

## **Gesamte Rechtsvorschrift für Zweitwohnungsabgabegesetz, Fassung vom 19.02.2024**

### **Langtitel**

Gesetz über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnsitzen und Wohnungsleerständen  
(Zweitwohnungsabgabegesetz – ZAG)  
StF: LGBl. Nr. 59/2023

### **Sonstige Textteile**

#### **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Abschnitt: Allgemeines
  - § 1 Ermächtigung zur Erhebung der Abgabe
  - § 2 Abgabengegenstand
  - § 3 Abgabepflichtige Person
- 2. Abschnitt: Zweitwohnungen in Gebäuden
  - § 4 Bemessungsgrundlage
  - § 5 Höhe der Abgabe
  - § 6 Entstehung und Fälligkeit der Abgabe
- 3. Abschnitt: Wohnwagen
  - § 7
- 4. Abschnitt: Schlussbestimmungen
  - § 8 Datenverarbeitung, Datenerhebung
  - § 9 Eigener Wirkungsbereich, Behörde
  - § 10 Inkrafttreten, Außerkrafttreten und Übergangsbestimmung

### **Text**

#### **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**

#### **Abgabengegenstand**

- (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, 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. 4 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) Abweichend von Abs. 2 lit. a ist hinsichtlich der maßgeblichen 26 Wochen im Kalenderjahr (Abs. 2 lit. a) nicht auf das gesamte Kalenderjahr abzustellen, sondern
- a) bei Neuerrichtung der Wohnung im Laufe eines Kalenderjahres: auf den Zeitraum zwischen Vollendung des Bauvorhabens und dem Ende des Kalenderjahres,
  - b) bei Abbruch der Wohnung im Laufe des Kalenderjahres: auf den Zeitraum zwischen Beginn des Kalenderjahres und dem Abbruch der Wohnung,
  - c) bei einem Eigentümerwechsel im Laufe eines Kalenderjahres: auf den vom jeweiligen Eigentümer oder der jeweiligen Eigentümerin zu vertretenden Zeitraum.
- (4) Ausgenommen sind:
- a) Wohnungen, die bestimmungsgemäß und beständig Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen dienen, soweit sie gemäß § 16 des Raumplanungsgesetzes nicht als Ferienwohnung gelten,
  - b) Wohnungen, die bestimmungsgemäß und beständig wie bei der Privatzimmervermietung über die örtliche Tourismusorganisation angeboten und jeweils nur für kurze Zeit an ständig wechselnde Gäste überlassen werden, sofern keine Eigennutzung durch die abgabepflichtige Person oder deren nahe Angehörige (§ 16 Abs. 4 des Raumplanungsgesetzes) erfolgt,
  - c) Wohnungen, die bestimmungsgemäß und beständig auch unmittelbar als Arbeitsstätte für Zwecke der selbständigen Berufsausübung mit Kundenkontakten, wie z.B. als Arzt oder Ärztin, Psychotherapeut oder Psychotherapeutin udgl., verwendet werden,
  - d) Wohnungen, die bestimmungsgemäß und beständig als Unterkunft im Rahmen des Schulbesuchs, des Wehr- oder Zivildienstes, der Berufsausbildung oder der Berufsausübung verwendet werden,
  - e) eine bisher als Hauptwohnsitz verwendete Wohnung, die aufgrund der Betreuung der wohnungsinnehabenden Person in einer stationären Einrichtung oder aus vergleichbaren Gründen von dieser nicht mehr als Hauptwohnsitz verwendet werden kann; dies gilt nicht, wenn die Wohnung beständig Dritten zur Nutzung überlassen wird,
  - f) Wohnungen, die bestimmungsgemäß und beständig für Zwecke der notwendigen Pflege oder Betreuung von Menschen verwendet werden,
  - g) eine Wohnung, die den Anforderungen, wie sie nach den bautechnischen Vorschriften für barrierefrei zu gestaltende Wohnungen gelten, entspricht und dem Eigentümer oder der Eigentümerin als Altersvorsorge dient, sofern der Eigentümer oder die Eigentümerin den Hauptwohnsitz in derselben Gemeinde in einer Wohnung hat, die über keinen barrierefreien Zugang verfügt; dies gilt nicht, wenn die Wohnung beständig Dritten zur Nutzung überlassen wird,
  - h) eine Wohnung in einem Wohnhaus mit höchstens zwei Wohnungen, sofern der Eigentümer oder die Eigentümerin des Wohnhauses in der anderen Wohnung den Hauptwohnsitz hat; dies gilt nicht, wenn die Wohnung beständig Dritten zur Nutzung überlassen wird,
  - i) Wohnungen gewerblicher Bauträger in der Zeit zwischen Neuerrichtung und erstmaliger Veräußerung, höchstens auf die Dauer von drei Jahren; dies gilt nicht, wenn die Wohnung beständig Dritten zur Nutzung überlassen wird,
  - j) Wohnungen, die im Rahmen des Projekts der Landesregierung „Sicher Vermieten“ zur Aktivierung von Leerstand zur Miete angeboten werden,
  - k) Wohnungen, deren Benützung aufgrund eines verwaltungspolizeilichen Auftrages nach dem Baurecht oder sonst nach anderen rechtlichen Vorschriften nicht zulässig ist,
  - l) Wohnungen, die aufgrund ihres Zustandes den Erfordernissen der Sicherheit und Gesundheit nicht entsprechen und deren Instandsetzung wirtschaftlich nicht zumutbar ist.
- (5) Die Gemeindevertretung kann durch Verordnung bestimmen, dass folgende Zweitwohnungen nicht der Zweitwohnungsabgabe unterliegen:
- a) 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,

b) Wohnwagen, die auf einem Campingplatz aufgestellt werden.

(6) Personen, die sich auf eine Ausnahme nach Abs. 4 oder Abs. 5 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. Im Falle des Eigentümerwechsels während des Kalenderjahres ist abgabepflichtige Person jener Eigentümer oder jene Eigentümerin, dem oder der die Abgabenschuld zuzurechnen ist (§ 2 Abs. 3 lit. c).

(2) 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.

(3) 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 der Abgabenbehörde schriftlich vor Entstehen der Abgabenschuld unter Anschluss der erforderlichen Daten (Name und Adresse der wohnungsinnehabenden Person) bekannt gibt. Der Eigentümer oder die Eigentümerin haftet persönlich für die Abgabenschulden.

(4) Bei Wohnwagen (§ 7) ist abgabepflichtige Person die den Wohnwagen innehabende Person. Abs. 3 letzter Satz gilt sinngemäß.

## **2. Abschnitt**

### **Zweitwohnungen in Gebäuden**

#### § 4

#### **Bemessungsgrundlage**

(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) Ändert sich während des Kalenderjahres die Geschoßfläche der Zweitwohnung (Abs. 1), so ist die jährliche Abgabe anteilig bis zum Beginn des Monats, der auf die Vollendung des Bauvorhabens folgt, von der Geschoßfläche vor der Änderung und danach von jener nach der Änderung zu bemessen.

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

#### § 5

#### **Höhe der Abgabe**

(1) Die Höhe der Abgabe ist von der Gemeindevertretung durch Verordnung festzulegen. Bei der Festlegung der Höhe der Abgabe ist auf Belastungen, die der Gemeinde durch Zweitwohnungen entstehen, Bedacht zu nehmen, wobei Belastungen, die durch Benützungsgebühren, Tourismusbeiträge, Gästetaxe und die Zweitwohnungsabgabe von Wohnwagen (§ 7) gedeckt werden, außer Betracht zu bleiben haben. Die Abgabe darf jährlich je Quadratmeter der Geschoßfläche

- a) in Gemeinden, in denen bei mehr als 30 % der Wohnungen keine Meldung als Hauptwohnsitz vorliegt, höchstens 18,50 Euro betragen;
- b) in Gemeinden, in denen bei mehr als 15 % der Wohnungen keine Meldung als Hauptwohnsitz vorliegt, höchstens 14,10 Euro betragen;
- c) in Gemeinden, in denen bei bis zu 15 % 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).

(2) Die Landesregierung hat die Kategorisierung der Gemeinden gemäß Abs. 1 jährlich bis spätestens Ende Jänner eines jeden Kalenderjahres auf der Homepage des Landes zu veröffentlichen.

(3) 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.

(4) 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. 1 bleiben unberührt.

(5) Die nach Abs. 1 bis 4 ermittelte Abgabe vermindert sich im jeweiligen Kalenderjahr

- a) wenn die Wohnung nicht an eine Gemeindewasserversorgungsanlage oder eine öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen ist: um je 10 %;
- b) wenn die Wohnung aufgrund der einfachen Beschaffenheit, insbesondere mangels entsprechender Heizung, im Winter nicht benutzbar ist: um 30 %;
- c) wenn die Wohnung aufgrund außerordentlicher Naturereignisse, wie erfolgten Lawinenabgängen, Vermurungen, Rutschungen, zumindest einen Monat nicht benutzbar ist: um 10 % für jeden vollen Monat der Unbenutzbarkeit.

Vermindert sich die ermittelte Abgabe aufgrund der lit. b, kann in den Monaten November bis März nicht zusätzlich eine Verminderung aufgrund der lit. c in Anspruch genommen werden.

(6) Bei Neuerrichtung der Wohnung während des Kalenderjahrs reduziert sich die nach Abs. 1 bis 5 ermittelte Abgabe anteilig auf jenen Zeitraum, der zwischen dem auf die Vollendung des Bauvorhabens folgenden Monat und dem Ende des Kalenderjahres liegt. Beim Abbruch der Wohnung gilt dasselbe, wobei der Zeitraum zwischen dem Beginn des Kalenderjahres und dem Abbruch der Wohnung maßgeblich ist.

(7) Die nach Abs. 1 bis 6 ermittelte Abgabe vermindert sich im jeweiligen Kalenderjahr um die Höhe der für Nächtigungen in der Zweitwohnung im jeweiligen Kalenderjahr von der abgabepflichtigen Person und deren nahen Angehörigen (§ 16 Abs. 4 des Raumplanungsgesetzes) zu entrichtenden Gästetaxe (3. Abschnitt des Tourismusgesetzes).

## § 6

### Entstehung 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. Abschnitt Wohnwagen

## § 7

(1) Die Höhe der Abgabe ist von der Gemeindevertretung durch Verordnung festzulegen. Bei der Festlegung der Höhe der Abgabe ist auf Belastungen, die der Gemeinde durch Zweitwohnungen entstehen, Bedacht zu nehmen, wobei Belastungen, die durch Benützungsgebühren, Tourismusbeiträge, Gästetaxe und die Zweitwohnungsabgabe von Wohnungen (§ 5) gedeckt werden, außer Betracht zu bleiben haben. Die Abgabe darf bei Wohnwagen für jedes Halbjahr der Aufstellung höchstens 127,40 Euro betragen.

(2) Der Betrag in Abs. 1 ändert 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 Abgabe nach Abs. 1 und 2 vermindert sich im jeweiligen Halbjahr der Aufstellung um die Höhe der für Nächtigungen in diesem Wohnwagen im jeweiligen Halbjahr der Aufstellung von der abgabepflichtigen Person und deren nahen Angehörigen (§ 16 Abs. 4 des Raumplanungsgesetzes) zu entrichtenden Gästetaxe (3. Abschnitt des Tourismusgesetzes).

(4) Die Abgabenschuld entsteht mit Ablauf des Halbjahres, in dem der Wohnwagen mindestens zehn Wochen aufgestellt worden ist. Sie ist am 15. des auf die Vollendung dieses Halbjahres der Aufstellung folgenden Monats fällig.

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

(6) 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**

##### § 8

#### **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, über die Ausnahmen von der Abgabepflicht und über die Verminderung der Abgabe,
- e) grundstücks-, gebäude- und wohnungsbezogene Daten (z.B. über die Wohnungsbeschaffenheit oder die Geschoßfläche) 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 (insbesondere Baubescheide und Planunterlagen) für die betreffende Wohnung zuzugreifen.

(3) Die Behörde hat nach Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres und des Zeitpunktes der Fälligkeit der Abgabe (§ 6 Abs. 2) alle Zweitwohnungen, an denen nach den Daten des Zentralen Melderegisters weder eine Wohnsitzmeldung (Hauptwohnsitz oder weiterer Wohnsitz) noch ein Ausnahmegrund nach § 2 Abs. 4 vorliegt, als leerstehende Wohnungen für allfällige Maßnahmen zur Aktivierung von Leerstand zu erfassen und die entsprechenden Daten (Anzahl, Adresse, Geschoßfläche 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 baurechtlichen Vorschriften (z.B. nach den §§ 40, 46, 47 oder 48 des Baugesetzes) oder nach den raumplanungsrechtlichen Vorschriften (z.B. nach § 57 Abs. 1 lit. e und f des Raumplanungsgesetzes) erforderlich sind.

##### § 9

#### **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.

##### § 10

#### **Inkrafttreten, Außerkrafttreten und Übergangsbestimmung**

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

(2) Gleichzeitig tritt das Gesetz über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnsitzen, LGBl.Nr. 87/1997, 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.

(4) Ist die Abgabe für Wohnwagen aufgrund einer nach dem Gesetz über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnsitzen, LGBl.Nr. 87/1997, ergangenen Verordnung für einen Zeitraum zu entrichten, der in den zeitlichen Geltungsbereich dieses Gesetzes fällt, ist für diesen Zeitraum eine Abgabe aufgrund einer nach diesem Gesetz ergangenen Verordnung nicht zu entrichten.