

Gesamte Rechtsvorschrift für Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz, Tiroler – TFLAG, Fassung vom 23.04.2024

Langtitel

Gesetz vom 6. Juli 2022 über die Erhebung einer Freizeitwohnsitzabgabe und einer Leerstandsabgabe (Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz – TFLAG)

StF: LGBl. Nr. 86/2022 - Landtagsmaterialien: 353/22

Präambel/Promulgationsklausel

Inhaltsverzeichnis

Art / Paragraph	Gegenstand / Bezeichnung
1. Abschnitt Freizeitwohnsitzabgabe	
§ 1	Abgabegenstand
§ 2	Ausnahmen
§ 3	Abgabenschuldner
§ 4	Bemessungsgrundlage und Höhe der Abgabe
§ 5	Entstehung des Abgabenanspruchs, Fälligkeit und Entrichtung der Abgabe
2. Abschnitt Leerstandsabgabe	
§ 6	Abgabegenstand
§ 7	Ausnahmen
§ 8	Abgabenschuldner
§ 9	Bemessungsgrundlage und Höhe der Abgabe
§ 10	Entstehung des Abgabenanspruchs, Fälligkeit und Entrichtung der Abgabe
3. Abschnitt Gemeinsame Bestimmungen	
§ 11	Abgabenerklärung und Auskunftspflicht
§ 12	Eigener Wirkungsbereich
§ 13	Verarbeitung personenbezogener Daten
§ 14	Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

Der Landtag hat beschlossen:

Text

**1. Abschnitt
Freizeitwohnsitzabgabe**

§ 1

Abgabegenstand

(1) Für die Verwendung eines Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz ist eine Freizeitwohnsitzabgabe zu erheben.

(2) Freizeitwohnsitze im Sinn dieses Gesetzes sind Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäuden, die nicht der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen

verbundenen Wohnbedürfnisses dienen, sondern zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken verwendet werden.

(3) Die Freizeitwohnsitzabgabe ist eine ausschließliche Gemeindeabgabe.

§ 2

Ausnahmen

(1) Nicht als Freizeitwohnsitze im Sinn dieses Gesetzes gelten:

- a) Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen; dies jedoch nur dann, wenn
 1. Gemeinschaftsräume mit einer Gesamtfläche, bei der auf jedes der Beherbergung von Gästen dienende Bett zumindest eine Fläche von 0,5 m² entfällt, vorhanden sind,
 2. gewerbetypische Dienstleistungen, zu denen insbesondere die Raumreinigung in regelmäßig wiederkehrenden Zeitabständen und das regelmäßige Wechseln der Wäsche zählen, erbracht werden und weiters
 3. die ständige Erreichbarkeit einer Ansprechperson seitens des Betriebes gewährleistet ist;
- nicht als Gemeinschaftsräume im Sinn der Z 1 gelten Wellness-Bereiche, Schiräume und sonstige Abstellräume, Sanitärräume und dergleichen,
- b) Kur- und Erholungsheime, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Einrichtungen oder Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe erhalten werden,
- c) Wohnungen und sonstige Wohnräume, die der Privatzimmervermietung dienen,
- d) Gebäude mit höchstens drei Wohnungen mit insgesamt höchstens zwölf Betten, die im Rahmen der Raumvermietung während des Jahres jeweils kurzzeitig an wechselnde Personen vermietet werden (Ferienwohnungen); entsprechende Neubauten, für die die Baubewilligung erst nach dem 1. Februar 1996 rechtskräftig erteilt worden ist, gelten jedoch nur dann nicht als Freizeitwohnsitze, wenn der Vermieter der Ferienwohnungen im betreffenden Gebäude seinen Hauptwohnsitz hat; Ferienwohnungen in Gebäuden, die in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und eine einheitliche Gesamtplanung aufweisen, sind zusammenzuzählen.

Sind in einem Gebäude oder in Gebäuden, die in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und eine einheitliche Gesamtplanung aufweisen, Ferienwohnungen und Wohnungen oder sonstige Wohnräume, die der Privatzimmervermietung dienen, untergebracht, so darf die Zahl der Wohnungen insgesamt drei und die Zahl der Betten insgesamt zwölf nicht überschreiten.

(2) Im Rahmen der Vorschriften über Freizeitwohnsitze nach den Bestimmungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022, LGBl. Nr. 43, in der jeweils geltenden Fassung sind Gastgewerbebetrieben zur Beherbergung von Gästen jene Räumlichkeiten nicht zuzurechnen, an denen

- a) Wohnungseigentum besteht, sofern diese vom Eigentümer oder von seiner Familie selbst genutzt werden, oder
- b) Verfügungsrechte bestehen, die über den üblichen Inhalt gastgewerblicher Beherbergungsverträge hinausgehen.

§ 3

Abgabenschuldner

(1) Abgabenschuldner ist der Eigentümer des Grundstücks, auf dem sich der Freizeitwohnsitz befindet. Miteigentümer schulden die Abgabe zur ungeteilten Hand; dies gilt nicht im Fall von Wohnungseigentum.

(2) Abweichend vom Abs. 1 ist bei Freizeitwohnsitzen auf fremdem Grund der Eigentümer des Freizeitwohnsitzes, im Fall eines Baurechtes der Bauberechtigte Abgabenschuldner.

(3) Wird ein Freizeitwohnsitz unbefristet oder für einen längeren Zeitraum als einem Jahr an ein und dieselbe Person vermietet, verpachtet oder sonst überlassen, so ist der Inhaber des Freizeitwohnsitzes Abgabenschuldner. Der Eigentümer bzw. Bauberechtigte haftet neben dem Inhaber des Freizeitwohnsitzes als Gesamtschuldner.

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

§ 4

Bemessungsgrundlage und Höhe der Abgabe

(1) Die Freizeitwohnsitzabgabe ist nach der Nutzfläche des Freizeitwohnsitzes zu bemessen.

(2) Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Bei der Berechnung der Nutzfläche sind Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, Treppen, offene Balkone, Loggien, Terrassen sowie für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume innerhalb eines Freizeitwohnsitzes nicht zu berücksichtigen. Die Nutzfläche ist nach den der Baubewilligung bzw. -anzeige und allfälligen Änderungen zugrunde liegenden Unterlagen zu berechnen, außer das tatsächliche Ausmaß weicht um mehr als 3 v.H. davon ab. Änderungen der Nutzfläche des Freizeitwohnsitzes sind für die Bemessung der Freizeitwohnsitzabgabe ab dem Zeitpunkt des Einlangens der Anzeige über die Bauvollendung nach § 44 der Tiroler Bauordnung 2022, LGBl. Nr. 44, in der jeweils geltenden Fassung, zu berücksichtigen.

(3) Die Höhe der jährlichen Abgabe ist abhängig von der Nutzfläche des Freizeitwohnsitzes mit Verordnung des Gemeinderates festzulegen wie folgt:

- a) bis 30 m² mit mindestens 115,- Euro und höchstens 280,- Euro,
- b) von mehr als 30 m² bis 60 m² mit mindestens 230,- Euro und höchstens 560,- Euro,
- c) von mehr als 60 m² bis 90 m² mit mindestens 340,- Euro und höchstens 810,- Euro,
- d) von mehr als 90 m² bis 150 m² mit mindestens 490,- Euro und höchstens 1.150,- Euro,
- e) von mehr als 150 m² bis 200 m² mit mindestens 680,- Euro und höchstens 1.610,-Euro,
- f) von mehr als 200 m² bis 250 m² mit mindestens 880,- Euro und höchstens 2.070,- Euro,
- g) von mehr als 250 m² mit mindestens 1.060,- Euro und höchstens 2.530,- Euro.

Bei der Festlegung der Abgabe ist auf den Verkehrswert der Liegenschaften in der Gemeinde Bedacht zu nehmen; zudem können erhöhte finanzielle Belastungen der Gemeinde durch Freizeitwohnsitze bei der Festlegung der Abgabe berücksichtigt werden. Die Abgabe kann für bestimmte Teile des Gemeindegebietes in unterschiedlicher Höhe festgesetzt werden, wenn die Gewichtung der für die Festlegung maßgeblichen Umstände sich erheblich auf die Höhe der Abgabe auswirken.

(4) Die Landesregierung hat die in Abs. 3 jeweils angeführten Höchstbeträge durch Verordnung entsprechend anzupassen, sobald sich der von der Bundesanstalt Statistik Austria jeweils verlaublichste aktuelle Verbraucherpreisindex oder der an dessen Stelle tretende Index um mehr als 10 v.H. geändert hat. Als Bezugsgröße für die Anpassung ist erstmalig der Monat des Inkrafttretens dieses Gesetzes und in weiterer Folge der Monat des Inkrafttretens der jeweiligen Verordnung heranzuziehen. Die Beträge sind nötigenfalls auf ganze Euro kaufmännisch zu runden.

(5) Verordnungen nach Abs. 4 sind jeweils mit dem 1. Jänner des folgenden Kalenderjahres in Kraft zu setzen.

§ 5

Entstehung des Abgabenspruchs, Fälligkeit und Entrichtung der Abgabe

(1) Der Abgabenspruch entsteht jeweils mit Beginn des Kalenderjahres. Abweichend davon entsteht er

- a) bei einem neu errichteten Freizeitwohnsitz mit dem Beginn des Monats, in dem die Anzeige über die Bauvollendung nach § 44 der Tiroler Bauordnung 2022, einlangt, anteilig für die bis zum Ende des Kalenderjahres verbleibenden vollen Monate;
- b) bei Gebäuden, Wohnungen oder sonstigen Teilen, die der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs gedient haben, mit dem Beginn des Monats, in dem sie als Freizeitwohnsitz genutzt werden, anteilig für die bis zum Ende des Kalenderjahres verbleibenden vollen Monate.

(2) Der Abgabenschuldner hat jährlich bis 30. April die Abgabe selbst zu bemessen und unter Bekanntgabe der Bemessungsgrundlagen nach § 4 Abs. 2 an die Gemeinde zu entrichten. Entsteht die Abgabenschuld erst nach Jahresbeginn, so hat er die Abgabe bis spätestens 30. April des folgenden Jahres zu bemessen und an die Gemeinde zu entrichten.

(3) Endet der die Abgabepflicht begründende Tatbestand während des Kalenderjahres, so hat die Gemeinde auf Antrag des Abgabenschuldners die Abgabe anteilig für die bis zum Ende des Kalenderjahres verbleibenden vollen Monate zu erstatten.

2. Abschnitt Leerstandsabgabe

§ 6

Abgabegenstand

(1) Für Gebäude, Wohnungen und sonstige Teile von Gebäuden, die über einen durchgehenden Zeitraum von mindestens sechs Monaten nicht als Wohnsitz verwendet werden (Leerstand), ist eine Leerstandsabgabe zu erheben.

(2) Als Wohnsitz gelten:

- a) der Hauptwohnsitz nach § 1 Abs. 7 des Meldegesetzes 1991, BGBl. Nr. 9/1992, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 54/2021,
- b) ein Freizeitwohnsitz nach § 1 Abs. 2,
- c) Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäuden, die für die Dauer der Ausübung einer Erwerbstätigkeit oder der Ausübung eines Berufes als Wohnsitz verwendet werden, oder
- d) Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäuden, die für die Dauer des Besuches lehrplanmäßiger Veranstaltungen von öffentlichen Schulen, Hochschulen oder Universitäten als Wohnsitz verwendet werden.

(3) Die Leerstandsabgabe ist eine ausschließliche Gemeindeabgabe.

§ 7

Ausnahmen

Von der Abgabepflicht nach § 6 Abs. 1 ausgenommen sind Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäuden,

- a) die aus rechtlichen, bautechnischen oder vergleichbaren sonstigen Gründen nicht gebrauchstauglich oder nutzbar sind;
- b) mit bis zu zwei Wohnungen, in denen der bzw. die Eigentümer des Gebäudes in einer der Wohnungen ihren Hauptwohnsitz hat bzw. haben;
- c) die für gewerbliche, land- und forstwirtschaftliche oder berufliche Zwecke verwendet werden, wie insbesondere Ordinationen, Büros, Kanzleien, Privatzimmervermieter und Geschäftslokale;
- d) die von den Eigentümern aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen nicht mehr als Hauptwohnsitz verwendet werden können;
- e) die trotz geeigneter Bemühungen über einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten nicht zum ortsüblichen Mietzins vermietet werden können;
- f) die betriebstechnisch notwendig sind, Wohnungen im Rahmen land- und/oder forstwirtschaftlicher Betriebe sowie Dienst- und Naturalwohnungen;
- g) für die ein zeitnaher Eigenbedarf besteht.

§ 8

Abgabenschuldner

(1) Abgabenschuldner ist der Eigentümer des Grundstückes, auf dem sich der Leerstand befindet. Miteigentümer schulden die Abgabe zur ungeteilten Hand; dies gilt nicht im Fall von Wohnungseigentum.

(2) Abweichend vom Abs. 1 ist bei Leerstand auf fremdem Grund der Eigentümer der leerstehenden Wohnung, im Fall eines Baurechtes der Bauberechtigte Abgabenschuldner.

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

§ 9

Bemessungsgrundlage und Höhe der Abgabe

(1) Die Leerstandsabgabe ist nach der Nutzfläche der Wohnung und den Kalendermonaten ohne Wohnsitz zu bemessen.

(2) Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Bei der Berechnung der Nutzfläche sind Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, Gänge, Treppen, offene Balkone, Loggien und Terrassen nicht zu berücksichtigen. Die Nutzfläche ist nach den der Baubewilligung bzw. -anzeige und allfälligen Änderungen zugrunde

liegenden Unterlagen zu berechnen, es sei denn, das tatsächliche Ausmaß weicht mehr als 3 v.H. ab. Änderungen der Nutzfläche sind für die Bemessung der Leerstandsabgabe ab dem Zeitpunkt des Einlangens der Anzeige über die Bauvollendung nach § 44 der Tiroler Bauordnung 2022 zu berücksichtigen.

(3) Die Höhe der monatlichen Abgabe ist abhängig von der Nutzfläche mit Verordnung des Gemeinderates festzulegen wie folgt:

- a) bis 30 m² mit mindestens 10,- Euro und höchstens 25,- Euro,
- b) von mehr als 30 m² bis 60 m² mit mindestens 20,- Euro und höchstens 50,- Euro,
- c) von mehr als 60 m² bis 90 m² mit mindestens 30,- Euro und höchstens 70,- Euro,
- d) von mehr als 90 m² bis 150 m² mit mindestens 45,- Euro und höchstens 100,- Euro,
- e) von mehr als 150 m² bis 200 m² mit mindestens 60,- Euro und höchstens 135,-Euro,
- f) von mehr als 200 m² bis 250 m² mit mindestens 75,- Euro und höchstens 175,- Euro,
- g) von mehr als 250 m² mit mindestens 90,- Euro und höchstens 215,- Euro.

(4) In Vorbehaltsgemeinden nach § 14 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996, LGBl. Nr. 61/1996, in der jeweils geltenden Fassung ist die Höhe der monatlichen Abgabe abhängig von der Nutzfläche mit Verordnung des Gemeinderates festzulegen wie folgt:

- a) bis 30 m² mit mindestens 20,- Euro und höchstens 50,- Euro,
- b) von mehr als 30 m² bis 60 m² mit mindestens 40,- Euro und höchstens 100,- Euro,
- c) von mehr als 60 m² bis 90 m² mit mindestens 60,- Euro und höchstens 140,- Euro,
- d) von mehr als 90 m² bis 150 m² mit mindestens 90,- Euro und höchstens 200,- Euro,
- e) von mehr als 150 m² bis 200 m² mit mindestens 120,- Euro und höchstens 270,-Euro,
- f) von mehr als 200 m² bis 250 m² mit mindestens 150,- Euro und höchstens 350,- Euro,
- g) von mehr als 250 m² mit mindestens 180,- Euro und höchstens 430,- Euro.

(5) Bei der Festlegung der Abgabe nach Abs. 3 und 4 ist auf den Verkehrswert der Liegenschaften in der Gemeinde Bedacht zu nehmen.

(6) Die Landesregierung hat die Beträge nach Abs. 3 und 4 durch Verordnung entsprechend anzupassen, sobald sich der von der Bundesanstalt Statistik Austria jeweils verlaublichste aktuelle Verbraucherpreisindex oder der an seine Stelle tretende Index um mehr als 10 v.H. geändert hat. Als Bezugsgröße für die Anpassung ist erstmalig der Monat des Inkrafttretens dieses Gesetzes und in weiterer Folge der Monat des Inkrafttretens der jeweiligen Verordnung heranzuziehen. Die Beträge sind nötigenfalls auf ganze Euro kaufmännisch zu runden.

(7) Verordnungen nach Abs. 3 und 4 sind jeweils mit dem 1. Jänner des folgenden Kalenderjahres in Kraft zu setzen.

§ 10

Entstehung des Abgabenspruchs, Fälligkeit und Entrichtung der Abgabe

(1) Der Abgabenspruch entsteht für die ersten sechs Kalendermonate mit Vollendung des sechsten Monats, in dem ein Leerstand nach § 6 Abs. 1 besteht und in weiterer Folge mit Ablauf des jeweiligen Kalendermonats, in dem ein Leerstand nach § 6 Abs. 1 besteht.

(2) Der Abgabenschuldner hat die Abgabe für die im abgelaufenen Kalenderjahr entstandenen Abgabensprüche bis zum 30. April des Folgejahres selbst zu bemessen und unter Bekanntgabe der Bemessungsgrundlagen nach § 9 an die Gemeinde zu entrichten; das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes nach § 7 ist glaubhaft zu machen.

3. Abschnitt

Gemeinsame Bestimmungen

§ 11

Abgabenerklärung und Auskunftspflicht

(1) Der Abgabepflichtige hat auf Verlangen der Abgabenbehörde eine Abgabenerklärung über die für die Bemessung der Abgabe maßgeblichen Verhältnisse einzureichen und hierzu erforderliche Unterlagen vorzulegen. Hierfür ist eine angemessene Frist festzusetzen.

(2) Zum Zweck der Erhebung der Abgabe sind den Organen der Abgabenbehörde die Zufahrt und zu angemessener Tageszeit der Zutritt zu dem jeweiligen Objekt zu gewähren und die erforderlichen

Auskünfte über dessen Verwendung zu erteilen. Ist auf Grund bestimmter Tatsachen eine Nutzung anzunehmen, die dem Abgabengegenstand entspricht, haben die Versorgungs- oder Entsorgungsunternehmen, die Erbringer von Postdiensten oder von elektronischen Zustelldiensten auf Anfrage der Behörde die zur Beurteilung der Nutzung erforderlichen Auskünfte zu erteilen oder die erforderlichen personenbezogenen Daten zu übermitteln.

(3) Zum Zweck der Erhebung der Leerstandsabgabe ist die Abgabenbehörde berechtigt, eine Verknüpfungsanfrage mit dem Zentralen Melderegister nach dem Kriterium Wohnsitz (§ 16a Abs. 3 des Meldegesetzes 1991) und einen Abgleich mit den Daten des lokalen Gebäude- und Wohnungsregisters durchzuführen.

§ 12

Eigener Wirkungsbereich

Die von der Gemeinde nach diesem Gesetz zu besorgenden Aufgaben sind solche des eigenen Wirkungsbereiches.

§ 13

Verarbeitung personenbezogener Daten

(1) Die Gemeinden und der Stadtmagistrat Innsbruck sind Verantwortliche nach Art. 4 Z 7 der Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung), ABl. 2016 Nr. L 119, S. 1, in der Fassung der Berichtigung ABl. 2021, Nr. L 74, S. 35.

(2) Die nach Abs. 1 Verantwortlichen dürfen, sofern dies zum Zweck der Erhebung der nach diesem Gesetz geregelten Abgaben und Beiträge erforderlich ist, vom jeweiligen Abgabenschuldner bzw. Eigentümer oder Bauberechtigten folgende Daten verarbeiten:

- a) Identifikationsdaten, Erreichbarkeitsdaten,
- b) Bankverbindungen,
- c) Daten über den Abgabengegenstand und über die Ausnahmen von der Abgabepflicht,
- d) grundstücks-, gebäude-, wohnungs- und verbrauchsbezogene Daten.

(3) Die nach Abs. 1 Verantwortlichen dürfen personenbezogene Daten, die nach den Bestimmungen dieses Gesetzes verarbeitet werden, auch in Verfahren nach bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften verarbeiten.

(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.

(5) Als Identifikationsdaten gelten:

- a) bei natürlichen Personen der Familien- und der Vorname, 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.

(6) Als Erreichbarkeitsdaten gelten Wohnsitzdaten und sonstige Adressdaten, die Telefonnummer, elektronische Kontaktdaten, wie insbesondere die E-Mail-Adresse und Telefax-Nummer, oder Verfügbarkeitsdaten.

§ 14

Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

(1) Dieses Gesetz tritt mit 1. Jänner 2023 in Kraft. Gleichzeitig tritt das Tiroler Freizeitwohnsitzabgabegesetz, LGBl. Nr. 79/2019, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. Nr. 115/2021, außer Kraft.

(2) Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängige Verfahren nach dem Tiroler Freizeitwohnsitzabgabegesetz sind nach den Bestimmungen des Tiroler Freizeitwohnsitzabgabegesetzes fortzuführen.

(3) Verordnungen nach diesem Gesetz können von dem seiner Kundmachung folgenden Tag an erlassen werden. Sie dürfen jedoch frühestens mit 1. Jänner 2023 in Kraft gesetzt werden.