



Information zum Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz (TFLAG)

Im Jahr 2019 hat der Tiroler Landtag das Gesetz über die Erhebung einer Freizeitwohnsitzabgabe beschlossen. Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kitzbühel hat aufgrund dieses Gesetzes die Höhe der Freizeitwohnsitzabgabe verordnet und ist diese Abgabe ab 01.01.2020 für die Verwendung eines Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz zu entrichten.

Im Juli 2022 hat der Tiroler Landtag das Gesetz über die Erhebung einer Freizeitwohnsitzabgabe und einer Leerstandsabgabe (Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz – TFLAG) beschlossen. Damit ist neben der Freizeitwohnsitzabgabe auch eine Abgabe für den Leerstand von Wohnungen zu entrichten. Der sozialpolitische Zweck der Leerstandsabgabe liegt darin, bereits vorhandenen Wohnraum für Wohnungssuchende zur Verfügung zu stellen und damit eine Verringerung des Wohnungsdruckes im Sinne der Sicherung leistbaren Wohnraumes zu erzielen.

Abgrenzung zwischen Freizeitwohnsitzabgabe und Leerstandsabgabe

Für die Verwendung eines Gebäudes, einer Wohnung oder eines sonstigen Teiles eines Gebäudes als Freizeitwohnsitz ist unabhängig von der Dauer der Nutzung die Freizeitwohnsitzabgabe zu entrichten. Die Regeln über die Leerstandsabgabe kommen hingegen dann zum Tragen, wenn ein Gebäude, eine Wohnung oder sonstiger Teil eines Gebäudes über einen längeren Zeitraum hindurch (mindestens 6 Monate) nicht als Wohnsitz verwendet wird.

Freizeitwohnsitzabgabe

Die Regelungen zur Freizeitwohnsitzabgabe bleiben im TFLAG im Wesentlichen unverändert (wie zuvor im Tiroler Freizeitwohnsitzabgabegesetz) aufrecht.

Freizeitwohnsitze 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 dienen. Nicht als Freizeitwohnsitze gelten Gastgewerbebetriebe, Kur- und Erholungsheime, Ferienwohnungen und eine Privatzimmervermietung. Auch wenn keine Eintragung im Freizeitwohnsitzverzeichnis besteht, ist die Abgabe bei Verwendung eines Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz zu entrichten. Mit der Entrichtung der Freizeitwohnsitzabgabe wird jedoch ein illegaler Freizeitwohnsitz nicht legalisiert.

Die Abgabe ist grundsätzlich vom Eigentümer des Freizeitwohnsitzes zu entrichten und selbst zu bemessen. Befindet sich der Freizeitwohnsitz auf fremdem Grund, ist der Eigentümer des Freizeitwohnsitzes, im Fall eines Baurechtes der Bauberechtigte, Abgabenschuldner. Wird ein Vertrag, wie z.B. ein Miet- oder Pachtvertrag 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 dieses Dauerschuldverhältnisses.

Die Freizeitwohnsitzabgabe ist nach der Nutzfläche des Freizeitwohnsitzes zu bemessen. Der **jährlich** zu entrichtende Betrag ergibt sich aus der vom Gemeinderat erlassenen Verordnung vom 28.11.2022 über die Höhe der Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabe wie folgt:

a) bis 30 m ² Nutzfläche mit	Euro 280,00
b) von mehr als 30 m ² bis 60 m ² Nutzfläche mit	Euro 560,00
c) von mehr als 60 m ² bis 90 m ² Nutzfläche mit	Euro 810,00
d) von mehr als 90 m ² bis 150 m ² Nutzfläche mit	Euro 1.150,00
e) von mehr als 150 m ² bis 200 m ² Nutzfläche mit	Euro 1.610,00
f) von mehr als 200 m ² bis 250 m ² Nutzfläche mit	Euro 2.070,00
g) von mehr als 250 m ² Nutzfläche mit	Euro 2.530,00

Dieser Betrag ist bis 30. April eines jeden Jahres an die Stadtgemeinde Kitzbühel unter Angabe der Nutzfläche zu entrichten.

Leerstandsabgabe

Ab 01. Jänner 2023 ist für einen Leerstand aufgrund der Verordnung des Gemeinderates vom 28.11.2022 über die Höhe der Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabe **monatlich** eine Abgabe wie folgt zu entrichten:

a) bis 30 m ² Nutzfläche mit	Euro 50,00
b) von mehr als 30 m ² bis 60 m ² Nutzfläche mit	Euro 100,00
c) von mehr als 60 m ² bis 90 m ² Nutzfläche mit	Euro 140,00
d) von mehr als 90 m ² bis 150 m ² Nutzfläche mit	Euro 200,00
e) von mehr als 150 m ² bis 200 m ² Nutzfläche mit	Euro 270,00
f) von mehr als 200 m ² bis 250 m ² Nutzfläche mit	Euro 350,00
g) von mehr als 250 m ² Nutzfläche mit	Euro 430,00

Die Leerstandsabgabe ist für Gebäude, Wohnungen und sonstige Teile von Gebäuden, die über einen durchgehenden Zeitraum von mindestens 6 Monaten nicht als Wohnsitz verwendet werden (Leerstand) zu entrichten. Als Wohnsitz gemäß TFLAG gilt der Hauptwohnsitz, ein Freizeitwohnsitz, Wohnsitze zur Ausübung eines Berufes oder einer Erwerbstätigkeit sowie Wohnsitze, die für die Dauer des Besuches von Schulen, Hochschulen oder Universitäten verwendet werden. Solange Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäuden als Wohnsitz in diesem Sinne verwendet werden, liegt kein Leerstand vor.

Ausnahmen von der Leerstandsabgabe

Ausgenommen von der Abgabepflicht sind Gebäude, Wohnungen oder sonstige Gebäudeteile

- die aus rechtlichen, bautechnischen oder vergleichbaren sonstigen Gründen nicht gebrauchstauglich oder nutzbar sind;
- mit bis zu 2 Wohnungen, in denen der bzw. die Eigentümer des Gebäudes in einer der Wohnungen ihren Hauptwohnsitz hat bzw. haben;
- die für gewerbliche, land- und forstwirtschaftliche oder berufliche Zwecke verwendet werden, wie insbesondere Ordinationen, Büros, Kanzleien, Privatzimmervermieter und Geschäftslokale;
- die von den Eigentümern aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen nicht mehr als Hauptwohnsitz verwendet werden können;
- die trotz geeigneter Bemühungen über einen Zeitraum von mindestens 6 Monaten nicht zum ortsüblichen Mietzins vermietet werden können;
- die betriebstechnisch notwendig sind, Wohnungen im Rahmen land- und/oder forstwirtschaftlicher Betriebe sowie Dienst- und Naturalwohnungen;
- für die ein zeitnaher Eigenbedarf besteht.

Ein Ausnahmetatbestand ist vom Abgabepflichtigen im Zuge der Abgabenerklärung bekanntzugeben und glaubhaft zu machen.

Selbstbemessung bzw. Einhebung der Abgabe

Bei der Leerstandsabgabe handelt es sich, wie bei der Freizeitwohnsitzabgabe, um eine Selbstbemessungsabgabe. Der Abgabepflichtige selbst hat die Abgabe zu bemessen und bis 30. April eines jeden Folgejahres an die Gemeinde zu entrichten. Dazu ist die Nutzfläche des Leerstandes zu ermitteln und mit der verordneten monatlichen Leerstandsabgabe zu multiplizieren. Die Nutzfläche ist nach den der Baubewilligung bzw. Bauanzeige und allfälligen Änderungen zugrundeliegenden Unterlagen zu berechnen. Die Selbstbemessung ist **einmal pro Jahr**, für die im **vergangenen Jahr** entstandenen Abgabensprüche, bis zum **30. April** vorzunehmen und an die Stadtgemeinde zu entrichten. Der Abgabenschuldner hat der Stadtgemeinde die als Berechnungsgrundlage herangezogene Nutzfläche bekanntzugeben.

Entstehen des Abgabenspruches

Da der Abgabentatbestand erst erfüllt ist, wenn das Gebäude, die Wohnung oder sonstiger Gebäudeteil über einen durchgehenden Zeitraum von 6 Monaten nicht als Wohnsitz verwendet wird, entsteht der Abgabentatbestand erstmalig für die ersten 6 Kalendermonate mit Vollendung des 6. Kalendermonats, in dem der Leerstand besteht. Für die weiteren Monate entsteht der Abgabenspruch mit Vollendung des Monats, in dem ein Leerstand fortbesteht. Die Leerstandsabgabe ist somit für jeden Monat, in dem ein Leerstand besteht, zu bemessen und zu entrichten.

Beispiel: Das Gebäude steht seit dem 03.07. des vorangegangenen Kalenderjahres für 14 Monate leer. Der Leerstand hat daher am 01.08. begonnen, da für den Zeitraum eines Leerstandes nur volle Kalendermonate maßgeblich sind. Der Abgabenspruch (ist Vollendung von 6 Monaten) entsteht somit erstmals mit 01.02. des laufenden Kalenderjahres und in weiterer Folge für jeden Kalendermonat, in dem der Leerstand andauert. Der Juli des vorausgegangenen 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 z.B. wegen Vermietung und eines daran anschließenden neuerlichen Leerstandes entsteht der Abgabenspruch nach 6 Monaten neu.

Beispiel: Das Gebäude steht vom 01.02. bis 31.10. leer. Der Abgabenspruch entsteht daher am 31.07. und dauert bis 31.10. an (die Leerstandsabgabe ist für 9 Monate zu entrichten). Mit 01.11. 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 Abgabenspruch zum 30.09. und dauert bis 31.12. an (Leerstandsabgabe ist für 9 Monate zu entrichten).

Abgabenschuldner

Abgabenschuldner der Leerstandsabgabe ist der Eigentümer des Grundstückes, auf dem sich der Leerstand befindet. Miteigentümer schulden die Abgabe zur geteilten Hand. Im Fall von Wohnungseigentum ist der Wohnungseigentümer Abgabenschuldner. Bei Leerstand auf fremdem Grund ist der Eigentümer der leerstehenden Wohnung Abgabenschuldner, im Fall eines Baurechtes der Bauberechtigte.

Folgen der Unterlassung einer Selbstbemessung oder einer unrichtigen Selbstbemessung

Wenn der Abgabenschuldner keinen selbstberechneten Betrag bekanntgibt oder, wenn sich die bekanntgegebene Selbstberechnung als nicht richtig erweist, erfolgt eine Festsetzung der Abgabe mit Bescheid. Auf die Verwaltungsstraftatbestände des Tiroler Abgabengesetzes bei Unterlassung der Selbstbemessung wird hingewiesen.

Für weitere Informationen wird auf das Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz (TFLAG) und die Verordnung der Stadtgemeinde Kitzbühel vom 28.11.2022 über

die Höhe der Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabe verwiesen. Diese können auf der Homepage der Stadtgemeinde Kitzbühel unter dem Menüpunkt „Verordnungen“ abgerufen werden.