

## Informationen zur Leerstandsabgabe

### Allgemeines:

Mit Inkrafttreten des TFLAG unterliegen in Tirol seit 1. Jänner 2023 Gebäude, Wohnungen und sonstige Teile von Gebäuden, die über einen durchgehenden Zeitraum von sechs Monaten nicht als Wohnsitz verwendet werden (Leerstand), einer Leerstandsabgabe.

Der Abgabensanspruch entsteht für die ersten sechs Kalendermonate 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 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 an die Gemeinde zu entrichten. Auf Verlangen der Abgabenbehörde haben die Abgabenschuldner eine Abgabenerklärung einzureichen und maßgebliche Unterlagen vorzulegen. Dieser Abgabe liegt die Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Tux vom 19. Dezember 2022 über die Höhe der Leerstandsabgabe zugrunde. Diese basiert auf § 9 Abs. 4 des Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz – TFLAG, LGBl. Nr. 86/2022. Die Leerstandsabgabe ist eine ausschließliche Gemeindeabgabe.

### Wird die Leerstandsabgabe von der Gemeinde vorgeschrieben?

Nein. Die Leerstandsabgabe 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 entrichtenden Betrag ermitteln bzw. wie hoch ist die von mir zu entrichtende Leerstandsabgabe?

Die Abgabe ist nach der Nutzfläche des leerstehenden Gebäudes bzw. der leerstehenden Wohnung zu bemessen. Die Nutzfläche (in m<sup>2</sup>) des Objektes und die Anzahl der Monate des Leerstandes im Kalenderjahr sind in die Spalten der jeweiligen Zeilen (im Erklärungsformular) einzutragen. Der Abgabebetrag errechnet sich durch Multiplikation mit der Anzahl der Monate des Leerstandes.

### Wie bemesse ich die Nutzfläche?

Die Nutzfläche (in m<sup>2</sup>) 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 (§ 9 Abs. 2 TFLAG).

### Was versteht man unter einem Leerstand?

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.

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.

### Was ist nicht als Leerstand anzusehen?

Ausnahmen von der Abgabepflicht

Von der Abgabepflicht nach § 6 Abs. 1 ausgenommen sind Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäuden,

- a) die aus rechtlichen, baurechtlichen oder vergleichbaren sonstigen Gründen nicht gebrauchstauglich oder nutzbar sind;
- b) mit bis zu zwei Wohnungen, in den 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 betriebstechnisch notwendig sind, Wohnungen im Rahmen land- und/oder forstwirtschaftlicher Betriebe sowie Dienst- und Naturalwohnungen;
- f) für die ein zeitnaher Eigenbedarf entsteht.

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

### Wie oft habe ich die Leerstandsabgabe zu entrichten?

Der Abgabenschuldner hat die Abgabe einmal pro Monat zu entrichten.

### Wer hat die Abgabe zu entrichten?

Der Eigentümer des Grundstückes, auf dem sich der Leerstand befindet, ist Abgabeschuldner (§ 8 Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz – TFLAG). Miteigentümer schulden die Abgabe zur ungeteilten Hand; dies gilt nicht im Fall von Wohnungseigentum. Bei Leerstand auf fremden Grund ist der Eigentümer der leerstehenden Wohnung, im Fall eines Baurechtes der Bauberechtigte Abgabenschuldner.

LINK zu RIS:

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrT&Gesetzesnummer=20000923>