

## Erläuterungen zur Zweitwohnungsabgabe 2024

Die Gemeinde Koblach erhebt eine Zweitwohnungsabgabe auf Wohnungen, an denen es in einem Kalenderjahr in Summe mehr als **26 Wochen** keinen Hauptwohnsitz gegeben hat und die unter keine der im Gesetz genannten Befreiungen fallen. Abgabepflichtig ist grundsätzlich die Person mit Eigentum an der Wohnung. Wurde die Wohnung über das gesamte Kalenderjahr an eine bestimmte Person vermietet, geht die Abgabepflicht auf diese über.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Koblach hat hierbei einen Abgabensatz von **8,91** Euro pro Quadratmeter Geschossfläche und einen Höchstbetrag von **1.335,78** Euro pro Wohnung, festgesetzt.

### I. Befreiungen von der Abgabepflicht

Folgende Befreiungen von der Abgabepflicht sind vorgesehen (bitte beachten Sie auch die dazu angegebenen Nachweiserfordernisse):

- a. Wohnungen, die bestimmungsgemäß und beständig Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen dienen, soweit sie gemäß § 16 des Raumplanungsgesetzes nicht als Ferienwohnung gelten.

**Erklärung:** Beherbergung bedeutet, dass jemand Wohnraum zur Verfügung stellt und gleichzeitig damit verbundene Dienstleistungen anbietet. Wenn es sich um ein gewerbliches Beherbergungsunternehmen handelt, benötigt man eine Gewerbeberechtigung. Außerdem muss tagsüber immer jemand als Ansprechperson vor Ort sein. Verbundene Dienstleistungen sind z.B. die Reinigung der Haupt- und Nebenräume sowie die Bereitstellung und der Wechsel der Bettwäsche. Privatzimmervermietungen sind nur an einem Hauptwohnsitz möglich, daher fallen sie nicht unter das Zweitwohnungsabgabegesetz.

**Nachweis:** Vorlage der **Gewerbeberechtigung**.

- 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 Absatz 4 des Raumplanungsgesetzes) erfolgt.

**Erklärung:** Bei diesen Wohnungen steht die Funktion der Wohnung als Einnahmequelle im Vordergrund. Vorübergehende zeitliche Unterbrechungen, zum Beispiel durch Urlaub, vorübergehende Betriebsschließungen oder schlechte Auslastung der Wohnung, sind in Ordnung, solange erkennbar ist, dass der ursprüngliche Zweck grundsätzlich weiterverfolgt wird. Örtliche Tourismusorganisationen umfassen nicht nur die Organisationen, die das jeweilige Gemeindegebiet abdecken, sondern auch regionale Tourismusorganisationen (wie z. B. die Montafon Tourismus GmbH), sofern sie für den entsprechenden Ort zuständig sind. Wenn die abgabepflichtige Person oder ihre nahen Angehörigen die Wohnung auch selbst als

Zweitwohnung nutzen, gilt der Ausnahmetatbestand nicht mehr. Eine kurzfristige Vermietung an ständig wechselnde Gäste erfolgt für die Dauer eines üblichen Aufenthalts zu Ferien- oder Erholungszwecken. Ein Aufenthalt von bis zu drei aufeinanderfolgenden Wochen wird noch als üblich angesehen.

**Nachweis:** Vorlage des Angebots über die **örtliche Tourismusorganisation**.

- c. Wohnungen, die bestimmungsgemäß und beständig auch unmittelbar als Arbeitsstätte für Zwecke der selbstständigen Berufsausübung mit Kundenkontakt, wie z.B. als Arzt oder Ärztin, Psychotherapeut oder Psychotherapeutin udgl., verwendet werden.

**Erklärung:** Manchmal nutzen Menschen ihre Wohnung als Arbeitsstätte für ihre selbstständige Berufsausübung. Das bedeutet, dass sie ihren Beruf von zu Hause aus ausüben und regelmäßig KundenInnen oder PatientInnen in ihrer Wohnung empfangen oder betreuen. Dies gilt sowohl für gewerbliche als auch für freiberufliche Tätigkeiten wie z.B. ArchitektInnen, ÄrztInnen, RechtsanwältInnen und SteuerberaterInnen. Ob regelmäßiger Kundenkontakt vorliegt, hängt davon ab, ob es zum Berufsbild gehört, regelmäßig KundInnen zu treffen.

Ein Beispiel für Arbeitsstätten mit Kundenkontakt sind ÄrztInnen oder PsychotherapeutInnen, die in ihrem Arbeitszimmer in der Wohnung arbeiten. Allerdings zählen Wohnungen, in denen der Beruf über Telearbeit oder Homeoffice ausgeübt wird, nicht zu dieser Ausnahme.

**Nachweis:** Vorlage des Nachweises einer **Arbeitsstätte**.

- d. Wohnungen, die bestimmungsgemäß und beständig als Unterkunft im Rahmen des Schulbesuchs, des Wehr- oder Zivildienstes, der Berufsausbildung oder der Berufsausübung verwendet werden.

**Erklärung:** Manchmal müssen Menschen aufgrund ihres Ausbildungs- oder Arbeitsorts getrennt von ihrem Hauptwohnsitz leben. Das sollte sie nicht benachteiligen. Die Voraussetzung dafür ist, dass es gute Gründe gibt, gerade an diesem Ort zu wohnen. Unter Berufsausbildung versteht man jede Ausbildung, die jemanden darauf vorbereitet, nach Abschluss einen Beruf auszuüben. Diese Ausbildung vermittelt Fähigkeiten, Fertigkeiten und Kenntnisse, die für den späteren Beruf wichtig sind.

Um den Ausnahmetatbestand nachzuweisen, kann man Schul-, Arbeits- oder Ausbildungsbestätigungen vorlegen. Auch der Einberufungsbescheid nach dem Wehrpflichtgesetz oder der Zuweisungsbescheid nach dem Zivildienstgesetz sind geeignete Nachweise. Außerdem muss nachgewiesen werden, dass man den Beruf nicht zweckmäßig vom Hauptwohnsitz aus ausüben kann.

**Beispiel:** Jemand hat seinen Hauptwohnsitz bei der Familie in Hohenweiler, den Zweitwohnsitz jedoch in St. Gallenkirch. Der Zweitwohnsitz dient zur Ausübung des Berufs des Skilehrers oder der Skilehrerin. Es fallen jedenfalls die Lehre und die Absolvierung von verpflichtenden Ausbildungspraktika unter die Ausnahme.

- 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.

**Erklärung:** Manchmal müssen Menschen aufgrund von Krankheit oder Gebrechen ihren bisherigen Hauptwohnsitz aufgeben. Damit diese Personen nicht zusätzlich mit einer Abgabe belastet werden, gibt es eine Ausnahme. Diese Ausnahme gilt nur für eine einzelne Wohnung, die der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer zuvor als Hauptwohnsitz gedient hat. Wenn die Wohnung zuvor nur als weiterer Wohnsitz genutzt wurde, gilt der Ausnahmetatbestand nicht. Wenn die Wohnung nach dem Verlust des Hauptwohnsitzes dauerhaft an Dritte vermietet wird, entfällt ebenfalls die Ausnahme. Dritte sind alle Personen, die nicht die die Eigentümerin bzw. der Eigentümer sind. Ob die Vermietung entgeltlich oder unentgeltlich erfolgt, spielt keine Rolle.

**Beispiel:** Eine Person, welche bisher ihren Hauptwohnsitz in einer Wohnung hatte, muss zur notwendigen Betreuung in ein Pflegeheim ziehen. Deshalb steht ihre bisherige Wohnung leer. Ein vergleichbarer Grund liegt beispielsweise dann vor, wenn eine pflegebedürftige Person zur Betreuung zu ihrem Kind zieht. Eine Wohnung wird insbesondere durch ein Miet-, Pacht- oder Bittleiheverhältnis zur Nutzung überlassen.

- f. Wohnungen, die bestimmungsgemäß und beständig für Zwecke der notwendigen Pflege oder Betreuung von Menschen verwendet werden.

**Erklärung:** Diese Ausnahme betrifft Personen, die in der Nähe der Wohnung einer pflegebedürftigen Person eine eigene Wohnung suchen, um die notwendige Pflege und Betreuung zu übernehmen. Vorübergehende Unterbrechungen, zum Beispiel durch Urlaub, sind in Ordnung, solange der ursprüngliche Zweck weiterhin verfolgt wird. Ein Pflege- oder Betreuungsbedarf besteht, wenn die Selbstständigkeit der pflegebedürftigen Person stark beeinträchtigt ist. Dies ist auf jeden Fall der Fall, wenn die pflegebedürftige Person Pflegegeld der Stufe 3 im Sinne des Bundespflegegeldgesetzes erhält. Die Notwendigkeit der Pflege und Betreuung kann durch einen entsprechenden Bescheid nach dem Bundespflegegeldgesetz nachgewiesen werden. Außerdem muss nachgewiesen oder glaubhaft gemacht werden, dass tatsächlich eine Betreuung stattfindet und diese am Hauptwohnsitz nicht zweckmäßig ausgeübt werden kann.

**Nachweis:** Vorlage des **Bescheides** nach dem **Bundespflegegeldgesetz**

- 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.

**Erklärung:** Bei dieser Ausnahme geht es darum, dass Wohnungen von der Abgabe ausgenommen werden sollen, wenn sie der Altersvorsorge dienen und barrierefrei gestaltet sind, um im Alter bei entsprechenden Behinderungen genutzt werden zu können. Diese Ausnahme kann jedoch nur in Anspruch genommen werden, wenn die Wohnung, die derzeit als Hauptwohnsitz dient, nicht barrierefrei zugänglich ist und sich in derselben Gemeinde wie die von der Ausnahme betroffene

Wohnung befindet. Wenn die aktuelle Hauptwohnung hingegen barrierefrei zugänglich ist – was lediglich einen stufenlosen Zugang zur Wohnung (nicht aber eine vollständig barrierefreie Gestaltung der Wohnung) bedeutet – greift die Ausnahme nicht.

Dieser Ausnahmetatbestand kann nur für eine einzige Wohnung des jeweiligen Eigentümers oder der jeweiligen Eigentümerin gelten.

**Nachweis:** Vorlage des Nachweises über den **nicht barrierefreien Zugang zum Hauptwohnsitz** bzw. **der barrierefreien Gestaltung der neuen Wohnung**

- 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.

**Erklärung:** Diese Ausnahme betrifft Wohnhäuser mit zwei Wohnungen. Die zweite Wohnung ist von der Abgabe ausgenommen, wenn der Eigentümer oder die Eigentümerin des Wohnhauses den Hauptwohnsitz in der anderen Wohnung hat. Wird die zweite Wohnung allerdings beständig Dritten zur Zweitwohnungsnutzung überlassen, schließt dies das Vorliegen dieses Ausnahmegrundes aus.

- 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.

**Erklärung:** Ein Bauträger ist jemand, der die nötige Genehmigung hat, Bauvorhaben zu organisieren und kommerziell abzuwickeln – sei es für sich selbst oder für andere. Das kann den Neubau von Gebäuden oder die Sanierung bestehender Gebäude umfassen. Ein Bauträger darf diese Gebäude auch verkaufen. Um die Dreijahresfrist zu berechnen, schaut man auf den Zeitpunkt der Fertigstellung.

Eine Wohnung gilt als neu errichtet, wenn der Bau abgeschlossen ist und die Wohnung genutzt werden kann. Eine offizielle Meldung über die Fertigstellung ist dafür nicht unbedingt erforderlich, aber sie kann ein Hinweis auf die Benutzbarkeit sei.

- j. Wohnungen, die im Rahmen des Projekts der Landesregierung "Sicher Vermieten" zur Aktivierung von Leerstand zur Miete angeboten werden.

**Erklärung:** Leerstehende Wohnungen gelten nicht als Zweitwohnung, wenn sie im Rahmen des Projekts 'Sicher Vermieten' zur Miete angeboten werden. Die Befreiung beginnt, sobald das Wohnungsdatenblatt unterzeichnet wird. Damit erklären sich die Eigentümer und Eigentümerinnen bereit, das Wohnobjekt an eine von der Standortgemeinde oder dem Land Vorarlberg benannte Person zu vermieten. Die Befreiung endet, sobald der Mietvertrag zwischen dem Eigentümer oder der Eigentümerin und dem Mieter oder der Mieterin beginnt. Eine Voraussetzung für diese Ausnahme ist die Eintragung der Wohnung im Wohnungswerberprogramm (WOWE).

- k. Wohnungen, deren Benützung aufgrund eines verwaltungspolizeilichen Auftrages nach dem Baurecht oder sonst nach anderen rechtlichen Vorschriften nicht zulässig ist.

**Erklärung:** Wenn es aus Sicherheits- oder Gesundheitsgründen notwendig ist, kann die Baubehörde die Instandsetzung, Beseitigung oder Räumung einer Wohnung anordnen. Wohnungen, die aufgrund solcher behördlichen Anordnungen nach dem Baurecht nicht genutzt werden dürfen, sind während dieser Zeit von der Abgabepflicht ausgenommen. Die Unbenutzbarkeit der Wohnung muss immer aufgrund eines Gesetzes oder eines anderen hoheitlichen Aktes (Verordnung, Bescheid, etc.) erfolgen. Wenn die Nutzung nur vertraglich ausgeschlossen ist, gilt dies nicht als Ausnahmegrund.

Ein bloßer Sanierungsbedarf im Sinne von Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten ohne deren Anordnung durch einen verwaltungspolizeilichen Auftrag nach dem Baurecht und gleichzeitiger Verfügung eines Benützungsverbot es begründet keine Ausnahme.

Es gibt auch Beispiele für andere rechtliche Vorschriften, die ein Benützungsverbot für Wohnungen begründen können: Zum Beispiel kann die Behörde nach dem Epidemiegesetz die Räumung von Wohnungen anordnen, wenn dies zum Schutz vor der Verbreitung einer meldepflichtigen Krankheit unbedingt erforderlich ist.

Auch wenn eine Wohnung aufgrund eines laufenden Verlassenschaftsverfahrens nicht verfügbar ist, darf sie nicht genutzt werden. Darüber hinaus ist eine Nutzung der Wohnung in Gebieten, die aufgrund von Lawinen- oder Felssturzgefahr gesperrt sind (gemäß Verordnung der Gemeinde nach dem Katastrophenhilfegesetz), nicht erlaubt.

- l. Wohnungen, die aufgrund ihres Zustandes den Erfordernissen der Sicherheit und Gesundheit nicht entsprechen und deren Instandsetzung wirtschaftlich nicht zumutbar ist.

**Erklärung:** Die Wohnung darf mit wirtschaftlich zumutbaren Mitteln nicht wieder in Stand gesetzt werden können. Um zu beurteilen, ob eine Instandsetzung wirtschaftlich zumutbar ist, muss man den gesamten Aufwand für notwendige Erhaltungsmaßnahmen während des Amortisationszeitraums eines aufgenommenen Instandsetzungsdarlehens berücksichtigen.

Dazu gehören auch bereits aufgelaufene und nicht getilgte Instandsetzungskosten sowie zukünftige Ausgaben für die Wohnung. Im Allgemeinen gilt: Je höher die Instandsetzungskosten sind, desto eher ist es wirtschaftlich unzumutbar. Es gibt verschiedene Faktoren, die die wirtschaftliche Zumutbarkeit beeinflussen können.

**Beispiel:** Sicherheit und Gesundheit sind nicht ausreichend gewährleistet, wenn die Wohnung einsturzgefährdet ist oder gravierende Baumängel aufweist. Eine Reparaturmaßnahme ist wirtschaftlich zumutbar, wenn sie den Wert der Immobilie erhöht und die Kosten durch öffentliche Mittel oder Mieteinnahmen gedeckt werden können.

## II. Verminderung der Abgabepflicht

Folgende Gründe für die Verminderung der Abgabepflicht sind vorgesehen:

War die Wohnung nicht an eine **Gemeindewasserversorgungsanlage** oder eine **Abwasserbeseitigungsanlage** angeschlossen, vermindert sich die Abgabe um jeweils 10%.

Eine **Gemeindewasserversorgungsanlage** ist die Gesamtheit aller Einrichtungen einer Gemeinde, einer GmbH, an der die Gemeinde mit mindestens 51% beteiligt ist, oder eines Gemeindeverbandes, die der Fassung, Aufbereitung, Bevorratung und Verteilung von Wasser an Abnehmer für Trink-, Nutz- und Feuerlöschzwecke dienen, mit Ausnahme der Verbrauchleitungen (§ 2 Abs 1 Wasserversorgungsgesetz).

Eine **öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage** ist die Gesamtheit aller Einrichtungen einer Gemeinde oder einer GmbH, an der eine Gemeinde mit mindestens 51% beteiligt ist, durch welche in der Gemeinde anfallende Abwässer gesammelt, abgeleitet und gereinigt werden, einschließlich von Einrichtungen zur Behandlung des Klärschlammes. Diesem Zweck dienende Einrichtungen eines Wasserverbandes oder eines Gemeindeverbandes, an denen die Gemeinde beteiligt ist, sind wie Teile der Abwasserbeseitigungsanlage zu behandeln.

War die Wohnung aufgrund der einfachen Beschaffenheit, insbesondere mangels entsprechender Heizung, im Winter nicht benutzbar, vermindert sich die Abgabe um 30%.

**Erklärung:** Es ist nicht wichtig, wie das Wetter im Winter ist. Entscheidend ist die Beschaffenheit der Wohnung. Um festzustellen, ob eine Wohnung im Winter nicht nutzbar ist, zählen nur objektive Gründe.

**Beispiel:** Die Wohnung gilt im Winter als unbenutzbar, wenn sie keine Heizmöglichkeit hat. Wenn jedoch irgendeine Art von Heizung vorhanden ist (z. B. Stückholzheizung, Pelletheizung oder Elektroheizung), ist die Wohnung im Winter nutzbar.

War die Wohnung aufgrund außerordentlicher Naturereignisse, wie erfolgten Lawinenabgängen, Vermurungen, Rutschungen, zumindest einen vollen Monat nicht benutzbar, vermindert sich die Abgabepflicht um jeweils 10% pro Monat der vollen Monate der Unbenutzbarkeit.

**Hinweis:** Wenn (bereits) eine Verminderung aufgrund der einfachen Beschaffenheit der Wohnung (siehe oben) zur Anwendung gelangt, kann für die Monate November bis März **nicht zusätzlich** eine Verminderung geltend gemacht werden.

**Erklärung:** Wenn aufgrund von außerordentlichen Naturereignissen wie Lawinen, Vermurungen oder Rutschungen alle Zugangsmöglichkeiten zur Wohnung versperrt sind, wird die Abgabe für jeden vollen Monat der Unbenutzbarkeit reduziert. Wenn die Wohnung trotz dieser Ereignisse zu Fuß oder mit Skiern erreicht werden kann, gilt sie dennoch als benutzbar.

Wenn die Wohnung jedoch durch ein außerordentliches Naturereignis vollständig zerstört wird, handelt es sich nicht mehr um eine Wohnung im Sinne des Zweitwohnungsabgabegesetzes.

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

### III. Weitere Reduktion der Abgabepflicht

Folgende weitere Reduktion der Abgabepflicht ist vorgesehen:

	Reduktionsausmaß
Die Wohnung wurde innerhalb des Jahres 2024 errichtet.	Das Reduktionsausmaß ergibt sich aus der Summe der Monate von Jahresbeginn bis Ende des Monats der Fertigstellung <b>geteilt durch 12.</b>
Die Wohnung wurde innerhalb des Jahres 2024 abgebrochen.	Das Reduktionsausmaß ergibt sich aus der Summe der Tage nach Abbruch der Wohnung bis zum Jahresende <b>geteilt durch 366.</b>