

WISO

WIRTSCHAFTS- UND SOZIALSTATISTISCHE INFORMATIONEN

SPEZIAL

Freizeitwohnsitze in Tirol

Der Begriff des „Freizeitwohnsitzes“

Auswirkungen von Freizeitwohnsitzen

Die wichtigsten Regelungen im Überblick

Die Tiroler Freizeitwohnsitzabgabe

Übersicht: Die Abgaben in allen Tiroler Gemeinden

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Artikel in dieser Ausgabe lediglich in Grundzügen die rechtlich bestehende Situation und die Höhe der Freizeitwohnsitzabgabe in den Tiroler Gemeinden zum Zeitpunkt des Erscheinens auflisten. Es besteht daher weder eine Garantie auf vollständige Darstellung der Rechtslage, noch ersetzen die Beiträge eine individuelle Rechtsberatung. Bei spezifischen Fragestellungen wenden Sie sich bitte an wirtschaftspolitik@ak-tirol.com oder an die Hotline 0800 22 55 22.

Zum Autor dieser Ausgabe:

Sämtliche Texte wurden nach sorgsamer Recherche und bestem Wissen von Mag. Roland Rödlach verfasst. Mag. Rödlach ist als Jurist für Fragestellungen zum Tiroler Landes- und Gemeinderecht in der Tiroler Arbeiterkammer beschäftigt. Für die Beratung von individuellen Problemstellungen oder allfälligen Rückfragen steht er gerne unter roland.roedlach@ak-tirol.com oder 0800 22 55 22 DW 1463 zur Verfügung.

WISO - WIRTSCHAFTS- und SOZIALSTATISTISCHE INFORMATIONEN

Ausgabe 2020/ II
Arbeiterkammer Tirol

Kontakt:
Mag. Armin Erger
Wirtschaftspolitische Abteilung
armin.erger@ak-tirol.com
0800 - 22 55 22 DW 1453



AK Präsident Erwin Zangerl

Liebe Leserin, lieber Leser,

Freizeitwohnsitze sind im Hochpreisland Tirol ein politisch brennendes Thema. Natürlich möchten viele Menschen die Schönheit der Tiroler Landschaft und Natur genießen. Entsprechende Finanzkraft vorausgesetzt, schaffen sich viele also Wohnraum an, der nur sporadisch genutzt wird.

Dadurch werden aber die Grund- und Immobilienpreise in vielen Tiroler Regionen in die Höhe getrieben. Für die Bevölkerung vor Ort rückt das „leistbare Wohnen“ in immer weitere Ferne. Aus diesem Grund setzt sich die Arbeiterkammer Tirol interessenpolitisch schon seit vielen Jahren mit dieser Thematik auseinander. Im Mittelpunkt aller Anstrengungen steht dabei das Grundbedürfnis „Wohnen“ für die Tiroler Bevölkerung jetzt und auch künftig zu sichern.

Diese Spezialausgabe des WISO soll dem/der interessierten Leser/Leserin nicht nur einen kurzen und aktuellen Überblick über die gesetzlichen Voraussetzungen für Freizeitwohnsitze in Tirol bieten, sondern auch die wichtigsten Bestimmungen zur, seit 01.01.2020 eingeführten Freizeitwohnsitzabgabe näher darstellen. Diese soll einen Ausgleich für die zahnlose Freizeitwohnsitzpolitik der vergangenen Jahrzehnte schaffen. Auch Aspekte, wie die Baulandverknappung, die hohen Immobilienpreise und Maßnahmen des Landes Tirol zu diesen Problemfeldern werden kompakt beleuchtet.

Wir wünschen eine anregende Lektüre!

A handwritten signature in black ink, reading "Erwin Zangerl". The signature is written in a cursive, flowing style with a long, sweeping underline.

Inhaltsverzeichnis

WISO 2020/ II

<u>1. Begriffe um den (Freizeit-)Wohnsitz</u>	S. 5
Der Haupt- und der Zweitwohnsitz	S. 5
Der Tiroler Freizeitwohnsitz	S. 6
<u>2. Welche Auswirkungen haben Freizeitwohnsitze</u>	S. 8
Die Wohn- und Baulandverknappung in Tirol	S. 9
Die Grund- und Immobilienpreise in Tirol	S. 11
Maßnahmen des Landes Tirol - Das „Impulspaket Wohnen“	S. 11
<u>3. Die wichtigsten Regelungen im Überblick</u>	S. 13
Europarechtliche Bezüge	S. 14
Die Einflüsse der europäischen Grundfreiheiten auf die Tiroler Freizeitwohnsitzbestimmungen	S. 14
Bestimmungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes	S. 15
Bestimmungen der Tiroler Bauordnung	S. 18
Verwaltungsstrafrechtliche Konsequenzen	S. 18
<u>4. Die Tiroler Freizeitwohnsitzabgabe seit 1.1.2020</u>	S. 20
Überblick über die Freizeitwohnsitzabgabe	S. 20
Das Tiroler Freizeitwohnsitzabgabengesetz	S. 22
Wissenswertes zur Ermittlung der Abgabe	S. 23
Die Abgabenerklärung/ Auskunftspflicht	S. 26
Sanktionen bei Nichtbemessung der Abgabe	S. 27
Das Rechtsmittelverfahren gegen Abgabebescheide	S. 28
<u>5. Anhang</u>	S. 29
Kurzzusammenfassung Freizeitwohnsitzabgabe	S. 29
Kurzzusammenfassung „Wohnsitz“	S. 29
Übersicht über die Freizeitwohnsitzabgaben in den Gemeinden Tirols	S. 30



1. Begriffe rund um den (Freizeit-)Wohnsitz

Will man sich über die unterschiedlichsten Formen von Wohnsitzen, speziell über Freizeitwohnsitze, einen Überblick verschaffen, so kommt man nicht um eine Vielzahl von rechtlichen Bestimmungen, Definitionen und Begrifflichkeiten umhin. Beispielsweise verwendet der Tiroler Landesgesetzgeber in seiner Diktion das Wort „Freizeitwohnsitz“, jedoch sprechen die Steiermark sowie Kärnten von „Zweitwohnsitzen“ oder Salzburg von „Zweitwohnungen“. Daneben finden sich anderenorts noch Spezifikationen, wie jene der „Ferienwohnung“, des „Feriendomizils“ oder des „Ferienzentrums“.

Diese Bezeichnungsvielfalt lässt sich damit erklären, dass es in der österreichischen Rechtsordnung unterschiedliche Gesetzgebungskompetenzen gibt, was nicht nur eine einheitliche Determinierung in der Fachsprache erschwert, sondern auch den Überblick. Es ist zwar jedem aufmerksamen Beobachter aufgrund des Wortsinnes und der grammatikalischen Verwendung im allgemeinen Sprachgebrauch klar, wozu ein Freizeitwohnsitz oder ein Feriendomizil ver-

wendet wird. Jedoch lässt sich aus diesen Begriffen nicht ableiten, welche rechtlichen Voraussetzungen und Konsequenzen an den „Wohnsitz“ bzw. in weiterer Folge an den Tiroler „Freizeitwohnsitz“ gebunden sind.

Der Haupt- und der Zweitwohnsitz

Unter einem Wohnsitz wird im Sinne des § 1 Abs. 6 Meldegesetz (MeldeG)¹ die Unterkunft einer Person verstanden, an der sich diese „in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, dort bis auf weiteres einen Anknüpfungspunkt von Lebensbeziehungen zu haben“. Der Gesetzgeber vertieft den Wohnsitz in weiteren gesetzlichen Bestimmungen und knüpft dabei an den „Hauptwohnsitz“ an. Was darunter zu verstehen ist, findet sich in mehreren gesetzlichen Normierungen, wie in der österreichischen Bundesverfassung (B-VG)² oder im MeldeG (Vergleich dazu § 1 Abs. 7). Der Hauptwohnsitz einer Person ist demnach dort

¹ Meldegesetz (MeldeG), Bundesgesetz über das polizeiliche Meldewesen (Meldegesetz 1991 – MeldeG), in der Fassung BGBl. I Nr. 104/2019.

² Bundesverfassungsgesetz (B-VG), in der Fassung BGBl. I Nr. 24/2020.

begründet, wo sich eine Person in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, um hier den Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen zu schaffen. Art 6 Abs. 3 2.Satz B-VG führt dazu weiter aus: „Trifft diese sachliche Voraussetzung bei einer Gesamtbetrachtung der beruflichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebensbeziehungen einer Person auf mehrere Wohnsitze zu, so hat sie jedoch jenen als Hauptwohnsitz zu bezeichnen, zu dem sie das überwiegende Naheverhältnis hat“. Alle anderen Wohnsitze, welche folglich keine Hauptwohnsitze sind, können somit als Neben- bzw. Zweitwohnsitze oder als weitere Wohnsitze qualifiziert werden.

Obwohl sich diese Unterscheidungen nicht als allgemein gültige Definition in den gesetzlichen Bestimmungen wiederfinden, sind die damit verbundenen Rechtsfolgen doch wichtig. Denn, ob ein „Wohnsitz“ als „Haupt- oder Zweitwohnsitz“ geführt wird, hat in verschiedenen Bereichen des täglichen Lebens große Auswirkungen: Wie beispielsweise bei Wahlen, dem Besuch von Schulen und Kindergärten, der Vergabe von Parkberechtigungen von Anrainerinnen und Anrainern, den Förderungen eines Bundeslandes oder bei der Berücksichtigung von Abgabenertragsanteilen des Bundes und der Länder, sowie der Gemeindebudgets.

Trifft das Hauptwohnsitzmerkmal („Mittelpunkt der Lebensbeziehungen“) auf mehrere Wohnsitze zu, so ist jener als Hauptwohnsitz zu benennen, zu dem jemand aus persönlicher Sicht das überwiegende Naheverhältnis hat. Dabei ist nicht entscheidend, wie der Hauptwohnsitz als solcher bezeichnet wird, sondern wo in der Gesamtbetrachtung der beruflichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebensbeziehungen eines Menschen sich dieser tatsächlich befindet. Es müssen dabei nicht alle Hauptwohnsitzkriterien erfüllt sein. Es ist entscheidend, welche Kriterien im Einzelfall überwiegen. So können familiäre Aspekte bei der Beurteilung, ob ein Haupt- oder Zweitwohnsitz vorliegt, dann stärker ins Gewicht fallen, wenn etwa der Partner bzw. die Partnerin und/oder die minderjährigen Kinder an dem als „Hauptwohnsitz“ bezeichneten Ort leben und sich dort auch aufhalten. Bei der Betrachtung von wirtschaftlichen Beziehungen wird es eine Rolle spielen, ob es sich

bei der Unterkunft um ein Haus, eine Wohnung oder bloß ein Zimmer handelt und dieses gekauft, gemietet oder unentgeltlich benützt wird.

Sollte die Eigenschaft des Wohnsitzes fraglich sein, kann die Behörde (Meldebehörde ist die Bürgermeisterin/der Bürgermeister) eine Wohnsitzerklärung im Sinne melderechtlicher Bestimmungen fordern und in einem Ermittlungsverfahren klären, ob ein Haupt- bzw. Neben- oder Zweitwohnsitz vorliegt. Hierbei ist allerdings immer auf den konkreten Einzelfall abzustellen. Ein prominentes Beispiel der jüngsten Vergangenheit fand sich dazu in den Vorbereitungen zur Wiener Landtagswahl für Herbst 2020, wo die Fragestellung des Hauptwohnsitzes (ob Klosterneuburg oder Wien) über die Zulässigkeit des Antrittes eines Spitzenkandidaten entscheidend war.³

Der Tiroler Freizeitwohnsitz

Wie bereits kurz dargelegt, ist ein „Wohnsitz“, welcher in Tirol als „Freizeitwohnsitz“ genutzt wird, stets als Neben- oder Zweitwohnsitz zu qualifizieren. Damit allerdings trotzdem eine konkrete Einschätzung einer „Zweit- oder Nebenwohnsitzeigenschaft“ für den Rechtsunterworfenen, aber auch die Vollzugsbehörden möglich ist, benötigt es eine klare Definition, was überhaupt unter einem „Freizeitwohnsitz“ in Tirol zu verstehen ist.

Die einschlägigen landesgesetzlichen Normierungen, wie § 13 Abs. 1 Tiroler Raumordnungsgesetz (TROG)⁴, § 2 Abs. 6 Tiroler Bauordnung (TBO)⁵, § 2 lit. e des Tiroler Aufenthaltsabgabengesetzes⁶ oder § 1 Abs. 2 Tiroler Freizeitwohnsitzabgabengesetz (TFWAG)⁷ definieren einen Freizeitwohnsitz als: „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 verwendet werden“.

Zusammenfassend lassen sich aus diesen Bestimmungen zwei wichtige Aspekte ableiten:

- Freizeitwohnsitze dienen nicht der Befriedigung

³ vgl. Online Ausgabe der Vorarlberger Nachrichten vom 30.07.2020, <https://www.vol.at/straches-wohnungs-misere-wo-wohnt-h-c-wirklich/6693897>, Abrufdatum: 19.08.2020.

⁴ Tiroler Raumordnungsgesetz (TROG), Kundmachung der Landesregierung vom 20. September 2016 über die Wiederverlautbarung des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 als Tiroler Raumordnungsgesetz 2016, in der Fassung: LGBl. Nr. 51/2020.

⁵ Tiroler Bauordnung (TBO), Kundmachung der Landesregierung vom 6. Februar 2018 über die Wiederverlautbarung der Tiroler Bauordnung 2011, in der Fassung LGBl. Nr. 65/2020.

⁶ Tiroler Aufenthaltsabgabengesetz 2003, Gesetz vom 2. Juli 2003 über die Erhebung einer Aufenthaltsabgabe (Tiroler Aufenthaltsabgabengesetz 2003), in der Fassung LGBl. Nr. 46/2020.

⁷ Tiroler Freizeitwohnsitzabgabengesetz (TFWAG), Gesetz vom 8. Mai 2019 über die Erhebung einer Freizeitwohnsitzabgabe (Tiroler Freizeitwohnsitzabgabengesetz – TFWAG), in der Fassung LGBl. Nr. 46/2020.

des ganzjährigen Wohnbedürfnisses und sind daher Zweitwohnsitze.

- Freizeitwohnsitze werden nur im Urlaub oder zu Erholungszwecken, jedenfalls aber bloß kurzzeitig genutzt.

Auf den ersten Blick sind diese Voraussetzungen, welche eine Freizeitwohnsitzeigenschaft begründen, leicht verständlich, doch nicht immer eindeutig feststellbar. So ist eine Grenzziehung, zwischen Freizeit, Familienleben und Berufstätigkeit in diesem Zusammenhang nicht immer klar und häufig fließend. So gibt es etwa viele Menschen, welche am vermeintlichen Nebenwohnsitz auch ihrer Arbeit oder dem Studium nachgehen und diesen somit nicht nur ausschließlich zu Freizeitwecken nutzen.

Um im Einzelfall aber die Eigenschaft als Freizeitwohnsitz zuordnen zu können, reicht es nicht aus, zu behaupten, dieser diene überwiegend der beruflichen Tätigkeit. Denn es benötigt eines klaren Nachweises, ob und in welcher Form diese ausgeübt wird. So wurde zwar höchstrichterlich in der sogenannten „Uschi-Glas-Entscheidung“⁸ ausgesprochen, dass ein Wohnsitz, welcher zu Arbeitszwecken genutzt wird, nicht als Freizeitwohnsitz zu qualifizieren ist. Die Rechtsprechung knüpft die Nachweisführung, dass kein Freizeitwohnsitz vorliegt, an klar belegbarer Strukturen, z.B. familiärer Natur. Es ist daher zu wenig, ein deutliches Übergewicht am Wohnsitz in Tirol zu behaupten, wenn beispielsweise die kränkliche Mutter vorwiegend in Wien gepflegt wird und zudem die Gattin und Kinder dort ihren Haupt- und auch Schulwohnsitz haben. Es ist also notwendig, dass die beruflichen bzw. familiären Beziehungen ein Naheverhältnis zum jeweilig behaupteten Wohnsitz aufweisen. Für die Rechtsprechung liegt beispielsweise dann eine überwiegende Freizeitnutzung vor, wenn kein deutliches Übergewicht der beruflichen und familiären Lebensbeziehungen feststellbar ist, auch wenn berufliche Tätigkeiten (bspw.: am Laptop) gelegentlich an diesem Wohnsitz ausgeübt werden.

Um weitere Abgrenzungen vornehmen zu können, ist § 1 Abs. 8 MeldeG hilfreich. Diese Norm sieht vor, dass für den Mittelpunkt der Lebensbeziehungen eines Menschen insbesondere folgende Kriterien maßgeblich sind: Die Aufenthaltsdauer, die Lage des Arbeitsplatzes oder der Ausbildungsstätte bzw. der Ausgangspunkt des Weges zum Arbeitsplatz,

der Wohnsitz der übrigen Angehörigen, insbesondere der minderjährigen Familienangehörigen und der Ort, an dem diese ihrer Erwerbstätigkeit nachgehen, ausgebildet werden, die Schule, den Kindergarten besuchen oder Funktionen in öffentlichen und privaten Körperschaften ausüben.

Im Gesamtergebnis lässt sich somit festhalten: Will man das Wort „Wohnsitz“ in einem rechtlichen Sinn erfassen, ist von den Bestimmungen des Hauptwohnsitzes auszugehen. Dieser Begriff definiert in einem „negativen“ Sinne, dass es nur einen Hauptwohnsitz einer Person geben kann.⁹ Alle anderen Wohnsitze, wie der in Tirol definierte Freizeitwohnsitz, sind als Neben- oder Zweitwohnsitz zu qualifizieren.

⁸ vgl. Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Tirol vom 27.09.2016, GZ.: LVwG-2016/20/0181-3. Der Standard vom 18.12.2002, Uschi Glas bleibt Wahl-Kitzbühlerin, <https://www.derstandard.at/story/1164955/uschi-glas-bleibt-wahl-kitzbuehlerin>, Abrufdatum: 19.08.2020.

⁹ vgl. Ausführungen auf der Website des Digitalen Amtes Österreich, https://www.oesterreich.gv.at/themen/dokumente_und_recht/an_abmeldung_des_wohnsitzes/Seite.1180230.html, Abrufdatum: 19.08.2020.



2. Die Auswirkungen von Freizeitwohnsitzen

Schon im antiken Rom bauten die Patrizier ihre prächtigen Villen und Residenzen nahe am Meer, um sich dort an heißen Tagen zu erholen und um ihren hohen Status in der damaligen Gesellschaft darzustellen (waren diese doch ein Ausdruck von Reichtum und Luxus).¹⁰ Auch heute noch stehen solche Ferienwohnsitze vielfach für hohe finanzielle Kapazitäten und finden sich nicht nur an exklusiven Küsten, sondern auch in den heimischen Alpen.

In Österreich werden die Auswirkungen von Freizeitwohnsitzen bereits seit den 1970er-Jahren kritisch betrachtet. Seit damals haben sich auch die gesetzlichen Regelungen (speziell in der Raumordnung und dem Grundverkehr¹¹) stetig entwickelt, was explizit durch die Änderungen zum Tiroler Raumordnungs-

gesetz 1994 zum Ausdruck kam. Diese sahen vor, dass keine Baubewilligungen für Neubauten, die ganz oder teilweise als Freizeitwohnsitze verwendet werden, mehr erteilt werden durften. Diese strikte Regelung wurde aufgrund der Häuser- und Wohnungszählung im Jahr 1991 angedacht, die eine hohe Anzahl an Ferien- und Wochenendwohnungen (vielfach im Besitz von Nicht-Österreichern) aufzeigte. Diese strenge Bestimmung im Tiroler Raumordnungsgesetz hielt aufgrund der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs (VfGH) jedoch nicht stand. Diese musste auch durch den Beitritt Österreichs zur EU (damalige Europäische Gemeinschaft - EG) am 01.01.1995 ohnehin neu überdacht werden.¹² Da Tirol aufgrund der hohen Dichte solcher Domizile als „Dachgarten Österreichs“ bezeichnet werden kann

¹⁰ vgl. Pietro Beritelli, in Cibra Info, Herausforderung Zweitwohnung, viel Raum für wenig Nutzen, Ausgabe Nr. 87, Juni 2008, S 4.

¹¹ Grundverkehrsrechtliche Regelungen haben insbesondere Berührungspunkte mit den Grundfreiheiten des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV), dem allgemeinen Freizügigkeitsrecht und dem Diskriminierungsverbot.

¹² vgl. das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 28.11.1996, VfGH G195/96. Der VfGH sprach aus, dass dieses Freizeitwohnsitzverbot gegen das verfassungsrechtliche Gebot der Unversehrtheit des Eigentums, entsprechend den Bestimmungen des Art. 5 Staatsgrundgesetz (StGG) sowie Art. 1 1. Zusatzprotokoll zur europäischen Menschenrechtskonvention (ZPEMRK) verstößt. Überdies besteht in Österreich ein Grundrecht der freien Wahl von Aufenthalt und Wohnsitz im Sinne des Art. 6 StGG sowie Art. 2 Abs. 1 4. Zusatzprotokoll zur europäischen Menschenrechtskonvention (ZPEMRK). Somit wäre ein generelles Verbot zur Neuschaffung von Freizeitwohnsitzen nicht verfassungskonform.

(es existieren 16.258¹³ offiziell gemeldete und wohl auch eine sehr hohe Anzahl an nicht genehmigten Freizeitwohnsitzen), wird in jüngster Vergangenheit wiederum über partielle Verbote von Zweitwohnsitzen nachgedacht.¹⁴ Als Vorbild für eine solche Beschränkung dient vielfach die Schweiz, die es Tourismusgemeinden mit über 20 % Zweitwohnsitzanteil ermöglicht, Zweitwohnsitze generell zu verbieten.

Der Grund für diese drastischen Verbotsüberlegungen ist, dass diese Objekte, neben anderen Ursachen, wie beispielsweise der Baulandverknappung, ein Hindernis für die Schaffung von leistbarem Wohnraum in Tirol darstellen. Die Immobilienpreise steigen aufgrund der starken Nachfrage nach solchen Gebäuden, vorwiegend in Ballungszentren und Tourismusregionen, stark an, wodurch die lokale, wohnraumsuchende Bevölkerung zu einer Abwanderung bzw. zu einem Ausweichen in andere Gemeinden und Regionen gezwungen wird. Dies hat Auswirkungen auf die örtlichen Siedlungsstrukturen und führt beispielsweise zu leeren Ortskernen abseits der Urlaubssaison. In der Vergangenheit wurden Freizeitwohnsitze häufig außerhalb der geschlossenen Ortschaft errichtet, was neben einem höheren Flächenverbrauch auch zur Zersiedelung führte. Doch nicht nur die Aufgaben für die örtliche Raumordnung werden durch eine hohe Anzahl an Freizeitwohnsitzen größer. Ebenso entstehen für die Ortsgemeinden hohe Kosten, da diese auch bei nicht ganzjähriger Nutzung dieser Wohnsitze, die Infrastruktur für die Daseinsvorsorge, wie Winterdienste und Müllabfuhr zur Verfügung stellen müssen. Daneben beklagen Tourismusregionen die „kalten Betten“, da Hotels und Pensionen aufgrund unmittelbarer Wohnmöglichkeiten in Freizeitwohnsitzen vor Ort weniger frequentiert werden.

Es ist deshalb auch etwas widersprüchlich, wenn Wirtschafts- und Fremdenverkehrskreise andererseits in positiver Hinsicht damit argumentieren, dass diese Wohnsitze eine Quelle touristischer Wertschöpfung darstellen, da hohe Investitionen in den Wohnbau getätigt werden und damit auch die Gemeinden (durch Interessentenbeiträge und Grundsteuerabgaben, etc.) profitieren. Eine häufige Argumentation

besteht in diesem Zusammenhang auch darin, dass durch den Bau solcher Destinationen gute Anlagemöglichkeiten für Investitionen geschaffen werden, welche in verschiedensten Formen in den heimischen Wirtschaftskreislauf zurückfließen. Es wird die Sichtweise vertreten, dass es als positiver Indikator für die Beliebtheit einer Region zu werten ist, wenn ein großer Andrang am Zweitwohnungsmarkt besteht.

Die Wohn- und Baulandverknappung in Tirol

Von der Landesfläche Tirols (12.648,34 km²), stehen, entsprechend der Flächennutzungsbilanz der Statistik Austria, lediglich 12,44 % als Dauersiedlungsraum zur Verfügung. Die Tiroler Landesstatistik weist aufgrund vorgenommener Abgrenzungsmethoden zwischen Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen sogar nur 6,87 % der Landesfläche als tatsächlicher Dauersiedlungsraum aus.¹⁵

Die Anzahl der bestehenden Wohnobjekte wurde im Jahr 2018 mit 200.712 Gebäuden bzw. 407.638 Wohnungen ausgewiesen, was im Vergleich zum Jahr 2015 (Gebäudebestand: 193.295, Wohnungsbestand: 388.098) eine Zunahme von 3,7 % bzw. 7,8 % darstellt.¹⁶ Dem gegenüber wuchs die Tiroler Wohnbevölkerung im selben Zeitraum von 739.139 im Jahr 2015 auf 754.705 Personen im Jahr 2018.¹⁷ Dies ist ein Zuwachs von 15.566 Personen innerhalb von 3 Jahren, was der Größenordnung der Marktgemeinde Telfs (der drittgrößten Gemeinde Tirols) entspricht. Dies verdeutlicht, dass jeder Quadratmeter an verfügbarem Wohnraum bzw. Bauland in Tirol sparsam und zweckmäßig genutzt werden muss, da es sich um eine äußerst knappe und begehrte Ressource handelt.

Herausforderungen, wie etwa der Baulandverknappung zu begegnen, ist sehr schwierig, da diese nicht im ganzen Bundesland im selben Ausmaß besteht und überdies künstlich, beispielweise durch gehortetes Bauland, verstärkt wird. Das Amt der Tiroler Landesregierung veranschlagt derzeit ca. 3.500 Hektar

¹³ vgl. Das Freizeitwohnsitzverzeichnis des Landes Tirol, <https://www.tirol.gv.at/statistik-budget/statistik/freizeitwohnsitze/>, Abrufdatum: 19.08.2020.

¹⁴ vgl. Tiroler Tageszeitung vom 12.09.2019, <https://www.tt.com/politik/landespolitik/16045016/neben-ferienwohnungen-sind-auch-zweitwohnsitze-im-visier>, Abrufdatum: 19.08.2020.

¹⁵ vgl. Bericht zur Lage des Grundverkehrs in Tirol 2018, S 7, https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/land-forstwirtschaft/agrar/zahlen-daten-agrarberichte/downloads_Gruppe/Bericht_Grundverkehr_2020_web.pdf, Abrufdatum: 20.08.2020.

¹⁶ vgl. Statistisches Handbuch Bundesland Tirol des Amtes der Tiroler Landesregierung S 222, https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/statistik-budget/statistik/downloads/Statistisches_Handbuch_2019.pdf, Abrufdatum: 19.08.2020.

¹⁷ vgl. Demografische Daten Land Tirol 2018 des Amtes der Tiroler Landesregierung, S 5, <https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/statistik-budget/statistik/downloads/BEV2018.pdf>, Abrufdatum: 19.08.2020.



(Hochrechnung ohne Innsbruck) an Baulandreserven in Tirol, darunter werden unbebaute Flächen, die bereits eine Baulandwidmung aufweisen, verstanden.^{18,19}

Diese Flächen würde genügen (bei einer Dichte von 55 Einwohnerinnen und Einwohnern je ha), um für ca. 200.000 Personen zusätzlichen Wohnraum im Bundesland zu schaffen.²⁰

Da das Eigentumsgrundrecht und dessen Schutz vor staatlichen Eingriffen ein sehr hohes Gut in unserer Rechtsordnung darstellt, sind die Möglichkeiten der Behörden bei Enteignungen oder der Um- oder Rückwidmung von gehortetem bzw. brach liegendem Grund und Boden dürftig. Auch sind gesetzliche Be-

schränkungen, wie befristete Baulandwidmungen, so wie dies mittlerweile im Tiroler Raumordnungsgesetz vorgesehen ist, nur kosmetische Effekte. Es bleiben der öffentlichen Hand am Ende nur finanzielle Lenkungsmaßnahmen, wie der Ankauf von Grundstücken durch den Bodenfonds, die Schaffung von „5 €-Wohnraum“ oder der Abschluss von umfassenden Raumordnungsverträgen um zumindest einem Teil der Bevölkerung leistbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.²¹

Auch beschreiten Kommunen, wie die Stadt Innsbruck neue Wege. So werden Wohnungen zu marktüblichen Preisen erworben und günstig an Interessenten weitergegeben.²²

¹⁸ vgl. Bezirksblätter vom 12.07.2019, Liste Fritz kritisiert die Baulandhortung im Bezirk Landeck, https://www.meinbezirk.at/landeck/c-lokales/liste-fritz-kritisiert-die-baulandhortung-im-bezirk-landeck_a3510912, Abrufdatum: 19.08.2020.

¹⁹ vgl. Raumordnungsplan, Lebensraum Tirol, Agenda 2030, 2019, S 19, https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/landesentwicklung/raumordnung/zukunftsraum/20190618LebensraumTirol_web.pdf, Abrufdatum: 19.08.2020.

²⁰ vgl. Raumordnungsplan, Lebensraum Tirol, Agenda 2030, 2019, S 19, https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/landesentwicklung/raumordnung/zukunftsraum/20190618LebensraumTirol_web.pdf, Abrufdatum: 19.08.2020.

²¹ Unter anderem wurde der Ausbau dieser Maßnahmen von der Tiroler Landesregierung im Jänner 2019 im Rahmen des „Impulspaket Wohnen“ angekündigt. Siehe dazu: <https://www.tirol.gv.at/meldungen/meldung/artikel/tiroler-landesregierung-beschliesst-wohn-und-sozialpaket/>, Abrufdatum: 19.08.2020.

²² vgl. Tiroler Tageszeitung vom 13.08.2020, <https://www.tt.com/artikel/17227413/leistbares-wohnen-statt-spekulation-innsbruck-erwirbt-wohnungen>, Abrufdatum: 19.08.2020.

Die Grund- und Immobilienpreise in Tirol

Verfolgt man aus dem Blickwinkel der Grund- und Bodenpreise die nationale und internationale Tagespresse, liest man folgende Schlagzeilen, wie: „Wohnraum in Paris kostet erstmals über € 10.000 pro Quadratmeter“²³ oder „In München wächst die Wohnungsnot.“²⁴ Doch sind von hohen Objektpreisen nicht nur große europäische Städte, wie München oder Paris betroffen, sondern auch viele Regionen Tirols. Daher titelt auch hier die regionale Presse, wohl teilweise überspitzt: „Kufsteiner Mieten sorgen für Verzweiflung: Sollen wir uns Schlafsäcke kaufen?“²⁵, „Ein Einfamilienhaus in Kitzbühel kostet so viel wie 20 im Waldviertel“²⁶ oder die Immobilienpreise gleichen in bestimmten Regionen des Bundeslandes „einem Wunschkonzert“.²⁷

Das Beratungsunternehmen Deloitte geht aufgrund eigener Erhebungen (Deloitte Property Index 2020)²⁸ davon aus, dass in Österreich eine 70 m² Eigentumswohnung im Schnitt ca. 10 Bruttojahresgehälter kostet (€ 4.176 pro m²). Bei einem mittleren Tiroler Bruttojahreseinkommen (ganzjährige Vollzeitarbeit) von € 40.234²⁹ würde somit ein durchschnittlicher Kaufpreis einer Wohnung in Tirol bei ca. € 400.000 liegen. Leider sind in Tiroler Regionen wie der Landeshauptstadt Innsbruck solche Preise wenig realistisch, denn eine neue Wohnung in Innsbruck kostet pro m² zwischen € 7.000 und € 12.000. In Gemeinden im Einzugsgebiet der Landeshauptstadt muss immer noch mit Quadratmeterpreisen von ca. € 5.500 gerechnet werden.³⁰ Dies bedeutet, für eine 70 m² Wohnung müssen in Innsbruck und Umgebung ca. 13 bis 21 mittlere Jahresgehälter (ca. € 490.000 bis

€ 840.000) bezahlt werden, was dort eine Schiefelage bei der Wohnraumbeschaffung offenbart.³¹ Leider sind derartig hohe Immobilienbeschaffungskosten auch in anderen Regionen Tirols keine Ausnahmen. Doch nicht nur die Grund- und Boden-, sondern auch die Mietpreise steigen jährlich spürbar an. Es ist daher keine Seltenheit, dass bis zu 45 % des Nettoeinkommens dafür aufgebracht werden müssen, was vor allem junge Menschen und Familien besonders hart trifft.³²

Eng im Zusammenhang mit teuren Grund- und Bodenpreisen und der zunehmenden Verknappung von Baugründen in Tirol stehen auch die steigenden Bauproduktionskosten. Auch diese leisten einen wesentlichen Beitrag zur Verteuerung des bestehenden Immobilienmarktes. So ist im Vergleich zwischen dem 1. Quartal 2015 und dem 1. Quartal 2020 der Baupreisindex für den Hochbau um 16,4 %, der Gesamtbaukostenindex im selben Zeitraum um 9,4 % gestiegen.³³

Maßnahmen des Landes Tirol: „Das Impulspaket Wohnen“

Um gegen die bestehenden und vielschichtigen Problemlagen vorzugehen, hat sich die Tiroler Landesregierung dazu entschlossen, ein „Impulspaket Wohnen“ zu schnüren. Im Regierungsprogramm „entschlossen regieren 2018 – 2023“ findet sich daher in der Präambel für die aktuelle Legislaturperiode: „Das Ziel [...] ist es, den erarbeiteten Vorsprung des Landes weiter auszubauen, die Modernisierung voranzutreiben, [...] leistbares Wohnen anzupacken“.³⁴ Diesem wichtigen Bestreben wurde innerhalb des

²³ vgl. Die Presse vom 05.09.2019, <https://www.diepresse.com/5684950/wohnraum-in-paris-kostet-erstmal-uber-10000-euro-pro-quadratmeter>, Abrufdatum: 19.08.2020.

²⁴ vgl. Der Standard vom 20.10.2019, <https://www.derstandard.at/story/2000110038966/in-muenchen-waechst-die-wohnungsnot>, Abrufdatum: 19.08.2020.

²⁵ vgl. Tiroler Tageszeitung vom 10.09.2019, <https://www.tt.com/politik/landespolitik/16036189/kufsteiner-mieten-sorgen-fuer-verzweiflung-sollen-wir-uns-schlafsaecke-kaufen>, Abrufdatum: 19.08.2020.

²⁶ vgl. Der Standard vom 04.10.2017, <https://www.derstandard.at/story/2000065307051/ein-einfamilienhaus-in-kitzbuehel-kostet-so-viel-wie-20-im>, Abrufdatum: 19.08.2020.

²⁷ vgl. Tiroler Tageszeitung vom 30.11.2017, <https://www.tt.com/artikel/13728602/immopreise-in-region-kitzbuehel-gleichen-wunschkonzert>, Abrufdatum: 19.08.2020.

²⁸ vgl. der deloitte property index wird jährlich durch einen Vergleich der Immobilienmärkte in Europa erstellt, <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/at/Documents/presse/deloitte-property-index-2020.pdf>, Abrufdatum 19.08.2020.

²⁹ vgl. Statistik Austria, Lohnsteuerdaten 2018, Sonderauswertung, reines Erwerbseinkommen, ohne Transferleistungen (z.B. Familienbeihilfe, AMS, etc.), S 9, S 14, https://tirol.arbeiterkammer.at/service/studien/einkommensanalysen/Einkommen_in_Tirol_2018.html, Abrufdatum: 19.08.2020.

³⁰ vgl. Aussendung des Fachverbandes der Tiroler Immobilien- und Vermögenstreuhänder, <https://www.wirtschaft.tirol/2020/07/02/immobilienpreisspiegel-2020>, Abrufdatum: 19.08.2020.

³¹ vgl. Aussendung des Fachverbandes der Tiroler Immobilien- und Vermögenstreuhänder, <https://www.wirtschaft.tirol/2020/07/02/immobilienpreisspiegel-2020>, Abrufdatum: 19.08.2020.

³² vgl. Webseite der Arbeiterkammer Tirol, https://tirol.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/wohnen/Spekulanten_lassen_Mieten_explodieren.html, Abrufdatum: 19.08.2020.

³³ vgl. Wertsicherungsrechner der Statistik Austria zum Baupreisindex- und Baukostenindex, <https://www.statistik.at/Indexrechner/>, Abrufdatum: 19.08.2020.

³⁴ vgl. Entschlossen regieren. Tirols Zukunft sichern. Regierungsprogramm für Tirol 2018 – 2023, https://www.tirol.gv.at/fileadmin/buerger-service/2018-2023/Regierungsprogramm_2018-2023.pdf, Abrufdatum: 19.08.2020.

Vorhabenkatalogs ein eigenes Kapitel „Wohnen“ gewidmet, welches die einzelnen Maßnahmen darstellt. Mittlerweile wurden bereits einige dieser Programmpunkte umgesetzt bzw. in gesetzliche Neuerungen und legistische Änderungen gegossen.

(bspw.: Wer Immobilien kauft, muss einen Wohnbedarf nachweisen können) bzw. für ein Interessentenverfahren gibt. Hierzu besteht derzeit noch kein Konzept, doch sollen konkretere Überlegungen noch im Jahr 2020 erfolgen.³⁸

Im Hinblick auf die Freizeitwohnsitze erfolgten in den letzten Jahren mehrere Novellierungen zum Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 (TROG), zur Tiroler Bauordnung 2018 (TBO), zum Tiroler Aufenthaltsabgabengesetz 2003 und anderen wichtigen Rechtsgrundlagen, wie dem Tiroler Grundverkehrsgesetz (TGVG).³⁵

Die Änderungen zum TGVG führten dazu, dass Regelungen betreffend Freizeitwohnsitze größtenteils aufgehoben und ausschließlich in das TROG und die TBO verlagert wurden. Die Bestimmungen über den „Ausländergrundverkehr“³⁶ finden sich aber weiterhin im TGVG. Die Intention des Landesgesetzgebers war es, schwerfällige Doppelstrukturen zu vermeiden, da sowohl Gemeindeorgane im eigenen Wirkungsbereich als auch staatliche Grundverkehrsbehörden für den Vollzug von Freizeitwohnsitzregelungen zuständig waren. Durch die Änderungen besteht nunmehr eine ausschließliche Zuständigkeit der Gemeindeorgane, was sicherlich zu einer gewissen verwaltungsrechtlichen Effizienzsteigerung beiträgt.

Es wurden aber auch andere Änderungen vorgenommen, wie Anzeige- und Registrierungspflichten im Bereich von Online-Buchungsplattformen, wie Airbnb (vgl. § 9 Tiroler Aufenthaltsabgabengesetz). Hinzu kamen Auskunftspflichten von Versorgungs- und Versorgungsunternehmen im Hinblick auf die Verwendung von Gebäuden bei der Feststellung der Verwendung von Freizeitwohnsitzen (vgl. § 13 Abs. 10 TROG). Eine weitere Maßnahme ist die Einführung einer Zweitwohnsitzabgabe im Sinne des § 16 Abs. 1 Z 4 Finanzausgleichsgesetz (FAG)³⁷, die eine Möglichkeit zur Erhebung einer Steuer auf Freizeitwohnsitze zugunsten der Gemeinden Tirols ab 01.01.2020 (TFWAG) ermöglicht. Insgesamt ist damit zu rechnen, dass noch weitere gesetzliche Änderungen erfolgen werden. So kündigte die Tiroler Landesregierung bereits medial an, dass es im Grundverkehr Überlegungen für ein regionales Zweitwohnsitzverbot und einem Interessentenmodell

³⁵ Tiroler Grundverkehrsgesetz (TGVG), Gesetz vom 3. Juli 1996 über den Verkehr mit Grundstücken in Tirol (Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996), in der Fassung LGBl. Nr. 51/2020.

³⁶ vgl. § 12 ff Tiroler Grundverkehrsgesetz.

³⁷ Finanzausgleichsgesetz (FAG), Bundesgesetz, mit dem der Finanzausgleich für die Jahre 2017 bis 2021 geregelt wird und sonstige finanzausgleichsrechtliche Bestimmungen getroffen werden (Finanzausgleichsgesetz 2017 – FAG, in der Fassung BGBl. I Nr. 103/2019.

³⁸ vgl. Tiroler Tageszeitung vom 09.01.2020, <https://www.tt.com/artikel/16514648/aktion-scharf-gegen-10-000-illegale-freizeitwohnsitze>, Abrufdatum: 19.08.2020.



3. Die wichtigsten Regelungen für Freizeitwohnsitze im Überblick

Eine Darstellung aller juristischen Voraussetzungen, welche Freizeitwohnsitze in Tirol betreffen, wäre an dieser Stelle ausufernd, deshalb werden nur die relevantesten Regelungen und Voraussetzungen angeführt, welche sich im Tiroler Raumordnungsgesetz und der Tiroler Bauordnung befinden. Da in diesem Zusammenhang auch europarechtliche Bestimmungen wichtig sind, wird eingangs darüber ein kurzer Überblick gegeben. Es ist aber wesentlich darauf hinzuweisen, dass weitere Regelungen in anderen ge-

setzlichen Bestimmungen, wie der Gewerbeordnung (GewO)³⁹, des Tiroler Privatzimmervermietungs-gesetzes (Tir. Privatzimmervermietungs-gesetz)⁴⁰, des Tiroler Grundverkehrsgesetzes (TGVG)⁴¹, des Meldegesetzes (MeldeG), des Mietrechtsgesetz (MRG)⁴², des Wohnungseigentumsgesetz (WEG)⁴³, der Bundesabgabenordnung (BAO)⁴⁴, bei einer all-fälligen rechtlichen Beurteilung Freizeitwohnsitze be-treffend, zu beachten sind.

³⁹ Gewerbeordnung 1994 (GewO) in der Fassung BGBl. I Nr. 65/2020.

⁴⁰ Tiroler Privatzimmervermietungs-gesetz Gesetz vom 26. Juni 1959 über die Beherbergung von Fremden als häusliche Nebenbeschäftigung (Privatzimmervermietungs-gesetz), in der Fassung LGBl. Nr. 144/2018.

⁴¹ Tiroler Grundverkehrsgesetz (TGVG), Gesetz vom 3. Juli 1996 über den Verkehr mit Grundstücken in Tirol (Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996), in der Fassung LGBl. Nr. 51/2020.

⁴² Mietrechtsgesetz (MRG), Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG), in der Fassung BGBl. I Nr. 58/2018.

⁴³ Wohnungseigentumsgesetz (WEG), Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002) in der Fassung BGBl. I Nr. 81/2020.

⁴⁴ Bundesabgabenordnung (BAO), Bundesgesetz über allgemeine Bestimmungen und das Verfahren für die von den Abgabenbehörden des Bundes, der Länder und Gemeinden verwalteten Abgaben (Bundesabgabenordnung – BAO), in der Fassung BGBl. I Nr. 99/2020.

Europarechtliche Bezüge

Im Zuge der Beitrittsverhandlungen Österreichs zur EU wurden Befürchtungen über den „Ausverkauf“ von Grund und Boden artikuliert. Dies deshalb, da das unmittelbar anwendbare Unionsrecht für den Zeitraum nach dem Beitritt für alle EU-Bürgerinnen und Bürger aus den Mitgliedstaaten Regelungen, wie den diskriminierungsfreien Kauf von Immobilien, vorsah. Damit wurde die Begründung von Zweit- und Freizeitwohnsitzen ermöglicht, was folglich die Bodenpreise in Tirol anstiegen ließ.

Damit zumindest keine sofortige Umsetzungsverpflichtung für derartige Verpflichtungen bestand, wurde in Rechtsakten, wie Kapitel 2 des Beitrittsvertrages Österreichs zur EU, eine mehrjährige Übergangsfrist für das Inkrafttreten (Zeitraum von fünf Jahren - bis zum Jahr 2000) der Normierungen vorgesehen. Während dieses Zeitraums konnte Österreich die bestehenden Rechtsvorschriften für Zweitwohnungen beibehalten, danach hatte die vollständige Beachtung von unionsrechtlichen Schranken, wie den sogenannten Grundfreiheiten, zu erfolgen.⁴⁵

Nach der gemeinsamen Erklärung zu Zweitwohnsitzen dürfen Vorschriften, die Zweitwohnsitze betreffen, nur mehr aus Gründen der Raumordnung, der Bodennutzung und des Umweltschutzes beschlossen werden, sofern diese keine Diskriminierung von Staatsangehörigen anderer Mitgliedsstaaten vorsehen.⁴⁶ Durch die unionsrechtlichen Grundfreiheiten musste der Landesgesetzgeber die strikte Gesetzgebung im Bereich des Grundverkehrs, gerade in jenen Bereichen, welche Freizeitwohnsitze betrafen, anpassen bzw. deutlichen Änderungen unterwerfen.⁴⁷

Die Einflüsse der europäischen Grundfreiheiten auf die Tiroler Freizeitwohnsitzbestimmungen

Ein Grund für die Änderungen der landesrechtlichen Bestimmungen zu Freizeitwohnsitzen nach dem EU Beitritt Österreichs war im Besonderen die Kapitalverkehrsfreiheit des Art. 63 ff AEUV. Diese sieht vor, dass Beschränkungen des Kapitals zwischen den Mitgliedstaaten und Drittstaaten nur in engen Gren-

zen zulässig sind. Im Wesentlichen kann sogar zusammengefasst werden, dass durch die Kapitalverkehrsfreiheit Immobilieninvestitionen innerhalb der EU liberalisiert wurden. Jeder EU-Ausländer kann somit in Österreich Immobilienbesitz erwerben, was unter dem Gesichtspunkt von Freizeitwohnsitzen für Österreich und im Speziellen für Tirol sehr kritisch ist. Was unter dem freien Kapitalverkehr genau zu verstehen ist, listet der AEUV nicht auf, jedoch fallen entsprechend der Richtlinie des Rates vom 24. Juni 1988, RL 88/361 in Anhang I jedenfalls Immobilieninvestitionen darunter.⁴⁸

Es gibt zwar weiterhin die Möglichkeit von Beschränkungen der Kapitalverkehrsfreiheit. Doch ist dabei zu beachten, dass nationale Maßnahmen, die dazu geeignet sind, die Ausübung der Grundfreiheiten zu behindern, nur dann zulässig sind, wenn eine Reihe von Bedingungen erfüllt sind: Die Maßnahmen müssen diskriminierungsfrei, durch ein überwiegend öffentliches Interesse gerechtfertigt und für die Erreichung des verfolgten Ziels geeignet sein. Sie dürfen nicht über das zur Verwirklichung dieses Ziels erforderliche Maß hinausgehen und sich nicht durch weniger restriktive Maßnahmen ersetzen lassen. Als Gründe, können die Vermeidung übermäßiger Landspekulationen, der Erhalt der ländlichen Bevölkerung, die Entwicklung und Aufrechterhaltung einer tragfähigen Landwirtschaft, etc. angesehen werden. Ein generelles Verbot von Freizeitwohnsitzen ist unter diesem Gesichtspunkt somit nicht möglich.

Doch nicht nur die Kapitalverkehrsfreiheit ist im Zusammenhang mit Freizeitwohnsitzen zu erwähnen, sondern auch die Personenverkehrsfreiheit des AEUV. In deren Rahmen ist es Unionsbürgern jedenfalls erlaubt, Eigentum an Immobilien zu erwerben, sofern dies für die selbständige und unselbständige Erwerbstätigkeit erforderlich ist. Dies ergibt sich konkret aus Art. 9 ff der EU-Verordnung Nr. 492/2011 des europäischen Parlaments und des Rates vom 5. April 2011 über die Freizügigkeit der Arbeitnehmer innerhalb der Union, welche eine besondere Form der Personenverkehrsfreiheit darstellt. Für nicht erwerbstätige Personen sind hinsichtlich des Immobilienerwerbs das allgemeine Freizügigkeitsrecht des Art. 21 ff AEUV sowie die Richtlinie 2004/38 relevant. So haben beispielsweise Rentner, Privatiers, Studierende, etc. das Recht, eine Immobilie in einem anderen Mitgliedstaat zu erwerben, wenn sie dort

⁴⁵ vgl. Kraft in Hummer/Obwexer (Hrsg.), 10 Jahre EU-Mitgliedschaft Österreichs, 2006, Die Regelungen des Grundverkehrs, S. 389.

⁴⁶ vgl. EU-Beitrittsvertrag Österreichs, in der Fassung BGBl. Nr. 45/1995.

⁴⁷ vgl. Schroeder in Schurr/Umlauf, Tiroler Grundverkehrsrecht und EU-Recht, Festschrift für Bernhard Eccher, 2017, S. 1053. Ähnlich auch Walzel von Wiesentreu, Ausländergrundverkehr in Österreich, RFG 2009/23.

⁴⁸ vgl. Schroeder in Schurr/Umlauf, Tiroler Grundverkehrsrecht und EU-Recht, Festschrift für Bernhard Eccher, 2017, S. 1057.



ihren Lebensmittelpunkt begründen wollen.⁴⁹ Die Meinungen, ob dies auch für Freizeitwohnsitze gilt, sind jedoch unterschiedlich, deshalb kann diese Thematik an dieser Stelle nicht abschließend beantwortet werden. Es ist aber naheliegend, dass ein Immobilienerwerb dann zulässig ist, wenn der Kauf einen klaren Bezug zu dieser Grundfreiheit bzw. zur Personenverkehrsfreiheit aufweist. Daneben ist auch die Dienstleistungsfreiheit maßgeblich. Sie ist dahingehend beschränkend, da Immobiliengeschäfte jedenfalls als Dienstleistung zu qualifizieren sind. Vom Europäischen Gerichtshof (EuGH) wurde mehrmals in seiner Rechtsprechung darauf hingewiesen, dass die Dienstleistungsfreiheit in einem engen Zusammenhang mit dem Recht auf Grunderwerb steht, was auch den Eigentumserwerb an Freizeitwohnsitzen miteinschließt. Zusammenfassend kann somit festgehalten werden: Der nationale Gesetzgeber hat auf Bundes- und auf Landesebene einige wesentliche Voraussetzungen des EU-Rechts zu berücksichtigen und daher die nationalen Rechtsvorschriften unionsrechtskonform anzupassen.⁵⁰

Bestimmungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes

Im Sinne des § 13 Abs. 1 TROG sind Freizeitwohnsitze: „Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäuden, die nicht der Befriedigung eines ganzjäh-

rigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dienen, sondern zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken verwendet werden“.

Als Freizeitwohnsitze gelten nicht:

- **Gastgewerbebetriebe** zur Beherbergung von Gästen. Allerdings ist dabei zu beachten, dass der Landesgesetzgeber an diese Ausnahme strenge und umfassende Voraussetzungen knüpft. So sieht § 13 Abs. 1 lit. a TROG vor, dass nicht nur Gemeinschaftsräume vorhanden sein müssen, sondern auch tatsächliche gewerbetypische Dienstleistungen, wie Raumreinigung oder regelmäßiges Wechseln der Wäsche, ständige Erreichbarkeit einer Ansprechperson, etc. zu gewährleisten sind, damit die Ausnahmen zur Anwendung gelangen.
- **Kur- und Erholungsheime**, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Einrichtungen oder Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe erhalten werden.
- **Ferienwohnungen**. Damit sind Gebäude mit höchstens drei Wohnungen und insgesamt höchstens zwölf Betten gemeint, die während des Jahres jeweils kurzzeitig an wechselnde Personen vermietet werden. Hier gilt zu beachten, dass entsprechende Neubauten, für die eine Baubewilligung erst nach

⁴⁹ vgl. Schroeder in Schurr/Umlauf, Tiroler Grundverkehrsrecht und EU-Recht, Festschrift für Bernhard Echer, 2017, S. 1055.

⁵⁰ vgl. In diesem Zusammenhang ist auch auf die nicht unwesentliche Judikatur des EuGH zu verweisen, wie auf die Entscheidungen Konle, RS C-302/97 und RS Reisch, C-515/99.



dem 1. Februar 1996 rechtskräftig erteilt worden ist, nur dann nicht als Freizeitwohnsitze gelten, wenn der Vermieter, die Vermieterin der Ferienwohnungen im betreffenden Gebäude seinen Hauptwohnsitz hat. Andere Ferienwohnungen in Gebäuden, die in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und eine einheitliche Gesamtplanung aufweisen, sind für die Bettengrenze zusammenzuzählen.

- **Wohnräume**, die der Privatzimmervermietung dienen. Dabei ist allerdings die Bestimmung des § 13 Abs. 1 lit. d letzter Satz des TROG zu beachten: Sind in einem Gebäude oder in Gebäuden, die in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und eine einheitliche Gesamtplanung aufweisen, Ferienwohnungen und Wohnräume, die der Privatzimmervermietung dienen, untergebracht, so darf die Anzahl von zwölf Betten nicht überschritten werden.

Neben diesen Ausnahmen sehen die raumordnungsrechtlichen Bestimmungen vor, dass als Freizeitwohnsitze nur Wohnsitze verwendet werden dürfen:

1. die zwischen 01.01.1994 bis 31.12.1998 als Freizeitwohnsitze angemeldet worden sind und für die eine Feststellung über die Zulässigkeit der Verwendung als Freizeitwohnsitz vorliegen oder

2. für die eine Baubewilligung im Sinne des Gesetzes über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gebäuden im Freiland nach dem sogenannten „Schwarzbau- tansanierungsgesetz“⁵¹ besteht.

3. für welche eine Ausnahmbewilligung des Bürgermeisters/ der Bürgermeisterin besteht. Eine solche ist beispielsweise nur zu erteilen:

- auf Antrag der Erben, wenn spezifische Voraussetzungen nach dem Tiroler Grundverkehrsgesetz vorliegen und der betreffende Wohnsitz dem Antragsteller/der Antragstellerin oder anderen Personen nicht anderweitig zur Befriedigung eines Wohnbedürfnisses dient.⁵²

- auf Antrag des Eigentümers/der Eigentümerin des betreffenden Wohnsitzes oder der sonst hierüber Verfügungsberechtigten, wenn aufgrund geänderter Lebensumstände, insbesondere aufgrund beruflicher oder familiärer Veränderungen, eine andere Verwendung des Wohnsitzes nicht möglich oder zumutbar ist, der Wohnsitz anderen Personen nicht anderweitig der Befriedigung eines Wohnbedürfnisses dient und der Antragsteller/die Antragstellerin (insbesondere im Hinblick auf die persönlichen oder familiären Verhältnisse oder Rechtsbeziehungen zum Wohnsitz) ein Interesse am Bestehen des Wohnsitzes hat. Dabei

⁵¹ Gesetz vom 25.11.93 über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gebäuden im Freiland, LGBl. für Tirol Nr. 11/1994, idF LGBl. Nr. 82/1994.

⁵² Solche Voraussetzungen liegen beispielsweise beim Rechtserwerb durch Erben oder Vermächtnisnehmer vor, die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören vor, sofern nicht Ausnahmen, wie ein Erbteilungsübereinkommen bestehen.

ist zu beachten, dass der Inhaber/die Inhaberin einer solchen Ausnahmegewilligung den Freizeitwohnsitz nur für sich, die Familie und Gäste verwenden darf. Die entgeltliche Überlassung des Freizeitwohnsitzes an andere Personen ist dabei nicht zulässig.

Neuschaffung von Freizeitwohnsitzen:

Neue Freizeitwohnsitze dürfen überdies nur im Wohngebiet, in Mischgebieten, auf Sonderflächen für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen, sowie, mit Einschränkungen, auf Sonderflächen für Hofstellen geschaffen werden. Im Flächenwidmungsplan ist dabei die höchstzulässige Anzahl an Freizeitwohnsitzen festzulegen.

Die gesetzlichen Bestimmungen sehen für die Neuerrichtung von Freizeitwohnsitzen in § 13 Abs. 4 TROG vor, dass durch die Schaffung neuer Freizeitwohnsitze die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde, entsprechend den Aufgaben und Zielen der örtlichen Raumordnung, nicht beeinträchtigt werden darf.

Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die Siedlungsentwicklung,
- das Ausmaß des zur Befriedigung des Wohnbedarfes der Bevölkerung erforderlichen sowie des hierfür verfügbaren Baulandes
- das Ausmaß der für Freizeitwohnsitze in Anspruch genommenen Grundflächen, insbesondere auch im Verhältnis zu dem zur Befriedigung des Wohnbedarfes der Bevölkerung bebauten Bauland
- die Gegebenheiten am Grundstücks- und Wohnungsmarkt, sowie die Auswirkungen der Freizeitwohnsitzentwicklung auf diesen Markt
- die Auslastung der Verkehrsinfrastruktur, sowie der Einrichtungen zur Wasserversorgung, Energieversorgung und Abwasserbeseitigung, die Auswirkungen der Freizeitwohnsitze auf diese Infrastruktur und deren Finanzierung, sowie allfällige mit der Schaffung neuer Freizeitwohnsitze entstehenden Erschließungserfordernisse.

Jedoch bilden diese Ausführungen nicht die einzigen Voraussetzungen. Denn überdies dürfen keine Freizeitwohnsitze innerhalb des Gemeindegebietes mehr geschaffen werden, wenn deren Anteil gegenüber der Gesamtzahl der Wohnungen entsprechend

der letzten Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (375.583 Objekte in Tirol⁵³) 8 % übersteigt.

Das Freizeitwohnsitzverzeichnis des Landes Tirol

Durch die Novelle des TROG im Jahr 2016 wurde vorgesehen, dass die Tiroler Gemeinden fortan einen Auszug aus dem von ihnen zu führenden aktuellen Freizeitwohnsitzverzeichnis an die Landesregierung zu übermitteln haben. Dieses Verzeichnis wird seit 01.07.2017 auf der Homepage des Landes Tirol veröffentlicht.⁵⁴ Mit Stichtag 13.07.2020 bestanden in Tirol 16.258 offizielle Freizeitwohnsitze.⁵⁵ Es gibt zwar keine Zahlen betreffend „illegaler“ Freizeitwohnsitze, jedoch gehen Schätzungen von ca. doppelt so vielen aus.⁵⁶

Insgesamt bestanden dabei für 257 Freizeitwohnsitze Ausnahmegewilligungen, welche gesondert erfasst worden sind. Durch die Veröffentlichung des Freizeitwohnsitzverzeichnisses wurde Transparenz hinsichtlich der Gesamtanzahl der Freizeitwohnsitze geschaffen. Deutlich sichtbar wurden dabei „Hot Spots“, wie Aurach bei Kitzbühel oder Seefeld, in welchen die zulässigen Grenzwerte (8 %) für Freizeitwohnsitze deutliche überschritten wurden. In vielen anderen Kommunen zeigt sich, dass noch Kapazitäten für Neubegründungen bestehen (Grenzwerte unterhalb von 8 %).

Wiederaufbau und Erweiterung bestehender Freizeitwohnsitze:

Nicht nur bei der Neuschaffung von Freizeitwohnsitzen bestehen umfassende Regelungen, sondern auch, wenn bereits zulässig bestehende abgeändert, erweitert, abgerissen oder völlig neu aufgebaut werden. Damit in diesem Zusammenhang jedweder missbräuchlichen Verwendung vorgebeugt wird, sehen die Bestimmungen des § 15 ff TROG einige Grundvoraussetzungen und beschränkende Maßnahmen vor.

Im Fall des Abbruches oder der sonstigen Zerstörung eines Freizeitwohnsitzes ist beispielsweise normiert, dass die Baumasse des neuen Freizeitwohnsitzes jene des früheren Freizeitwohnsitzes um nicht mehr als 25% überschreiten darf. Zubauten und Änderungen des Verwendungszweckes von bisher anderweitig verwendeten Gebäuden oder Gebäudeteilen,

⁵³ vgl. Diese Zahl stammt aus dem am 13.07.2020 aktualisierten Freizeitwohnsitzverzeichnis des Landes Tirol, <https://www.tirol.gv.at/statistik-budget/statistik/freizeitwohnsitze/>, Abrufdatum: 19.08.2020.

⁵⁴ vgl. <https://www.tirol.gv.at/statistik-budget/statistik/freizeitwohnsitze/>, Abrufdatum: 19.08.2020.

⁵⁵ vgl. Das Freizeitwohnsitzverzeichnis des Landes Tirol, <https://www.tirol.gv.at/statistik-budget/statistik/freizeitwohnsitze/>, Abrufdatum 19.08.2020.

⁵⁶ vgl. Tiroler Tageszeitung vom 03.07.2017, <https://www.tt.com/artikel/13168041/mehr-als-10-000-illegale-freizeitwohnsitze-in-tirol>, Abrufdatum: 19.08.2020.

durch die bestehende Freizeitwohnsitze vergrößert werden, sind nur mehr insoweit zulässig, als dadurch die Baumasse und die Wohnnutzfläche des betreffenden Freizeitwohnsitzes ebenso um insgesamt nicht mehr als jeweils 25 % vergrößert werden.

Für andere Freizeitwohnsitze, wie jene, die auf Hofstellen und Almen errichtet worden sind, gelten dabei weniger strenge Bestimmungen, zu welchen der Innsbrucker Universitätsprofessor für öffentliches Recht Dr. Karl Weber konstatiert, dass die Thematik die Freizeitwohnsitz Frage betreffend dem Gesetzgeber kein brennendes Anliegen ist, dies zeigt insbesondere durch die neu geschaffenen Möglichkeiten Freizeitwohnsitze auf Hofstellen zu schaffen und Ferienwohnungen auf Almen einzurichten.⁵⁷

Erlöschen der Freizeitwohnsitzeigenschaft:

Die Eigenschaft eines Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz erlischt im Sinne der Bestimmungen des § 16 ff TROG beispielsweise dann, wenn:

- der Eigentümer/die Eigentümerin des Wohnsitzes oder der sonst hierüber Verfügungsberechtigte gegenüber dem Bürgermeister oder Bürgermeisterin schriftlich erklärt, dass der Wohnsitz künftig nicht mehr als Freizeitwohnsitz verwendet werden soll. Eine Erklärung wird mit ihrem Einlangen unwiderruflich und wirksam. Ist in der Erklärung für das Wirksamwerden ein späterer Zeitpunkt angegeben, so wird sie mit diesem Zeitpunkt wirksam.
- die Baubewilligung für ein Bauvorhaben rechtskräftig erteilt wird, aber der Freizeitwohnsitz über das gesetzlich vorgesehene zulässige Ausmaß hinaus vergrößert wird. In einem solchen Fall hat der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin mit schriftlichem Bescheid festzustellen, dass für den betreffenden Wohnsitz die Eigenschaft als Freizeitwohnsitz erloschen ist.

Behördliche Überwachung bei einer vermuteten Freizeitwohnsitznutzung

Damit die Einhaltung der beschriebenen Beschränkungen für Freizeitwohnsitze sichergestellt werden kann, sieht § 13 Abs. 10 TROG vor, dass Organen der Gemeinde die Zufahrt zu angemessener Tageszeit und der Zutritt zu dem jeweiligen Objekt zu gewähren ist, um die konkrete Nutzung feststellen zu können. Überdies sind die erforderlichen Auskünfte über die Verwendung des jeweiligen Wohnsitzes zu erteilen. Ist auf Grund bestimmter Tatsachen eine

Nutzung als Freizeitwohnsitz anzunehmen, die den Beschränkungen der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen widerspricht, haben die Versorgungs- oder Versorgungsunternehmen, die Erbringer von Postdiensten oder von elektronischen Zustelldiensten auf Anfrage der Behörde die zur Beurteilung der Nutzung erforderlichen Auskünfte zu erteilen oder die erforderlichen personenbezogenen Daten zu übermitteln. Den Vollzugsbehörden wird mit diesen Normierungen das Aufspüren von unbewilligten Freizeitwohnsitzen deutlich erleichtert.

Bestimmungen der Tiroler Bauordnung

Die Tiroler Bauordnung enthält einige Bestimmungen betreffend Freizeitwohnsitze. So bedarf im Sinne des § 28 Abs. 1 lit. d TBO die Neuschaffung, die Verwendung von bisher anderweitig genutzten Gebäuden, Wohnungen oder sonstigen Gebäudeteilen als Freizeitwohnsitz (sofern nicht eine Ausnahmegewilligung nach einschlägigen Bestimmungen TROG vorliegt) einer Baubewilligung. Diese ist im Regelfall von der zuständigen Behörde (dies ist der Bürgermeister/die Bürgermeisterin bzw. das Stadtmagistrat in Innsbruck) erst nach Durchführung eines Bauverfahrens mittels Bescheides zu erteilen. Damit Umgehungsabsichten wirksam begegnet werden kann, beispielsweise wenn ein Hauptwohnsitz errichtet wird, obwohl es sich um einen Freizeitwohnsitz handelt, hat der Bauwerber/die Bauwerberin durch nähere Angaben über die vorgesehene Nutzung oder über die Art der Finanzierung nachzuweisen bzw. glaubhaft zu machen, dass eine Verwendung als Freizeitwohnsitz nicht beabsichtigt ist. Ansonsten ist in weiterer Konsequenz das Bauansuchen ohne weiteres Verfahren abzuweisen, wenn bereits offenkundig ist, dass durch das Bauvorhaben ein Freizeitwohnsitz neu geschaffen, wiederaufgebaut oder erweitert werden soll. Bei Verstößen sieht § 46 Abs. 6 lit. g TBO die Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes vor. Das bedeutet, die Baubehörde hat dem Eigentümer/der Eigentümerin oder einem Dritten die weitere Benützung des Freizeitwohnsitzes ganz oder teilweise zu untersagen.

Verwaltungsstrafrechtliche Konsequenzen

Die Sanktionen, welche drohen, wenn gegen Bau-

⁵⁷ vgl. Karl Weber, Neuerungen im Tiroler Bau- und Raumordnungsrecht, Baurechtliche Blätter 20, 1-7 (2017), S 6. Vgl. auch § 13 Abs. 2; § 47 Abs. 3 TROG.

und Raumordnungsrechtliche Bestimmungen verstößen wird, sind empfindlich:

So sieht § 67 Abs. 1 lit. I TBO, unbeschadet der Bestimmungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes (vgl. unten § 13a ff TROG), vor: Wer eine bauliche Anlage oder einen Teil davon zu einem anderen als dem bewilligten bzw. als dem aus der baulichen Zweckbestimmung hervorgehenden Verwendungszweck benützt oder anderen zur Benützung überlässt begeht eine Verwaltungsübertretung und ist von der Bezirksverwaltungsbehörde mit einer Geldstrafe bis zu € 36.300 zu bestrafen.

Die Bestimmungen des TROG sehen mehrere Verwaltungsstraftatbestände vor:

Mit Geldstrafen bis zu € 40.000 ist im Sinne des § 13a Abs. 1 lit. a TROG zu bestrafen, wer einen Wohnsitz als Freizeitwohnsitz verwendet oder anderen zur Verwendung als Freizeitwohnsitz überlässt, ohne dass eine Feststellung über die Zulässigkeit der Verwendung des betreffenden Wohnsitzes als Freizeitwohnsitzes vorliegt. Es gibt dabei jedoch Ausnahmen. Etwa wenn der betreffende Wohnsitz am 31. Dezember 1993 nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften rechtmäßig als Freizeitwohnsitz verwendet worden ist. Oder wenn sich der Verwendungszweck des betreffenden Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz aufgrund der Baubewilligung ergibt und dieser entsprechend als Freizeitwohnsitz angemeldet wurde.

Wer die von der Behörde verlangte Angaben zur Nutzung des Wohnsitzes nicht oder nicht wahrheitsgemäß bzw. nicht vollständig macht, obwohl dazu eine gesetzliche Verpflichtung im Verwaltungsstrafverfahren nach § 13a Abs. 2 und § 13a Abs. 5 TROG besteht, ist mit Geldstrafe bis zu € 3.000 zu belegen. Dies bedeutet konkret, dass der Eigentümer/die Eigentümerin des Wohnsitzes oder die sonst hierüber Verfügungsberechtigten auf schriftliches Verlangen der Behörde binnen einer angemessenen festzusetzenden Frist den Nachweis, über die Nutzung des betreffenden Wohnsitzes zu erbringen hat. Diese Verpflichtung ist deshalb zentral, weil der Behörde

dadurch ein adäquates Druckmittel im Hinblick auf die tatsächliche Nutzung eines Wohnsitzes zur Verfügung steht. Nunmehr muss der Nutzer/die Nutzerin beweisen, dass er/sie einen Wohnsitz nicht als Freizeitwohnsitz verwendet. Es besteht dabei allerdings ein strafrechtliches Selbstbelastungsverbot und das Verbot der Beweislastumkehr im Hinblick auf zulässige Auskunftsverweigerungen im Strafverfahren.⁵⁸

Aus der medialen Berichterstattung lässt sich immer wieder entnehmen, dass diese verwaltungsstrafrechtlichen Sanktionen in der Praxis durchaus streng vollzogen werden, doch fehlen den Behörden trotzdem weitreichendere Instrumente, die eine wirksame Kontrolle und Verhinderung der Errichtung von Freizeitwohnsitzen ermöglichen. Es mangelt beispielsweise an Einsichtsmöglichkeiten in Geschäftsunterlagen, umfassenderen Betretungsrechten und anderen Überwachungsmöglichkeiten.^{59,60} Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Meldungen von „illegalen“ Freizeitwohnsitznutzungen in den nächsten Jahren steigern werden, da einige Gemeinden bereits „Detektivarbeit“ leisten. Konkret wird bereits in einigen Kommunen eine Überprüfung in der Form durchgeführt, dass Gemeindebedienstete damit beauftragt werden, Nachschau zu halten, wie ein Wohnsitz tatsächlich genutzt wird. So wird beispielsweise überprüft, ob es Spuren im Schnee zum Anwesen gibt, Licht brennt, etc. In weiterer Folge wird an der Haustüre geklingelt, um festzustellen, ob jemand zu Hause ist.⁶¹ Aus einer Anfragebeantwortung des Landtagabgeordneten Mag. Markus Sint an den zuständigen Landesrat Mag. Johannes Tratter geht hervor, dass seit dem Jahr 2019 in Tirol seitens der Behörden ca. 200 Hinweisen der illegalen Nutzung von Freizeitwohnsitzen nachgegangen wurde und bereits 80 Ermittlungsverfahren eingeleitet worden sind.⁶² Um dabei gerade den Gemeinden eine einheitliche Vollzugspraxis zu ermöglichen, wurde seitens der Tiroler Landesregierung die Ausarbeitung eines Leitfadens in Auftrag gegeben. Zuständig dafür war die Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel. Den Gemeinden soll neben einer Auflistung von Maßnahmenempfehlungen noch bis zu 80 % der eingenommenen Straf gelder zur Verfügung gestellt werden.⁶³

⁵⁸ vgl. Karl Weber, Neuerungen im Tiroler Bau- und Raumordnungsrecht, Baurechtliche Blätter 20, 1-7 (2017), S 6.

⁵⁹ vgl. Karl Weber, Neuerungen im Tiroler Bau- und Raumordnungsrecht, Baurechtliche Blätter 20, 1-7 (2017), S 6.

⁶⁰ vgl. Tiroler Tageszeitung vom 24.10.2019, <https://www.tt.com/politik/landespolitik/16194030/behoerden-greifen-durch-4000-euro-straefeuer-illegalen-wohnsitz>, Abrufdatum: 19.08.2020.

⁶¹ vgl. Tiroler Tageszeitung vom 11.01.2020, <https://www.tt.com/artikel/16520122/anzeigen-wegen-illegaler-freizeitwohnsitze-detektivarbeit-fuer-ortschefs>, Abrufdatum: 19.08.2020.

⁶² vgl. Schriftliche Anfrage des Abgeordneten zum Tiroler Landtag Mag. Markus Sint vom 25.06.2020 an Landesrat Mag. Johannes Tratter, <https://portal.tirol.gv.at/LteWeb/public/ggs/ggsDetails.xhtml?id=16931&cid=1>, Abrufdatum: 19.08.2020.

⁶³ vgl. Tiroler Tageszeitung vom 13.07.2020, <https://www.tt.com/artikel/17135961/aktion-scharf-ab-august-in-tirol-freizeitwohnsitze-im-visier-der-behoerden>, Abrufdatum: 19.08.2020.



4. Die Tiroler Freizeitwohnsitzabgabe

Überblick über die Freizeitwohnsitzabgabe

Die Grundlage für eine Freizeitwohnsitzabgabe bzw. die Besteuerungsmöglichkeit auf diese Zweitwohnsitze ist keine Erfindung des Tiroler Landesgesetzgebers, sondern findet sich schon seit dem Jahr 1993 im Finanzausgleichsgesetz (FAG).

Diese Abgabe ist im Sinne des § 16 Abs. 1 Zif. 4 FAG eine ausschließliche Gemeindeabgabe.

Die Überlegung für die Einführung dieses Besteuerungstatbestandes war, dass bei der Regelung des Finanzausgleichs auf Mehrbelastungen, die bestimmten Gemeinden durch Zweitwohnsitze entstehen, nicht angemessen Rücksicht genommen wurde. Diese Mehrbelastungen werden auch nicht bei den Ertragsanteilen im Rahmen des Finanzausgleichs zwischen den Gebietskörperschaften beachtet. Die

Möglichkeit zur Ausschreibung einer Zweitwohnsitzabgabe sollte daher eine Art Ausgleich schaffen. Da den Gemeinden durch Zweitwohnsitze Kosten entstehen, wie beispielsweise durch die Instandhaltung von Straßen, Abwasserschächten und der Schneeräumung, welche nicht durch sonstige Benützung- und Interessentengebühren abgegolten werden. In der Erhebung von Zweitwohnsitzabgaben kann daher auch eine Art „kommunaler Aufwandsentschädigung“ der Gemeinden gesehen werden. Doch soll durch die Erhebung der Abgabe auch der Nachfragedruck nach Freizeitwohnsitzen gemildert werden.⁶⁴

Auch in Kommunen in anderen EU-Ländern, wie in Berchtesgaden, den Städten Lindau und Tegernsee in Deutschland beschreitet man ähnliche Wege. Diese Kommunen verlangen künftig von den Besitzern des „Luxusgutes Zweitwohnung“ eine Steuer, welche

⁶⁴ vgl. Hammerl, Systematik der österreichischen Tourismusabgaben und ihre finanzverfassungsrechtlichen Grundlagen, Hochschulschrift 2012, S. 81, <http://www.hammerl.ro/data/uploads/masterarbeit-systematik-der-oesterreichischen-tourismusabgaben.pdf>, Abrufdatum: 19.08.2020.

auch für Vermieter/Vermieterinnen von Zweitwohnungen gilt.⁶⁵

Die zu erwartenden Einnahmen für die Tiroler Gemeinden können noch nicht genau beziffert werden. Vorsichtige Schätzungen gehen von insgesamt ca. € 8 Mio. für das gesamte Bundesland Tirol aus.⁶⁶ Im Vergleich mit anderen Gemeindeabgaben sind diese Einnahmen gering. So lukrierten die Tiroler Gemeinden an ausschließlichen Gemeindeabgaben im Jahr 2018 insgesamt € 433 Mio.⁶⁷ und im Jahr 2019 insgesamt € 449 Mio.⁶⁸ Die Zweitwohnsitzabgabe macht also nur einen geringen Teil im Gesamtaufkommen aus, hat aber dennoch in den vergangenen Jahrzehnten schon mehrfach heiß debattierte juristische Fragestellungen aufgeworfen, wie nach der Zulässigkeit einer steuerlichen Belastung durch Zweitwohnsitzabgaben, neben anderen, wie der Fremdenverkehrsabgabe.

Abgrenzung der Zweitwohnsitzabgaben zu den Fremdenverkehrsabgaben

Die Zweitwohnsitzabgabe kann auch neben den sonstigen Fremdenverkehrsabgaben, wie jener der Freizeitwohnsitzpauschale im Sinne der Bestimmungen des § 2 lit. g; § 3 Abs. 1 lit. b und § 6 Abs. 6 des Tiroler Aufenthaltsabgabengesetzes, eingehoben werden. Dies hat der Verfassungsgerichtshof bereits im Jahr 2000 festgestellt. Der Landesgesetzgeber hat jedoch eine klare Trennung vorzunehmen. Dies bedeutet, bei der Bemessung der Zweitwohnsitzabgabe ist auf eine etwaige Fremdenverkehrsabgabe bei der grundsätzlichen Festsetzung von Abgabenhöhen zu achten, obwohl sich beide im Steuergegenstand bzw. in den Belastungsgründen der Abgabe unterscheiden.⁶⁹

Der Anknüpfungspunkt beider Abgaben liegt in der Nutzungsmöglichkeit von Wohnraum, der aber keinem ständigen Wohnbedarf, durch den Inhaber/die Inhaberin dient. Fremdenverkehrsabgaben von Ferienwohnungen sollen jenen Nutzen erfassen, den

eine Person ohne Hauptwohnsitz in der jeweiligen Gemeinde durch die Nutzung seiner Ferienwohnung bzw. Nutzung zu touristischen Zwecken hat. Die Zweitwohnsitzabgabe ist eine Aufwandssteuer, die die Leistungsfähigkeit der Eigentümer erfasst und dies unabhängig von einem etwaigen touristischen Nutzen.⁷⁰

Ein weiteres Unterscheidungsmerkmal liegt auch darin, dass Zweitwohnsitze im Regelfall nicht anderen Personen überlassen werden, sondern dem Inhaber/der Inhaberin und deren Familien in der Freizeit dienen. Die klassischen Ferienwohnungen aber sind meist möblierte Wohnungen und werden regelmäßig an wechselnde Personen vermietet. Selbstverständlich sind die Übergänge dabei fließend.⁷¹

Zweitwohnsitzabgaben im Blickwinkel der Höchstgerichte

Mit der Frage der Zulässigkeit von Zweitwohnsitzabgaben hat sich bereits der Verfassungsgerichtshof (VfGH) umfassend auseinandergesetzt. So führt dieser sehr eindrücklich aus, dass gerade Zweitwohnsitze Ausdruck einer besonderen Leistungsfähigkeit darstellen und deren Besteuerung daher sachlich gerechtfertigt ist.

Mit anderen Worten ausgedrückt: Alle Eigentümer von Zweitwohnsitzen sollen ein „Mehr“ zu den Kosten der für die Allgemeinheit bestimmten Einrichtungen der Gemeindeinfrastruktur beitragen, da diese offensichtlich über eine höhere finanzielle Leistungsfähigkeit verfügen. Wäre diese Leistungsfähigkeit nicht gegeben, so die Schlussfolgerung, könnte auch kein dauerhafter weiterer Wohnsitz zu Ferienzwecken unterhalten werden. Obwohl diese Sichtweise sicher nicht für alle bestehenden Sachverhalte gilt (viele Zweitwohnsitze werden auch im Erbwege bzw. durch familiäre Änderungen begründet), so ist doch die grundsätzliche Schaffung einer solchen Abgabe durch den Gesetzgeber nachvollziehbar.

⁶⁵ Vgl. Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnsitzsteuer aufgrund des Art. 22 Abs. 2 der Bayerischen Gemeindeordnung und des Art. 3 Abs. 1 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes des Marktes Berchtesgaden vom 31.01.2019, <https://www.gemeinde.berchtesgaden.de/media/Satzungen/Zweitwohnungssteuersatzung.pdf>, Abrufdatum: 19.08.2020.

⁶⁶ vgl. Tiroler Tageszeitung vom 06.04.2019, <https://www.tt.com/wirtschaft/standorttirol/15514680/8-mio-euro-aus-steuer-16-200-zahlen-kuenftig-fuer-freizeitwohnsitz-in-tirol>, Abrufdatum: 19.08.2020.

⁶⁷ vgl. Gemeindefinanzbericht 2019, Die Finanzlage der Gemeinden Tirols im Haushaltsjahr 2018, <https://www.tirol.gv.at/fileadmin/the-men/tirol-europa/gemeinden/downloads/GFB2018guteQu.pdf>, Abrufdatum: 19.08.2020

⁶⁸ vgl. Gemeindefinanzbericht 2020, Die Finanzlage der Gemeinden Tirols im Haushaltsjahr 2019, <https://www.tirol.gv.at/fileadmin/the-men/tirol-europa/gemeinden/downloads/GFB2020.pdf>, Abrufdatum: 19.08.2020.

⁶⁹ vgl. VfSlg. 18.792/2009.

⁷⁰ vgl. Hammerl, Systematik der österreichischen Tourismusabgaben und ihre finanzverfassungsrechtlichen Grundlagen, Hochschulschrift 2012, S. 93, <http://www.hammerl.ro/data/uploads/masterarbeit-systematik-der-oesterreichischen-tourismusabgaben.pdf>, Abrufdatum: 19.08.2020.

⁷¹ vgl. Hammerl, Systematik der österreichischen Tourismusabgaben und ihre finanzverfassungsrechtlichen Grundlagen, Hochschulschrift 2012, S. 95, <http://www.hammerl.ro/data/uploads/masterarbeit-systematik-der-oesterreichischen-tourismusabgaben.pdf>, Abrufdatum: 19.08.2020.

Das Tiroler Freizeitwohnsitz-abgabengesetz (TFWAG)

Die Freizeitwohnsitzabgabe ist, wie bereits dargestellt, eine ausschließliche Gemeindeabgabe. Dies bedeutet, dass die lukrierten Einnahmen ausschließlich der Gemeinde zufallen, welche auf Freizeitwohnsitze erhoben werden. Die Gemeinden in Tirol sind dazu verpflichtet, diese Abgabe einzuhoben. Für den Bürgermeister/die Bürgermeisterin der jeweiligen Kommune besteht bei einem Verstoß gegen die Einhebungsverpflichtung sogar die Gefahr, dass er/sie sich des Amtsmissbrauches im Sinne des Strafgesetzbuches (StGB)⁷² strafbar machen könnte, was neben der generellen Diskussion über die Einführung einer Freizeitwohnsitzabgabe auch zu umfangreicher Kritik führte.^{73,74}

Der Abgabengegenstand

Der Abgabengegenstand ist gemäß § 1 Abs. 1 TFWAG die Verwendung eines Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz. Dies sind im Sinne des § 1 Abs. 2 TFWAG: „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“ verwendet werden.

Ob die Eigenschaft eines Freizeitwohnsitzes im Sinne der Bestimmungen des § 1 TFWAG erfüllt ist, muss in erster Linie von den Eigentümern bzw. Verfügungsberechtigten des Wohnsitzes beurteilt werden. Es ist dabei belanglos, ob eine Eintragung in das Freizeitwohnsitzverzeichnis der Gemeinde bzw. des Landes besteht oder ob bisher die Freizeitwohnsitzpauschale an den örtlichen Tourismusverband entrichtet worden ist. Es ist lediglich die Voraussetzung notwendig, dass es sich um ein Objekt handelt, welches eine Wohnnutzung im Sinne der Freizeitwohnsitzbestimmungen ermöglicht und als solches auch tatsächlich als Freizeitwohnsitz verwendet wird.

Ausnahmen von der Abgabepflicht

Die Bestimmungen des § 2 ff TFWAG sehen bei der Abgabenverpflichtung Ausnahmen vor, welchen jenen des § 13 Abs. 1 ff TROG nachgebildet sind.

Nicht als Freizeitwohnsitze gelten demnach:

- a) Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen; dies jedoch nur dann, wenn
- Gemeinschaftsräume mit einer Gesamtfläche, bei der auf jedes der Beherbergung von Gästen dienende Bett zumindest eine Fläche von 0,5 m² entfällt, vorhanden sind,

- gewerbetypische Dienstleistungen, zu denen insbesondere die Raumreinigung in regelmäßig wiederkehrenden Zeitabständen und das regelmäßige Wechseln der Wäsche zählen, erbracht werden und weiters
- die ständige Erreichbarkeit einer Ansprechperson seitens des Betriebes gewährleistet ist; nicht als Gemeinschaftsräume gelten Wellness-Bereiche, Schränke und sonstige Abstellräume, Sanitärräume und dergleichen.

b) Kur- und Erholungsheime, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Einrichtungen oder Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe erhalten werden.

c) Gebäude mit höchstens drei Wohnungen mit insgesamt höchstens zwölf Betten, die während des Jahres jeweils kurzzeitig an wechselnde Personen vermietet werden (Ferienwohnungen). Dabei ist allerdings zu beachten, dass entsprechende Neubauten, für die die Baubewilligung erst nach dem 1. Februar 1996 rechtskräftig erteilt worden ist, nur dann nicht als Freizeitwohnsitze gelten, wenn der Vermieter/die Vermieterin der Ferienwohnungen im betreffenden Gebäude seinen Hauptwohnsitz hat.

d) Wohnräume, die der Privatzimmervermietung dienen.

Achtung: Sind in einem Gebäude oder in Gebäuden, die in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und eine einheitliche Gesamtplanung aufweisen, Ferienwohnungen und Wohnräume, die der Privatzimmervermietung dienen, untergebracht, so darf die Zahl der Betten insgesamt zwölf nicht überschreiten.

Im Rahmen der Vorschriften über Freizeitwohnsitze nach den Bestimmungen des TROG sind Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen jene Räumlichkeiten nicht zuzurechnen, an denen:

a) Wohnungseigentum besteht, sofern dieser vom Eigentümer/der Eigentümerin oder deren Familie selbst genutzt wird, oder

b) Verfügungsrechte bestehen, die über den üblichen Inhalt gastgewerblicher Beherbergungsverträge hinausgehen.

Somit kann grundsätzlich zusammengefasst werden, dass Objekte, für welche keine Ausnahmebestimmungen im Sinne des § 2 ff TFWAG bestehen, der Abgabepflicht unterliegen.

Dies bedeutet im Sinne der obigen Ausführungen aber auch, dass Objekte, die aufgrund ihrer geringen



Größe, Ausgestaltung oder minimalen Einrichtung für Wohnzwecke nicht geeignet sind, als Freizeitwohnsitze nicht in Betracht kommen, da es sich bei der Freizeitwohnsitznutzung um eine spezielle Form der Wohnnutzung handelt.⁷⁵ Die erläuternden Bemerkungen zum TFWAG führen dazu auch aus: „In der Regel wird davon auszugehen sein, dass Kleinstgebäude, wie etwa Jagd- und Fischerhütten oder auch vergleichbar kleine Schrebergartenhäuschen oder Kochhütten, die im Hinblick auf ihre minimale Einrichtung für Wohnzwecke an sich nicht geeignet sind, als FZWS nicht in Betracht kommen“.⁷⁶

Ob ein Gebäude, eine Wohnung oder ein Gebäudeteil als Freizeitwohnsitz im Sinn des Gesetzes anzusehen ist und somit der Abgabepflicht unterliegt, ist daher stets im Einzelfall zu beurteilen. Dies bedeutet auch, dass eine Person, welche zwischen zwei Unterküften (Hauptwohnsitz und Nebenwohnsitz) berufsbedingt pendelt und daher nicht den Anforderungen des § 1 Abs. 2 TFWAG entspricht (kein Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst zu Erholungszwecken) keine Freizeitwohnsitzabgabe zu entrichten hat. Dasselbe muss auch für leerstehende Wohnungen gelten,

denn eine solche dient nicht zu Erholungszwecken.⁷⁷ Jedoch sind sämtliche Nachweise über die konkrete Nutzung von den Eigentümern bzw. Verfügungsberechtigten des jeweiligen Wohnsitzes darzulegen. Den zuständigen Bezirkshauptmannschaften (im Gebiet der Stadt Innsbruck dem Stadtmagistrat) bleibt es jedenfalls unbenommen, ein Strafverfahren gemäß einschlägigen Bestimmungen einzuleiten, wenn die Vermutung einer „illegalen“ Nutzung als Freizeitwohnsitz vorliegen könnte.

Wissenswertes zur Ermittlung der Abgabe

Die Freizeitwohnsitzabgabe ist eine Selbstbemessungsabgabe. Das bedeutet, die Höhe wird durch die Abgabepflichtigen selbst ermittelt und ist in weiterer Folge bei der zuständigen Gemeinde abzuführen. Die Freizeitwohnsitzabgabe ist nach der Nutzfläche des Freizeitwohnsitzes zu bemessen. Die Grundlage für die Nutzflächenberechnung ist dabei den Bestimmungen des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes⁷⁸ nachgebildet. Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche abzüglich der Wandstärken und der im Ver-

⁷⁵ vgl. Merkblatt für die Gemeinden Tirols, 92. Jahrgang, August 2019, Nr. 39, Information für die Gemeinden zum Tiroler Freizeitwohnsitzabgabengesetz (TFWAG), S. 7. <https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/tirol-europa/gemeinden/downloads/Merkblatt/MB08-2019.pdf>, Abrufdatum: 19.08.2020.

⁷⁶ vgl. Die erläuternden Bemerkungen (EB) zum TFWAG nach Beschlussfassung im Tiroler Landtag am 08.05.2019, <https://portal.tirol.gv.at/LteWeb/public/ggs/ggsDetails.xhtml?id=15824>, Abrufdatum: 19.08.2020.

⁷⁷ vgl. Merkblatt für die Gemeinden Tirols, 92. Jahrgang, August 2019, Nr. 39, Information für die Gemeinden zum Tiroler Freizeitwohnsitzabgabengesetz (TFWAG), S. 7. <https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/tirol-europa/gemeinden/downloads/Merkblatt/MB08-2019.pdf>, Abrufdatum: 19.08.2020.

⁷⁸ Tiroler Wohnbauförderungsgesetz, Gesetz vom 15. Mai 1991 über die Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung (Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991 - TWFG 1991), LGBl. Nr. 138/2019.

lauf 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, Treppen, offene Balkone, Loggien, Terrassen, sowie für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume nicht zu berücksichtigen. Die Nutzfläche ist nach den der Baubewilligung bzw. –anzeige und allfälligen Änderungen zugrundeliegenden Unterlagen zu berechnen. Das Gesetz sieht dabei allerdings eine Messtoleranz von bis zu 3 % vor (wenn das tatsächliche Ausmaß nicht um mehr als 3 % abweicht). Änderungen der Nutzfläche des Zweitwohnsitzes sind für die Bemessung der Freizeitwohnsitzabgabe ab dem Zeitpunkt des Einlangens der Anzeige über die Bauvollendung nach § 44 der Tiroler Bauordnung (TBO) zu berücksichtigen.

In weiterer Folge wird dann die Höhe der Abgabe ermittelt: Die Höhe der jährlichen Abgabe ist abhängig von der Nutzfläche des Freizeitwohnsitzes und ist mit Verordnung des Gemeinderates festzulegen. Im Anhang befindet sich eine Übersichtstabelle, welche die Abgabefestlegungen der Gemeinden Tirols beinhaltet und zudem auch die Anzahl der offiziellen Freizeitwohnsitze samt entsprechender Quote (8 %) darstellt.

Der Gemeinderat hat bei der Abgabefestsetzung eine vom Landesgesetzgeber vorgegebenen möglichen Mindest- bzw. Höchstabgabenspielraum. Dieser ist, wie in der untenstehenden Tabelle dargestellt, nach Nutzfläche festgelegt.

Durch die Festlegung von Mindestbeträgen soll sichergestellt werden, dass eine unrealistische Festlegung der Abgabe mit € 0 vermieden wird und keinerlei

Möglichkeit zur Umgehung der abgabenrechtlichen Bestimmungen des TFWAG möglich ist.

Ein wichtiges Kriterium bei der Festlegung der Abgabe durch den Gemeinderat findet sich in § 4 Abs. 3 letzter Satz des TFWAG: Bei der Festlegung der Abgabe ist auf den Verkehrswert der Liegenschaften in der Gemeinde und auf die finanziellen Belastungen der Gemeinde durch Freizeitwohnsitze Bedacht zu nehmen. Die Abgabe kann zudem für bestimmte Teile des Gemeindegebietes in unterschiedlicher Höhe festgesetzt werden, wenn die Gewichtung der für die Festlegung maßgeblichen Umstände sich erheblich auf die Höhe der Abgabe auswirkt.

Gemäß § 2 Abs. 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)⁷⁹ ist der Verkehrswert jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für diese erzielt werden kann. Für die Ermittlung des Verkehrswertes werden im gerichtlichen Bewertungsverfahren bzw. in jenem nach bundesgesetzlichen Verwaltungsvorschriften nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren angewendet. Da die Möglichkeiten zur Berechnung des Verkehrswertes daher in diesem Zusammenhang vielfältig sind, sehen die erläuternden Bemerkungen zum TFWAG dazu vor: „So weit der Verkehrswert nicht anderweitig bestimmt werden kann, so können für dessen Ermittlung der jährlich erscheinende Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer oder die Baupreise für das Grundstücks-Rasterverfahren, abrufbar auf der Internetseite des Bundesministeriums für Finanzen, herangezogen werden“. Hierbei ist kritisch anzumerken, dass dies sicherlich nicht die einzigen Möglichkeiten

Freizeitwohnsitzabgabe: Mindest- und Höchstabgabenspielraum

bis 30 m ²	mit mindestens € 100 und höchstens € 240,
von 31 m ² bis 60 m ²	mit mindestens € 200 und höchstens € 480,
von 61 m ² bis 90 m ²	mit mindestens € 290 und höchstens € 780,
von 91 m ² bis 150 m ²	mit mindestens € 420 und höchstens € 1.000,
von 151 m ² bis 200 m ²	mit mindestens € 590 und höchstens € 1.400,
von 201 m ² bis 250 m ²	mit mindestens € 760 und höchstens € 1.800,
von mehr als 250 m ²	mit mindestens € 920 und höchstens € 2.200,

Der Gemeinderat hat bei der Abgabefestsetzung eine vom Landesgesetzgeber vorgegebenen möglichen Mindest- bzw. Höchstabgabenspielraum.

⁷⁹ Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG), Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG), in der Fassung BGBl. Nr. 150/1992.



sind, welche in den erläuternden Bemerkungen aufgelistet sind, um diesen wichtigen Basiswert für die Grundlage der Freizeitwohnsitzabgabe zu ermitteln. Es können auch verschiedenste einschlägige Online-tools beim Vergleich verwendet werden. Diese Variante wird immer dann notwendig sein, wenn sich die konkrete Festsetzung des Verkehrswertes aufgrund unterschiedlichster Bewertungsergebnisse widerspricht. In solchen Fällen ist abzuwarten, wie sich die Bewertungspraxis in den Gemeinden bei der Verordnungserlassung entwickelt.

Es ist bei der Abgabefestsetzung durch den Landesgesetzgeber und den Gemeinderat generell nicht erlaubt, die Höhe so festzusetzen, dass diese einer sogenannten Erdrosselungssteuer gleichkommt.

Dies bedeutet, die Höhe der Abgabe darf nicht dazu führen, dass die Begründung bzw. die Aufrechterhaltung von Zweitwohnsitzen verhindert wird, denn es soll lediglich die Besteuerung des Aufwandes für die Gemeinden erfolgen.⁸⁰ Der Verfassungsgerichtshof (VfGH) hat in diesem Zusammenhang einige Zweitwohnsitzabgabeverordnungen von Kärntner Gemeinden als gesetzwidrig aufgehoben. Grund dafür war, dass einzelne Gemeinden die gesetzlich gebotenen Kriterien bei der Festsetzung der Abgabe außer Betracht gelassen haben. So wurde die Abgabe

in einigen Gemeinden gestaffelt nach Wohnungsgrößen einfach mit 80 % der im Kärntner Zweitwohnsitzabgabegesetz vorgesehenen Höchstgrenzen festgelegt. Dabei hätte jedoch berücksichtigt werden müssen, ob die Gemeinde im Vergleich zum Kärntner Durchschnitt überhaupt stark mit Zweitwohnsitzen belastet ist und welcher Verkehrswert im landesweiten Vergleich besteht.⁸¹

Es bleibt in Tirol abzuwarten, ob nicht auch durch die Einführung des TFWAG mit ähnlichen Problemstellungen zu rechnen ist. Zumindest deuten bereits einige Berichterstattungen aus jüngster Vergangenheit auf solche Umstände hin. So titelte die Tiroler Tageszeitung am 13.11.2019: „Sölden beschließt maximale Abgabe für Freizeitwohnsitze“⁸² und dies, obwohl in Sölden offiziell entsprechend dem Freizeitwohnsitzverzeichnis des Landes Tirol, lediglich 10 Freizeitwohnsitze (bei einer Gesamtgebäudeanzahl von 1.836 Objekten) bestehen.^{83,84}

Tipp: Da die Gemeinden die erlassenen Verordnungen der Tiroler Landesregierung gemäß § 122 ff der Tiroler Gemeindeordnung (TGO)⁸⁵ zur aufsichtsbehördlichen Prüfung zu übermitteln haben, ist dabei auch ein Auszug aus der Niederschrift des Gemein-

⁸⁰ vgl. Hammerl, Systematik der österreichischen Tourismusabgaben und ihre finanzverfassungsrechtlichen Grundlagen, Hochschulschrift 2012, S 82, <http://www.hammerl.ro/data/uploads/masterarbeit-systematik-der-oesterreichischen-tourismusabgaben.pdf>, Abrufdatum: 19.08.2020.

⁸¹ vgl. Die Presse vom 24.07.2011, <https://www.diepresse.com/680572/zweitwohnsitze-vfgh-kippt-karntner-abgabe>, Abrufdatum: 19.08.2020.

⁸² vgl. Tiroler Tageszeitung vom 13.11.2019, <https://www.tt.com/politik/landespolitik/16258712/soelden-beschliesst-maximale-abgabe-fuer-freizeitwohnsitze>, Abrufdatum: 19.08.2020.

⁸³ vgl. Diese Zahl stammt aus der letzten Gebäude- und Wohnungszählung aus dem Jahr 2011.

⁸⁴ vgl. Diese Freizeitwohnsitze wurden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des § 13 Abs. 5 TROG ausgewiesen.

⁸⁵ Tiroler Gemeindeordnung (TGO), Gesetz vom 21. März 2001 über die Regelung des Gemeindewesens in Tirol (Tiroler Gemeindeordnung 2001 – TGO), in der Fassung LGBl. Nr. 51/2020.

derates aus dem die Anwesenheit und Beschlussfassungsverhältnisse betreffend die Verordnung hervorgehen, sowie die Übermittlung eines vollständig ausgefüllten Kundmachungsvermerks beizulegen. Viele Gemeinden veröffentlichen diese Informationen auf ihrer Webseite, was zusätzlich als Quelle zur Informationsbeschaffung für Freizeitwohnsitz Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigte dienen kann.

Der Abgabenschuldner

Im Sinne des § 3 ff TFWAG ist der Abgabenschuldner/die Abgabenschuldnerin grundsätzlich der Eigentümer/die Eigentümerin des Grundstücks, auf dem sich der Freizeitwohnsitz befindet. Im Falle von Miteigentum wird die Abgabe von allen Miteigentümern geschuldet, wobei dies für den Fall von Wohnungseigentum nicht gilt. Liegt ein Baurecht vor, wenn beispielsweise ein Gebäude für einen Zeitraum von 50 Jahren auf fremdem Grund errichtet wird, trifft den Bauberechtigten die Abgabenschuld.

Wird ein Freizeitwohnsitz unbefristet oder für einen längeren Zeitraum als einem Jahr an ein und dieselbe Person vermietet, verpachtet oder sonst überlassen, so ist der Mieter/die Mieterin bzw. der Pächter/die Pächterin des Freizeitwohnsitzes der Abgabenschuldner. Aus den erläuternden Bemerkungen zum TFWAG ist zudem zu entnehmen, dass auch die Begründung eines Servituts, das Recht zum Gebrauch einer Wohnung, diese Sonderregelung zum Übergang der Abgabenschuld auslöst. Grundsätzlich haftet der Eigentümer/die Eigentümerin neben dem Inhaber/der Inhaberin des Freizeitwohnsitzes zwar weiterhin als Gesamtschuldner, jedoch trifft die Abgabenlast trotzdem in erster Linie die Bestandnehmer. Damit auch dieser Übergang leicht nachvollziehbar ist bzw. allfälligen Missbrauchsversuchen ein Riegel vorgeschoben werden kann, sind Änderungen in Bezug auf die Person des Abgabenschuldners der Gemeinde binnen eines Monats ab dem Eintritt der Änderung zu melden.

Im Hinblick darauf, dass unter Umständen auch juristische Personen Abgabenschuldner sein könnten, ist zu bedenken: Grundsätzlich haben juristische Personen zwar einen Sitz, doch können diese keinen Zweitwohnsitz als Freizeitwohnsitz begründen, da eine juristische Person (beispielsweise ein Technologieunternehmen) diesen selbst nicht zur Freizeitgestaltung verwenden kann, was einer juristischen Person nicht möglich ist. Unter Umständen öffnet sich hier eine Türe für etwaige Umgehungsgeschäf-

te. Beispielsweise dann, wenn eine solche juristische Person eine Wohnung erwirbt, die aber faktisch von einer natürlichen Person, wie vom Geschäftsführer/ Geschäftsführerin zu Erholungszwecken verwendet wird.⁸⁶ In solch einem Fall muss die Inhabereigenschaft der natürlichen Person aufgrund des wahren wirtschaftlichen Gehaltes angenommen werden, doch erlauben hierzu weder die erläuternden Bemerkungen noch die sonstigen Materialien zum TFWAG Lösungsansätze. Es bleibt abzuwarten wie sich die Situation, im speziellen bei der Abgabenvorschreibung, in der Praxis entwickeln wird.

Entstehung des Abgabeanspruchs, Fälligkeit und Entrichtung der Abgabe

Der Abgabeananspruch entsteht jeweils mit Beginn des Kalenderjahres, doch sieht das Gesetz auch Abweichungen vor. So entsteht der Anspruch bei einem neu errichteten Freizeitwohnsitz mit dem Beginn des Monats, in dem die Anzeige über die Bauvollendung im Sinne der TBO einlangt, anteilig für die bis zum Ende des Kalenderjahres verbleibenden vollen Monate. Bei Gebäuden, Wohnungen oder sonstigen Teilen, die der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs gedient haben, entsteht der Anspruch mit dem Beginn des Monats, in dem sie als Freizeitwohnsitz genutzt werden, anteilig für die bis zum Ende des Kalenderjahres verbleibenden vollen Monate.

Der Abgabenschuldner/die Abgabenschuldnerin hat jährlich bis 30. April die Abgabe selbst zu bemessen und unter Bekanntgabe der Bemessungsgrundlagen im Sinne des § 4 Abs. 2 TFWAG an die Gemeinde zu entrichten. Entsteht die Abgabenschuld erst nach Jahresbeginn, so hat er/sie die Abgabe bis spätestens 30. April des folgenden Jahres zu bemessen und an die Gemeinde diese zu entrichten.

Die Abgabenerklärung/ Auskunftspflicht

Bestehen für die Gemeinde Zweifel oder Unklarheiten betreffend das Vorliegen eines Freizeitwohnsitzes oder bezüglich der Abgabe selbst, so kann diese den potenziellen Abgabenschuldner/Abgabenschuldnerin zur Vorlage einer Abgabenerklärung samt Unterlagen auffordern (siehe dazu auch § 6 TFWAG). Hierfür ist eine angemessene Frist festzusetzen. Unklarheiten werden dann vorliegen, wenn ein Gebäu-

⁸⁶ vgl. Hammerl, Systematik der österreichischen Tourismusabgaben und ihre finanzverfassungsrechtlichen Grundlagen, Hochschulschrift 2012, S. 85, <http://www.hammerl.ro/data/uploads/masterarbeit-systematik-der-oesterreichischen-tourismusabgaben.pdf>, Abrufdatum: 19.08.2020.



de nicht im Freizeitwohnsitzverzeichnis eingetragen ist, jedoch eine Nutzung als Freizeitwohnsitz vermutet wird. In einem solchen Fall werden dabei Indizien, wie ein geringer Wasser- oder Energieverbrauch bei der Sachverhaltsermittlung behilflich sein. Jedenfalls muss seitens der Abgabenbehörde ein Ermittlungsverfahren eingeleitet werden. Durch die Bestimmung des § 6 Abs. 2 TFWAG ist vorgesehen, dass zum Zweck der Erhebung der Abgabe den Organen der Abgabenbehörde die Zufahrt zu angemessener Tageszeit bzw. der Zutritt zum Objekt zu gewähren ist. Ebenso sind von den Abgabepflichtigen die erforderlichen Auskünfte über die Verwendung des Wohnsitzes zu erteilen. Ist auf Grund bestimmter Tatsachen eine Nutzung als Freizeitwohnsitz anzunehmen, haben die Versorgungs- oder Entsorgungsunternehmen, die Erbringer von Postdiensten oder von elektronischen Zustelldiensten auf Anfrage der Behörde die zur Beurteilung der Nutzung erforderlichen Auskünfte zu erteilen oder die erforderlichen personenbezogenen Daten zu übermitteln.

Sollte sich daraufhin die Vermutungsbasis einer Freizeitwohnsitznutzung bestätigen, hat die Gemeinde die Abgabe mittels Bescheides im Sinn der § 201 ff BAO vorzuschreiben. In einem solchen Fall ist auch eine Anzeige an die jeweilige Bezirkshauptmannschaft zu erstatten, welche ein Strafverfahren im

Sinne der einschlägigen Bestimmungen (vgl. § 13a TROG) einzuleiten hat. Wird in einem solchen Strafverfahren die unzulässige Verwendung eines Objektes als Freizeitwohnsitz festgestellt, kann die Gemeinde, wenn kein selbstberechneter Betrag künftig bekannt gegeben wird, die Freizeitwohnsitzabgabe ebenfalls vorschreiben. Im Zweifelsfall sollte bei der Abgabenbehörde (der zuständigen Gemeinde) um eine erstmalige Festsetzung der Abgabe im Sinne des § 201 Abs. 1 BAO angesucht werden. Entsprechend dieser Bestimmung gilt, dass bei einer selbst zu bemessenden Abgabe auf Antrag des Abgabepflichtigen oder von Amts wegen, eine erstmalige Festsetzung der Abgabe mit Abgabenbescheid erfolgen kann. Die Abgabenbehörde kann diesen Weg auch dann beschreiten, wenn gar keine Abgabenhöhe bekannt gegeben wurde oder sich diese als nicht richtig erweist.

Sanktionen bei Nichtbemessung der Abgabe

Die wesentlichen Sanktionen bei der Nicht-Abführung von Gemeindeabgaben finden sich im Tiroler Abgabengesetz (TAbgG).⁸⁷ Dieses Gesetz regelt im Sinne des § 1 ff TAbgG nicht nur die Zuständigkeit für die Erhebung und Erstattung von Landes- und Gemein-

⁸⁷ Tiroler Abgabengesetz (TAbgG), Gesetz vom 30. September 2009 über die Abgabenbehörden des Landes und der Gemeinden sowie über das Strafrecht in Angelegenheiten der landesrechtlich geregelten Abgaben (Tiroler Abgabengesetz – TAbgG), in der Fassung LGBl. Nr. 46/2020).

deabgaben bzw. die Organisation der zuständigen Abgabenbehörden des Landes und der Gemeinden, sondern auch (verwaltungs-) strafrechtliche Bestimmungen.

Im Hinblick auf die Freizeitwohnsitzabgabe des TF-WAG ist dabei § 9 ff besonders hervorzuheben: „Wer, ohne hierdurch den Tatbestand der Abgabenhinterziehung oder der fahrlässigen Abgabenverkürzung (Vgl. § 8 oder § 9 TAbgG) zu verwirklichen, eine Abgabe, die selbst zu berechnen ist, nicht spätestens am fünften Tag nach ihrer Fälligkeit entrichtet oder abführt [...], begeht eine Verwaltungsübertretung und ist von der Bezirksverwaltungsbehörde mit einer Geldstrafe bis zu € 10.000, im Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu zwei Wochen, zu bestrafen. Im Übrigen ist die Versäumung eines Zahlungstermins für sich allein nicht strafbar“. In Anbetracht dieser strengen Sanktionen ist wesentlich, dass die Freizeitwohnsitzbevölkerung sämtliche Verpflichtungen, wie die Selbstbemessung der Abgabe pünktlich und unter Einhaltung aller gesetzlichen Verpflichtungen durchführt.

Das Rechtsmittelverfahren gegen Abgabenbescheide

Gegen Abgabenbescheide der Behörden (der Gemeinde bzw. in Innsbruck dem Stadtmagistrat) ist das Rechtsmittel der Beschwerde an das Tiroler Landesverwaltungsgericht zulässig. Die Beschwerdefrist beträgt dabei, gemäß § 245 ff BAO, einen Monat. Enthält jedoch der Abgabenbescheid die Ankündigung, dass noch eine nähere Begründung zum Bescheid ergehen wird, so beginnt die Beschwerdefrist nicht vor Bekanntgabe der fehlenden Begründung oder der Mitteilung, dass die Ankündigung als gegenstandslos zu betrachten ist. Gemäß § 249 ff BAO ist die Beschwerde bei der Abgabenbehörde einzubringen, welche den angefochtenen Bescheid erlassen hat.

Die Beschwerde muss folgenden Inhalt aufweisen:

- a) die Bezeichnung des Bescheides, gegen den sie sich richtet;
- b) die Erklärung, in welchen Punkten der Bescheid angefochten wird;
- c) die Erklärung, welche Änderungen beantragt werden;
- d) eine Begründung

Über die Bescheidbeschwerde wird (nach allfälligen weiteren Ermittlungen der Abgabenbehörde) mit einer

sogenannten Beschwerdeentscheidung entschieden. Eine solche hat jedoch dann zu unterbleiben, wenn dies durch den Abgabepflichtigen beantragt wird oder die Abgabenbehörde die Beschwerde innerhalb von drei Monaten ab ihrem Einlangen dem zuständigen Verwaltungsgericht vorlegt.

Sollte eine Beschwerdeentscheidung seitens der Abgabenbehörde erlassen worden sein, kann diese innerhalb eines Monats durch einen Vorlageantrag an das Verwaltungsgericht bekämpft werden. In weiterer Folge hat das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst mit Erkenntnis zu entscheiden. Das Landesverwaltungsgericht ist berechtigt, sowohl im Spruch als auch hinsichtlich der Begründung der Abgabenbehörde, seine Anschauung an die Stelle jener der Abgabenbehörde zu setzen und demgemäß den angefochtenen Bescheid nach jeder Richtung abzuändern, aufzuheben oder als unbegründet abzuweisen.

Gegen die Entscheidung bzw. Erkenntnisse des Landesverwaltungsgerichtes bleibt nur noch die Bekämpfung vor den Höchstgerichten (diese wird allerdings nicht näher dargestellt).

Die Abgabenverjährung

Grundsätzlich verjährt die Abgabenbemessung nach 5 Jahren. Diese Frist für öffentliche Abgaben leitet sich aus Bestimmungen der BAO ab. Bei Feststellung der Hinterziehung der Abgabe in einem Strafverfahren gilt eine zehnjährige Verjährungsfrist.

5. Anhang

Kurzzusammenfassung Freizeitwohnsitzabgabe

Ziel und Zweck der Abgabe:

Die Freizeitwohnsitzabgabe ist verpflichtend durch die Städte und Gemeinden Tirols einzuheben, um einen Ausgleich für Belastungen der Infrastruktur zu schaffen bzw. fehlende Abgabenertragsanteile zu kompensieren.

Abgabengegenstand:

Die Abgabe wird auf Freizeitwohnsitze im Sinne landesgesetzlicher Bestimmungen als besondere Form von Zweitwohnsitzen erhoben.

Voraussetzungen für die Abgabeverpflichtung:

Die wesentliche Voraussetzung ist, dass der Freizeitwohnsitz auch tatsächlich nutzbar ist, also die Mindeststandards für eine Bewohnbarkeit aufweist und auch tatsächlich genutzt wird. Ein leerstehendes Gebäude ohne tatsächliche Nutzung ist daher beispielsweise nicht abgabepflichtig.

Abgabenhöhe:

Die Abgabe bemisst sich aus einer Zusammenschau der Größe des Freizeitwohnsitzes mit der vom Gemeinderat festgesetzten Abgabenhöhe. Diese beträgt zwischen € 100 und € 2.200. Die Gemeindevertretung hat allerdings objektiv die Belastung der Gemeinde durch Freizeitwohnsitze und den durchschnittlichen Verkehrswert von Liegenschaften innerhalb des Gemeindegebietes bei der Festsetzung der Abgabenhöhe zu beachten.

Abgabeberechnung:

Die Freizeitwohnsitzabgabe ist eine Selbstbemessungsabgabe. Dies bedeutet, der Abgabenschuldner/die Abgabenschuldnerin hat diese selbst zu berechnen, die Abgabeverpflichtung ist selbst festzustellen und die Abgabe abzuführen.

Abgabenschuldner:

Schuldner ist grundsätzlich der Eigentümer/die Eigentümerin bzw. die sonstigen Verfügungsberechtigten des Freizeitwohnsitzes. Unter Umständen aber auch die Mieter oder Pächter des Freizeitwohnsitzes ab einer Vertragsdauer von über einem Jahr.

Die Abgabe ist grundsätzlich dann abzuführen, wenn eine Freizeitwohnsitznutzung vorliegt. Der Gesetzge-

ber unterscheidet nicht, ob diese für einen bewilligten oder widmungswidrigen (quasi „illegalen“) Freizeitwohnsitz zu entrichten ist. Sollte ein Wohnsitz als Freizeitwohnsitz verwendet werden, ohne dafür die gesetzlichen Voraussetzungen zu erfüllen, drohen empfindliche Sanktionen.

Kurzzusammenfassung Wohnsitz

Hauptwohnsitz

Der Hauptwohnsitz ist dort, wo der Mittelpunkt der Lebensbeziehungen besteht. Wesentlich ist, dass eine Person den Wohnsitz in der Absicht bewohnt, sich an diesem Ort auch tatsächlich aufzuhalten. Die tatsächliche Absicht kann etwa erwiesen sein, weil der Hauptwohnsitz angemeldet wurde oder weil sich jemand faktisch an diesem Ort aufhält.

Nebenwohnsitz:

Im Unterschied zum Hauptwohnsitz reicht es bei der Einstufung als Nebenwohnsitz aus, dass jemand dort bloß einen Anknüpfungspunkt von Lebensbeziehungen hat – etwa um dort zu studieren, zu arbeiten oder regelmäßig seine Freizeit zu verbringen. Zeitlich ist es ausreichend, wenn ein Anknüpfungspunkt zumindest für einen gewissen Zeitraum gegeben ist („bis auf weiteres“). Es können beliebig viele „Nebenwohnsitze“ begründet werden. Wichtig: Bei mehreren Wohnsitzen kann immer nur einer der Hauptwohnsitz sein.

Zweitwohnsitz:

Dieser Begriff ist eigentlich nur eine andere Bezeichnung für Nebenwohnsitze. Als weitere Synonyme werden auch Begriffe wie Domizil, weiterer Wohnsitz oder Zusatzwohnsitz verwendet.

Freizeitwohnsitz:

Hierbei handelt es sich um eine Form des Neben- oder Zweitwohnsitzes. Im Sinn der landesrechtlichen Bestimmungen in Tirol sind dies 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 verwendet werden.

Übersicht über die Freizeitwohnsitzabgabe in den Gemeinden Tirols

Die nachfolgenden Tabellen bietet eine nach Bezirken gegliederte Übersicht über die Höhe der Freizeitwohnsitzabgabe in allen Gemeinden Tirols.

Die Darstellung folgt den Vorgaben des TFWAG, welches die Mindest- und Maximalabgabenhöhe für die jeweilige Wohnnutzfläche festlegt.

Zur Darstellung der Freizeitwohnsitzsituation in den jeweiligen Gemeinden, findet sich neben den Abgabefestlegungen auch ein Teilauszug auf Basis des aktuellen Freizeitwohnsitzverzeichnis des Landes Tirol.

Dabei wird die Anzahl der bestehenden Wohngebäude, laut der letzten Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 2011, bzw. die bereits bestehende Anzahl an genehmigten Freizeitwohnsitzen in den Gemeinden sichtbar. Aus diesen beiden Zahlen errechnet sich die zulässige Freizeitwohnsitzquote von maximal 8 %, welche sich ebenso in der Tabelle wiederfindet. Es zeigen sich dadurch die „Hot Spots“ und das mögliche Potenzial für die weitere Schaffung von Freizeitwohnsitzen in den Kommunen.

Bezirk Imst

Gemeinde	Wohnnutzfläche in m ²										im Bezirk										
	bis 30	30-60	60-90	90-150	150-200	200-250	mehr als 250	Fzws. Gesamt	Anzahl Wohnungen**	Fzws- quote											
	100-240	200-480	290-700	420-1000	590-1400	760-1800	920-2200														
TFWAG*																					
Arzl im Pitztal	150	295	430	615	860	1.110	1.350	4	1.276	0,3											
Haiming	100	200	290	420	590	760	920	2	1.958	0,0											
Imst	170	340	495	710	995	1.280	1.560	25	4.623	0,5											
Imsterberg	170	340	500	710	1.000	1.280	1.560	1	300	0,3											
Jerzens	180	360	525	750	1.050	1.350	1.650	8	424	1,9											
Karres	100	200	290	420	590	760	920	-	238	0,0											
Karrösten	170	340	495	710	995	1.280	1.560	4	326	0,6											
Längenfeld	160	320	470	670	940	1.200	1.500	5	1.810	0,2											
Mieming	205	410	600	855	1.200	1.540	1.880	94	1.730	5,3											
Mils bei Imst	170	340	495	710	995	1.280	1.560	1	213	0,5											
Mötz	205	410	600	855	1.200	1.540	1.880	5	536	0,9											
Nassereith	170	340	495	710	995	1.280	1.560	33	962	3,3											
Obsteig	175	350	510	730	1.020	1.310	1.600	11	578	1,9											
Oetz	180	360	525	750	1.050	1.350	1.650	23	1.051	2,2											
Rietz	200	300	400	1.000	1.400	1.800	2.200	47	948	5,0											
Roppen	160	320	450	700	950	1.200	1.500	19	740	2,6											
St.Leonhard/Pitztal	190	385	560	800	1.120	1.440	1.760	6	647	0,9											
Sautens	180	360	525	750	1.050	1.350	1.650	19	646	2,9											
Silz	100	200	290	420	590	760	920	65	1.127	5,8											
Silz (Kühtal)	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	s.o	s.o	s.o											
Sölden	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	10	1.836	0,5											
Stams	150	300	400	600	800	1.000	1.200	7	600	1,2											
Tairrenz	170	340	495	710	995	1.280	1.560	12	1.209	1,0											
Umhausen	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	31	1.333	2,3											
Wenns	150	295	430	615	860	1.110	1.350	18	892	2,0											

* Tiroler Freizeitwohnsitzabgabengesetz
 ** lt. Gebäude- und Wohnungszählung 2011

Q: Land Tirol - Freizeitwohnsitzverzeichnis, Darstellung AK Tirol

Bezirke Innsbruck-Land und Innsbruck - Teil 1

Gemeinde	Wohnnutzfläche in m ²										im Bezirk		
	bis 30	30-60	60-90	90-150	150-200	200-250	mehr als 250	Fzws. Gesamt	Anzahl Wohnungen**	Fzws- quote			
	100-240	200-480	290-700	420-1000	590-1400	760-1800	920-2200						
TFWAG*													
Innsbruck	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	203	73.845	0,3			
Aldrans	192	384	560	800	1.120	1.440	1.760	21	1.157	1,8			
Ampass	180	360	525	750	1.050	1.350	1.650	4	772	0,5			
Axams	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	130	2.787	4,7			
Baumkirchen	170	340	495	710	995	1.280	1.560	5	509	0,8			
Birgitz	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	2	643	0,3			
Ellbögen	170	340	500	710	1.000	1.250	1.560	9	495	1,8			
Flauring	170	340	495	710	995	1.280	1.560	5	516	1,0			
Fritzens	200	400	600	900	1.300	1.700	2.100	-	956	0,0			
Fulpmes	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	43	1.916	2,2			
Gnadenwald	180	360	525	750	1.050	1.350	1.650	18	372	4,8			
Götzens	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	22	1.963	1,1			
Gries am Brenner	150	350	500	750	1.100	1.500	2.000	26	636	4,1			
Gries im Sellrain	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	9	288	2,8			
Grinzens	170	340	495	710	995	1.280	1.560	12	611	2,0			
Gschnitz	170	340	495	710	995	1.280	1.560	6	167	3,6			
Hatting	170	340	495	710	995	1.280	1.560	2	557	0,4			
Inzing	170	340	495	710	995	1.280	1.560	-	1.582	0,0			
Kematen in Tirol	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	-	1.212	0,0			
Kolsass	170	350	500	720	1.010	1.300	1.580	-	703	0,0			
Kolsassberg	170	340	495	710	995	1.280	1.560	82	402	20,4			
Lans	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	14	507	2,8			
Leutasch	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	70	1.287	5,4			
Matrei am Brenner	100	200	290	420	590	760	920	-	452	0,0			
Mieders	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	11	797	1,4			

* Tiroler Freizeitwohnsitzabgabengesetz

** lt. Gebäude- und Wohnungszählung 2011

©: Land Tirol - Freizeitwohnsitzverzeichnis, Darstellung AK Tirol

Bezirke Innsbruck-Land und Innsbruck - Teil 2

Gemeinde	Wohnnutzfläche in m ²										im Bezirk									
	bis 30	30-60	60-90	90-150	150-200	200-250	mehr als 250	Fzws. Gesamt	Anzahl Wohnungen**	Fzws- quote										
	100-240	200-480	290-700	420-1000	590-1400	760-1800	920-2200													
TFWAG*																				
Mils	180	360	525	750	1.050	1.350	1.650	3	1.797	0,2										
Mühlbachl	100	200	290	420	590	760	920	5	604	0,8										
Mutters	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	24	999	2,4										
Natters	170	340	400	710	1.000	1.280	1.560	31	1.022	2,9										
Navis	170	340	500	710	1.000	1.280	1.560	37	861	4,3										
Neustift im Stubaital	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	27	2.320	1,2										
Oberhofen im Inntal	100	200	290	420	590	760	920	14	719	1,9										
Obernberg am Brenner	170	240	495	710	995	1.280	1.560	54	188	27,7										
Oberperfuss	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	54	1.288	4,2										
Patsch	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	2	493	0,4										
Pettneu	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	9	454	2,0										
Pfaffenhofen	170	340	495	710	995	1.280	1.560	44	543	8,1										
Pfons	170	340	500	710	1.000	1.280	1.560	3	552	0,5										
Polling in Tirol	170	340	495	710	880	1.280	1.560	4	381	1,0										
Ranggen	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	6	428	1,4										
Reith bei Seefeld	180	360	525	750	1.050	1.350	1.650	16	664	2,0										
Rinn	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	35	786	4,5										
Rum	180	360	525	750	1.050	1.350	1.650	7	4.309	0,2										
St.Sigmund/Sellrain	100	200	290	420	590	760	920	3	102	2,9										
Scharnitz	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	17	713	2,4										
Schmirn	150	350	500	750	1.100	1.500	2.000	13	393	3,3										
Schönberg/Stubaital	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	48	514	9,3										
Seefeld in Tirol	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	631	2.681	22,6										
Sellrain	120	240	350	500	700	900	1.100	24	622	3,9										
Sistrans	160	320	470	670	930	1.200	1.470	25	950	2,6										
Hall in Tirol	180	360	525	750	1.055	1.355	1.650	5	6.400	0,1										

* Tiroler Freizeitwohnsitzabgabengesetz

** lt. Gebäude- und Wohnungszählung 2011

© Land Tirol - Freizeitwohnsitzverzeichnis, Darstellung AK Tirol

Bezirke Innsbruck-Land und Innsbruck - Teil 3

Gemeinde	Wohnnutzfläche in m ²										im Bezirk									
	bis 30	30-60	60-90	90-150	150-200	200-250	mehr als 250	Fzws. Gesamt	Anzahl** Wohnungen*	Fzws- quote										
	100-240	200-480	290-700	420-1000	590-1400	760-1800	920-2200													
TFWAG*																				
Steinach/Brenner	128	256	372	536	752	968	1.176	10	1.674	0,6										
Telfes im Stubai	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	35	757	4,5										
Telfs	120	240	350	500	700	900	1.100	136	7.125	1,9										
Telfs (Bairbach/Brand)	180	360	525	750	1.050	1.350	1.650	s.o	s.o	s.o										
Telfs (Mösern/Buchen, ua.)	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	s.o	s.o	s.o										
Thaur	180	360	525	750	1.050	1.350	1.650	1	1.817	0,1										
Trins	192	384	560	800	1.120	1.440	1.760	65	638	10,2										
Tulfes	170	340	445	710	995	1.280	1.560	60	746	8,0										
Unterperfluss	170	340	493	714	1.003	1.292	1.564	-	71	0,0										
Vals	150	350	500	750	1.100	1.500	2.000	11	236	4,7										
Völs	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	-	3.570	0,0										
Volders	170	340	495	710	995	1.280	1.560	92	2.116	4,3										
Wattenberg	170	340	495	710	995	1.280	1.560	85	316	25,0										
Wattens	170	350	500	720	1.010	1.300	1.580	11	3.917	0,3										
Wildermieming	240	340	495	720	1.000	1.280	1.560	27	406	6,7										
Zirl	100	200	290	420	590	760	920	91	3.490	2,6										
Zirl (Talboden)	170	340	495	710	995	1.280	1.560	s.o	s.o	s.o										

* Tiroler Freizeitwohnsitzabgabengesetz

** lt. Gebäude- und Wohnungszählung 2011

©: Land Tirol - Freizeitwohnsitzverzeichnis, Darstellung AK Tirol

Bezirk Kitzbühel

Gemeinde	Wohnnutzfläche in m ²								im Bezirk		
	bis 30	30-60	60-90	90-150	150-200	200-250	mehr als 250	Fzws. Gesamt	Anzahl Wohnungen**	Fzws- quote	
	100-240	200-480	290-700	420-1000	590-1400	760-1800	920-2200				
TFWAG*											
Aurach bei Kitzbühel	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	205	845	24,3	
Brixen im Thale	200	400	580	840	1.180	1.520	1.840	293	1.752	16,7	
Fieberbrunn	170	340	500	850	1.200	1.600	2.000	95	2.302	4,1	
Going/Wilden Kaiser	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	80	1.055	7,6	
Hochfilzen	170	340	495	710	995	1.280	1.560	40	549	7,3	
Hopfgarten/Brixental	200	400	580	840	1.180	1.520	1.840	325	3.436	9,3	
Itter	180	360	522	756	1.062	1.368	1.656	49	600	8,2	
Jochberg	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	231	1.205	19,0	
Kirchberg in Tirol	200	400	580	840	1.180	1.520	1.840	873	4.199	20,8	
Kirchdorf in Tirol	192	384	560	800	1.120	1.440	1.760	179	1.971	9,1	
Kitzbühel	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	1.274	7.216	17,6	
Kössen	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	306	2.271	13,4	
Oberndorf in Tirol	216	432	630	900	1.260	1.620	1.980	173	1.239	14,0	
Reith bei Kitzbühel	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	304	1.293	23,5	
St.Jakob in Haus	200	390	560	800	1.120	1.440	1.760	45	463	9,7	
St.Johann in Tirol	204	408	595	850	1.190	1.530	1.870	305	4.993	6,0	
St.Ulrich/Pillersee	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	97	937	0,0	
Schwendt	192	384	560	800	1.120	1.440	1.760	66	416	15,6	
Waidring	168	336	490	700	980	1.260	1.540	82	947	8,6	
Westendorf	200	400	580	840	1.180	1.520	1.840	620	2.408	25,7	

* Tiroler Freizeitwohnsitzabgabengesetz

** lt. Gebäude- und Wohnungszählung 2011

© Land Tirol - Freizeitwohnsitzverzeichnis, Darstellung AK Tirol

Bezirk Kufstein - Teil 1

Gemeinde	Wohnnutzfläche in m ²										im Bezirk									
	bis 30	30-60	60-90	90-150	150-200	200-250	mehr als 250	Fzws. Gesamt	Anzahl Wohnungen**	Fzws- quote										
	100-240	200-480	290-700	420-1000	590-1400	760-1800	920-2200													
TFWAG*																				
Alpbach	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	109	1.531	6,8										
Angath	180	360	525	750	1.050	1.350	1.650	4	394	1,0										
Bad Häring	156	312	455	650	910	1.170	1.430	25	1.248	2,0										
Brandenberg	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	66	669	9,6										
Breitenbach am Inn	100	200	290	420	590	760	920	57	1.408	4,0										
Brixlegg	170	340	495	710	995	1.280	1.560	21	1.403	1,5										
Ebbs	180	360	525	750	1.050	1.350	1.650	133	2.493	5,3										
Ellmau	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	475	1.983	23,8										
Erl	144	288	420	600	840	1.080	1.320	67	672	9,8										
Kirchbichl	190	380	560	820	1.130	1.450	1.750	27	2.678	1,0										
Kramsach	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	28	2.182	1,1										
Kufstein	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	27	9.294	0,3										
Kundl	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	-	1.941	0,0										
Langkampfen	170	340	495	710	995	1.280	1.560	41	1.771	2,3										
Mariastein	170	340	495	710	995	1.280	1.560	3	131	2,3										
Münster	205	410	598	855	1.198	1.540	1.880	24	1.375	1,7										
Niederndorf	180	360	525	750	1.050	1.350	1.650	42	1.177	3,6										
Niederndorferberg	192	384	560	800	1.120	1.440	1.760	34	349	9,7										
Radfeld	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	-	1.038	0,0										
Rattenberg	160	350	500	750	1.100	1.450	1.750	-	272	0,0										
Reith im Alpbachtal	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	92	1.259	7,2										
Rettenschöss	192	384	560	800	1.120	1.440	1.760	55	246	22,4										
Scheffau/Wild.Kaiser	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	154	815	18,9										
Scheffau/Steinberg	120	240	350	500	700	900	1.100	s.o	s.o	s.o										
Schwoich	100	200	290	420	590	760	920	74	1.069	6,9										

* Tiroler Freizeitwohnitzabgabengesetz

** lt. Gebäude- und Wohnungszählung 2011

© Land Tirol - Freizeitwohnitzverzeichnis, Darstellung AK Tirol

Bezirk Kufstein - Teil 2

Gemeinde	Wohnnutzfläche in m ²										im Bezirk									
	bis 30	30-60	60-90	90-150	150-200	200-250	mehr als 250	Fzws. Gesamt	Anzahl Wohnungen**	Fzws- quote										
	100-240	200-480	290-700	420-1000	590-1400	760-1800	920-2200													
TFWAG*																				
Söll	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	196	1.923	10,1										
Thiersee	205	410	598	855	1.198	1.540	1.880	320	1.499	21,3										
Thiersee/Almhütten	135	270	393	565	793	1.020	1.240	s.o	s.o	s.o										
Angerberg	170	340	495	710	995	1.280	1.560	41	872	4,7										
Walchsee	200	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	295	1.014	29,1										
Wildschönau	200	400	580	840	1.180	1.520	1.840	426	2.595	16,4										
Wörgl	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	16	6.530	0,2										

* Tiroler Freizeitwohnsitzabgabengesetz

** lt. Gebäude- und Wohnungszählung 2011

Q: Land Tirol - Freizeitwohnsitzverzeichnis, Darstellung AK Tirol

Bezirk Landeck - Teil 1

Gemeinde	Wohnnutzfläche in m ²										im Bezirk											
	bis 30	30-60	60-90	90-150	150-200	200-250	mehr als 250	Fzws. Gesamt	Anzahl Wohnungen**	Fzws- quote												
	100-240	200-480	290-700	420-1000	590-1400	760-1800	920-2200															
TFWAG*																						
Faggen	170	340	495	710	880	1.280	1.560	-	140	0,0												
Fendels	170	340	495	710	995	1.280	1.560	7	142	4,9												
Fiss	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	4	545	0,7												
Fließ	170	340	495	710	995	1.280	1.560	44	1.265	3,4												
Flirsch	160	320	470	670	930	1.200	1.470	3	448	0,7												
Galtür	100	200	290	420	590	760	920	-	371	0,0												
Grins	170	340	495	710	995	1.280	1.560	6	576	1,0												
Ischgl	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	3	863	0,3												
Kappl	192	384	560	800	1.120	1.440	1.760	27	1.425	1,8												
Kaunerberg	170	340	495	710	995	1.280	1.560	20	184	10,9												
Kaunertal	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	5	227	2,2												
Kauns	120	240	350	500	700	900	1.100	1	218	0,5												
Ladis	170	340	495	710	995	1.280	1.560	20	319	6,3												
Landeck	170	340	495	710	995	1.280	1.560	91	3.623	2,5												
Nauders	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	2	692	0,3												
Petneu am Arlberg	200	400	570	810	1.130	1.460	1.780	26	768	3,3												
Pfunds	170	340	495	710	995	1.280	1.560	26	1.287	1,9												
Pians	130	250	360	520	730	940	1.140	-	351	0,0												
Prutz	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	-	783	0,0												
Ried im Oberinntal	180	370	540	780	1.200	1.480	1.800	4	571	0,7												
St.Anton am Arlberg	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	364	1.884	19,3												
Schönwies	170	340	495	710	995	1.280	1.560	1	688	0,1												
See	192	384	560	800	1.120	1.440	1.760	2	450	0,2												
Serfaus	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	7	546	1,3												
Spiss	100	200	290	420	590	760	920	1	74	1,4												

* Tiroler Freizeitwohnsitzabgabengesetz

** lt. Gebäude- und Wohnungszählung 2011

© Land Tirol - Freizeitwohnsitzverzeichnis, Darstellung AK Tirol

Bezirk Landeck - Teil 2

Gemeinde	Wohnnutzfläche in m ²										im Bezirk		
	bis 30	30-60	60-90	90-150	150-200	200-250	mehr als 250	Fzws. Gesamt	Anzahl Wohnungen**	Fzws- quote			
	100-240	200-480	290-700	420-1000	590-1400	760-1800	920-2200						
Stanz bei Landeck	170	340	495	710	995	1.280	1.560	6	244	2,5			
Strengen	170	340	495	710	995	1.280	1.560	15	507	3,0			
Tobadill	170	340	495	710	995	1.280	1.560	15	268	5,6			
Tösens	120	240	350	500	700	900	1.100	1	255	0,4			
Zams	170	340	495	710	995	1.280	1.560	64	1.695	3,8			

* Tiroler Freizeitwohnsitzabgabengesetz

** lt. Gebäude- und Wohnungszählung 2011

Q: Land Tirol - Freizeitwohnsitzverzeichnis, Darstellung AK Tirol

Bezirk Lienz - Teil 1

Gemeinde	Wohnnutzfläche in m ²										im Bezirk						
	bis 30	30-60	60-90	90-150	150-200	200-250	mehr als 250	Fzws. Gesamt	Anzahl Wohnungen**	Fzws- quote							
	100-240	200-480	290-700	420-1000	590-1400	760-1800	920-2200										
TFWAG*																	
Abfaltersbach	100	200	290	420	590	760	920	8	260	3,1							
Ainet	170	340	495	710	995	1.280	1.560	6	359	1,7							
Amlach	175	350	508	735	1.033	1.330	1.610	4	184	2,2							
Anras	130	260	377	546	767	988	1.196	14	503	2,8							
Assling	180	350	550	800	1.100	1.350	1.750	36	776	4,5							
Außervillgraten	100	200	290	420	590	760	920	9	275	3,3							
Dölsach	100	200	300	450	600	800	1.000	43	1.045	4,0							
Gaimberg	100	200	290	420	590	760	920	75	445	16,6							
Hopfgarten/Defereggan	130	260	377	546	767	988	1.196	13	293	4,4							
Innervillgraten	100	200	290	420	590	760	920	-	286	0,0							
Iselsberg-Stronach	170	340	495	710	995	1.280	1.560	51	336	15,2							
Kals am Großglockner	120	240	350	500	700	900	1.100	10	471	1,9							
Kartitsch	170	340	495	710	995	1.280	1.560	16	345	4,1							
Lavant	100	200	290	420	590	760	920	1	123	0,8							
Leisach	170	340	495	710	995	1.280	1.560	4	354	1,1							
Lienz	200	400	580	840	1.180	1.520	1.840	106	6.759	1,5							
Matrei in Osttirol / Markt	200	400	600	800	1.000	1.520	1.840	145	1.967	7,4							
Matrei in Osttirol / Land	100	200	290	420	590	760	920	s.o	s.o	s.o							
Nikolsdorf	100	200	290	420	590	760	920	12	374	3,2							
Nußdorf-Debant	100	200	290	420	590	760	920	67	1.503	4,5							
Oberlienz	100	200	290	420	590	760	920	22	473	4,7							
Obertilliach	125	250	363	525	738	950	1.150	6	305	2,0							
Prägraten	180	270	450	720	1.050	1.350	1.650	15	408	3,4							
St.Jakob/Defereggan	170	340	495	710	995	1.280	1.560	53	499	10,2							
St.Johann im Walde	100	200	290	420	590	760	920	5	110	4,5							

* Tiroler Freizeitwohnsitzabgabengesetz

** lt. Gebäude- und Wohnungszählung 2011

Q. Land Tirol - Freizeitwohnsitzverzeichnis, Darstellung AK Tirol

Bezirk Lienz - Teil 2

Gemeinde	Wohnnutzfläche in m ²										im Bezirk							
	bis 30	30-60	60-90	90-150	150-200	200-250	mehr als 250	Fzws. Gesamt	Anzahl Wohnungen**	Fzws- quote								
	100-240	200-480	290-700	420-1000	590-1400	760-1800	920-2200											
TFWAG*																		
St. Veit in Deferegggen	130	260	377	546	767	988	1.196	45	302	14,6								
Schlaiten	130	260	377	546	767	988	1.196	4	183	2,2								
Sillian	120	240	348	504	708	912	1.104	47	969	3,8								
Strassen	100	200	290	420	590	760	920	-	300	0,0								
Thurn	100	200	290	420	590	760	920	53	345	15,1								
Tristach	168	336	490	700	980	1.260	1.540	15	561	2,7								
Untertilliach	125	250	363	526	738	950	1.150	5	96	5,2								
Virgen	170	340	495	710	995	1.280	1.560	34	806	4,2								
Heinfels	100	200	290	420	590	760	920	11	408	2,2								

* Tiroler Freizeitwohnsitzabgabengesetz

** lt. Gebäude- und Wohnungszählung 2011

Q: Land Tirol - Freizeitwohnsitzverzeichnis, Darstellung AK Tirol

Bezirk Reutte - Teil 1

Gemeinde	Wohnnutzfläche in m ²										im Bezirk									
	bis 30	30-60	60-90	90-150	150-200	200-250	mehr als 250	Fzws. Gesamt	Anzahl Wohnungen**	Fzws- quote										
	100-240	200-480	290-700	420-1000	590-1400	760-1800	920-2200													
TFWAG*																				
Bach	170	340	495	710	995	1.280	1.560	17	316	5,4										
Berwang	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	81	353	22,7										
Biberwier	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	17	348	4,9										
Bichlbach	212	424	618	884	1.238	1.592	1.944	20	413	4,8										
Breitenwang	170	340	495	710	995	1.280	1.560	-	713	0,0										
Ehenbichl	170	340	495	710	995	1.280	1.560	4	398	1,0										
Ehrwald	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	111	1.879	5,9										
Elbigenalp	170	340	495	710	995	1.280	1.560	30	489	6,1										
Elmen	170	340	495	710	995	1.280	1.560	6	191	3,1										
Forchach	170	340	495	710	995	1.280	1.560	10	122	8,2										
Grän	216	432	630	900	1.260	1.620	1.980	39	292	13,4										
Gramais	170	340	495	710	995	1.280	1.560	-	47	0,0										
Häselgehr	170	340	495	710	995	1.280	1.560	26	293	8,9										
Heitenwang	180	360	522	756	1.062	1.368	1.656	9	240	3,8										
Hinterhornbach	170	340	495	710	995	1.280	1.560	35	46	76,1										
Höfen	200	390	560	800	1.120	1.440	1.760	8	621	1,3										
Holzgau	170	340	495	710	995	1.280	1.560	19	277	6,9										
Jungholz	192	384	560	800	1.120	1.440	1.760	42	237	17,7										
Kaisers	170	340	495	710	995	1.280	1.560	6	39	15,4										
Lechaschau	120	240	350	500	700	900	1.100	8	1.007	0,8										
Lermoos	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	22	651	3,2										
Musau	100	200	290	420	590	760	920	1	189	0,5										
Namlos	100	200	290	420	590	760	920	11	44	25,0										
Nesselwängle	216	432	630	900	1.260	1.620	1.980	17	244	7,0										
Pfafflar	175	350	507	735	1.032	1.330	1.610	9	100	9,0										

* Tiroler Freizeitwohnsitzabgabengesetz

** lt. Gebäude- und Wohnungszählung 2011

Q: Land Tirol - Freizeitwohnsitzverzeichnis, Darstellung AK Tirol

Bezirk Reutte - Teil 2

Gemeinde	Wohnnutzfläche in m ²										im Bezirk							
	bis 30	30-60	60-90	90-150	150-200	200-250	mehr als 250	Fzws. Gesamt	Anzahl Wohnungen**	Fzws- quote								
	100-240	200-480	290-700	420-1000	590-1400	760-1800	920-2200											
TFWAG*																		
Pfiach	192	384	560	800	1.120	1.440	1.760	31	633	4,9								
Pinswang	125	250	363	525	738	950	1.150	12	201	6,0								
Reutte	100	200	290	420	590	760	920	24	3.358	0,7								
Schattwald	192	384	560	800	1.120	1.440	1.760	25	222	11,3								
Stanzach	170	340	495	710	995	1.280	1.560	62	230	27,0								
Steeg	170	340	495	710	995	1.280	1.560	17	308	5,5								
Tannheim	216	432	630	900	1.260	1.620	1.980	21	555	3,8								
Vils	170	340	495	710	995	1.280	1.560	27	757	3,6								
Vorderhornbach	140	280	406	588	826	1.064	1.288	16	137	11,7								
Wängle	216	432	630	900	1.260	1.620	1.980	21	457	0,4								
Weißbach am Lech	192	384	560	800	1.120	1.440	1.760	6	606	1,0								
Zöbblen	192	384	560	800	1.120	1.440	1.760	10	106	9,4								

* Tiroler Freizeitwohnsitzabgabengesetz

© Land Tirol - Freizeitwohnsitzverzeichnis, Darstellung AK Tirol

Bezirk Schwaz - Teil 2

Gemeinde	Wohnnutzfläche in m ²										im Bezirk				
	bis 30	30-60	60-90	90-150	150-200	200-250	mehr als 250	Fzws. Gesamt	Anzahl Wohnungen**	Fzws- quote					
	100-240	200-480	290-700	420-1000	590-1400	760-1800	920-2200								
TFWAG*															
Stans	100	200	290	420	590	760	920	4	914	0,4					
Steinberg am Rofan	170	340	495	710	995	1.280	1.560	67	218	30,7					
Strass im Zillertal	180	360	525	750	1.050	1.350	1.650	-	374	0,0					
Stumm	180	360	525	750	1.050	1.350	1.650	29	893	3,0					
Stummerberg	120	240	350	500	700	900	1.100	199	496	40,1					
Terfens	180	360	525	750	1.050	1.350	1.650	10	984	1,0					
Tux	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	54	949	5,7					
Uderns	180	360	525	750	1.050	1.350	1.650	12	778	1,5					
Vomp	180	360	525	750	1.050	1.350	1.650	40	2.164	1,8					
Weer	180	360	525	750	1.050	1.350	1.650	2	752	0,3					
Weerberg	180	360	525	750	1.050	1.350	1.650	188	1.235	15,2					
Wiesing	180	360	525	750	1.050	1.350	1.650	-	928	0,0					
Zell am Ziller	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	2	914	0,1					
Zellberg	240	480	700	1.000	1.400	1.800	2.200	101	325	31,1					

* Tiroler Freizeitwohnsitzabgabengesetz

** lt. Gebäude- und Wohnungszählung 2011

Q: Land Tirol - Freizeitwohnsitzverzeichnis, Darstellung AK Tirol

CREDITS BILDER

Alle Bilder/ Abbildungen - Free to use.



Impressum:
Medieninhaber und Verleger:
Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol
Maximilianstraße 7, 6020 Innsbruck
Verfasser: Abteilung Wirtschaftspolitik, AK Tirol

Arbeiterkammer Tirol
Maximilianstraße 7, 6020 Innsbruck
www.ak-tirol.com
wirtschaftspolitik@tirol.com

AK Tirol in den Bezirken:

Imst, Rathausstraße 1, 6460 Imst
Kitzbühel, Rennfeld 13, 6370 Kitzbühel
Kufstein, Arkadenplatz 2, 6330 Kufstein
und Wörgl, Bahnhofplatz 6, 6300 Wörgl
Landeck, Malsersstraße 11, 6500 Landeck
Osttirol / Lienz, Beda-Weber-Gasse 22, 9900 Lienz
Reutte, Mühlner Straße 22, 6600 Reutte
Schwaz, Münchner Straße 20, 6130 Schwaz
Telfs, Moritzenstraße 1, 6410 Telfs

AK Servicenummer:
Tel.: 0800/ 22 55 22