



# Gemeindeamt Gaschurn

A-6793 Gaschurn – Dorfstraße 2 / Hochmontafon – Österreich  
Tel. +43(0)5558/8202, Fax +43(0)5558/8202-19  
email: [gemeinde@gaschurn.at](mailto:gemeinde@gaschurn.at)  
[www.gaschurn-partenen.at](http://www.gaschurn-partenen.at)

An alle Abgabepflichtigen

Datum: Juni 2024  
Auskunft: Mag Edgar Palm  
[edgar.palm@gaschurn.at](mailto:edgar.palm@gaschurn.at)

## Info zur Zweitwohnungsabgabe 2024

Sehr geehrte/r Zweitwohnsitzbesitzer/in!

Sie haben bisher jeweils am 15.6. jeden Jahres die Zweitwohnsitzabgabe entrichtet. Zur Unterstützung dafür haben Sie von Ihrer Gemeinde eine Berechnungsvorlage erhalten. Das Land Vorarlberg hat beschlossen, mit Wirkung ab 2024 die Abgabepflicht zu erweitern und die Regelungen dazu grundlegend zu ändern. Wir haben versucht, diese Änderungen für Sie zusammenzufassen.

### Das Wichtigste vorweg:

Bezeichnung:	Aus der bisherigen Zweitwohnsitzabgabe wurde nun die <b><u>Zweitwohnungsabgabe</u></b> ;
Abgabegenstand:	Neu ist auch, dass <b><u>leerstehende Wohnungen</u></b> (mehr als 26 Wochen je Kalenderjahr) abgabepflichtig werden;
Fälligkeit:	Um das Vorliegen eines Leerstandes beurteilen zu können, war es nötig, den Termin für die Fälligkeit der Abgabe zu verlegen. Künftig ist dies jeweils der <b><u>15.2.</u></b> für das vergangene Kalenderjahr;
Abgabensätze:	In der Ortsklasse A steigt der Satz je m <sup>2</sup> auf <b><u>EUR 20,09</u></b> , der Höchstbetrag auf <b><u>EUR 3.013,65</u></b> , damit erhöht sich die maximale Fläche von 110 m <sup>2</sup> auf 150 m <sup>2</sup> . Für Wohnwagen beträgt der Höchstsatz je Halbjahr <b><u>EUR 138,36</u></b> .

### Die Änderungen im Detail:

Der Vorarlberger Landtag hat mit LGBl Nr 59/2023 idF LGBl Nr 27/2024 das Gesetz über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnsitzen und Wohnungsleerständen (Zweitwohnungsabgabegesetz – ZAG) beschlossen. Dieses Gesetz löst das bisherige Zweitwohnsitzabgabegesetz aus dem Jahr 1997 ab. Die dafür nötige Verordnung wurde von der Gemeinde am 04.03.2024 mit VBl Nr 2/2024 beschlossen.

Der Abgabe unterliegen Zweitwohnungen und Wohnwägen unter folgenden Voraussetzungen:

Wohnungen an denen in Summe mehr als 26 Wochen im Kalenderjahr weder eine Meldung als Hauptwohnsitz, noch eine Ausnahme vorliegt. Bei Wohnwagen im Sinne des Campingplatzgesetzes wenn diese für die Dauer von mehr als zehn Wochen aufgestellt sind.

Ausgenommen sind im Wesentlichen (vgl hierzu auch § 2 Abs 4 ZAG) die Wohnungen, die im Rahmen der gewerblichen Beherbergung für Gäste dienen, soweit sie nicht gemäß § 16 des Raumplanungsgesetzes als Ferienwohnung gelten (unverändert wie bisher).

Wohnungen im Rahmen der Privatzimmervermietung die bestimmungsgemäß und beständig über die örtliche Tourismusorganisation angeboten werden und jeweils nur für kurze Zeit an ständig wechselnde Gäste vermietet werden. Dies schließt eine Eigennutzung durch die abgabepflichtige Person sowie deren nahe Angehörige aus. Ausgenommen sind ferner auch Wohnungen, die bestimmungsgemäß und ständig unmittelbar als Arbeitsstätte zur Ausübung einer selbständigen Berufsausübung mit Kundenkontakten dienen. Ferner sind Wohnungen auch ausgenommen, wenn sie im Rahmen des Schulbesuches, zur Ausbildung oder Berufsausübung oder zur Pflege oder Betreuung von Menschen verwendet werden. Ferner bestehen auch Ausnahmen, wenn die Wohnung aufgrund des Zustandes aus Gründen der Sicherheit und Gesundheit nicht benutzbar sind und eine Instandsetzung wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Ferner kann die Gemeinde Wohnungen die Teil eines Maisäß-, Vorsäß- oder Alpegebäudes sind ausnehmen, wenn sie vom Abgabepflichtigen oder dessen nahen Angehörigen ortsüblich bewirtschaftet und instand gehalten werden (wie bisher). Wenn eine Ausnahme beansprucht wird, ist dies vom Antragsteller nachzuweisen (§ 2 Abs 6 ZAG).

Abgabenschuldner ist wie bisher der Eigentümer. Wenn die Wohnung über das gesamte Kalenderjahr vermietet wird, kann der Vermieter der Abgabenbehörde mitteilen, dass die Abgabe vom Mieter zu entrichten ist. Er hat dies unter Angabe der entsprechenden Daten der Gemeinde vorher schriftlich mitzuteilen (§ 3 ZAG).

Die Bemessungsgrundlage ist wie bisher die Geschoßfläche. Dies ist die Summe der Flächen der allseits umschlossenen Räume ohne die Außenwände, einschließlich der Innenwände sowie inklusive der anteiligen Flächen der Gemeinschaftsräume (§ 4 ZAG). Auf Verlangen der Behörde hat der Eigentümer die erforderlichen Planunterlagen zur Berechnung vorzulegen.

Die Abgabenhöhe beträgt wie bereits erwähnt EUR 20,09 je m<sup>2</sup>, maximal EUR 3.013,65 und wird jährlich nach dem Verbraucherpreis wertgesichert. Pauschale Abzüge sind möglich, wenn kein Anschluss an die Gemeindewasserversorgung oder -abwasserbeseitigung vorhanden ist (jeweils 10 %). Ferner wenn mangels Heizung die Wohnung im Winter nicht benutzbar ist (30 %). Wenn die Wohnung aufgrund von außerordentlichen Naturereignissen zumindest einen Monat nicht benutzbar ist um 10 % für jeden vollen Monat. Dies gilt allerdings nicht, wenn bereits ein Abzug für die fehlende Heizung in Anspruch genommen wird. Bei Abbruch und Neuerrichtung wird die Abgabepflicht auf volle Monate aliquotiert (§ 5 ZAG).

Die Abgabenschuld entsteht mit Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres und ist am 15.2. selbständig zu bemessen und an die Gemeinde abzuführen.

Weitergehende Informationen hierzu finden Sie auch auf der Homepage des Landes Vorarlberg ([www.vorarlberg.at](http://www.vorarlberg.at)) unter der Suchanfrage „Zweitwohnungsabgabe“.

Eine Berechnungsvorlage zu Ihrer Unterstützung wird Ihnen Ihre Gemeinde weiterhin wie gewohnt rechtzeitig zur Verfügung stellen. Diese wird allerdings erst Anfang 2025 an Sie versandt werden.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Der Bürgermeister

Daniel Sandrell