestaltung auch berücksichtigen, was der Grund für die Nebenwohnsitz-Meldung ist. Reine Ferien-Zweitwohnsitze müssen stärker ins Gewicht fallen als Nebenwohnsitze von in der Stadt studierenden Kindern bei ihren Eltern.

/ 4 Höhere Abgaben auf SUVs und Parken

Vergangenes Jahr wurden insgesamt 253.789 Pkws in Österreich neu zugelassen, wovon 113.304 SUVs waren – knapp jeder zweite zugelassene Wagen ist ein Schwergewicht. In keinem anderen Wagenssegment gibt es so hohe Zulassungszahlen wie bei den SUVs, egal ob als Privat- oder Firmenwagen. Die meisten neuzugelassenen SUVs finden sich in Wien. Mehr als ein Fünftel (24.528) aller SUVs im Land wurden in der Bundeshauptstadt neuzugelassen – dem Bundesland mit der besten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und den wenigsten unbefestigten Straßen. Mit Abstand folgen Niederösterreich (19.855), Oberösterreich (17.399) und die Steiermark (16.192). Das Schlusslicht bildet das Burgenland mit 3.362 SUV-Neuzulassungen.

Die bedenkliche Entwicklung des SUV-Booms führt zu Problemen auf mehreren Ebenen. Einerseits ist die Entwicklung hin zu schwereren, ressourcenintensiveren und emissionsstärkeren Fahrzeugen klimapolitisch fatal. Aber auch bei der Sicherheit und der gerechten Aufteilung des öffentlichen Raums sind SUVs ein Problem. Denn SUVs sind größer und brauchen also mehr Platz, der von Menschen besetzt wird, die sich die tendenziell höherpreisigen Autos überhaupt leisten können. Parkgebühren sollten sich daher am Gewicht und an der Größe des Wagens orientieren, wie es in Paris bereits der Fall ist. Auch eine Citymaut, also Gebühren für die Nutzung innerstädtischer Verkehrsinfrastruktur, kann einerseits den Individualverkehr reduzieren, und gleichzeitig Einnahmen auf Gemeinde-Ebene generieren. Eine Citymaut gibt es bereits in mehreren europäischen Städten (London, Rom, Mailand, Oslo, Stockholm) und seit 2025 auch in New York.

Fast jede zweite Neuzulassung ist ein SUV, die meisten gibt es in Wien



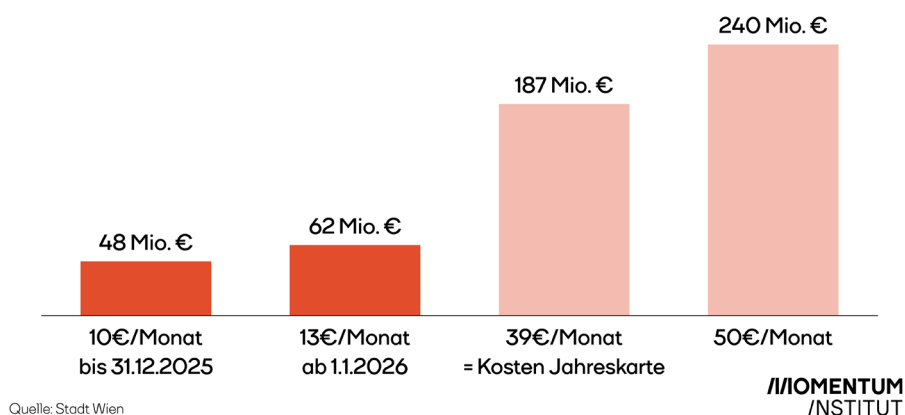
Quelle: Statistik Austria, VCÖ
Anmerkung: Pkw-Neuzulassungen 2024

/ Exkurs: Wiener Parkpickerl

Für Wiener Auto-Besitzer:innen ohne Garagenplatz ist das Parkpickerl eine Erlaubnis für das dauerhafte Abstellen eines Fahrzeugs in der flächendeckenden Kurzparkzone im Wohnbezirk. Das Parkpickerl kostet 10 Euro monatlich und ist mit jährlich 120 Euro wesentlich günstiger als die Jahreskarte für die Wiener Linien (365 Euro). Mit 1.1.2026 werden die Gebühren auf 13 Euro monatlich (156 Euro im Jahr) angehoben, auch die Jahreskarte wird auf 467 Euro verteuert. Die Einnahmen des Parkpickerls, sowie der Parkscheine, sind zweckgebunden und fließen in den Ausbau des öffentlichen Verkehrs, die Verkehrssicherheit und den Radverkehr. Nachdem es auch in Zukunft noch Ausbaubedarf, vor allem bezüglich des Radnetzes, gibt, kann man hier zusätzliche Einnahmen über eine Erhöhung der Parkpickerl-Gebühr generieren. Eine Gebührenerhöhung hat auch den Effekt, dass Individualverkehr weniger attraktiv und so weniger öffentliche Fläche durch Fahrzeuge belegt wird.

Derzeit gibt es rund 400.000 Parkpickerl in Wien, bei einer Gebühr von 120 Euro im Jahr entspricht dies einem Aufkommen von 48 Millionen Euro, ab 2026 steigen die Einnahmen durch die Gebührenerhöhung auf 62,4 Millionen Euro. Würde man die Gebühr auf die Kosten einer Jahreskarte anheben (468 Euro im Jahr = 39 Euro monatlich), käme ein Volumen von 187 Millionen Euro zustande. Bepreist man Parken stärker als die Öffi-Nutzung, beispielsweise mit 50 Euro monatlich (600 Euro im Jahr), könnten die Einnahmen sogar 240 Millionen Euro betragen.

Würde das Wiener Parkpickerl so viel kosten wie die Jahreskarte, könnten sich die Einnahmen verdreifachen



/ 5 Wertschöpfungsabgabe als Ergänzung zur Kommunalsteuer

Die Kommunalsteuer ist einer der größten Posten in den Gemeindebudgets. Sie bemisst sich an der Bruttolohnsumme der Arbeitnehmer:innen und ist von den Arbeitgeber:innen an die Gemeinde abzuführen. Der Kommunalsteuersatz beträgt 3 Prozent, das Gesamtaufkommen belief sich 2024 auf 4,5 Milliarden Euro. Aufgrund der derzeitigen Ausgestaltung trifft die Kommunalsteuer vor allem personalintensive Unternehmen, während kapitalintensive Betriebe, die überwiegend mit Maschinen und wenig Personal produzieren, vergleichsweise gering beitragen.

Eine Wertschöpfungsabgabe würde die Bemessungsgrundlage verbreitern, indem die Beitragsbasis von der Lohn- und Gehaltssumme auf die Brutto- oder Netto-Wertschöpfung verschoben wird. Eine Wertschöpfungsabgabe entspricht außerdem eher der Leistungsfähigkeit eines Unternehmens und ist zudem „strukturneutral“, da sie nicht ausschließlich an den Faktor Arbeit gekoppelt ist. Je nach Ausgestaltung kann die Wertschöpfungsabgabe aufkommensneutral wirken, wenn gleichzeitig die Besteuerung des Faktors Arbeit gesenkt wird. Aufgrund der breiteren

Basis ist jedoch auch ein höheres Beitragsaufkommen möglich. Würden beispielsweise zwei Drittel der Bruttowertschöpfung als Bemessungsgrundlage herangezogen und eine Wertschöpfungsabgabe in Höhe von 3 Prozent eingehoben, so wäre das Aufkommen pro Bundesland im Schnitt etwa doppelt so hoch wie jenes der Kommunalsteuer.

Die Ausgestaltung kann sich an der Wertschöpfungsabgabe in Italien (IRAP) orientieren. Jedenfalls sollten die Beitragssätze nach Betriebsgröße gestaffelt werden, damit kleine Betriebe nicht unverhältnismäßig stark belastet werden (Dreer & Schneider, 2016).

/ Was bedeuten die Maßnahmen für die Gemeindebudgets?

Insgesamt eignen sich besonders die Grundsteuer und die Leerstandsabgabe, um die Budgets der Gemeinden und Länder zu sanieren. Aber auch eine konsequente Anhebung der Zweitwohnsitzabgaben und höhere Abgaben auf klimaschädlichen Verkehr, wie beispielsweise durch höhere Parkgebühren für größere und schwerere Fahrzeuge oder eine Citymaut, können positiv zu den Gemeindefinanzen beitragen. Letztlich sollte mit einer Wertschöpfungsabgabe auch eine Ergänzung zur Kommunalsteuer angedacht werden. Weitere wirksame Hebel können eine Vergnügungssteuer für hochpreisige Großevents, ein Wohnbau-Euro nach dem Vorbild der Wiener U-Bahn-Abgabe oder eine Anhebung der Ortstaxe sein.

/ Literatur

Dreer, E. & Schneider, F. (2016). "Maschinensteuer" oder "Wertschöpfungsabgabe" – Vor- und Nachteile. JKU Studie.

Mitterer, K., Haydn, M., Maimer, A. & Nadolph, A.-G. (2025). Erfolgreich Spielraum für Städte schaffen und erhalten. Haushaltskonsolidierung durch innovative Ansätze. KDZ Zentrum für Verwaltungsforschung.

Zitiervorschlag:

Schuster, Barbara & Jüngling, Leonard (2025). *5 Maßnahmen zur Sanierung der Gemeindefinanzen.* Momentum Policy Note 10/2025.