



LAND  
TIROL

# Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetzes (TFLAG)

## Leitfaden

(Stand: Juni 2025)

## Inhaltsverzeichnis

<b>Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
Ziel des Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetzes .....	3
Abgrenzung zwischen Freizeitwohnsitzabgabe und Leerstandsabgabe .....	3
Verordnungsermächtigung für die Gemeinden .....	3
<b>Freizeitwohnsitzabgabe</b> .....	<b>4</b>
Verordnung über die Höhe der Freizeitwohnsitzabgabe .....	4
Kriterien für die Festsetzung der Höhe .....	4
Abgabengegenstand .....	4
Vorgehen bei Unklarheiten .....	5
Ausnahmen von der Freizeitwohnsitzabgabe:.....	5
Ist eine Jagdhütte oder eine Almhütte ein Freizeitwohnsitz? .....	5
Abgabepflicht Pendler.....	5
Benützungsverbot .....	5
Einhebung der Freizeitwohnsitzabgabe.....	5
Selbstbemessung und Nutzfläche .....	5
Entstehen des Abgabeananspruches.....	6
Abgabenschuldner .....	6
Entstehen des Abgabeananspruches nach Jahresbeginn .....	6
Folgen der Unterlassung einer Selbstbemessung oder einer unrichtigen Selbstbemessung.....	7
Strafen im Zusammenhang mit der Freizeitwohnsitzabgabe - Abgabenhinterziehung .....	7
Rückerstattung .....	7
<b>Leerstandsabgabe – Rechtslage bis zum 31. Dezember 2025</b> .....	<b>7</b>
Verordnung über die Höhe der Leerstandsabgabe.....	7
Kriterien für die Festsetzung der Höhe.....	7
Abgabengegenstand .....	8
Weiterer Wohnsitz (Nebenwohnsitz) .....	8
Vorgehen bei Unklarheit über das Vorliegen eines Leerstandes bzw. bei der Leerstandsabgabe .....	8
Registerabfrage .....	8
Ausnahmen von der Leerstandsabgabe .....	9
Einhebung der Abgabe .....	10
Selbstbemessung und Nutzfläche .....	10
Entstehen des Abgabeananspruches .....	10
Abgabenschuldner .....	11
Ausnahmen von der Abgabepflicht – Vorgehen .....	11
Folgen der Unterlassung einer Selbstbemessung oder einer unrichtigen Selbstbemessung.....	11
Strafen im Zusammenhang mit der Leerstandsabgabe .....	11
<b>Gemeinsame Bestimmungen</b> .....	<b>11</b>
Abgabenerklärung und Auskunftspflicht .....	11
<b>Anlage 1</b> .....	<b>13</b>
Falllösungsschema Abgabenbehörde.....	13
<b>Anlage 2</b> .....	<b>14</b>
Orientierungshilfe Abgabentatbestand.....	14
<b>Impressum</b> .....	<b>15</b>

# Allgemeines

In der Landtagssitzung vom 6. Juli 2022 hat der Tiroler Landtag ein Gesetz über die Erhebung einer Freizeitwohnsitzabgabe und einer Leerstandsabgabe (Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz – TFLAG), LGBl. Nr. 86/2022, beschlossen. Das Gesetz wird mit 1. Jänner 2023 in Kraft treten, gleichzeitig wird das Tiroler Freizeitwohnsitzabgabegesetz – TFWAG, LGBl. Nr. 79/2019, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 115/20221, außer Kraft treten.

## Ziel des Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetzes

Freizeitwohnsitze werden bei den Abgabenertragsanteilen des Bundes nicht berücksichtigt. Dennoch entstehen den Gemeinden durch Freizeitwohnsitze Kosten die nicht durch sonstige Abgaben oder Gebühren gedeckt werden können. Die **Freizeitwohnsitzabgabe** ermöglicht eine zusätzliche Einnahmequelle für Gemeinden zur Abdeckung der Kosten für Infrastruktur und Verwaltungseinrichtungen.

Mit der **Leerstandsabgabe** soll den Gemeinden ein fiskalisches Instrument über raumplanerische Bestrebungen zur Sicherung leistbaren Wohnraumes als Existenzgrundlage für den Menschen zur Verfügung gestellt werden. Mit der vorgesehenen Abgabe werden im Wesentlichen zwei Ziele verfolgt: Zum einen soll die Abgabe eine Einnahmequelle für die Gemeinden darstellen und zum anderen soll die Abgabe sozialpolitische Zwecke im Sinn der Nutzung bereits vorhandenen Wohnraumes durch Wohnungssuchende und damit zugleich die Verringerung des Wohnungsdruckes einschließlich der Belastung des Wohnungsmarktes verfolgen.

## Abgrenzung zwischen Freizeitwohnsitzabgabe und Leerstandsabgabe

Die Freizeitwohnsitzabgabe ist von der Leerstandsabgabe strikt abzugrenzen. Für die Verwendung eines Gebäudes, einer Wohnung oder eines sonstigen Teiles eines Gebäudes als Freizeitwohnsitz ist unabhängig von der Dauer der Nutzung die Freizeitwohnsitzabgabe einzuheben. Die Regeln über die Leerstandsabgabe kommen hingegen dann zum Tragen, wenn ein Gebäude, eine Wohnung oder ein sonstiger Teil eines Gebäudes über einen längeren Zeitraum hindurch (mindestens sechs Monate) nicht als Wohnsitz verwendet werden.

Die Einhebung einer Freizeitwohnsitzabgabe neben der Leerstandsabgabe für dasselbe Objekt ist **nicht** möglich.

Darüber hinaus gibt es Unterschiede bei der Vornahme der Selbstbemessung. Die Freizeitwohnsitzabgabe entsteht idR jeweils mit Beginn des Kalenderjahres und ist für das laufende Kalenderjahr bis zum 30. April zu bemessen. Die Leerstandsabgabe entsteht allerdings erst mit Vollendung des sechsten Monats, in dem ein Leerstand besteht und in weiterer Folge mit Ablauf des jeweiligen Kalendermonats, in dem ein Leerstand besteht. Der Abgabepflichtige hat die Leerstandsabgabe für die im abgelaufenen Kalenderjahr entstandenen Ansprüche bis zum 30. April des Folgejahres selbst zu bemessen und abzuführen.

Beispiele: Herr X hat einen Freizeitwohnsitz in der Gemeinde Y. Für das Jahr 2023 entsteht der Abgabeananspruch mit Beginn des Kalenderjahres, also am 1.1.2023. Bis zum 30. April 2023 hat die Abgabe selbst zu bemessen und zu entrichten.

Frau A hat eine leerstehende Wohnung in der Gemeinde E, welche vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 leer steht. Der Abgabeananspruch entsteht erstmals mit Ablauf des 30.06.2023 und in weiterer Folge mit Vollendung des jeweiligen Kalendermonates. Frau A hat bis zum 30. April 2024 die Leerstandsabgabe selbst zu bemessen und zu entrichten.

## Verordnungsermächtigung für die Gemeinden

Das TFLAG enthält hinsichtlich der Freizeitwohnsitz- und der Leerstandsabgabe jeweils eine Verordnungsermächtigung für die Gemeinden. Die §§ 4 Abs. 3 und 9 Abs. 3 und 4 TFLAG legen die Mindest- und Höchstbeträge für die Freizeitwohnsitzabgabe und für die Leerstandsabgabe fest. Die Gemeinden haben

entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen, unter Berücksichtigung des Verkehrswertes der Liegenschaften, die Höhe der jeweiligen Abgabe mit Verordnung festzulegen.

## Freizeitwohnsitzabgabe

### Verordnung über die Höhe der Freizeitwohnsitzabgabe

Da das Tiroler Freizeitwohnsitzabgabengesetz (TFWAG), LGBl. Nr. 79/2019 idgF, mit 1. Jänner 2020 in Kraft getreten ist, haben derzeit alle Gemeinden Tirols eine Verordnung über die Höhe der Freizeitwohnsitzabgabe erlassen.

Bis Ende 2022 ist die gesetzliche Grundlage für die Erlassung einer Verordnung zur Einhebung einer Freizeitwohnsitzabgabe § 4 Abs. 3 des Tiroler Freizeitwohnsitzabgabengesetzes (TFWAG). Dieses tritt zum 31. Dezember 2022 außer Kraft. Ab 1. Jänner 2023 werden sich mit Inkrafttreten des TFLAG vor allem die Mindest- und Höchstbeträge, sowie die Kriterien zur Festlegung der Freizeitwohnsitzabgabe ändern. Daher wird den Gemeinden geraten ihre Verordnungen über die Höhe der Freizeitwohnsitzabgabe zu überprüfen und allenfalls anzupassen. Ob die Freizeitwohnsitzabgabe neu zu beschließen ist hängt davon ab, ob die Verordnung nach wie vor Deckung im Gesetz findet.

**Neu zu erlassen ist** die Verordnung, wenn die vom Gemeinderat festgesetzte Höhe der Freizeitwohnsitzabgabe unter den vom TFLAG festgelegten Mindestbeträgen liegt.

Verordnungsentwürfe können zur **Vorprüfung** an die Abt. Gemeinden übermittelt werden.

Beschlossene und kundgemachte Verordnungen sind der Abt. Gemeinden nach § 122 TGO zur Prüfungsprüfung zu übermitteln. Dabei sind ein Auszug aus der Niederschrift des Gemeinderates, aus dem die Anwesenheits- und Beschlussfassungsverhältnisse betreffend die Verordnung hervorgehen, sowie die Übermittlung eines vollständig ausgefüllten Kundmachungsvermerkes vorzulegen.

Liegt die Höhe der Freizeitwohnsitzabgabe innerhalb der mit dem TFLAG angepassten Mindest- und Höchstsätze, ist ebenfalls zu prüfen, ob im Hinblick auf den Verkehrswert der Liegenschaften in der Gemeinde eine Anpassung der Abgabenhöhe vorzunehmen ist.

Der **Gemeinderatsbeschluss und die Kundmachung** der Verordnung haben dabei jedenfalls noch im Jahr **2022** zu erfolgen; das Inkrafttreten der Verordnung ist mit 1. Jänner 2023 festzusetzen (sh. Muster Verordnung im WIKI).

### Kriterien für die Festsetzung der Höhe

Bei der Festlegung der Höhe der Abgabe ist auf den Verkehrswert der Liegenschaften in der Gemeinde Bedacht zu nehmen. Die erhöhten finanziellen Belastungen der Gemeinde durch Freizeitwohnsitze können von den Gemeinden nur mehr **wahlweise** berücksichtigt werden. Werden die erhöhten finanziellen Belastungen bei der Festlegung der Höhe berücksichtigt, so ist dies von der Gemeinde eingehend zu begründen. In diesem Zusammenhang wird auf die Erkenntnisse des Verfassungsgerichtshofes vom 07.03.2022, V54/2021 und

V157/2021, sowie auf das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Tirol vom 02.06.2022, LVwG-2022/20/2677-5, hingewiesen.

Soweit der Verkehrswert nicht anderweitig bestimmt werden kann, so können für dessen Ermittlung der jährlich erscheinende Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer oder die Basispreise für das Grundstücksrasterverfahren, abrufbar auf der Internetseite des Bundesministeriums für Finanzen (<https://www.bmf.gv.at/themen/budget/finanzbeziehungen-laender-gemeinden/vrv-2015/basispreise-grundstuecksrasterverfahren.html>) herangezogen werden.

### Abgabegenstand

Das Vorliegen eines Freizeitwohnsitzes nach dem TFLAG ist zum einen anhand der Möglichkeit der Nutzung des Objektes im Sinne einer Wohnnutzung als Freizeitwohnsitz (Nutzbarkeit) und zum anderen anhand der konkreten Verwendung (Nutzung) zu beurteilen. Was ein Freizeitwohnsitz ist, wird in § 1 Abs. 2 TFLAG definiert. Diese Definition entspricht § 13 Abs. 1 TROG 2022. Hinzu kommt noch, dass der Wohnsitz tatsächlich als Freizeitwohnsitz verwendet wird.

Für die Abgabepflicht ist die Eintragung in das Freizeitwohnsitzverzeichnis allerdings nicht entscheidend.

Bestehen für die Gemeinde Zweifel oder Unklarheiten betreffend das Vorliegen eines Freizeitwohnsitzes oder bezüglich der Abgabe selbst, so kann die Gemeinde den potentiellen Abgabenschuldner zur Vorlage einer Abgabenerklärung auffordern (§ 11 Abs. 1 TFLAG).

#### **Beispiel Unklarheiten:**

Ein Gebäude ist nicht im Freizeitwohnsitzverzeichnis nach § 14 TROG 2022 eingetragen. Es wird jedoch eine Nutzung als Freizeitwohnsitz vermutet. Liegen Indizien vor, wie z.B. ein geringer Wasserverbrauch, ist ein Ermittlungsverfahren einzuleiten.

#### **Vorgehen bei Unklarheiten**

Die Gemeinde hat den konkreten Sachverhalt zu ermitteln. Bestätigt sich, dass es sich um eine Freizeitwohnsitznutzung handelt, hat sie mittels Bescheid die Freizeitwohnsitzabgabe vorzuschreiben. Gegebenenfalls ist auch eine Anzeige an die Bezirkshauptmannschaft zu erstatten, welche ein Strafverfahren nach § 13a TROG 2022 einleiten muss. Darüber hinaus hat der Bürgermeister eine Benützungsuntersagung nach der TBO 2022 vorzunehmen (mehr Informationen zum Vorgehen bei „illegalen“ Freizeitwohnsitzen finden Sie im Leitfaden zur Feststellung eines Freizeitwohnsitzes der Abt. Bau- und Raumordnung). Wird in einem solchen Strafverfahren die unzulässige Verwendung eines Objektes als Freizeitwohnsitz festgestellt, so kann die Gemeinde, wenn kein selbstberechneter Betrag bekannt gegeben wird, die Freizeitwohnsitzabgabe nach § 201 Abs. 2 Z 3 Bundesabgabenordnung (BAO) vorschreiben, soweit noch nicht die fünfjährige Frist für die Festsetzungsverjährung eingetreten ist. Bei Feststellung der Hinterziehung der Abgabe in einem Strafverfahren nach dem Tiroler Abgabengesetz gilt eine zehnjährige Frist für die Festsetzungsverjährung.

### **Ausnahmen von der Freizeitwohnsitzabgabe:**

In § 2 TFLAG werden Gastgewerbebetriebe, Kur- und Erholungsheime, Ferienwohnungen und Wohnräume zur Privatzimmervermietung unter bestimmten Voraussetzungen explizit ausgenommen. Diese Ausnahmen sind identisch mit § 13 Abs. 1 TROG 2022.

#### **Ist eine Jagdhütte oder eine Almhütte ein Freizeitwohnsitz?**

Ob ein Gebäude, eine Wohnung oder sonstige Teile von Gebäuden als Freizeitwohnsitz anzusehen ist, ist im Einzelfall anhand der Definition des § 1 Abs. 2 TFLAG bzw. § 13 TROG 2022 zu beurteilen. Objekte, welche an sich aufgrund ihrer geringen Größe, Ausgestaltung oder minimalen Einrichtung für Wohnzwecke nicht geeignet sind, kommen als Freizeitwohnsitze nicht in Betracht. Kleinstgebäude wie etwa Jagd- und Fischereihütten (der in § 41 Abs. 2 lit. c TROG 2022 genannten Art) oder auch vergleichbar kleine Kochhütten, die im Hinblick auf ihre minimale Einrichtung für Wohnzwecke an sich ungeeignet sind, kommen als Freizeitwohnsitze üblicherweise eher nicht in Betracht.

#### **Abgabepflicht Pendler**

Wenn eine Person zwischen zwei Unterkünften (Hauptwohnsitz und Nebenwohnsitz) berufsbedingt pendelt, der Freizeitwohnsitz nicht den Anforderungen des § 1 Abs. 2 TFLAG entspricht und somit nicht zum Aufenthalt während des Urlaubes, der Ferien, des Wochenendes oder sonst zu Erholungszwecken verwendet wird, ist folglich keine Freizeitwohnsitzabgabe zu entrichten.

#### **Benützungsverbot**

Wenn die weitere Benützung des Freizeitwohnsitzes durch die Baubehörde im Sinne der TBO 2022 untersagt wird, ist ab dem Wirksamwerden des Benützungsverbotes grundsätzlich keine Freizeitwohnsitzabgabe mehr zu entrichten.

### **Einhebung der Freizeitwohnsitzabgabe**

#### **Selbstbemessung und Nutzfläche**

Die Freizeitwohnsitzabgabe ist eine Selbstbemessungsabgabe. Das heißt, dass nicht die Gemeinde, sondern der Abgabenschuldner selbst die Abgabe zu bemessen und bis 30. April eines jeden Jahres an die Gemeinde zu entrichten hat. Zuerst hat der Abgabenschuldner die Nutzfläche seines Freizeitwohnsitzes zu ermitteln. Die Nutzfläche wird in Quadratmeter berechnet. Sie ergibt sich aus der Bodenfläche abzüglich der

Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Bei der Berechnung der Nutzfläche sind nicht zu beachten:

- Keller- und Dachböden, wenn sie nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind,
- Treppen,
- offene Balkone,
- Loggien,
- Terrassen,
- für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume.

Nachdem der Abgabenschuldner die Nutzfläche ermittelt hat, stellt er die konkrete Höhe seiner Freizeitwohnsitzabgabe fest, indem er die Verordnung des Gemeinderates über die Höhe der Freizeitwohnsitzabgabe heranzieht. Durch die festgestellte Anzahl der Quadratmeter der Nutzfläche kann der Abgabenschuldner seinen Freizeitwohnsitz einer Kategorie (a bis g) zuordnen und erhält dadurch die Höhe der Abgabe in Euro.

Die Nutzfläche ist nach den der Baubewilligung bzw. -anzeige und allfälligen Änderungen zugrundeliegenden Unterlagen zu berechnen, außer das tatsächliche Ausmaß weicht um mehr als 3 % davon ab. Losgelöst vom Abgabeverfahren ist bei bau- und raumordnungsrechtlichen Fragen betreffend die Nutzfläche des Freizeitwohnsitzes auf den jeweiligen Feststellungsbescheid abzustellen. Die Selbstbemessung ist **einmal** pro Jahr bis zum **30. April** vorzunehmen.

**Wichtig:** Für die Entstehung des Abgabeananspruches ist es unerheblich, ob die Verwendung als Freizeitwohnsitz nach den Bestimmungen des TROG 2022 zu Recht erfolgt. Zu beachten ist allerdings, dass mit der Entrichtung der Freizeitwohnsitzabgabe ein illegaler Freizeitwohnsitz nicht legalisiert wird.

### **Entstehen des Abgabeananspruches**

Der Abgabeananspruch entsteht grundsätzlich mit Beginn des Kalenderjahres. Werden Freizeitwohnsitze während des Jahres neu errichtet (z.B. Neubau eines Freizeitwohnsitzes), so entsteht der Abgabeananspruch mit Beginn des Monats, in dem die Anzeige der Bauvollendung bei der Baubehörde eingelangt ist. Wird die Nutzung des Freizeitwohnsitzes erst während des Jahres begründet, so entsteht der Abgabeananspruch mit Beginn des Monats, in dem die Freizeitwohnsitznutzung begonnen hat.

### **Abgabenschuldner**

Grundsätzlich ist der Eigentümer des Grundstückes, auf dem sich der Freizeitwohnsitz befindet, Abgabenschuldner. Befindet sich der Freizeitwohnsitz auf fremdem Grund, so ist der Eigentümer des Freizeitwohnsitzes, im Falle eines Baurechts der Bauberechtigte der Abgabenschuldner. Wird ein Vertrag, wie z.B. ein Miet- oder Pachtvertrag, zwischen dem Eigentümer und dem Inhaber (z.B. Mieter oder Pächter) über den Freizeitwohnsitz unbefristet oder länger als ein Jahr abgeschlossen, dann ist der Inhaber des Freizeitwohnsitzes und nicht der Eigentümer abgabepflichtig. Die Pflicht zur Entrichtung der Abgabe entsteht dabei mit Beginn des Dauerschuldverhältnisses.

Im Falle von Miteigentum schulden die Miteigentümer die Abgabe zur ungeteilten Hand; dies gilt allerdings nicht im Fall von Wohnungseigentum.

### **Entstehen des Abgabeananspruches nach Jahresbeginn**

Entsteht der Abgabeananspruch erst nach Jahresbeginn, so hat der Abgabenschuldner bis 30. April des Folgejahres die Abgabe anteilig zu bemessen und zu entrichten.

**Beispiel:** Herr Müller errichtet in der Gemeinde X ein Haus, das er als Freizeitwohnsitz nutzen wird. Am 20. Juni 2022 langt bei der Gemeinde die Anzeige über die Bauvollendung ein.

Herr Müller hat bis zum 30. April 2023 die Abgabe für das Jahr 2022 anteilig und für das Jahr 2023 die gesamte Abgabe zu bemessen und an die Gemeinde zu entrichten. Maßgeblich für die anteilige Abgabe im Jahr 2022 ist der Monat, in dem die Anzeige über die Bauvollendung bei der Baubehörde einlangt. Da der

Abgabensanspruch mit dem Beginn des Monats des Einlangens der Anzeige entsteht, hat Herr Müller sieben Monate (Juni bis Dezember 2022) des gesamten Betrages der Jahresabgabe 2022 zu berechnen.

### **Folgen der Unterlassung einer Selbstbemessung oder einer unrichtigen Selbstbemessung**

Wenn der Abgabenschuldner keinen selbst berechneten Betrag bekannt gibt oder, wenn sich die bekanntgegebene Selbstberechnung als nicht richtig erweist, kann bzw. hat eine Festsetzung der Abgabe mit Abgabenbescheid (§ 201 Bundesabgabenordnung) durch die Gemeinde zu erfolgen.

### **Strafen im Zusammenhang mit der Freizeitwohnsitzabgabe - Abgabenhinterziehung**

Auf die Freizeitwohnsitzabgabe gelangt das Tiroler Abgabengesetz mit den dort geregelten Verwaltungsstraftatbeständen zur Anwendung.

### **Rückerstattung**

Endet der die Abgabepflicht begründende Tatbestand während des Jahres, so ist eine anteilige Rückerstattung vorgesehen.

Eine Rückerstattung oder Aliquotierung der Freizeitwohnsitzabgabe, im Falle der nicht ganzjährigen Nutzbarkeit ist nicht vorgesehen.

## **Leerstandsabgabe – Rechtslage bis zum 31. Dezember 2025**

Die im Folgenden beschriebene Leerstandsabgabe gilt auch weiter für die **im Jahr 2025 entstandenen** und somit im **Frühjahr 2026 zu erklärenden Leerstände**.

### **Verordnung über die Höhe der Leerstandsabgabe**

Da die Leerstandsabgabe mit dem Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz – TFLAG mit 1. Jänner 2023 erstmals eingeführt wird und diese von den Gemeinden verpflichtend zu erheben ist, muss jede Gemeinde noch **im Jahr 2022** eine entsprechende Verordnung beschließen und kundmachen.

Dabei ist die Höhe der Leerstandsabgabe innerhalb der vom TFLAG vorgesehenen Mindest- und Höchstbeträge festzulegen. Da das TFLAG, welches die Grundlage für die Verordnung bildet, mit 1. Jänner 2023 in Kraft tritt, sind auch die Verordnung betreffend die Höhe der Leerstandsabgabe haben mit 1. Jänner 2023 in Kraft zu setzen.

Verordnungsentwürfe können zur **Vorprüfung** an die Abt. Gemeinden übermittelt werden.

Beschlossene und kundgemachte Verordnungen sind der Abt. Gemeinden nach § 122 TGO zur Verordnungsprüfung zu übermitteln. Dabei ist ein Auszug aus der Niederschrift des Gemeinderates, aus dem die Anwesenheits- und Beschlussfassungsverhältnisse betreffend die Verordnung hervorgehen, sowie die Übermittlung eines vollständig ausgefüllten Kundmachungsvermerkes vorzulegen.

### **Kriterien für die Festsetzung der Höhe**

Bei der Festlegung der Höhe der Abgabe ist auf den Verkehrswert der Liegenschaften in der Gemeinde Bedacht zu nehmen. Soweit der Verkehrswert nicht anderweitig bestimmt werden kann, können für dessen Ermittlung der jährlich erscheinende Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer oder die Basispreise für das Grundstücksrasterverfahren, abrufbar auf der Internetseite des Bundesministeriums für Finanzen (<https://www.bmf.gv.at/themen/budget/finanzbeziehungen-laender-gemeinden/vrv-2015/basispreise-grundstuecksrasterverfahren.html>) herangezogen werden.

Gemeinden, welche mit der Verordnung der Landesregierung vom 5. Juli 2022 zu Vorbehaltsgemeinden erklärt wurden, haben die Höhe der Leerstandsabgabe innerhalb der erhöhten Mindest- bzw. Höchstbeträge festzusetzen.

Ein weiteres Kriterium gibt es für die Festsetzung der Höhe der Leerstandsabgabe nicht.

Bei der Erlassung der Verordnung ist insbesondere auf folgende Dinge Bedacht zu nehmen:

- der Beschluss des Gemeinderates und die Kundmachung der Verordnung haben noch im Jahr 2022 zu erfolgen,
- die Verordnung hat mit 1. Jänner 2023 in Kraft zu treten,
- die Beträge müssen innerhalb der vom TFLAG bestimmten Mindest- und Höchstbeträge festgesetzt werden,
- bei der Festsetzung der Höhe ist auf den Verkehrswert der Liegenschaften Bedacht zu nehmen.

## Abgabengegenstand

Ab 1. Jänner 2023 unterliegen Gebäude, Wohnungen und sonstige Teile von Gebäuden, die über einen durchgehenden Zeitraum von mindestens sechs Monaten nicht als Wohnsitz verwendet werden (Leerstand) einer Leerstandsabgabe.

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.

### Weiterer Wohnsitz (Nebenwohnsitz)

Das MeldeG kennt zwei Arten von Wohnsitz, den Hauptwohnsitz und den weiteren Wohnsitz (Nebenwohnsitz). Das TFLAG stellt allerdings nicht auf die Meldung im Zentralen Melderegister ab, sondern auf die **Verwendung** als Wohnsitz. Es geht also nicht darum, ob in einer Wohnung jemand nach dem MeldeG angemeldet ist, sondern darum, ob das betreffende Gebäude/die betreffende Wohnung als Wohnsitz verwendet wird. Es ist stets konkret zu prüfen, ob das Gebäude oder die Wohnung im Sinne des Gesetzes genutzt bzw. nicht genutzt wird.

Da der Begriff „Wohnsitz“ im TFLAG selber nicht definiert ist, kann zur Auslegung auf die Begriffsbestimmung im Meldegesetz zurückgegriffen werden. Demnach ist der Wohnsitz eines Menschen an einer Unterkunft begründet, an der er sich in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, dort bis auf weiteres einen Anknüpfungspunkt von Lebensbeziehungen zu haben.

Wird das Gebäude oder die Wohnung über einen Zeitraum von sechs Monaten hindurch nicht als Wohnsitz verwendet, so ist ein Leerstand gegeben.

### Vorgehen bei Unklarheit über das Vorliegen eines Leerstandes bzw. bei der Leerstandsabgabe

Von der Abgabenbehörde ist im **Einzelfall** im Rahmen eines laufenden Abgabeverfahrens zu beurteilen, ob ein Leerstand vorliegt oder nicht. Bestehen für die Gemeinde Zweifel oder Unklarheiten betreffend das Vorliegen eines Leerstandes oder bezüglich der Abgabe selbst, so kann die Gemeinde den potentiellen Abgabenschuldner zur Vorlage einer Abgabenerklärung auffordern (§ 11 Abs. 1 TFLAG).

Die Gemeinde hat den konkreten Sachverhalt zu ermitteln. Bei Vorliegen eines konkreten Verdachtes ist den Organen der Abgabenbehörde (Mitarbeiter der Gemeinde) 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.

## Registerabfrage

Obwohl es sich bei der Leerstandsabgabe nach wie vor um eine Selbstbemessungsabgabe handelt, ist **es einmal jährlich nach Ablauf der Frist zur Selbstbemessung** möglich, eine Abfrage des Zentralen Melderegisters nach den Kriterien Wohnsitz und Adresse sowie eine Abfrage des lokalen Gebäude- und Wohnungsregisters für die **vergangenen eineinhalb Kalenderjahre** zu tätigen. Diese Abfragebestimmung soll den Abgabenbehörden den Vollzug des Gesetzes wesentlich erleichtern und dazu dienen potentielle Abgabepflichtige zu identifizieren. Die Abgabenbehörden werden ermächtigt, **innerhalb von zwei Monaten ab Kundmachung** des Gesetzes einmalig personenbezogene Daten nach **§ 13 Abs. 3 und 4 TFLAG** zu verarbeiten. Den Grundsätzen der Zweckbindung und Datenminimierung entsprechend wird präzise angeordnet, welche Daten verarbeitet werden, nämlich: Adresse und Wohnsitz aus dem ZMR sowie Bezeichnung der politische Gemeinde, Orientierungsnummer (Hausnummer, Konskriptionsnummer) sowie Katastralgemeinde und Grundstücksnummer, auf die sich die Adresse bezieht, Merkmale der Adresse des Grundstückes, auf dem sich das Gebäude befindet, weitere Adressen, die für das Gebäude vergeben wurden, Angaben, ob die Gebäudeadresse für Wohnzwecke geeignet ist, Angaben über die Funktion des Gebäudes, Angaben der Gemeinde zu weiteren Nutzung des Gebäudes, Bezeichnung des Gebäudes wie etwa Haus, Stiege, Pavillon, Parzelle, Merkmale der Adresse des Gebäudes, in dem sich die Wohnung oder die sonstige Nutzungseinheit befindet, Tür- oder Topnummer entsprechend den landesrechtlichen Vorschriften oder die nähere Lagebestimmung innerhalb des Gebäudes, Beschreibungen der Wohnungen, wie Nutzfläche der Wohnung je Geschoss, Nutzungsart, Anzahl der Hauptwohnsitze und der (weiteren) Wohnsitze, Baubewilligungsdatum, Fertigstellungsdatum, Name und Anschrift des Bauherrn, Angabe ob der Bauherr Eigentümer des Grundstückes ist, Rechtsnatur des Bauherrn und Art der Baumaßnahme, Nutzungsart der sonstigen Einheiten aus dem lokalen Gebäude- und Wohnungsregister.

Unter fristgerecht bekanntgegebenen Selbstbemessungen sind sowohl Abgabenerichtungen aufgrund eines Leerstandes als auch die Meldung einer „0“-Runde, weil es zwar einen Leerstand gibt, aber ein Ausnahmetatbestand nach § 7 vorliegt, zu verstehen. Die Datenverarbeitung nach Abs. 3 dient ausschließlich dem Zweck, durch einen Abgleich der solcherart erhobenen Daten festzustellen, für welche Wohnungen keine Wohnsitzmeldungen im Sinn des § 6 Abs. 1 im ZMR erfasst sind. Diese Wohnungen werden als leerstehend **vermutet**, womit für den Abgabenschuldner die Abgabepflicht im Sinn des § 6 Abs. 1 verbunden ist, sofern kein Ausnahmetatbestand (§ 7) mittels Abgabenerklärung geltend gemacht werden kann.

Die Behörde hat nach dem Abgleich für Wohnungen ohne entsprechende Wohnsitzmeldungen den Abgabepflichtigen zur Übermittlung einer Abgabenerklärung **aufzufordern**. Übermittelt der Abgabepflichtige innerhalb der von der Abgabenbehörde festgesetzten Frist eine Abgabenerklärung und macht einen Ausnahmetatbestand nach § 7 geltend, so hat die Abgabenbehörde die Angaben zu überprüfen und allenfalls ein Verfahren einzuleiten, wenn der Ausnahmetatbestand nicht glaubhaft gemacht wurde.

Die erhobenen Daten sind **umgehend zu löschen, sobald sie für die Erfüllung** der ihnen im Zusammenhang mit dem Gesetz obliegenden Aufgaben **nicht mehr benötigt** werden.

Zudem enthält das Gesetz die Verpflichtung für die datenschutzrechtlich Verantwortlichen, geeignete technische und organisatorische **Datensicherheitsmaßnahmen** zu ergreifen und zu dokumentieren, insbesondere indem

- a) in ihrem Bereich ausdrücklich festgelegt wird, wer unter welchen Voraussetzungen eine Abfrage durchführen darf,
- b) abfrageberechtigte Mitarbeiter über ihre nach den Datenschutzvorschriften bestehenden Pflichten nachweislich belehrt werden,
- c) Aufzeichnungen geführt werden, damit tatsächlich durchgeführte Verarbeitungsvorgänge im Hinblick auf ihre Zulässigkeit im notwendigen Ausmaß nachvollzogen werden können,
- d) Maßnahmen zum Schutz vor unberechtigtem Zutritt zu Räumlichkeiten, von denen aus Abfragen durchgeführt werden können, ergriffen werden,
- e) Maßnahmen zum Schutz vor missbräuchlicher Verarbeitung der Daten durch Unbefugte sowie Maßnahmen gegen Datenverlust getroffen werden.

Hat der Abgabenschuldner **keine Selbsterklärung abgegeben und ergeben die Ermittlungen**, dass ein Leerstand im Sinne des Gesetzes vorliegt, ist dem Eigentümer nach § 201 BAO die Abgabe mit Bescheid vorzuschreiben und ggf. eine Anzeige an die Bezirksverwaltungsbehörde zu erstatten. Für das

abgabenrechtliche Verfahren gilt die Bundesabgabenordnung. Seitens der Abt. Gemeinden wird dringend empfohlen, Bescheide, mit welchen die Leerstandsabgabe festgesetzt wird, ausführlich zu begründen.

## Ausnahmen von der Leerstandsabgabe

Ausgenommen von der Abgabepflicht sind Gebäude, Wohnungen oder sonstige Gebäudeteile

- 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 zeitnahe Eigenbedarf besteht.

Das Vorliegen eines Ausnahmegrundes nach § 7 TFLAG ist glaubhaft zu machen.

## Einhebung der Abgabe

### Selbstbemessung und Nutzfläche

Bei der Leerstandsabgabe handelt es sich, wie bei der Freizeitwohnsitzabgabe, um eine Selbstbemessungsabgabe. Das heißt, dass nicht die Gemeinde, sondern der Abgabepflichtige selbst die Abgabe zu bemessen und bis 30. April eines jeden Folgejahres an die Gemeinde zu entrichten hat. Zuerst hat der Abgabenschuldner die Nutzfläche seines Leerstandes zu ermitteln. Die Nutzfläche wird in Quadratmeter berechnet. Sie ergibt sich aus der Bodenfläche abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Bei der Berechnung der Nutzfläche sind nicht zu beachten:

- Keller- und Dachböden, wenn sie nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind,
- Treppen,
- offene Balkone,
- Loggien,
- Terrassen,
- für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume.

Nachdem der Abgabenschuldner die Nutzfläche ermittelt hat, stellt er die konkrete Höhe seiner Leerstandsabgabe fest, indem er die Verordnung des Gemeinderates über die Höhe der Leerstandsabgabe heranzieht. Durch die festgestellte Anzahl der Quadratmeter der Nutzfläche kann der Abgabenschuldner seinen Leerstand einer Kategorie (a bis g) zuordnen und erhält dadurch die Höhe der Abgabe in Euro. Die Nutzfläche ist nach den der Baubewilligung bzw. –anzeige und allfälligen Änderungen zugrundeliegenden Unterlagen zu berechnen, außer das tatsächliche Ausmaß weicht um mehr als 3 % davon ab.

Die Selbstbemessung ist **einmal** pro Jahr, für die im **vergangenen** Jahr entstandenen Abgabensprüche, bis zum **30. April** vorzunehmen und an die Gemeinde zu entrichten. Der Abgabenschuldner hat der Gemeinde die Bemessungsgrundlagen nach § 9 TFLAG (Nutzfläche) bekanntzugeben.

Beispiel: Die Wohnung wird ab 12.7. nicht mehr als Wohnsitz genutzt. Am 1.12. zieht ein neuer Mieter in die Wohnung ein und nutzt diese als Arbeitswohnsitz. Somit besteht der Leerstand vom 1.8 bis 30.11. für vier Monate. Da die Wohnung nicht über einen durchgehenden Zeitraum von sechs Monaten leer steht, ist keine Leerstandsabgabe zu entrichten.

### **Entstehen des Abgabeananspruches**

Da der Abgabentatbestand erst erfüllt ist, wenn das Gebäude (etc) über einen durchgehenden Zeitraum von sechs Monaten nicht als Wohnsitz verwendet wird, entsteht der Abgabentatbestand erstmalig für die ersten sechs Kalendermonate mit Vollendung des sechsten Kalendermonats in dem ein Leerstand besteht. Für die weiteren Monate entsteht der Abgabeananspruch mit Vollendung des Monats, in dem ein Leerstand (fort-)besteht. Die Leerstandsabgabe ist somit für jeden Monat, in dem ein Leerstand besteht, zu bemessen und zu entrichten.

Beispiel: Das Gebäude steht seit dem 3.7. des vorangegangenen Kalenderjahres für 14 Monate leer. Der Leerstand hat daher am 1.8. begonnen. Entsprechend den Ausführungen zu § 6 sind für die Betrachtung des Zeitraumes eines Leerstandes nur **volle** Kalendermonate maßgeblich. Der Abgabeananspruch (= Vollendung von sechs Monaten) entsteht somit erstmals mit 1.2. des laufenden Kalenderjahres und in weiterer Folge für jeden Kalendermonat, in dem der Leerstand andauert. Der Juli des vorangegangenen Kalenderjahres ist bei der Berechnung der Leerstandsabgabe nicht zu berücksichtigen. Im **darauffolgenden** Kalenderjahr hat der Abgabenschuldner die Abgabe für 14 Monate zu bemessen und die Abgabe zu entrichten.

Nach einer Unterbrechung des Leerstandes zB wegen Vermietung und eines daran anschließenden neuerlichen Leerstandes entsteht der Abgabeananspruch nach sechs Monaten neu.

Beispiel: Ein Gebäude steht vom 01.02. bis 31.10. leer. Der Abgabeananspruch entsteht daher am 31.07. und dauert bis 31.10. an. Mit 1.11. wird das Gebäude einer Vermietung zugeführt. Die Vermietung endet am 31.03. des folgenden Jahres und das Gebäude steht erneut bis 31.12. leer. Damit entsteht ein neuer Abgabeananspruch zum 30.09. und dauert bis 31.12. an.

### **Abgabenschuldner**

Grundsätzlich ist der Eigentümer des Grundstückes, auf dem sich der Leerstand befindet, Abgabenschuldner. Befindet sich der Leerstand auf fremdem Grund, so ist der Eigentümer der leerstehenden Wohnung, im Falle eines Baurechts der Bauberechtigte der Abgabenschuldner. Im Falle von Miteigentum schulden die Miteigentümer die Abgabe zur ungeteilten Hand; dies gilt nicht im Falle von Wohnungseigentum.

### **Ausnahmen von der Abgabepflicht – Vorgehen**

Nach § 10 Abs. 2 TFLAG hat der Abgabenschuldner der Abgabenbehörde den Ausnahmetatbestand im Wege der Abgabenerklärung glaubhaft zu machen.

Der Abgabenschuldner hat die Abgabe für die im abgelaufenen Kalenderjahr entstandenen Abgabeanprüche 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 ist glaubhaft zu machen. Für das Verfahren sind die Regelungen der Bundesabgabenordnung und des Tiroler Abgabengesetzes anzuwenden.

### **Folgen der Unterlassung einer Selbstbemessung oder einer unrichtigen Selbstbemessung**

Wenn der Abgabenschuldner keinen selbst berechneten Betrag bekannt gibt oder, wenn sich die bekanntgegebene Selbstberechnung als nicht richtig erweist, kann bzw. hat eine Festsetzung der Abgabe mit Abgabenbescheid nach § 201 Bundesabgabenordnung durch die Abgabenbehörde erfolgen.

Darüber hinaus hat die Abgabenbehörde bei Unterlassung der Selbstbemessung zu prüfen, ob eine Anzeige der Abgabenbehörde an die Bezirkshauptmannschaft zu erfolgen hat (§ 10 Tiroler Abgabengesetz).

### **Strafen im Zusammenhang mit der Leerstandsabgabe**

Auf die Leerstandsabgabe gelangt das Tiroler Abgabengesetz mit den dort geregelten Verwaltungsstraftatbeständen zur Anwendung.

# Gemeinsame Bestimmungen

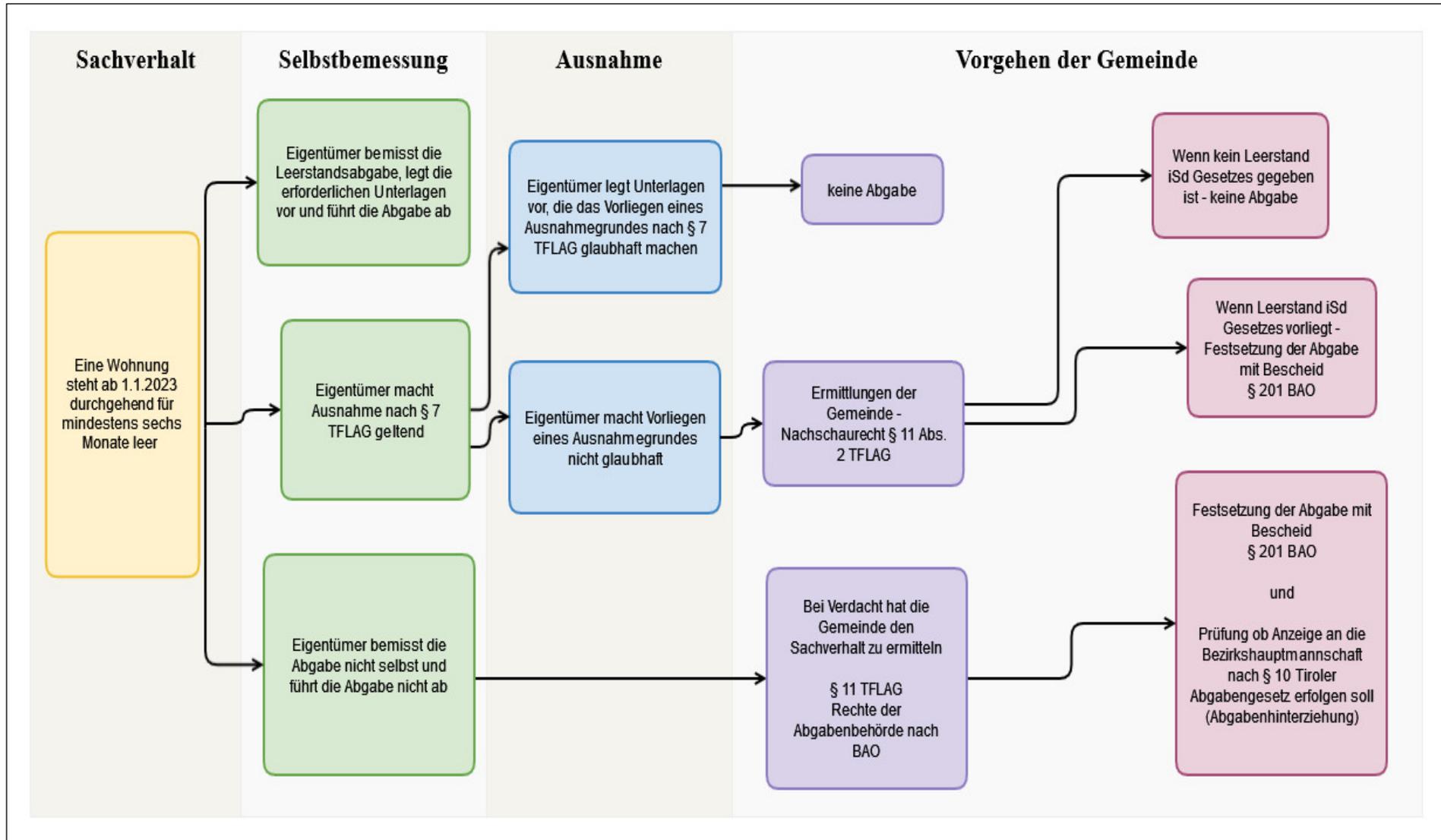
## Abgabenerklärung und Auskunftspflicht

Der Abgabepflichtige hat auf Verlangen der Abgabenbehörde eine Abgabenerklärung über die für die Bemessung der Abgabe maßgeblichen Verhältnisse einzureichen und hierzu erforderliche Unterlagen vorzulegen. Die Abgabenbehörde hat dem Abgabepflichtigen hierfür eine angemessene Frist zu setzen. Bei Vorliegen eines **konkreten Verdachtes** auf Vorliegen eines Freizeitwohnsitzes oder eines Leerstandes ist 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.

Das TFLAG enthält darüber hinaus die Ermächtigung der Abgabenbehörde bei Vorliegen eines **konkreten** Verdachtes eine Verknüpfungsanfrage mit dem Zentralen Melderegister nach dem Kriterium Wohnsitz und einen Abgleich mit den Daten des lokalen Gebäude- und Wohnungsregisters durchzuführen. Eine solche Abfrage ist im Einzelfall dann zulässig, wenn es um die **konkrete** Einhebung der Abgabe hinsichtlich **bestimmter** Abgabepflichtiger geht.

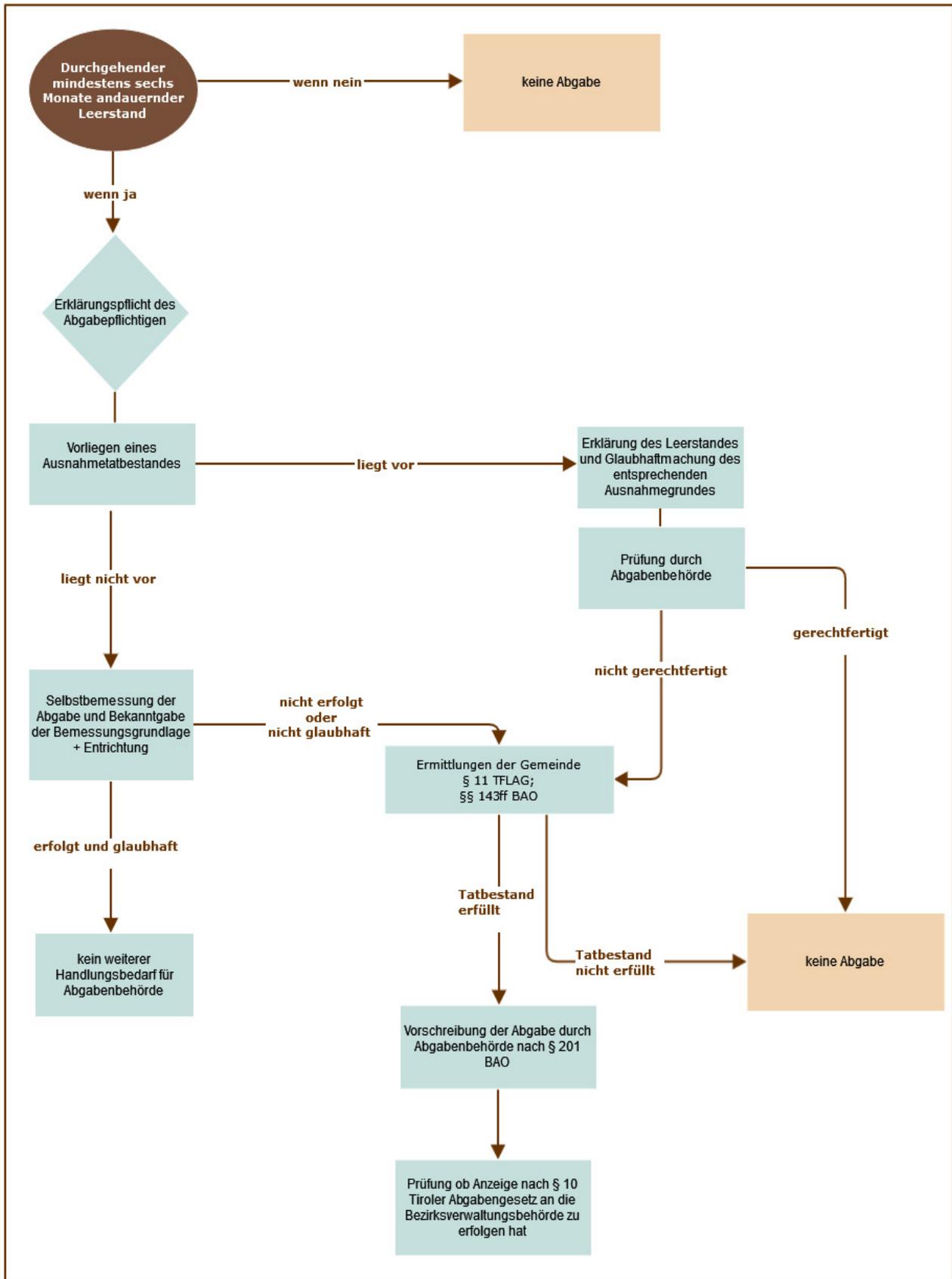
# Anlage 1

## Falllösungsschema Abgabenbehörde



# Anlage 2

## Orientierungshilfe Abgabentatbestand



### **Impressum**

Amt der Tiroler Landesregierung  
Abteilung Gemeinden  
Eduard-Wallnöfer-Platz 3  
6020 Innsbruck

+43 512 508 2372  
gemeinden@tirol.gv.at  
[www.tirol.gv.at/gemeinden/](http://www.tirol.gv.at/gemeinden/)