

Begutachtungsentwurf (Stand: 13.04.2023)

**Gesetz  
über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnsitzen und Wohnungsleerständen –  
Sammelgesetz**

Der Landtag hat beschlossen:

**Artikel I**

**Gesetz  
über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnsitzen und Wohnungsleerständen  
(Zweitwohnungsabgabegesetz – ZAG)**

**1. Abschnitt  
Allgemeines**

§ 1

**Ermächtigung zur Erhebung der Abgabe**

Die Gemeinden werden ermächtigt, durch Beschluss der Gemeindevertretung eine Abgabe von Zweitwohnungen (Zweitwohnungsabgabe) nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zu erheben.

§ 2

**Abgabegenstand**

- (1) Der Zweitwohnungsabgabe unterliegen Zweitwohnungen im Sinne des Abs. 2.
- (2) Als Zweitwohnungen gelten
  - a) Wohnungen im Sinne des § 2 Z. 4 des Bundesgesetzes über das Gebäude- und Wohnungsregister, die in das Gebäude- und Wohnungsregister eingetragen sind und an denen in Summe mehr als 26 Wochen im Kalenderjahr weder eine Meldung als Hauptwohnsitz nach den Daten des Zentralen Melderegisters noch eine Ausnahme im Sinne des Abs. 3 vorliegt,
  - b) Wohnwagen im Sinne des § 1 Abs. 2 lit. d des Campingplatzgesetzes, die für die Dauer von mehr als zehn Wochen aufgestellt sind.
- (3) Ausgenommen sind:
  - a) Wohnungen, die bestimmungsgemäß Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen dienen, soweit sie gemäß § 16 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes nicht als Ferienwohnung gelten,
  - b) Wohnungen, die bestimmungsgemäß auch unmittelbar als Arbeitsstätte für Zwecke der selbständigen Berufsausübung mit Kundenkontakten, wie z.B. als Arzt oder Ärztin, Psychotherapeut oder Psychotherapeutin udgl., verwendet werden,
  - c) Wohnungen, die bestimmungsgemäß als Unterkunft im Rahmen des Schulbesuchs, des Wehr- oder Zivildienstes, der Berufsausbildung oder der Berufsausübung verwendet werden,
  - d) Wohnungen, die aufgrund einer Betreuung der wohnungsinnehabenden Person in einer stationären Einrichtung oder aus vergleichbaren Gründen von dieser nicht mehr als Hauptwohnsitz verwendet werden können,
  - e) Wohnungen, die für Zwecke der notwendigen Pflege oder Betreuung von Menschen verwendet werden,
  - f) Wohnungen, die im Rahmen des Projekts der Landesregierung „Sicher Vermieten“ zur Aktivierung von Leerstand zur Miete angeboten werden,

g) Wohnungen, deren Benützung nach den baurechtlichen oder sonstigen öffentlich rechtlichen Vorschriften nicht zulässig ist.

(4) Die Gemeindevertretung kann durch Verordnung bestimmen, dass folgende Zweitwohnungen nicht der Zweitwohnungsabgabe unterliegen:

a) Ferienwohnungen (§ 16 des Raumplanungsgesetzes), sofern keine Eigennutzung durch die abgabepflichtige Person oder deren nahe Angehörige (§ 16 Abs. 4 des Raumplanungsgesetzes) erfolgt und sie, wie bei der Privatzimmervermietung, über die örtliche Tourismusorganisation angeboten und nur für kurze Zeit an Gäste überlassen werden,

b) Ferienwohnungen (§ 16 des Raumplanungsgesetzes), die Teil eines Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebäudes sind, wenn

1. diese Wohnungen ausschließlich von der abgabepflichtigen Person oder deren nahen Angehörigen (§ 16 Abs. 4 des Raumplanungsgesetzes) benützt werden,

2. die ortsübliche Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen im betroffenen Gebiet, sofern solche der abgabepflichtigen Person gehören, rechtlich und tatsächlich gesichert ist, und

3. das Maisäß-, Vorsäß- oder Alpgebäude und die auf allfälligen dazugehörigen landwirtschaftlichen Flächen (Z. 2) befindlichen Wirtschaftsgebäude tatsächlich erhalten werden,

c) Ferienwohnungen (§ 16 des Raumplanungsgesetzes), in denen nach den gegebenen Umständen pro Jahr mehr als die in der Verordnung festgelegte Anzahl von gästetaxenpflichtigen Nächtigungen zu erwarten sind, sofern keine Eigennutzung durch die abgabepflichtige Person oder deren nahe Angehörige (§ 16 Abs. 4 des Raumplanungsgesetzes) erfolgt, oder

d) Wohnwagen, die auf einem Campingplatz aufgestellt werden.

(5) Personen, die sich auf eine Ausnahme nach Abs. 3 oder Abs. 4 berufen, haben die Umstände nachzuweisen. Kann ihnen ein Beweis nach den Umständen des Einzelfalls nicht zugemutet werden, genügt die Glaubhaftmachung.

### § 3

#### **Abgabepflichtige Person**

(1) Abgabepflichtige Person ist der Eigentümer oder die Eigentümerin der Zweitwohnung. Miteigentümer und Miteigentümerinnen schulden die Abgabe zur ungeteilten Hand. Dies gilt nicht, wenn mit dem Miteigentumsanteil das dingliche Recht auf ausschließliche Nutzung und Verfügung über eine selbständige Wohnung (Wohnungseigentum) verbunden ist.

(2) Ist die Zweitwohnung über das gesamte Kalenderjahr an eine bestimmte Person vermietet, verpachtet oder sonst zum Gebrauch überlassen, ist diese Person die abgabepflichtige Person, sofern der Eigentümer oder die Eigentümerin dies vor Entstehen der Abgabenschuld verlangt und die erforderlichen Daten (Name und Adresse der wohnungsinnehabenden Person) der Behörde bekannt gibt. Der Eigentümer oder die Eigentümerin haftet persönlich für die Abgabenschulden.

## **2. Abschnitt**

### **Zweitwohnungen in Gebäuden**

#### § 4

#### **Bemessungsgrundlage, Höhe der Abgabe**

(1) Die jährliche Abgabe ist von der Geschoßfläche der Zweitwohnung zu bemessen. Geschoßfläche ist die Summe der Flächen allseits umschlossener Räume, die der Nutzung der Zweitwohnung dienen, einschließlich der Innenwände, jedoch ohne die Außenwände. Gemeinschaftsräume sowie Stiegen, Gänge, Garagen, Keller usw. zählen zur Geschoßfläche, wobei diese Flächen auf die einzelnen Wohnungen nach ihrer Größe aufzuteilen sind.

(2) Die Höhe der Abgabe ist von der Gemeindevertretung durch Verordnung festzulegen. Die Abgabe darf jährlich je Quadratmeter der Geschoßfläche

a) in Gemeinden, in denen bei mehr als 30,00 v.H. der Wohnungen keine Meldung als Hauptwohnsitz vorliegt, höchstens 18,50 Euro betragen;

b) in Gemeinden, in denen bei mehr als 15,00 v.H. der Wohnungen keine Meldung als Hauptwohnsitz vorliegt, höchstens 14,10 Euro betragen;

c) in Gemeinden, in denen bei bis zu 15,00 v.H. der Wohnungen keine Meldung als Hauptwohnsitz vorliegt, höchstens 8,20 Euro betragen.

Zusätzlich zu den in den lit. a bis c genannten Höchstsätzen gelten folgende Höchstbeträge im Jahr: 2.775,00 Euro (in Gemeinden gemäß lit. a), 2.115,00 Euro (in Gemeinden gemäß lit. b) und 1.230,00 Euro (in Gemeinden gemäß lit. c).

(3) Die Landesregierung hat die Kategorisierung der Gemeinden gemäß Abs. 2 jährlich bis spätestens Ende Jänner eines jeden Kalenderjahres auf der Homepage des Landes zu veröffentlichen.

(4) Die Beträge in Abs. 2 ändern sich zu Beginn eines jeden Kalenderjahres in dem Ausmaß, in dem sich der Jahresdurchschnitt des von der Bundesanstalt Statistik Austria kundgemachten Verbraucherpreisindex mit dem Basisjahr 2020 (VPI 2020) des zweitvorangegangenen Jahres gegenüber jenem des Jahres 2021 geändert hat.

(5) Der Abgabensatz kann für bestimmte Teile des Gemeindegebietes in unterschiedlicher Höhe festgesetzt werden, sofern sich die Anteile an Wohnungen an denen keine Meldung als Hauptwohnsitz vorliegt in den betroffenen Gebietsteilen nicht nur geringfügig unterscheiden. Die Höchstsätze nach Abs. 2 bleiben unberührt.

(6) Die Gemeindevertretung kann durch Verordnung bestimmen, dass von der nach Abs. 2 ermittelten Abgabe für das Fehlen einer Stromversorgung oder einer Wasserentnahmestelle im Gebäude jeweils 20 bis 30 v.H. in Abzug zu bringen sind.

## § 5

### **Entstehung, Bemessung und Fälligkeit der Abgabe**

(1) Die Abgabenschuld entsteht mit Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres.

(2) Die abgabepflichtige Person hat jährlich bis zum 15. Februar des folgenden Jahres die Abgabe zu bemessen und an die Gemeinde zu entrichten.

(3) Der Eigentümer oder die Eigentümerin der Zweitwohnung hat auf Verlangen der Behörde die erforderlichen Planunterlagen zur Berechnung der Geschoßfläche vorzulegen.

## **3. Abschnitt Wohnwagen**

### § 6

(1) Die Höhe der Abgabe ist von der Gemeindevertretung durch Verordnung festzulegen. Die Abgabe darf bei Wohnwagen für jedes Halbjahr der Aufstellung

a) in Gemeinden gemäß § 4 Abs. 2 lit. a höchstens 127,40 Euro betragen;

b) in Gemeinden gemäß § 4 Abs. 2 lit. b höchstens 96,00 Euro betragen;

c) in Gemeinden gemäß § 4 Abs. 2 lit. c höchstens 51,70 Euro betragen.

(2) Die Beträge in Abs. 1 ändern sich zu Beginn eines jeden Kalenderjahres in dem Ausmaß, in dem sich der Jahresdurchschnitt des von der Bundesanstalt Statistik Austria kundgemachten Verbraucherpreisindex mit dem Basisjahr 2020 (VPI 2020) des zweitvorangegangenen Jahres gegenüber jenem des Jahres 2021 geändert hat.

(3) Die Abgabenschuld entsteht mit Ablauf der zehnten Woche nach der Aufstellung des Wohnwagens.

(4) Die abgabepflichtige Person hat bis zum 15. des auf die Vollendung der zehnten Woche der Aufstellung folgenden Monats sowie jeweils ein halbes Jahr später die Abgabe zu bemessen und an die Gemeinde zu entrichten.

(5) Bei Wohnwagen, die auf einem Campingplatz aufgestellt sind, ist der Inhaber oder die Inhaberin des Campingplatzes verpflichtet, die Abgabe von der abgabepflichtigen Person einzuheben, die eingehobenen Beträge jährlich bis zum 15. Februar des folgenden Jahres an die Gemeinde abzuführen und darüber entsprechende Aufzeichnungen zu führen. Der Inhaber oder die Inhaberin des Campingplatzes haftet für die Erfüllung der Abgabepflicht.

## **4. Abschnitt Schlussbestimmungen**

### § 7

#### **Datenverarbeitung, Datenerhebung**

(1) Die Behörde ist ermächtigt, sofern dies zum Zweck der Erhebung der nach diesem Gesetz geregelten Abgabe und der Erfassung gemäß Abs. 3 erforderlich ist, folgende personenbezogene Daten der abgabepflichtigen Person bzw. des Inhabers oder der Inhaberin eines Campingplatzes zu verarbeiten:

- a) Identifikationsdaten (Name, Geschlecht, Geburtsdatum, Titel, die gesetzliche, satzungsgemäße oder firmenmäßige Bezeichnung und hinsichtlich der vertretungsbefugten Organe Name, Geschlecht, Geburtsdatum sowie die Firmenbuchnummer, die Vereinsregisterzahl, die Umsatzsteuer-Identifikationsnummer, Ordnungsnummer im Ergänzungsregister),
- b) Erreichbarkeitsdaten (Wohnsitzdaten und sonstige Adressdaten, die Telefonnummer, elektronische Kontaktdaten wie insbesondere E-Mail-Adresse und Telefax-Nummer),
- c) Bankverbindungen,
- d) Daten über den Abgabegenstand und über die Ausnahmen von der Abgabepflicht,
- e) grundstücks-, gebäude-, wohnungsbezogene Daten oder Daten zum Wohnwagen.

(2) Zum Zweck der Erhebung der Zweitwohnungsabgabe und der Erfassung gemäß Abs. 3 ist die Behörde berechtigt auf automationsunterstütztem Weg

- a) eine Verknüpfungsanfrage mit dem Zentralen Melderegister nach dem Kriterium Adresse im Sinne des § 16a Abs. 3 des Meldegesetzes 1991 durchzuführen,
- b) in das lokale Gebäude- und Wohnungsregister Einsicht zu nehmen,
- c) auf die Daten der Baubehörde für die betreffende Wohnung zuzugreifen.

(3) Die Behörde hat alle Zweitwohnungen, an denen nach den Daten des Zentralen Melderegisters weder eine Wohnsitzmeldung (Hauptwohnsitz oder Zweitwohnsitz) noch ein Ausnahmegrund nach § 2 Abs. 3 vorliegt, als leerstehende Wohnungen für allfällige Maßnahmen zur Aktivierung von Leerstand zu erfassen und die entsprechenden Daten (Anzahl, Adresse, Geschosßfläche der einzelnen Wohnung) auf Verlangen der Landesregierung auch dieser für allfällige Maßnahmen zur Aktivierung von Leerstand zu übermitteln.

(4) Die Behörde darf die personenbezogenen Daten gemäß Abs. 1 lit. d und e sowie Abs. 3 auch den Behörden nach den bau- und raumplanungsrechtlichen Vorschriften übermitteln, soweit diese Daten zur Wahrnehmung der Aufgaben nach den bau- und raumplanungsrechtlichen Vorschriften erforderlich sind.

## § 8

### **Eigener Wirkungsbereich, Behörde**

(1) Die in diesem Gesetz geregelten Aufgaben der Gemeinde sind solche des eigenen Wirkungsbereiches.

(2) Behörde ist der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin der Gemeinde, in deren Gebiet der abgabepflichtige Tatbestand verwirklicht wird.

## § 9

### **Inkrafttreten und Außerkrafttreten**

(1) Dieses Gesetz tritt am 1. Jänner 2024 in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt das Gesetz über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnsitzen, LGBl.Nr. 84/1997, in der Fassung LGBl.Nr. 58/2001, Nr. 57/2009, Nr. 27/2012, Nr. 27/2015, Nr. 78/2017, Nr. 80/2017 und Nr. 39/2019, außer Kraft.

(3) Verordnungen aufgrund dieses Gesetzes dürfen bereits ab Kundmachung des Gesetzes erlassen werden. Sie dürfen jedoch frühestens am 1. Jänner 2024 in Kraft treten.

## **Artikel II**

Das Tourismusgesetz, LGBl.Nr. 86/1997, in der Fassung LGBl.Nr. 58/2001, Nr. 24/2002, Nr. 69/2008, Nr. 25/2011, Nr. 44/2013, Nr. 79/2017 und Nr. 12/2021, wird wie folgt geändert:

1. Im § 7 Abs. 4 wird nach dem Wort „Gebietskörperschaften“ die Wortfolge „und Gemeindeverbände“ eingefügt.

2. Dem § 7 werden folgende Abs. 5 und 6 angefügt:

„(5) Sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechts sind nur abgabepflichtig im Sinne des Abs. 1, soweit sie im Rahmen ihrer Betriebe gewerblicher Art der Umsatzsteuer unterliegen (§ 2 Abs. 3 des Umsatzsteuergesetzes 1994).

(6) Einrichtungen, die die Voraussetzungen einer abgabenrechtlichen Begünstigung für gemeinnützige, mildtätige und kirchliche Zwecke nach Maßgabe der §§ 34 bis 47 der Bundesabgabenordnung erfüllen, sind nicht abgabepflichtig im Sinne des Abs. 1.“

3. Im § 10 Abs. 1 entfällt die Wortfolge „in der Fassung BGBl. Nr. 21/1995,“.

4. Im § 10 Abs. 1 lit. a entfällt der Ausdruck „bis 3“ und wird die Wortfolge „, in der Fassung BGBl. Nr. 21/1995“ durch die Wortfolge „,; dies gilt nicht für Umsätze aus Ausfuhrlieferungen im Sinne des § 7 Abs. 1 Z. 3 des Umsatzsteuergesetzes 1994“ ersetzt.

5. Der § 10 Abs. 1 lit. b und c lautet:

- „b) Umsätze aus Lieferungen an einen Ort außerhalb Vorarlbergs, sofern das zugrundeliegende Rechtsgeschäft nicht in Vorarlberg geschlossen wurde;
- c) Umsätze aus sonstigen Leistungen (§ 3a Abs. 1 des Umsatzsteuergesetzes), soweit sie nicht ausschließlich oder überwiegend in Vorarlberg erbracht wurden, sowie Umsätze aus geistigen Leistungen mit wissenschaftlichem, literarischem, künstlerischem, technischem, buchhalterischem oder vergleichbarem Inhalt, wenn deren Verwendungsort nicht ausschließlich oder überwiegend in Vorarlberg liegt;“

6. Der § 10 Abs. 1 lit. d entfällt; die bisherigen lit. e bis g werden als lit. d bis f bezeichnet.

7. Im § 12 Abs. 5 wird das Wort „Ferienwohnungen“ durch das Wort „Zweitwohnungen“ und das Wort „Zweitwohnsitzabgabe“ durch das Wort „Zweitwohnungsabgabe“ ersetzt.

8. Im § 15 Abs. 1 lit. e wird das Wort „Ferienwohnung“ durch das Wort „Zweitwohnung“ und das Wort „Zweitwohnsitzabgabe“ durch das Wort „Zweitwohnungsabgabe“ ersetzt.

9. Nach dem § 20 wird folgender § 21 eingefügt:

„§ 21  
**Verweise**

Soweit in diesem Landesgesetz auf Rechtsvorschriften des Bundes verwiesen wird, sind diese in folgender Fassung anzuwenden:

- a) Bankwesengesetz, BGBl. Nr. 532/1993, in der Fassung BGBl. I Nr. 237/2022;
- b) Bundesabgabenordnung, BGBl. Nr. 194/1961, in der Fassung BGBl. I Nr. 108/2022;
- c) E-Commerce-Gesetz, BGBl. I Nr. 152/2001, in der Fassung BGBl. I Nr. 61/2022;
- d) Glücksspielgesetz, BGBl. Nr. 620/1989, in der Fassung BGBl. I Nr. 3/2023;
- e) Kommunalsteuergesetz 1993, BGBl. Nr. 819/1993, in der Fassung BGBl. I Nr. 93/2022;
- f) Umsatzsteuergesetz 1994, BGBl. Nr. 663/1994, in der Fassung BGBl. I Nr. 194/2022.“

10. Der bisherige § 21 wird als § 22 bezeichnet.

11. Dem nunmehrigen § 22 wird folgender Abs. 7 angefügt:

„(7) Art. II des Gesetzes über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnsitzen und Wohnungsleerständen – Sammelgesetz, LGBl.Nr. XX/2023, tritt am 1. Jänner 2024 in Kraft.“