



Merkblatt zur Leerstandsabgabe

gemäß dem Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz – TFLAG, LGBl. 86/2022.

Abgabegenstand gemäß § 6 TFLAG:

- (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.

Ausnahmen gemäß § 7 TFLAG:

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 zeitnahe Eigenbedarf besteht.

Abgabenschuldner gemäß § 8 TFLAG:

- (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.

Bemessungsgrundlage der Abgabe gemäß § 9 TFLAG:

(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.

Höhe der Abgabe gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 15.12.2022:

Bemessungsgrundlage laut Verordnung des Gemeinderates	Höhe der Abgabe/Monat
bis 30 m ² Nutzfläche	EUR 15,00
von mehr als 30 m ² bis 60 m ² Nutzfläche	EUR 30,00
von mehr als 60 m ² bis 90 m ² Nutzfläche	EUR 42,00
von mehr als 90 m ² bis 150 m ² Nutzfläche	EUR 60,00
von mehr als 150 m ² bis 200 m ² Nutzfläche	EUR 83,00
von mehr als 200 m ² bis 250 m ² Nutzfläche	EUR 107,00
von mehr als 250 m ² Nutzfläche	EUR 132,00

Entstehung des Abgabenspruchs, Fälligkeit und Entrichtung der Abgabe gemäß § 10 TFLAG:

(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.

Bitte beachten sie die gesetzlichen Grundlagen im Rechtsinformationssystem des Bundes:

https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/LgblAuth/LGBLA_TI_20220912_86/LGBLA_TI_20220912_86.html