Amt der Tiroler Landesregierung

Abteilung Gemeinden

Information über das Tiroler Freizeitwohnsitzabgabegesetz (TFWAG)

Allgemeines:

Das Tiroler Freizeitwohnsitzabgabegesetz (TFWAG), LGBl. Nr. 79/2019, ist mit 06.07.2019 in Kraft getreten und wurde seither zweimal novelliert.

Mit der Novelle zu LGBl. Nr. 46/2020 erfolgten Ergänzungen in Bezug auf die Datenverarbeitungsbestimmung im § 8 des TFWAG korrespondierend zur Änderung des § 121 Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 (TROG 2016), LGBl. Nr. 101/2016 zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 167/2021. Diese Änderungen betrafen die Erweiterung um die Datenkategorie der verbrauchsbezogenen Daten sowie um die Übermittlung von Daten betreffend Freizeitwohnsitze an die mit der Vollziehung des TFWAG befassten Behörden. Zudem wurde im § 6 Abs. 2 analog zum neuen § 13 Abs. 10 und § 13a Abs. 5 TROG 2016 die Ermächtigungen zur effektiven Kontrolle der Freizeitwohnsitzbestimmungen sowie zur Erhebung von Daten von Versorgungsunternehmen bei begründetem Verdacht einer gesetzwidrigen Nutzung geschaffen.

Die Novelle LGBl. Nr. 115/2021 stand im Zusammenhang mit einer Änderung des TROG 2016 und der Tiroler Bauordnung 2018 (TBO 2018), LGBl. Nr. 28/2018 zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 167/2021. Dabei wurde eine Anpassung der Ausnahmetatbestände vom Freizeitwohnsitzbegriff in Bezug auf die Privatzimmervermietung und die Ferienwohnungen korrespondierend mit der vorerwähnten Raumordnungsgesetz-Novelle vorgenommen. Da der Freizeitwohnsitzbegriff nach dem TFWAG jenem des TROG 2016 entspricht, war § 2 Abs. 1 lit. c und d TFWAG in Übereinstimmung mit § 13 Abs. 1 lit. c und d TROG 2016 neu zu fassen.

Was ist das Ziel der Freizeitwohnsitzabgabe?

Freizeitwohnsitze werden bei den Abgabenertragsanteilen des Bundes nicht berücksichtigt. Dennoch entstehen den Gemeinden durch Freizeitwohnsitze Kosten. Die Freizeitwohnsitzabgabe ermöglicht eine zusätzliche Einnahmequelle für Gemeinden zur Abdeckung der Kosten für Infrastruktur und Verwaltungseinrichtungen.

Wird die Freizeitwohnsitzabgabe von der Gemeinde vorgeschrieben?

Nein. 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**.

Wie kann ich den von mir zu entrichteten Betrag ermitteln bzw. wie hoch ist die von mir zu entrichtende Freizeitwohnsitzabgabe?

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 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 (§ 4 Abs. 3 lit. a bis g TFWAG) zuordnen und erhält dadurch die Höhe der Abgabe in Euro.

Die Verordnung des Gemeinderates über die Höhe der Freizeitwohnsitzabgabe ist von jeder Gemeinde erstmals im Jahr 2019 zu beschließen und kundzumachen.

Nähere Informationen erhalten sie bei der Gemeinde, in der sich der Freizeitwohnsitz befindet.

Wie bemesse ich die Nutzfläche?

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 % davon ab (siehe § 4 Abs. 2 TFWAG).

Losgelöst vom Abgabeverfahren ist bei bau- und raumordnungsrechtlichen Fragen betreffend die Nutzfläche des Freizeitwohnsitzes auf den jeweiligen Feststellungsbescheid abzustellen.

Was versteht man unter einem Freizeitwohnsitz und was bedeutet die Verwendung eines Freizeitwohnsitzes?

Damit ein Abgabentatbestand nach dem TFWAG vorliegt, muss es sich um ein Objekt handeln, welches im Sinne einer Wohnnutzung als Freizeitwohnsitz verwendet werden kann (**Nutzbarkeit**) und die konkrete Verwendung als Freizeitwohnsitz (**Nutzung**).

Was ein Freizeitwohnsitz ist, wird in § 1 Abs. 2 TFWAG definiert. Diese Definition entspricht § 13 Abs. 1 TROG 2016. Hinzu kommt noch, dass der Wohnsitz tatsächlich als Freizeitwohnsitz verwendet wird.

Muss ich eine Freizeitwohnsitzabgabe entrichten, wenn mein Freizeitwohnsitz nicht im Freizeitwohnsitzregister eingetragen ist?

Wenn ich ein Objekt als Freizeitwohnsitz nutze, habe ich eine Freizeitwohnsitzabgabe zu entrichten, unabhängig davon, ob dieses Objekt im Freizeitwohnsitzregister eingetragen ist oder nicht.

Zu beachten ist, dass mit der Entrichtung der Freizeitwohnsitzabgabe ein illegaler Freizeitwohnsitz nicht legalisiert wird.

Was ist nicht als Freizeitwohnsitz anzusehen?

In § 2 TFWAG werden bestimmte Arten von Gastgewerbebetrieben, Kur- und Erholungsheime, Ferienwohnungen und Wohnräume zur Privatzimmervermietung unter bestimmten Voraussetzungen explizit ausgenommen.

Bin ich als Pendler abgabepflichtig?

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

Ist für eine leerstehende Wohnung eine Freizeitwohnsitzabgabe zu entrichten?

Eine leerstehende Wohnung, welche nicht zu Erholungszwecken in Anspruch genommen wird, fällt nicht unter den Abgabentatbestand. Jedoch ist jeder Fall einzeln für sich zu betrachten und die konkrete Nutzung zu erörtern.

Wie oft habe ich die Freizeitwohnsitzabgabe zu entrichten?

Der Abgabenschuldner hat die Abgabe **einmal pro Jahr** zu entrichten.

Muss ich die ganze Freizeitwohnsitzabgabe zahlen, wenn ich z.B. erst im Juni einen Freizeitwohnsitz errichtet habe und wenn ja, bist wann?

Grundsätzlich entsteht der Abgabenanspruch mit Beginn des Kalenderjahres.

Werden Freizeitwohnsitze während des Jahres neu errichtet (z.B. Neubau eines Freizeitwohnsitzes), so entsteht der Abgabenanspruch mit Beginn des Monats, in dem die Anzeige über die Bauvollendung bei der Baubehörde eingelangt ist.

Wird die Nutzung des Freizeitwohnsitzes erst während des Jahres begründet, so entsteht der Abgabenanspruch mit Beginn des Monats, in dem die Freizeitwohnsitznutzung begonnen hat.

Entsteht der Abgabenanspruch erst nach dem 1. Jänner eines Jahres, 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 2020 langt bei der Gemeinde die Anzeige über die Bauvollendung ein.

Herr Müller hat bis zum 30. April 2021 die Abgabe für das **Jahr 2020 anteilig** und **die gesamte Abgabe für das Jahr 2021** zu bemessen und an die Gemeinde zu entrichten. Maßgeblich für die anteilige Abgabe im Jahr 2020 ist der Monat indem die Anzeige über die Bauvollendung bei der Baubehörde einlangt. Da der Abgabenanspruch mit dem Beginn des Monats des Einlangens der Anzeige entsteht, hat Herr Müller sieben Monate (Juni bis Dezember 2020) des gesamten Betrages der Jahresabgabe 2020 zu berechnen: (Eurobetrag der Jahresabgabe ***/*** 12) x 7.

Wer hat die Abgabe zu entrichten?

Grundsätzlich ist der **Eigentümer** des Grundstückes, auf dem sich der Freizeitwohnsitz befindet, Abgabenschuldner (§ 3 TFWAG). Befindet sich der Freizeitwohnsitz auf fremdem Gut, ist der Eigentümer des Freizeitwohnsitzes, im Fall eines Baurechtes der Bauberechtigte 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 dieses Dauerschuldverhältnisses.

Haben Sie noch Fragen?

- Gerne steht Ihnen die Gemeinde, in der sich der Freizeitwohnsitz befindet, für weitere Auskünfte zur Verfügung.
- Das Tiroler Freizeitwohnsitzabgabegesetz kann über das Rechtsinformationssystem des Bundes unter https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrT&Gesetzesnummer=20000788 abgerufen werden.

Innsbruck, Februar 2022