

RS Vfgh 2026/6/17 E103/2025

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.06.2026

Index

L8000 Raumordnung

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Gesetz

B-VG Art7 Abs1 / Gerichtsakt

B-VG Art11 Abs1 Z3

B-VG Art144 Abs1

StGG Art2

StGG Art5

F-VG 1948 §8 Abs3

EMRK 1. ZP Art1

FAG 2017 §16

Tir Freizeitwohnsitz- und LeerstandsabgabeG §1, §6, §7, §8, §9, §10

Freizeitwohnsitz- und LeerstandsabgabeV des Gemeinderates der Marktgemeinde Hopfgarten vom 14.11.2022 §1, §2, §3

Tir GVG 1996 §14

VfGG §7 Abs1

1. B-VG Art. 7 heute
 2. B-VG Art. 7 gültig ab 01.08.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
 3. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.2004 bis 31.07.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
 4. B-VG Art. 7 gültig von 16.05.1998 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 68/1998
 5. B-VG Art. 7 gültig von 14.08.1997 bis 15.05.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/1997
 6. B-VG Art. 7 gültig von 01.07.1988 bis 13.08.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 341/1988
 7. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.1975 bis 30.06.1988 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
 8. B-VG Art. 7 gültig von 19.12.1945 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
 9. B-VG Art. 7 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934
-
1. B-VG Art. 7 heute
 2. B-VG Art. 7 gültig ab 01.08.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
 3. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.2004 bis 31.07.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
 4. B-VG Art. 7 gültig von 16.05.1998 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 68/1998
 5. B-VG Art. 7 gültig von 14.08.1997 bis 15.05.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/1997
 6. B-VG Art. 7 gültig von 01.07.1988 bis 13.08.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 341/1988
 7. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.1975 bis 30.06.1988 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
 8. B-VG Art. 7 gültig von 19.12.1945 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945

9. B-VG Art. 7 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

1. B-VG Art. 11 heute

2. B-VG Art. 11 gültig ab 01.05.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 47/2024

3. B-VG Art. 11 gültig von 01.01.2020 bis 30.04.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 14/2019

4. B-VG Art. 11 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012

5. B-VG Art. 11 gültig von 01.07.2012 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012

6. B-VG Art. 11 gültig von 01.01.2005 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2004

7. B-VG Art. 11 gültig von 01.01.2005 bis 31.12.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003

8. B-VG Art. 11 gültig von 01.01.2005 bis 31.12.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2000

9. B-VG Art. 11 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003

10. B-VG Art. 11 gültig von 01.01.2001 bis 31.12.2000 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 508/1993

11. B-VG Art. 11 gültig von 01.12.2000 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003

12. B-VG Art. 11 gültig von 01.12.2000 bis 30.11.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2000

13. B-VG Art. 11 gültig von 01.07.1994 bis 30.11.2000 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 508/1993

14. B-VG Art. 11 gültig von 01.01.1989 bis 30.06.1994 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 685/1988

15. B-VG Art. 11 gültig von 01.01.1988 bis 31.12.1988 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 640/1987

16. B-VG Art. 11 gültig von 01.01.1985 bis 31.12.1987 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 490/1984

17. B-VG Art. 11 gültig von 01.01.1975 bis 31.12.1984 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974

18. B-VG Art. 11 gültig von 29.05.1974 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 287/1974

19. B-VG Art. 11 gültig von 01.01.1961 bis 28.05.1974 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 148/1960

20. B-VG Art. 11 gültig von 19.12.1945 bis 31.12.1960 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945

21. B-VG Art. 11 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

1. B-VG Art. 144 heute

2. B-VG Art. 144 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012

3. B-VG Art. 144 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003

4. B-VG Art. 144 gültig von 01.01.1991 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 8/1999

5. B-VG Art. 144 gültig von 01.01.1991 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 685/1988

6. B-VG Art. 144 gültig von 01.08.1984 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 296/1984

7. B-VG Art. 144 gültig von 01.08.1981 bis 31.07.1984 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 350/1981

8. B-VG Art. 144 gültig von 01.07.1976 bis 31.07.1981 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 302/1975

9. B-VG Art. 144 gültig von 25.12.1946 bis 30.06.1976 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 211/1946

10. B-VG Art. 144 gültig von 19.12.1945 bis 24.12.1946 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945

11. B-VG Art. 144 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

1. StGG Art. 2 heute

2. StGG Art. 2 gültig ab 23.12.1867

1. StGG Art. 5 heute

2. StGG Art. 5 gültig ab 23.12.1867

1. F-VG 1948 § 8 heute

2. F-VG 1948 § 8 gültig ab 06.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012

3. F-VG 1948 § 8 gültig von 01.01.2004 bis 05.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003

4. F-VG 1948 § 8 gültig von 01.01.1948 bis 31.12.2003

1. FAG 2017 § 16 gültig von 01.01.2024 bis 31.12.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2023

2. FAG 2017 § 16 gültig von 15.02.2022 bis 31.12.2023

3. FAG 2017 § 16 gültig von 01.01.2017 bis 31.12.2021

1. VfGG § 7 heute

2. VfGG § 7 gültig ab 22.03.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 16/2020

3. VfGG § 7 gültig von 01.01.2015 bis 21.03.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 101/2014

4. VfGG § 7 gültig von 01.01.2015 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 92/2014

5. VfGG § 7 gültig von 01.03.2013 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013

6. VfGG § 7 gültig von 01.07.2008 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
7. VfGG § 7 gültig von 01.01.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
8. VfGG § 7 gültig von 01.10.2002 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 123/2002
9. VfGG § 7 gültig von 01.01.1991 bis 30.09.2002 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 329/1990
10. VfGG § 7 gültig von 01.07.1976 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 311/1976

Leitsatz

Keine Verfassungswidrigkeit des Tiroler Freizeitwohnsitz- und LeerstandsabgabeG (TFLAG) betreffend die Regelung einer Leerstandsabgabe durch den Landesgesetzgeber; Regelung der Tiroler Leerstandsabgabe keine Sachmaterie des Kompetenztatbestands des Volkswohnungswesens ua wegen der Geringfügigkeit der – auf die Reduzierung des Leerstands von Wohnungen abzielenden – Abgabe; Zulässigkeit der Abgabenerhebung auf Grund des Abgabenerfindungsrechtes der Länder mangels Gleichartigkeit der Leerstandsabgabe mit der Grundsteuer sowie dem Umstand, dass der tatsächliche Besteuerungsgegenstand in der bestimmten Art der Verwendung der (leerstehenden) Wohnung liegt; keine Verletzung im Recht auf Unversehrtheit des Eigentums mangels Vorliegens einer faktischen Enteignung auf Grund der sachgerechten Ausgestaltung des – bei Verhaltensänderung zum Entfall der Abgabepflicht führenden und einen Anreiz zur Vermietung bildenden – Lenkungseffekts; keine Verletzung des Vertrauensgrundsatzes mangels rückwirkender Änderung der – an in der Vergangenheit verwirklichte Sachverhalte anknüpfenden – Rechtsfolgen sowie mangels plötzlichen und intensiven Eingriffs in erworbene Rechtspositionen; kein Verstoß der Freizeitwohnsitz- und LeerstandsabgabeV des Gemeinderates der Marktgemeinde Hopfgarten gegen das TFLAG betreffend die Festlegung der Höhe der Abgabe knapp oberhalb der Mindestsätze angesichts der Verkehrswerte der Liegenschaften

Rechtssatz

Regelung der Leerstandsabgabe im Tir Freizeitwohnsitz- und LeerstandsabgabeG (TFLAG) keine Sachmaterie des Volkswohnungswesens:

Art11 Abs1 Z3 B7VG idFBGBl I 14/2019 sah für den maßgeblichen Abgabenzeitraum im Kalenderjahr 2023 vor, dass das "Volkswohnungswesen mit Ausnahme der Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung" in der Gesetzgebung Bundessache und in der Vollziehung Landessache ist. Hieraus folgt, dass eine durch Landesgesetz vorgesehene Vorschreibung einer Geldleistung, die darauf abzielt, den Leerstand von Wohnungen zu reduzieren, erst dann als in die Gesetzgebungskompetenz des Bundes fallende Maßnahme des Volkswohnungswesens anzusehen ist, wenn der fiskalische Zweck der Maßnahme entscheidend in den Hintergrund tritt, weil das Gesetz ausschließlich darauf gerichtet ist, den Wohnungseigentümer zur Beendigung des Leerstandes zu veranlassen und das bloße Unterlassen des gewünschten und durch andere Maßnahmen nicht ersetzbaren Verhaltens mit einer hohen Geldleistung belegt ist, die den Eigentümer in den allermeisten Fällen zwingt, sich der Absicht des Gesetzgebers gemäß zu verhalten. Art11 Abs1 Z3 B7VG in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, 14 aus 2019, sah für den maßgeblichen Abgabenzeitraum im Kalenderjahr 2023 vor, dass das "Volkswohnungswesen mit Ausnahme der Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung" in der Gesetzgebung Bundessache und in der Vollziehung Landessache ist. Hieraus folgt, dass eine durch Landesgesetz vorgesehene Vorschreibung einer Geldleistung, die darauf abzielt, den Leerstand von Wohnungen zu reduzieren, erst dann als in die Gesetzgebungskompetenz des Bundes fallende Maßnahme des Volkswohnungswesens anzusehen ist, wenn der fiskalische Zweck der Maßnahme entscheidend in den Hintergrund tritt, weil das Gesetz ausschließlich darauf gerichtet ist, den Wohnungseigentümer zur Beendigung des Leerstandes zu veranlassen und das bloße Unterlassen des gewünschten und durch andere Maßnahmen nicht ersetzbaren Verhaltens mit einer hohen Geldleistung belegt ist, die den Eigentümer in den allermeisten Fällen zwingt, sich der Absicht des Gesetzgebers gemäß zu verhalten.

Anders als im Fall der mit VfSlg 10.403/1985 für verfassungswidrig erkannten Abgabe auf nicht vermietete Wohnungen nach dem Wiener Wohnungsabgabegesetz, das eine Abgabe in einer Höhe anordnete, die den erzielbaren Mietzins erheblich überstieg und einen Ausnahmetatbestand bei der Wohnungsvergabe durch eine Einrichtung der Stadt Wien vorsah, liegt die monatliche Höhe der Tiroler Leerstandsabgabe gemäß §9 Abs3 TFLAG, LGBl 86/2022, je nach Wohnungsgröße zwischen höchstens € 25,- für Wohnungen bis 30 m² und höchstens € 215,- für Wohnungen mit mehr als 250 m² Nutzfläche. Die monatliche Leerstandsabgabe beträgt somit weniger als € 1,- je m² Nutzfläche. Selbst in Vorbehaltsgemeinden, für die gemäß Abs4 leg cit eine Verdoppelung dieser Beträge zum Tragen kommt, liegt die Belastung – gemessen an einem ortsüblich erzielbaren Mieterlös (der im Beschwerdefall vom LVWG Tirol ermittelte

durchschnittliche Mietzins in Hopfgarten im Brixental betrug im Jahr 2023 € 15,05 pro m²) – im Regelfall deutlich unter 10 % des erzielbaren Mieterlöses. Es ist somit aber nicht zu erkennen, dass die für den Leerstand anfallende Geldleistung nach dem TFLAG derart gestaltet wäre, dass sie als Regelung der Sachmaterie des Volkswohnungswesens zu werten ist. Anders als im Fall der mit VfSlg 10.403 aus 1985, für verfassungswidrig erkannten Abgabe auf nicht vermietete Wohnungen nach dem Wiener Wohnungsabgabegesetz, das eine Abgabe in einer Höhe anordnete, die den erzielbaren Mietzins erheblich überstieg und einen Ausnahmetatbestand bei der Wohnungsvergabe durch eine Einrichtung der Stadt Wien vorsah, liegt die monatliche Höhe der Tiroler Leerstandsabgabe gemäß § 9 Abs 3 TFLAG, Landesgesetzblatt 86 aus 2022,, je nach Wohnungsgröße zwischen höchstens € 25,- für Wohnungen bis 30 m² und höchstens € 215,- für Wohnungen mit mehr als 250 m² Nutzfläche. Die monatliche Leerstandsabgabe beträgt somit weniger als € 1,- je m² Nutzfläche. Selbst in Vorbehaltsgemeinden, für die gemäß Abs 4 leg cit eine Verdoppelung dieser Beträge zum Tragen kommt, liegt die Belastung – gemessen an einem ortsüblich erzielbaren Mieterlös (der im Beschwerdefall vom LVWG Tirol ermittelte durchschnittliche Mietzins in Hopfgarten im Brixental betrug im Jahr 2023 € 15,05 pro m²) – im Regelfall deutlich unter 10 % des erzielbaren Mieterlöses. Es ist somit aber nicht zu erkennen, dass die für den Leerstand anfallende Geldleistung nach dem TFLAG derart gestaltet wäre, dass sie als Regelung der Sachmaterie des Volkswohnungswesens zu werten ist.

Zuständigkeit des Tiroler Landesgesetzgebers zur finanzverfassungsrechtlichen Regelung der Leerstandsabgabe nach dem TFLAG:

Das Vorliegen eines Zweitwohnsitzes erfordert die Innehabung einer Wohnung unter Umständen, die darauf hindeuten, dass diese für eine längere Dauer neben dem Hauptwohnsitz – sei es für Freizeit Zwecke, berufliche oder sonstige Zwecke – verwendet wird. Eine leerstehende Wohnung ist demnach kein Zweitwohnsitz im Sinne des FAG und fällt daher – selbst dann, wenn sich die maßgebenden Bestimmungen zur Leerstandsabgabe wie im Fall des Landes Tirol in jenem Gesetz finden, das die Erhebung der als Zweitwohnsitzabgabe ausgestalteten Freizeitwohnsitzabgabe regelt – nicht unter die aus § 16 Abs 1 Z 4 FAG 2017 für Zweitwohnsitze erließende Regelungskompetenz des Landesgesetzgebers.

Dementsprechend wird in den Materialien zum TFLAG hinsichtlich der Leerstandsabgabe auf das Abgabenerfindungsrecht der Länder Bezug genommen. Nach diesem aus § 8 Abs 3 F-VG abzuleitenden Recht sind die Länder der Rsp des VfGH zufolge auch ohne bundesgesetzliche Ermächtigung berechtigt, Abgaben einzuführen, sofern keine Gleichartigkeit zu einer Bundesabgabe besteht.

Zur Frage einer allfälligen Gleichartigkeit zu einer bestehenden Bundesabgabe ist zunächst davon auszugehen, dass der Steuergegenstand der Leerstandsabgabe keinem Sachverhalt entspricht, der Gegenstand einer entsprechenden Bundesabgabe ist. Zu beachten ist allerdings, dass das den Abgabengegenstand gemäß § 6 Abs 1 TFLAG bildende leerstehende Gebäude (bzw die leerstehende Wohnung oder der sonstige Gebäudeteil) als Ausschnitt des der Grundsteuer unterliegenden Grundvermögens betrachtet werden kann.

Nach Rsp des VfGH vermag im Fall einer solchen partiellen Identität des Steuergegenstandes allein ein Unterschied im verfolgten Zweck der Erhebung – im vorliegenden Fall, dass die Grundsteuer fiskalzweckorientiert ist, wohingegen mit der Leerstandsabgabe auch ein Lenkungszweck verfolgt werden soll – die Gleichartigkeit nicht auszuschließen.

Unter Einbeziehung der Abgabenbefreiungen gemäß § 7 TFLAG und der bemessungsrechtlichen Regelungen ist jedoch nach dem Gesamtbild der Verhältnisse eine Gleichartigkeit der Tiroler Leerstandsabgabe mit der Grundsteuer zu verneinen: Auch wenn bei der Festlegung der Leerstandsabgabe gemäß § 9 Abs 5 TFLAG, LGBl 86/2022, auf die Verkehrswerte der Liegenschaften in der Gemeinde Bedacht zu nehmen ist, besteht der tatsächliche Besteuerungsgegenstand der Leerstandsabgabe nicht in der Belastung des Vermögenswertes an sich, sondern in einer bestimmten Art der Verwendung. Dementsprechend liegt der Bemessung der Leerstandsabgabe auch nicht der Wert des Vermögens zugrunde, sondern ein je nach Wohnungsgröße abgestufter fester Betrag je Monat. Die Bestimmungen über die Tiroler Leerstandsabgabe und jene über die Grundsteuer stimmen somit nicht im Wesentlichen überein. Unter Einbeziehung der Abgabenbefreiungen gemäß § 7 TFLAG und der bemessungsrechtlichen Regelungen ist jedoch nach dem Gesamtbild der Verhältnisse eine Gleichartigkeit der Tiroler Leerstandsabgabe mit der Grundsteuer zu verneinen: Auch wenn bei der Festlegung der Leerstandsabgabe gemäß § 9 Abs 5 TFLAG, Landesgesetzblatt 86 aus 2022,, auf die Verkehrswerte der Liegenschaften in der Gemeinde Bedacht zu nehmen ist, besteht der tatsächliche Besteuerungsgegenstand der Leerstandsabgabe nicht in der Belastung des Vermögenswertes an sich, sondern in einer

bestimmten Art der Verwendung. Dementsprechend liegt der Bemessung der Leerstandsabgabe auch nicht der Wert des Vermögens zugrunde, sondern ein je nach Wohnungsgröße abgestufter fester Betrag je Monat. Die Bestimmungen über die Tiroler Leerstandsabgabe und jene über die Grundsteuer stimmen somit nicht im Wesentlichen überein.

Kein Verstoß gegen das Recht auf Unversehrtheit des Eigentums:

Der Gesetzgeber hat mit der Regelung der Leerstandsabgabe nach dem TFLAG die Intention verfolgt, eine abgabenrechtliche Regelung zu schaffen, die neben dem Ziel der Einnahmenbeschaffung auch einen Anreiz zur Wohnraumbewirtschaftung durch Vermietung begründen soll. Damit verfolgt er angesichts steigender Mieten und einer bestehenden Wohnungsknappheit ein öffentliches Interesse, Wohnungssuchenden den Zugang zu leistbarem Wohnen zu erleichtern.

Selbst unter Beachtung der eher niedrigen Abgabensätze kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Abgabe zur Zielerreichung völlig ungeeignet wäre. Die Einschätzung des Landesgesetzgebers, dass die Abgabe einen Anreiz zur Zielerreichung bieten kann, ist jedenfalls nicht von vornherein unververtretbar, zumal ihm bei Einführung einer neuen Abgabe hinsichtlich deren Wirkungen ein erheblicher Prognosespielraum zuzugestehen ist. Für den Landesgesetzgeber war zumindest ex ante nicht auszuschließen, dass die Abgabe einen Lenkungseffekt entfalten kann.

Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers kommt der Lenkungszweck, wie ihn der Tiroler Landesgesetzgeber im TFLAG gesetzlich verankert hat, auch keiner faktischen Enteignung gleich. Selbst wenn man die vom Beschwerdeführer ins Treffen geführten, im Fall der vom Gesetz intendierten Vermietung bestehenden Einschränkungen hinsichtlich Kündigungsmöglichkeiten und Mietzinsbildung für erheblich erachtete, bleibt nämlich festzuhalten, dass die Höhe der Abgabe derart festgelegt ist, dass sie keinen Zwang zur Bewirtschaftung durch Vermietung oder Veräußerung begründet. Es ist daher auch nicht zu ersehen, in welcher Hinsicht die Einführung einer solchen Abgabe Adaptierungen des Mietrechtsgesetzes erfordern würde.

Auch setzt die Schaffung eines Anreizes zur Beendigung des Leerstandes keine Zweckbindung des Ertrages aus dieser Abgabe voraus. Es liegt vielmehr im rechtspolitischen Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers, den beabsichtigten Zweck allein durch die Schaffung einer Belastung zu verfolgen, die bei Setzung des erwünschten Verhaltens entfällt. Im Übrigen übersieht der Beschwerdeführer mit diesem Bedenken auch, dass die Leerstandsabgabe als ausschließliche Gemeindeabgabe ausgestaltet (§6 Abs3 TFLAG) und ein Eingriff des Landesgesetzgebers in die aus dieser Abgabe resultierende Ertragshoheit der Gemeinde daher finanzverfassungsrechtlich unzulässig ist.

Die sachgerechte Ausgestaltung des Lenkungseffekts erfordert allerdings, dass der Abgabentatbestand jene Sachverhalte belastet, in denen eine Verhaltensänderung des Steuerpflichtigen zum Entfall der Abgabepflicht führen kann. Demgemäß wäre es etwa unsachlich, wenn der Abgabe nicht gebrauchstaugliche Wohnräume unterlägen. Ausnahmebestimmungen für leerstehende, aber an sich für Wohnzwecke nutzbare Wohnungen bedürfen daher einer besonderen sachlichen Rechtfertigung.

Dem Beschwerdeführer ist zuzugestehen, dass eine Abgabenbelastung für Wohnungsleerstand unsachlich wäre, wenn in der betreffenden Gemeinde kein Wohnbedarf bestünde. Dass die in Rede stehende Tiroler Leerstandsabgabe zu einer solchen unsachlichen Belastung führte, ist für den VfGH aber nicht zu erkennen: Nach §7 lite TFLAG, BGBl 86/2022, entfällt nämlich die Abgabepflicht, wenn die Wohnung trotz geeigneter Bemühungen über einen Zeitraum von sechs Monaten nicht zum ortsüblichen Mietzins vermietet werden kann. Damit trägt der Gesetzgeber aber nicht nur in abstrakter Weise, sondern konkret für die jeweilige Wohnung dem aktuell bestehenden Wohnbedarf in der jeweiligen Gemeinde hinreichend Rechnung. Dem Beschwerdeführer ist zuzugestehen, dass eine Abgabenbelastung für Wohnungsleerstand unsachlich wäre, wenn in der betreffenden Gemeinde kein Wohnbedarf bestünde. Dass die in Rede stehende Tiroler Leerstandsabgabe zu einer solchen unsachlichen Belastung führte, ist für den VfGH aber nicht zu erkennen: Nach §7 lite TFLAG, Bundesgesetzblatt 86 aus 2022,, entfällt nämlich die Abgabepflicht, wenn die Wohnung trotz geeigneter Bemühungen über einen Zeitraum von sechs Monaten nicht zum ortsüblichen Mietzins vermietet werden kann. Damit trägt der Gesetzgeber aber nicht nur in abstrakter Weise, sondern konkret für die jeweilige Wohnung dem aktuell bestehenden Wohnbedarf in der jeweiligen Gemeinde hinreichend Rechnung.

Dem Gesetzgeber kann daher auch nicht entgegentreten werden, wenn er Leerstände von mindestens sechs Monaten dann nicht der Abgabe unterwirft, wenn ein Wohnsitz iSd §6 Abs2 TFLAG, LGBl 86/2022, vorliegt. In diesen Fällen eines

Hauptwohnsitzes, eines Freizeitwohnsitzes nach §1 Abs2 TFLAG oder eines berufs- oder bildungsbedingten Wohnsitzes ist davon auszugehen, dass im Hinblick auf eine regelmäßige Nutzung auch ein längerer Leerstand keine Abgabepflicht begründet. Dem Gesetzgeber kann daher auch nicht entgegengetreten werden, wenn er Leerstände von mindestens sechs Monaten dann nicht der Abgabe unterwirft, wenn ein Wohnsitz iSd §6 Abs2 TFLAG, Landesgesetzblatt 86 aus 2022,, vorliegt. In diesen Fällen eines Hauptwohnsitzes, eines Freizeitwohnsitzes nach §1 Abs2 TFLAG oder eines berufs- oder bildungsbedingten Wohnsitzes ist davon auszugehen, dass im Hinblick auf eine regelmäßige Nutzung auch ein längerer Leerstand keine Abgabepflicht begründet.

Betreffend Freizeitwohnsitze nach §1 Abs2 TFLAG, LGBI 86/2022, ist zu beachten, dass §1 Abs2 leg cit voraussetzt, dass Freizeitwohnsitze tatsächlich zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken verwendet werden. Unterbleibt die Verwendung während eines Zeitraums von mindestens sechs Monaten, bedingt dies keinen Leerstand im Sinne des Gesetzes, wenn weiter die Absicht der Verwendung besteht. Auf die raumordnungsrechtliche Widmung kommt es für die Abgabepflicht nach §1 Abs2 TFLAG hingegen nicht an. Betreffend Freizeitwohnsitze nach §1 Abs2 TFLAG, Landesgesetzblatt 86 aus 2022,, ist zu beachten, dass §1 Abs2 leg cit voraussetzt, dass Freizeitwohnsitze tatsächlich zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken verwendet werden. Unterbleibt die Verwendung während eines Zeitraums von mindestens sechs Monaten, bedingt dies keinen Leerstand im Sinne des Gesetzes, wenn weiter die Absicht der Verwendung besteht. Auf die raumordnungsrechtliche Widmung kommt es für die Abgabepflicht nach §1 Abs2 TFLAG hingegen nicht an.

Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers kann daher der vom Landesgesetzgeber mit der Abgabe angestrebte Lenkungseffekt auch in Fällen eines nicht genutzten Freizeitwohnsitzes zum Tragen kommen, wenn keine Verwendung iSd §1 Abs2 TFLAG erfolgt.

Schließlich ist dem Beschwerdeführer auch nicht zu folgen, wenn er geltend macht, dass der Landesgesetzgeber einen zukünftigen Eigenbedarf des Wohnungseigentümers bei Schaffung der Ausnahmetatbestände nicht hinreichend berücksichtigt habe. Nach §7 litg TFLAG sind Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäuden, für die ein zeitnaher Eigenbedarf besteht, von der Abgabepflicht ausgenommen. Damit erlaubt das Gesetz der Vollziehung eine sachgerechte Auslegung dieses Ausnahmetatbestandes, der eine Abwägung der zeitlichen Lagerung des Eigenbedarfs mit dem Lenkungsziel der Abgabe vorauszugehen hat.

Kein verfassungsrechtlich verpönter Eingriff in wohlerworbene Rechte:

Mit den Regelungen zur Tiroler Leerstandsabgabe hat der Gesetzgeber weder rückwirkend an in der Vergangenheit verwirklichte Sachverhalte geänderte Rechtsfolgen geknüpft, noch hat er plötzlich und intensiv in erworbene Rechtspositionen der Normadressaten eingegriffen. Das am 06.07.2022 beschlossene und am 12.09.2022 kundgemachte TFLAG ist am 01.01.2023 in Kraft getreten und erfasst somit Leerstände ab dem 01.01.2023. Ein abgabenrechtlich relevanter Leerstand liegt vor, wenn ein Objekt über einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten nicht als Wohnsitz verwendet wird. Der Abgabeananspruch entsteht gemäß §10 Abs1 TFLAG für die ersten sechs Kalendermonate mit Vollendung des sechsten Monats, in dem ein Leerstand besteht, und in weiterer Folge mit Ablauf des jeweiligen Kalendermonats. Der Abgabepflichtige hat die Abgabe für die im abgelaufenen Kalenderjahr entstandenen Abgabeanprüche bis zum 30. April des Folgejahres selbst zu bemessen und zu entrichten.

Vor diesem Hintergrund ist nicht zu erkennen, dass der Gesetzgeber vor der Erlassung des TFLAG auf den Fortbestand der früheren Rechtslage vertrauende Normadressaten zu Dispositionen veranlasst hätte, die durch die Einführung der Leerstandsabgabe frustriert oder ihrer Wirkung beraubt worden wären. Dass der seinerzeitige Erwerb der Wohnungen durch den Beschwerdeführer durch den Umstand veranlasst gewesen wäre, dass zu diesem Zeitpunkt keine Leerstandsabgabe vorgesehen war, wird selbst vom Beschwerdeführer nicht behauptet.

Kein Verstoß der Freizeitwohnsitz- und LeerstandsabgabeV des Gemeinderates der Marktgemeinde Hopfgarten vom 14.11.2022 gegen das TFLAG:

Die Marktgemeinde Hopfgarten im Brixental ist eine Vorbehaltsgemeinde nach §14 Tir GVG 1996. Daher gelten für die Festlegung der Abgabenhöhe durch Verordnung des Gemeinderates die in §9 Abs4 TFLAG geregelten Mindest- und Höchstsätze. In diesem Zusammenhang ordnet §9 Abs5 TFLAG an, dass die Gemeinde bei der Festlegung der Abgabe auf den Verkehrswert der Liegenschaften in der Gemeinde Bedacht zu nehmen hat.

Die Marktgemeinde Hopfgarten im Brixental hat den Abgabensatz innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Bandbreiten knapp oberhalb der Mindestsätze festgelegt. Dem Auszug aus der Niederschrift der maßgebenden Sitzung des Gemeinderates ist als Begründung zu entnehmen, dass der Verkehrswert der Liegenschaften in Hopfgarten im Brixental "bezirkswert im unteren Drittel" liegt. Insoweit bestehen gegen die Verordnung, mit der die Gemeinde die Höhe der Abgabe innerhalb des zur Verfügung stehenden Rahmens im unteren Drittel festlegt, keine Bedenken.

Keine Willkür durch das Verwaltungsgericht:

Der Einschätzung des LVwG, der vom Beschwerdeführer beworbene Mietpreis sei für die Lage des Objektes nicht ortsüblich gewesen, ist aus verfassungsrechtlicher Sicht nicht entgegenzutreten. Das LVwG errechnete aus dem Mietanbot des Beschwerdeführers und der Nutzfläche seiner Wohnung einen Mietzins von ca € 25,- pro Quadratmeter Nutzfläche und stellte dem einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von € 15,- für vergleichbare Mietobjekte in Hopfgarten im Brixental (der sich aus dem Durchschnitt mehrerer auf einer Online-Immobilienplattform inserierter Wohnungen ergab) gegenüber. Die nicht denkbare Folgerung des LVwG, dass Objekte in der betreffenden Marktgemeinde zu niedrigeren Marktpreisen angeboten würden, hat der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde auch nicht zu entkräften vermocht. Ob die Auslegung des LVwG in jeder Hinsicht dem Gesetz entspricht, hat der VfGH nicht zu überprüfen.

Entscheidungstexte

- E103/2025

Entscheidungstext VfGH Erkenntnis 17.06.2026 E103/2025

Schlagworte

Wohnungseigentum, Wohnsitz, Abgaben Gemeinde-, Abgabenerfindungsrecht der Gemeinden und Länder, Kompetenz Bund - Länder, Eigentumsbeschränkung, Rechtspolitik, Vertrauensschutz, Rechtsschutz, Finanzverfassung, Abgabewesen, Finanzverfahren, Finanzausgleich, Wohnsitz Freizeit-, Wohnsitz Zweit-, Verordnung, Entscheidungsbegründung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2026:E103.2025

Zuletzt aktualisiert am

24.08.2026

Quelle: Verfassungsgerichtshof VfGH, <http://www.vfgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at