



Information zur Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabe

Ab 1. Jänner 2023 ist auf Grundlage des Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetzes (kurz: TFLAG) neben der Freizeitwohnsitzabgabe für die Verwendung eines Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz auch eine Abgabe für den Leerstand von Wohnsitz zu entrichten. Der sozialpolitische Zweck der Leerstandsabgabe liegt darin, bereits vorhandenen Wohnraum für Wohnungssuchende zur Verfügung zu stellen und damit eine Verringerung des Wohnungsdruckes im Sinne der Sicherung leistbaren Wohnraumes zu erzielen.

I. Freizeitwohnsitzabgabe

Die Regelungen zur Freizeitwohnsitzabgabe bleiben im TFLAG im Wesentlichen unverändert aufrecht (wie zuvor im Tiroler Freizeitwohnsitzabgabegesetz). Freizeitwohnsitze sind 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 dienen.

Der **jährlich** zu entrichtende Betrag ergibt sich aus der vom Gemeinderat erlassenen Verordnung vom 25.11.2025 über die Höhe der Freizeitwohnsitzabgabe wie folgt:

| | |
|--|------------|
| a) bis 30 m ² Nutzfläche mit | € 240,00 |
| b) von mehr als 30 m ² bis 60 m ² Nutzfläche mit | € 480,00 |
| c) von mehr als 60 m ² bis 90 m ² Nutzfläche mit | € 696,00 |
| d) von mehr als 90 m ² bis 150 m ² Nutzfläche mit | € 1.008,00 |
| e) von mehr als 150 m ² bis 200 m ² Nutzfläche mit | € 1.416,00 |
| f) von mehr als 200 m ² bis 250 m ² Nutzfläche mit | € 1.824,00 |
| g) von mehr als 250 m ² Nutzfläche mit | € 2.208,00 |

Dieser Betrag ist **bis 30. April eines jeden Jahres** an die Gemeinde Brixen im Thale unter Angabe der Nutzfläche zu entrichten.

II. Leerstandsabgabe NEU

Ab 1. Jänner 2023 ist für einen Leerstand aufgrund der Verordnung des Gemeinderates vom 23.11.2022 über die Höhe der Leerstandsabgabe **monatlich** eine Abgabe wie folgt zu entrichten:

| | |
|--|----------|
| a) bis 30 m ² Nutzfläche mit | € 35,00 |
| b) von mehr als 30 m ² bis 60 m ² Nutzfläche mit | € 70,00 |
| c) von mehr als 60 m ² bis 90 m ² Nutzfläche mit | € 98,00 |
| d) von mehr als 90 m ² bis 150 m ² Nutzfläche mit | € 140,00 |
| e) von mehr als 150 m ² bis 200 m ² Nutzfläche mit | € 189,00 |
| f) von mehr als 200 m ² bis 250 m ² Nutzfläche mit | € 245,00 |
| g) von mehr als 250 m ² Nutzfläche mit | € 301,00 |

Die Leerstandsabgabe ist für Gebäude, Wohnungen und sonstige Teile von Gebäuden, die über einen durchgehenden Zeitraum von mindestens 6 Monaten nicht als Wohnsitz verwendet werden (Leerstand) zu entrichten.

Als Wohnsitz gemäß TFLAG gilt der Hauptwohnsitz, ein Freizeitwohnsitz, Wohnsitz zur Ausübung eines Berufes oder einer Erwerbstätigkeit sowie Wohnsitz, die für die Dauer des Besuches von Schulen, Hochschulen oder Universitäten verwendet werden. Solange Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäuden als Wohnsitz in diesem Sinne verwendet werden, liegt kein Leerstand vor.

Ausnahmen von der Leerstandsabgabe finden sich in § 7 TFLAG. Ein Ausnahmetatbestand ist vom Abgabepflichtigen im Zuge der Abgabenerklärung bekannt zu geben und glaubhaft zu machen.

Selbstbemessung bzw. Einhebung der Leerstandsabgabe

Bei der Leerstandsabgabe handelt es sich, wie bei der Freizeitwohnsitzabgabe, um eine Selbstbemessungsabgabe. Der Abgabepflichtige selbst hat die Abgabe zu bemessen und bis 30. April eines jeden Folgejahres an die Gemeinde zu entrichten. Dazu ist die Nutzfläche des Leerstandes zu ermitteln und die daraus verordnete monatliche Leerstandsabgabe (a-g) mit den Leerstandsmonaten zu multiplizieren. Die Nutzfläche ist nach den der Baubewilligung bzw. Bauanzeige und allfälligen Änderungen zugrundeliegenden Unterlagen zu berechnen. Die Selbstbemessung ist einmal pro Jahr, für die im vergangenen Jahr entstandenen Abgabensprüche, bis zum 30. April vorzunehmen und an die Gemeinde zu entrichten. Der Abgabenschuldner hat der Gemeinde die als Berechnungsgrundlage herangezogene Nutzfläche bekanntzugeben.

Entstehen des Abgabenspruches der Leerstandsabgabe

Da der Abgabentatbestand erst erfüllt ist, wenn das Gebäude, die Wohnung oder sonstiger Gebäudeteil über einen durchgehenden Zeitraum von 6 Monaten nicht als Wohnsitz verwendet wird, entsteht der Abgabentatbestand erstmalig für die ersten 6 Kalendermonate mit Vollendung des 6. Kalendermonats, in dem der Leerstand besteht. Für die weiteren Monate entsteht der Abgabenspruch mit Vollendung des Monats, in dem ein Leerstand fortbesteht. Die Leerstandsabgabe ist somit für jeden Monat, in dem ein Leerstand besteht, zu bemessen und zu entrichten.

Beispiel: Das Gebäude steht seit dem 03.07. des vorangegangenen Kalenderjahres für 14 Monate leer. Der Leerstand hat daher am 01.08. begonnen, da für den Zeitraum eines Leerstandes nur volle Kalendermonate maßgeblich sind. Der Abgabenspruch (ist Vollendung von 6 Monaten) entsteht somit erstmals mit 01.02. des laufenden Kalenderjahres und in weiterer Folge für jeden Kalendermonat, in dem der Leerstand andauert. Der Juli des vorausgegangenen Kalenderjahres ist bei der Berechnung der Leerstandsabgabe nicht zu berücksichtigen. Im darauffolgenden Kalenderjahr hat der Abgabenschuldner die Abgabe für 14 Monate zu bemessen und die Abgabe zu entrichten.

Nach einer Unterbrechung des Leerstandes z.B. wegen Vermietung oder eines daran anschließenden neuerlichen Leerstandes entsteht der Abgabenspruch nach 6 Monaten neu.

Beispiel: Das Gebäude steht vom 01.02. bis 31.10. leer. Der Abgabenspruch entsteht daher am 31.07. und dauert bis 31.10. an (die Leerstandsabgabe ist für 9 Monate zu entrichten). Mit 01.11. wird das Gebäude einer Vermietung zugeführt. Die Vermietung endet am 31.03. des folgenden Jahres und das Gebäude steht erneut bis 31.12. leer. Damit entsteht ein neuer Abgabenspruch zum 30.09. und dauert bis 31.12. an (Leerstandsabgabe ist für 9 Monate zu entrichten).

Wer Abgabenschuldner ist, regelt § 8 TFLAG.

Für detailliertere Informationen wird auf das Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz (TFLAG) und die Verordnungen des Gemeinderates der Gemeinde Brixen im Thale über die Höhe der Freizeitwohnsitzabgabe und die Höhe der Leerstandsabgabe verwiesen. Diese können auf der Homepage der Gemeinde Brixen im Thale unter dem Menüpunkt „Verordnungen“ abgerufen werden. Unter dem Menüpunkt „Formulare“ finden Sie die Formulare für die Erstattung der Abgabenerklärung. Für Auskünfte stehen Ihnen auch unser Mitarbeiter in der Gemeindeverwaltung während der Parteienverkehrszeiten persönlich bzw. telefonisch jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Der Bürgermeister

Andreas Brugger