



Landesgesetzblatt für Tirol

Amtssigniert, SID2025051231236
Informationen unter: amtssignatur.tirol.gv.at

Jahrgang 2025

Kundgemacht am 23. Mai 2025

38. Änderung des Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetzes

38. Gesetz vom 19. März 2025, mit dem das Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz geändert wird

Der Landtag hat beschlossen:

Artikel I

Das Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz, LGBl. Nr. 86/2022, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 59/2024, wird wie folgt geändert:

1. § 6 hat zu lauten:

„§ 6

Abgabengegenstand

(1) Die Gemeinden werden ermächtigt, für Wohnungen im Sinn des § 2 Z 4 des GWR-Gesetzes, BGBl. I Nr. 9/2004, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl. I Nr. 78/2018, die über einen durchgehenden Zeitraum von sechs Monaten keine Meldung als Hauptwohnsitz nach den Daten des Zentralen Melderegisters aufweisen und für die keine Ausnahme nach § 7 vorliegt (Leerstand), eine Leerstandsabgabe zu erheben.

(2) Die Leerstandsabgabe ist eine ausschließliche Gemeindeabgabe.“

2. § 7 hat zu lauten:

„§ 7

Ausnahmen

Von der Abgabepflicht nach § 6 Abs. 1 ausgenommen sind

- a) Freizeitwohnsitze nach § 1 Abs. 2, auch wenn sie über einen durchgehenden Zeitraum von zumindest sechs Monaten in einem Kalenderjahr nicht als solche verwendet werden;
- b) Wohnungen im Sinn des § 6 Abs. 1,
 1. die für die Dauer der Ausübung einer Erwerbstätigkeit oder der Ausübung eines Berufes als Wohnsitz oder für die Dauer des Besuches lehrplanmäßiger Veranstaltungen von öffentlichen Schulen, Hochschulen oder Universitäten als Wohnsitz verwendet werden;
 2. die aus rechtlichen, bautechnischen oder vergleichbaren sonstigen Gründen nicht gebrauchstauglich oder nutzbar sind und deren Instandsetzung wirtschaftlich nicht zumutbar ist;
 3. in Gebäuden mit bis zu zwei Wohnungen, in denen der bzw. die Eigentümer des Gebäudes in einer der Wohnungen seinen bzw. ihren Hauptwohnsitz hat bzw. haben;
 4. die für gewerbliche, land- und forstwirtschaftliche oder berufliche Zwecke verwendet werden, wie insbesondere Ordinationen, Büros, Kanzleien, Privatzimmervermieter und Geschäftslokale;

5. die von den Eigentümern oder Inhabern aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen nicht mehr als Hauptwohnsitz verwendet werden können;
6. die trotz geeigneter Bemühungen über einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten nicht zum ortsüblichen Mietzins vermietet werden können;
7. die betriebstechnisch notwendig sind, Wohnungen im Rahmen land- und/oder forstwirtschaftlicher Betriebe sowie Dienst- und Naturalwohnungen;
8. für die innerhalb von drei Jahren ab Beginn des Zeitraumes nach § 6 Abs. 1 Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Verwandten in auf- oder absteigender Linie besteht;
9. die sich im Verlassenschaftsverfahren befinden, unabhängig davon, in welchem Land oder Staat das Verlassenschaftsverfahren anhängig ist.“

3. Im § 8 wird folgende Bestimmung als Abs. 3 eingefügt; der bisherige Abs. 3 erhält die Absatzbezeichnung „(4)“:

„(3) Wird ein Gebäude oder eine Wohnung an eine Person vermietet, verpachtet oder sonst überlassen, so ist der Inhaber des Leerstandes Abgabenschuldner. Der Eigentümer bzw. Bauberechtigte haftet neben dem Inhaber des Leerstandes als Gesamtschuldner.“

4. § 9 hat zu lauten:

„§ 9

Bemessungsgrundlage und Höhe der Abgabe

(1) Die Leerstandsabgabe ist nach der Nutzfläche der Wohnung und den Kalendermonaten mit Leerstand (§ 6 Abs. 1) zu bemessen.

(2) Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Bei der Berechnung der Nutzfläche sind Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, Gänge, Treppen, offene Balkone, Loggien und Terrassen nicht zu berücksichtigen. Die Nutzfläche ist nach den der Baubewilligung bzw. -anzeige und allfälligen Änderungen zugrunde liegenden Unterlagen zu berechnen, es sei denn, das tatsächliche Ausmaß weicht mehr als 3 v.H. ab. Änderungen der Nutzfläche sind für die Bemessung der Leerstandsabgabe ab dem Zeitpunkt des Einlangens der Anzeige über die Bauvollendung nach § 44 der Tiroler Bauordnung 2022 zu berücksichtigen.

(3) Die Landesregierung hat nach Maßgabe der lit. a, b und c für die Gemeinden mit Verordnung Basismietwerte für die nachfolgend genannten Kategorien festzulegen (Basismietwerteverordnung). Die Basismietwerte setzen sich zusammen aus

- a) der durchschnittlichen Miete pro Quadratmeter Nutzfläche für eine standardisierte Wohnung mit einer Nutzfläche von 65 m² in der jeweiligen Gemeinde (Kategorie Standardwohnung) sowie
- b) einem prozentuellen Zuschlag für Wohnungen mit einer Nutzfläche von weniger als 40 m² (Kategorie kleine Wohnung) oder einem prozentuellen Abschlag für Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 90 m² (Kategorie große Wohnung) und
- c) einem prozentuellen Zuschlag, wenn die Bauvollendungsmeldung für das Gebäude oder die Wohnung nicht mehr als vier Jahre zurückliegt oder Gebäude und Wohnungen in den vergangenen vier Jahren einer größeren Renovierung nach § 2 Abs. 33 der Tiroler Bauordnung 2022 unterzogen wurden (Kategorie neuwertige Wohnung).

Die Zu- und Abschläge (lit. b und c) sind jeweils von der durchschnittlichen Miete pro Quadratmeter Nutzfläche für eine standardisierte Wohnung mit einer Nutzfläche von 65 m² in der jeweiligen Gemeinde (lit. a) zu bemessen, wobei durch eine entsprechende Staffelung eine lineare Tarifierung im Weg der Festlegung von Schwellenwerten sicherzustellen ist. Die Basismietwerte sind nötigenfalls auf ganze Cent kaufmännisch zu runden.

(4) Die Höhe der monatlichen Abgabe kann mit Verordnung des Gemeinderates pro Quadratmeter Nutzfläche einheitlich für alle Kategorien mit bis zu 30 v.H. der für die jeweilige Gemeinde mit Verordnung nach Abs. 3 erlassenen Basismietwerte festgelegt werden. Die Abgabenhöhe ist nötigenfalls auf ganze Cent kaufmännisch zu runden.

(5) Die Landesregierung hat die Verordnung nach Abs. 3 periodisch, im Abstand von höchstens fünf Jahren, zu evaluieren und bei Bedarf entsprechend zu ändern.“

5. Im § 10 wird im Abs. 2 das Datum „30. April des Folgejahres“ durch das Datum „31. März des Folgejahres“ ersetzt.

7. § 11 Abs. 3 wird aufgehoben.

8. § 13 hat zu lauten:

„§ 13

Verarbeitung personenbezogener Daten

(1) Die Bürgermeister und der Stadtmagistrat Innsbruck sind in ihrem jeweiligen Zuständigkeitsbereich Verantwortliche nach Art. 4 Z 7 der Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung), ABl. 2016 Nr. L 119, S. 1, in der Fassung der Berichtigung ABl. 2021, Nr. L 74, S. 35.

(2) Die nach Abs. 1 Verantwortlichen dürfen, sofern dies zum Zweck der Erhebung der nach diesem Gesetz geregelten Abgaben erforderlich ist, vom jeweiligen Abgabenschuldner bzw. Eigentümer oder Bauberechtigten folgende Daten verarbeiten:

- a) Identifikationsdaten, Erreichbarkeitsdaten,
- b) Bankverbindungen,
- c) Daten über den Abgabengegenstand und über die Ausnahmen von der Abgabepflicht einschließlich allfälliger Daten Dritter (etwa in Bestandsverträgen),
- d) grundstücks-, gebäude-, wohnungs- und verbrauchsbezogene Daten sowie Daten über die Häufigkeit und den Verlauf von Zustellvorgängen.

Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen bzw. Erbringer von Postdiensten und von elektronischen Zustelldiensten dürfen diese Daten zum Zweck der Erfüllung ihrer Verpflichtungen nach § 11 Abs. 2 verarbeiten, insbesondere den nach Abs. 1 Verantwortlichen übermitteln.

(3) Hinsichtlich der Leerstandsabgabe sind die nach Abs. 1 Verantwortlichen innerhalb ihres jeweiligen sachlichen und örtlichen Zuständigkeitsbereiches als Abgabenbehörden berechtigt, jeweils nach dem Ablauf des 31. März einmalig für die vergangenen eineinhalb Kalenderjahre auf automationsunterstütztem Weg

- a) eine Verknüpfungsanfrage im Zentralen Melderegister nach den Kriterien Adresse und Wohnsitz im Sinn des § 16a Abs. 3 des Meldegesetzes 1991 durchzuführen und dabei folgende Daten zu verarbeiten:
 1. Adresse,
 2. Wohnsitz;
- b) eine Abfrage des lokalen Gebäude- und Wohnungsregister nach den Registereinheiten des § 3 Z 1, 2, 3, 5, 6 und 7 des GWR-Gesetzes durchzuführen und dabei folgende Daten zu verarbeiten:
 1. Bezeichnung der politischen Gemeinde, Orientierungsnummer (Hausnummer, Konskriptionsnummer) sowie Katastralgemeinde und Grundstücksnummer, auf die sich die Adresse bezieht,
 2. Merkmale der Adresse des Grundstückes, auf dem sich das Gebäude befindet, weitere Adressen, die für das Gebäude vergeben wurden, Angaben, ob die Gebäudeadresse für Wohnzwecke geeignet ist, Angaben über die Funktion des Gebäudes, Angaben der Gemeinde zu weiteren Nutzung des Gebäudes, Bezeichnung des Gebäudes wie etwa Haus, Stiege, Pavillon, Parzelle,
 3. Merkmale der Adresse des Gebäudes, in dem sich die Wohnung oder die sonstige Nutzungseinheit befindet, Tür- oder Topnummer entsprechend den landesrechtlichen Vorschriften oder die nähere Lagebestimmung innerhalb des Gebäudes,
 4. Beschreibungen der Wohnungen, wie Nutzfläche der Wohnung je Geschoss, Nutzungsart, Anzahl der Hauptwohnsitze und der (weiteren) Wohnsitze,
 5. Baubewilligungsdatum, Fertigstellungsdatum, Name und Anschrift des Bauherrn, Angabe ob der Bauherr Eigentümer des Grundstückes ist, Rechtsnatur des Bauherrn und Art der Baumaßnahme,
 6. Nutzungsart der sonstigen Einheiten.

(4) Die nach Abs. 1 Verantwortlichen sind sodann berechtigt, die nach Abs. 3 lit. a und b erhobenen Daten miteinander sowie mit den fristgerecht bekanntgegebenen Selbstbemessungen (§ 10 Abs. 2) abzugleichen. Die Datenverarbeitung nach dieser Bestimmung dient ausschließlich dem Zweck der Verfolgung von Abgabenverkürzungen im vorangegangenen Kalenderjahr, indem die Abgabenbehörde für diesen Zeitraum feststellt, ob leerstehende Wohnungen im Sinn des § 6 Abs. 1 vorliegen, für die keine

Abgaben entrichtet oder keine Abgabenerklärungen eingereicht wurden, obwohl dort keine Hauptwohnsitzmeldungen im Sinn des § 6 Abs. 1 vorliegen und ein Ausnahmetatbestand nach § 7 nicht glaubhaft gemacht wurde.

(5) Sofern die nach Abs. 1 Verantwortlichen durch den Abgleich nach Abs. 4 feststellen, dass für eine Wohnung keine Hauptwohnsitzmeldung im Sinn des § 6 Abs. 1 vorliegt und ein Ausnahmetatbestand nach § 7 nicht glaubhaft gemacht wurde, haben sie nach § 11 Abs. 1 vorzugehen und den Abgabepflichtigen zur Abgabe einer Abgabenerklärung innerhalb angemessener Frist aufzufordern. Wird die Abgabenerklärung nicht innerhalb der von der Abgabenbehörde eingeräumten Frist eingereicht oder kein Ausnahmetatbestand nach § 7 glaubhaft gemacht und wird von der Abgabenbehörde eine Abgabenverkürzung festgestellt, so ist die Weiterverarbeitung der infolge des Abgleichs nach Abs. 4 erhobenen Daten zur Durchführung von Verfahren nach der Bundesabgabenordnung, BGBl. Nr. 194/1961, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl. I Nr. 113/2024, und dem Tiroler Abgabengesetz, LGBL Nr. 97/2009, in der jeweils geltenden Fassung insbesondere zum Zweck der Einhebung der Abgabe und der Ahndung der Hinterziehung zulässig. Zudem ist die Abgabenbehörde berechtigt, auf die Daten der Baubehörde für das betreffende Gebäude oder die betreffende Wohnung (insbesondere auf Planunterlagen, Baubescheide oder Bescheide über Benützungsverbote) zuzugreifen. Darüber hinaus ist die Weiterverarbeitung der erhobenen Daten in anonymisierter Form zu statistischen Zwecken zulässig.

(6) Die nach Abs. 3 erhobenen Daten jener Personen, für welche an einer Adresse eine Hauptwohnsitzmeldung im Sinn des § 6 Abs. 1 vorliegt oder ein Ausnahmetatbestand nach § 7 glaubhaft gemacht wurde, sind von den nach Abs. 1 Verantwortlichen nach dem Abgleich unverzüglich zu löschen. Ebenso nach dem Abgleich unverzüglich zu löschen sind die nach Abs. 3 erhobenen Daten jener Personen, welche die Abgabe entrichtet haben sowie jener Personen, die eine Abgabenerklärung nach den Bestimmungen dieses Gesetzes fristgerecht eingereicht haben, sofern diese Daten nicht für Zwecke der Einhebung der Abgabe weiter benötigt werden.

(7) Die nach Abs. 1 Verantwortlichen dürfen personenbezogene Daten, die nach den Bestimmungen dieses Gesetzes verarbeitet werden, auch in Verfahren nach bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften verarbeiten; dies gilt jedoch nicht für die nach Abs. 3 erhobenen Daten. Eine Verarbeitung oder Weiterverarbeitung personenbezogener Daten zu anderen als in diesem Gesetz ausdrücklich genannten Zwecken sowie eine Übermittlung an andere als in diesem Gesetz ausdrücklich genannten Empfänger ist nicht zulässig.

(8) Sofern personenbezogene Daten nicht bereits zu einem früheren Zeitpunkt zu löschen sind (Abs. 6), haben die nach Abs. 1 Verantwortlichen personenbezogene Daten zu löschen, sobald diese für die Erfüllung der ihnen im Zusammenhang mit diesem Gesetz obliegenden Aufgaben nicht mehr benötigt werden.

(9) Als Identifikationsdaten gelten:

- a) bei natürlichen Personen der Familien- und der Vorname, das Geschlecht, das Geburtsdatum, allfällige akademische Grade, Standesbezeichnungen und Titel,
- b) bei juristischen Personen und Personengesellschaften die gesetzliche, satzungsmäßige oder firmenmäßige Bezeichnung und hinsichtlich der vertretungsbefugten Organe die Daten nach lit. a sowie die Firmenbuchnummer, die Vereinsregisterzahl, die Umsatzsteuer-Identifikationsnummer und die Ordnungsnummer im Ergänzungsregister.

(10) Als Erreichbarkeitsdaten gelten Wohnsitzdaten und sonstige Adressdaten, die Telefonnummer, elektronische Kontaktdaten, wie insbesondere die E-Mail-Adresse und Telefax-Nummer, oder Verfügbarkeitsdaten.

(11) Die nach Abs. 1 Verantwortlichen haben geeignete technische und organisatorische Datensicherheitsmaßnahmen zu ergreifen und zu dokumentieren, insbesondere indem

- a) in ihrem Bereich ausdrücklich festgelegt wird, wer unter welchen Voraussetzungen eine Abfrage durchführen darf,
- b) abfrageberechtigte Mitarbeiter über ihre nach den Datenschutzvorschriften bestehenden Pflichten nachweislich belehrt werden,
- c) Aufzeichnungen geführt werden, damit tatsächlich durchgeführte Verarbeitungsvorgänge im Hinblick auf ihre Zulässigkeit im notwendigen Ausmaß nachvollzogen werden können,
- d) Maßnahmen zum Schutz vor unberechtigtem Zutritt zu Räumlichkeiten, von denen aus Abfragen durchgeführt werden können, ergriffen werden,
- e) Maßnahmen zum Schutz vor missbräuchlicher Verarbeitung der Daten durch Unbefugte sowie Maßnahmen gegen Datenverlust getroffen werden.

(12) Die Landesregierung hat die Verarbeitung personenbezogener Daten nach Abs. 3 bis 6 alle vier Jahre, insbesondere hinsichtlich ihrer Zweckmäßigkeit und Verhältnismäßigkeit, auf Basis von Daten in anonymisierter Form zu evaluieren.“

9. Im § 14 werden folgende Bestimmungen als Abs. 4, 5 und 6 angefügt:

„(4) Verordnungen der Gemeinden nach § 9 Abs. 3 und 4 in der Fassung des Gesetzes LGBL. Nr. 59/2024 treten mit dem Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft. Haben solche Verordnungen sowohl die Freizeitwohnsitzabgabe als auch die Leerstandsabgabe zum Inhalt, treten nur ihre die Leerstandsabgabe betreffenden Bestimmungen mit dem Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft.

(5) Die im Abs. 4 genannten Verordnungen der Gemeinden sind ungeachtet ihres Außerkrafttretens in Abgabenverfahren über die Bemessung der Leerstandsabgabe für vor dem 1. Jänner 2026 liegende Zeiträume weiter anzuwenden.

(6) § 13 Abs. 3 bis 6 und 12 treten mit dem Ablauf des 31. Dezember 2030 außer Kraft.“

Artikel II

Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

(1) Dieses Gesetz tritt mit 1. Jänner 2026 in Kraft, soweit im Abs. 2 nichts anderes bestimmt ist.

(2) Art. I Z 7 und 8 tritt mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung in Kraft. Innerhalb von zwei Monaten ab diesem Zeitpunkt können einmalig personenbezogene Daten in der im § 13 Abs. 3 und 4 in der Fassung des Art. I Z 8 beschriebenen Weise durch die nach § 13 Abs. 1 in der Fassung des Art. I Z 8 Verantwortlichen verarbeitet werden.

(3) Die Verordnung der Landesregierung nach § 9 Abs. 3 in der Fassung des Art. I Z 4 sowie Verordnungen der Gemeinden nach § 6 in der Fassung des Art. I Z 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 4 in der Fassung des Art. I Z 4 können von dem der Kundmachung dieses Gesetzes folgenden Tag an erlassen werden. Sie dürfen jedoch frühestens mit 1. Jänner 2026 in Kraft gesetzt werden.

Die Landtagspräsidentin:

Ledl-Rossmann

Der Landeshauptmann:

Mattle

Das Mitglied der Landesregierung:

Wohlgemuth

Der Landesamtsdirektor:

Forster