

Information für die Tiroler Gemeinden zum Tiroler Freizeitwohnsitzabgabegesetz (TFWAG)

1. Ziel des Freizeitwohnsitzabgabegesetzes

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.

Muss die Gemeinde über die Freizeitwohnsitzabgabe informieren?

Auch wenn es keine Informationspflicht im TFWAG gibt, wird den Gemeinden empfohlen die Bevölkerung, insbesondere potenzielle Abgabenschuldner, von der Freizeitwohnsitzabgabe zu informieren.

2. Pflicht zur Erhebung einer Verordnung und der Einhebung der Abgabe

Muss die Gemeinde die Freizeitwohnsitzabgabe tatsächlich einheben?

Ja. Die Freizeitwohnsitzabgabe ist eine **verpflichtend einzuhebende Gemeindeabgabe** (siehe § 1 Abs. 1 TFWAG).

Muss die Verordnung über die Höhe einer Freizeitwohnsitzabgabe vom Gemeinderat beschlossen werden?

Ja. Die Höhe der Freizeitwohnsitzabgabe ist durch eine Verordnung des Gemeinderates zu beschließen.

Bis wann muss die Verordnung über die Höhe einer Freizeitwohnsitzabgabe beschlossen werden?

Die Verordnung über die Höhe einer Freizeitwohnsitzabgabe ist **noch im Jahr 2019** (ab der Kundmachung des TFWAG) **zu beschließen**. Dabei muss die Verordnung mit 01.01.2020 in Kraft treten.

Es wird daher empfohlen die Verordnung vorzeitig zu beschließen.

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

- Kundgemachte Verordnungen sind der Abteilung Gemeinden zur Bekanntgabe an die Tiroler Landesregierung (§ 122 TGO) 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 Kundmachungsvermerks vorzulegen.

Wann muss die Verordnung über die Höhe der Freizeitwohnsitzabgabe in Kraft treten?

Die Verordnung hat mit 01.01.2020 in Kraft zu treten.

Gibt es Mindest- und Höchstgrenzen für die Höhe der Freizeitwohnsitzabgabe?

Ja. Gemäß § 4 Abs. 3 TFWAG ist die Höhe der jährlichen Abgabe abhängig von der Nutzfläche des Freizeitwohnsitzes mit Verordnung des Gemeinderates festzulegen wie folgt:

- a. bis 30 m² mit mindestens 100,- Euro und höchstens 240,- Euro,
- b. von mehr als 30 m² bis 60 m² mit mindestens 200,- Euro und höchstens 480,- Euro,
- c. von mehr als 60 m² bis 90 m² mit mindestens 290,- Euro und höchstens 700,- Euro,
- d. von mehr als 90 m² bis 150 m² mit mindestens 420,- Euro und höchstens 1.000,- Euro,
- e. von mehr als 150 m² bis 200 m² mit mindestens 590,- Euro und höchstens 1.400,-Euro,
- f. von mehr als 200 m² bis 250 m² mit mindestens 760,- Euro und höchstens 1.800,- Euro,
- g. von mehr als 250 m² mit mindestens 920,- Euro und höchstens 2.200,- Euro.

An diese Wertgrenzen ist die Gemeinde gebunden.

Kann die Gemeinde für Gebiete innerhalb der Gemeinde unterschiedliche Abgabenhöhen vorsehen?

Ja. Da in manchen Gemeinden innerhalb des Gemeindegebietes der Verkehrswert der Liegenschaften je nach örtlicher Situierung erheblich abweichen kann, hat die Gemeinde nach § 4 Abs. 3 TFWAG die Möglichkeit, die Höhe der Abgabe für einzelne Teile des Gemeindegebietes unterschiedlich festzusetzen. Dabei ist der Teil des Gemeindegebietes genau zu bezeichnen, beispielsweise ist der Name der jeweiligen Ortschaft anzuführen oder es ist der Teil des Gemeindegebietes in einer Anlage zur Verordnung planlich darzustellen.

Wie hoch soll der Gemeinderat die Eurobeträge bei Erlassung der Verordnung über die Höhe der Freizeitwohnsitzabgabe innerhalb der Kategorien (a-g) festlegen?

Bei der Festlegung der Abgabenhöhe soll zum einen auf den Verkehrswert der Liegenschaften in der Gemeinde abgestellt werden. 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 (www.bmf.gv.at/budget/finanzbeziehungen-zu-laendern-und-gemeinden/basispreise.html), herangezogen werden. Als weiteres Kriterium sollen zum anderen die finanziellen Belastungen der Gemeinde, die durch Freizeitwohnsitze entstehen und insbesondere nicht durch Benützungsgebühren oder Interessentenbeiträge abgegolten werden, berücksichtigt werden. Diese Belastungen müssen objektiv feststellbar und ihre Berücksichtigung muss bei der Festsetzung der Abgabe sachlich gerechtfertigt sein.

Beispiel: Die Immobilienpreise in der Gemeinde X zählen nach dem Immobilien-Preisspiegel zu den höchsten in ganz Tirol. Würde die Gemeinde X die Höhe der Abgabe in den einzelnen Kategorien im unteren Drittel festsetzen, wäre dies sachlich nicht gerechtfertigt.

Hat die Gemeinde die durch die Freizeitwohnsitzabgabe eingenommenen Gelder abzuführen?

Nein. Die Freizeitwohnsitzabgabe ist eine ausschließliche Gemeindeabgabe. Daher verbleiben diese Gelder der Gemeinde. Es besteht auch keine Zweckwidmung, d.h. die Abgabenerträge können frei verwendet werden.

Was passiert, wenn die Gemeinde keine Verordnung über die Höhe der Freizeitwohnsitzabgabe beschließt oder die Freizeitwohnsitzabgabe nicht „einhebt“?

Damit verstoßen der Bürgermeister und/oder die Gemeinderäte gegen das TFWAG. Diese Unterlassung ist nach dem TFWAG gesetzwidrig. Ein Untätigbleiben kann den Tatbestand des Amtsmisbrauches § 302 Strafgesetzbuch) verwirklichen.

3. Abgabegenstand

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

Damit ein Abgabegenstand 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.

Wie geht die Gemeinde bei Unklarheit über das Vorliegen bei einem Freizeitwohnsitz bzw. bei der Freizeitwohnsitzabgabe vor?

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 samt Unterlagen auffordern (§ 6 TFWAG).

Beispiele von Unklarheiten:

- Ein Gebäude ist nicht im Freizeitwohnsitzverzeichnis (§ 14 TROG 2016) eingetragen. Es wird jedoch eine Nutzung als Freizeitwohnsitz vermutet. Liegen Indizien vor, wie z.B. ein geringer Wasserverbrauch, muss ein Ermittlungsverfahren eingeleitet werden.
- Die Höhe der übermittelten Abgabe ist nicht plausibel.

Wie geht die Gemeinde bei Vermutung einer Freizeitwohnsitznutzung ohne Eintragung in das Freizeitwohnsitzverzeichnis vor?

Die Gemeinde hat den konkreten Sachverhalt zu ermitteln. Bestätigt es sich dabei, 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 2016 einleiten muss.

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 Zweitwohnsitzabgabe nach § 201 Abs. 2 Z 3 der Bundesabgabenordnung vorschreiben, soweit noch nicht die fünfjährige Frist für die Bemessungsverjährung eingetreten ist. Bei Feststellung der Hinterziehung der Abgabe in einem Strafverfahren nach dem Tiroler Abgabengesetz gilt eine zehnjährige Frist für die Bemessungsverjährung.

Was ist nicht als Freizeitwohnsitz anzusehen?

In § 2 TFWAG werden Gastgewerbebetriebe, Kur- und Erholungsheime, Ferienwohnungen und Wohnräume zur Privatzimmervermietung unter bestimmten Voraussetzungen explizit ausgenommen. Auch die Ausnahmen sind identisch mit § 13 Abs. 1 und 2 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016.

Ist eine Jagdhütte, eine Almhütte oder ein Schrebergarten ein Freizeitwohnsitz?

Ob ein Gebäude, eine Wohnung oder ein Gebäudeteil als Freizeitwohnsitz anzusehen ist, ist anhand der Definition des Freizeitwohnsitzes in § 1 Abs. 2 TFWAG **jeweils für den konkreten Einzelfall 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 2016 genannten Art) oder auch vergleichbar kleine Schrebergartenhäuser oder Kochhütten, die im Hinblick auf ihre minimale Einrichtung für Wohnzwecke **an sich ungeeignet sind**, kommen als Freizeitwohnsitze üblicherweise eher nicht in Betracht.

Ist ein 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 des TFWAG. Jedoch ist jeder Fall einzeln für sich zu betrachten und die konkrete Nutzung zu erörtern.

Benützungsverbot

Wenn die weitere Benützung eines Freizeitwohnsitzes durch die Behörde im Sinne der TBO 2018 untersagt wird, ist ab dem Wirksamwerden des Benützungsverbotes keine Abgabe mehr zu leisten.

4. Einhebung der Abgabe

Wie bemisst ein Abgabenschuldner die Freizeitwohnsitzabgabe?

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.

Wie bemisst der Abgabenschuldner 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.

Wie oft hat der Abgabenschuldner die Freizeitwohnsitzabgabe zu entrichten?

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

Wann entsteht der Abgabenanspruch?

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.

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.

➔ **Für die Entstehung des Abgabeananspruches ist es unerheblich, ob die Verwendung als Freizeitwohnsitz nach den Bestimmungen des TROG 2016 zu Recht erfolgt.**

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

Der Abgabeananspruch entsteht erst nach dem 1. Jänner eines Jahres. Wann hat der Abgabenschuldner die Abgabe zu bemessen und zu entrichten?

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 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 Abgabeananspruch 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.

Was ist die Folge 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 eine Festsetzung der Abgabe mit Abgabenbescheid (§ 201 Bundesabgabenordnung) durch die Gemeinde erfolgen.

Sind Strafen in Zusammenhang mit der Freizeitwohnsitzabgabe vorgesehen?

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

Erfolgt eine Rückerstattung (von Teilen) der Abgabe bei Auflassung bzw. Nutzungsänderung eines Freizeitwohnsitzes?

Ja. Endet der die Abgabepflicht begründende Tatbestand während des Jahres (z.B. ein Freizeitwohnsitz wird nun als Hauptwohnsitz verwendet), so ist eine anteilige Rückerstattung vorgesehen.

Weitere Informationen sind zu finden:

- Merkblatt Mai 2019
- Erläuternde Bemerkungen zum TFWAG