

Amt der Tiroler Landesregierung  
Verfassungsdienst  
Eduard-Wallnöfer-Platz 3  
6020 Innsbruck

Präsidium  
Wirtschaftskammer Tirol  
Wilhelm-Greil-Straße 7 | 6020 Innsbruck  
T 05 90 90 5-1249 | F 05 90 90 5-51431  
E praesidium@wkttirol.at  
W WKO.at/tirol

per E-Mail:  
[verfassungsdienst@tirol.gv.at](mailto:verfassungsdienst@tirol.gv.at)

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Sachbearbeiter	Durchwahl	Datum
VD-85/21-2024	WIN/Mag.Garbislander	1304	07.01.2025

## STELLUNGNAHME

zum Entwurf eines Gesetzes, mit dem das Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz (TFLAG) geändert wird und  
zum Entwurf einer Verordnung der Landesregierung über die Festlegung der Basismietwerte (Basismietwerteverordnung)

Die mit 1. Jänner 2023 in Kraft getretene Leerstandsabgabe hat sich bislang als weitgehend wirkungslos erwiesen. Im Jahr 2002 gab es nur 1.308 Abgabeerklärungen, davon wurde in 1.095 Fällen ein Ausnahmetatbestand geltend gemacht. Das Gesamtaufkommen betrug rund € 313.000. Mit der im Frühjahr 2024 beschlossene Novelle des Bundes-Verfassungsgesetzes (BGBl I Nr. 47/2024) wurde die Bundeskompetenz für das „Volkswohnungswesen“ eingeschränkt, sodass es nun auch möglich ist, die Leerstandsabgabe hinsichtlich der Höhe so zu dimensionieren, dass ein Lenkungseffekt damit verbunden ist.

### Grundsätzliche Anmerkungen:

- Die Wirtschaftskammer Tirol anerkennt die Bemühungen der Tiroler Landesregierung Maßnahmen für leistbares Wohnen in Tirol umzusetzen. Der dauerhafte Leerstand von gebrauchstauglichen Wohnungen ist jedenfalls suboptimal. Der Eingriff mittels einer Abgabe ist grundsätzlich nachvollziehbar; es muss allerdings berücksichtigt werden, dass es hierdurch zu einer nicht unwesentlichen **Beeinträchtigung der Eigentumsfreiheit** kommt. D. h. jeder Eingriff muss **wohl überlegt und ausgewogen** sein und auch ausreichend Ausnahmetatbestände vorsehen.
- Die in der Verordnung angeführten Mietwerte für die unterschiedlichen Kategorien für die Bezirke und Gemeinden (Standardwohnung, kleine Wohnung, große Wohnung, bzw. neuwertige Wohnung) entsprechen unseren Erfahrungen **nach dem oberen Ende** der in der Praxis verlangten Werte. Konsequenterweise sind diese Werte dann auch bei der Initiative „Sicheres Vermieten“ des Landes Tirol zu verwenden.

- Darüber hinaus sollte die **Abgabe zweckgebunden** sein. D. h., dass die Gemeinden das mit der Leerstandsabgabe erzielte Aufkommen zweckgebunden für Initiativen zum „leistbaren Wohnen“ bzw. „leistbaren Bauen“ zu verwenden haben.
- Es ist zu erwarten, dass die gewählte Abgabensystematik mit Vorschreibung von Basismietwerten und Schwellenwerten in unterschiedlicher Höhe nach den verschiedenen Gemeinden (oder im Fall der Stadt Innsbruck nach Stadtteilen) im Rahmen der Selbstveranlagung der Abgabepflichtigen zu **zahlreichen Unklarheiten** führen wird und dadurch für die Gemeinden als Abgabenbehörde ein nicht unwesentlicher „Nachbearbeitungsbedarf“ entstehen wird.
- Auch aus dieser Überlegung heraus schlagen wir eine sogenannte „**sunset clause**“ von **drei Jahren vor**. D. h., dass vor Ablauf dieser Frist eine neue Beschlussfassung im Tiroler Landtag erforderlich ist. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Leerstandsabgabe und die Basismietwertverordnung vor Ablauf der 3-Jahres-Frist noch mal einen Evaluierungs- und Begutachtungsprozess durchlaufen müssen. Auf diese Weise soll gewährleistet werden, dass ein - möglicherweise wirkungsloses - Instrument mit hohem Verwaltungsaufwand einfach prolongiert wird.

### § 7 TFLAG „Ausnahmen“

im § 7 lit. b Z 6 sieht eine Ausnahme vor, *wenn trotz geeigneter Bemühungen über einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten eine Wohnung nicht zum ortsüblichen Mietzins vermietet werden kann.*

Hier bedarf es jedenfalls einer Ergänzung um eine Z 7 für Wohnungen, welche sich im Verkaufsprozess befinden. Z 7 sollte daher wie folgt lauten:

*7. die trotz geeigneter Bemühungen über einen Zeitraum von mindestens zwei Jahren zum ortsüblichen Verkaufspreis nicht verkauft werden können*

Der Zeitraum von zumindest zwei Jahren ist erforderlich, da sich Verkaufsprozesse in der Praxis oft als langwierig und zeitaufwendig erweisen. In den EB ist zudem klarzustellen, dass der Zeitpunkt der Benützungsbewilligung der Beginn dieses mindestens zweijährigen Zeitraums ist.

Wir ersuchen um Berücksichtigung unserer Stellungnahme und stehen für Rückfragen jederzeit zur Verfügung.

Freundliche Grüße

WIRTSCHAFTSKAMMER TIROL

  
Barbara Thaler  
Präsidentin

  
Mag. Evelyn Geiger-Anker  
Direktorin