

TE Vfgh Erkenntnis 2026/6/17 E103/2025

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.06.2026

Index

10/07 Verfassungs- und Verwaltungsgerichtsbarkeit

Norm

B-VG

Leitsatz

Auswertung in Arbeit

Spruch

I.römisch eins.

Der Beschwerdeführer ist durch das angefochtene Erkenntnis weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt worden.

II.römisch zwei.

Die Beschwerde wird abgewiesen und dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung darüber abgetreten, ob der Beschwerdeführer durch das angefochtene Erkenntnis in einem sonstigen Recht verletzt worden ist.

Begründung

Entscheidungsgründe

I. Sachverhalt, Beschwerde und Vorverfahrenrömisch eins. Sachverhalt, Beschwerde und Vorverfahren

1

1. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer zweier separat parifizierter, aber verbundener Wohnungen mit einer Nutzfläche von 45,8 m² (Top 112) bzw 31,1 m² (Top 114) in einem Mehrparteienhaus im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Hopfgarten im Brixental. Die Wohnungen standen im Jahr 2023 mit Ausnahme von fünf Übernachtungen leer.

2

2. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Hopfgarten im Brixental vom 30. Juli 2024 wurde gegenüber dem Beschwerdeführer für das Jahr 2023 die Leerstandsabgabe für Top 112 (ausgehend von einer Nutzfläche von 41,6 m²) mit € 600,- und für Top 114 (ausgehend von einer Nutzfläche von 26,9 m²) mit € 300,- festgesetzt. Die gegen diesen Bescheid erhobene Beschwerde wies das Landesverwaltungsgericht Tirol mit Erkenntnis vom 3. Dezember 2024 mit der Maßgabe als unbegründet ab, dass die Leerstandsabgabe für das Jahr 2023 für die beiden verbundenen Wohnungen auf Basis einer Nutzfläche von 76,9 m² mit dem Betrag von € 900,- festgesetzt werde.

3

2.1. In der Begründung seines Erkenntnisses führt das Landesverwaltungsgericht Tirol aus, dass gemäß §6 Abs1 Tiroler

Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz (in Folge: TFLAG), LGBl 86/2022, für Gebäude, Wohnungen und sonstige Teile von Gebäuden, die über einen durchgehenden Zeitraum von mindestens sechs Monaten nicht als Wohnsitz verwendet werden (Leerstand), eine Leerstandsabgabe zu erheben sei. Davon ausgenommen seien nach §7 lite TFLAG Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäuden, die trotz geeigneter Bemühungen über einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten nicht zum ortsüblichen Mietzins vermietet werden können. 2.1. In der Begründung seines Erkenntnisses führt das Landesverwaltungsgericht Tirol aus, dass gemäß §6 Abs1 Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz (in Folge: TFLAG), Landesgesetzblatt 86 aus 2022,, für Gebäude, Wohnungen und sonstige Teile von Gebäuden, die über einen durchgehenden Zeitraum von mindestens sechs Monaten nicht als Wohnsitz verwendet werden (Leerstand), eine Leerstandsabgabe zu erheben sei. Davon ausgenommen seien nach §7 lite TFLAG Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäuden, die trotz geeigneter Bemühungen über einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten nicht zum ortsüblichen Mietzins vermietet werden können.

4

2.2. Der Beschwerdeführer habe auf zwei Online-Plattformen Anzeigen zur Vermietung seiner Wohnungen geschaltet und einen Aushang im Haus angebracht. Ein geeignetes Bemühen im Sinne des §7 lite TFLAG lasse sich daraus angesichts der begrenzten Reichweite der Inserate jedoch nicht ableiten. Darüber hinaus habe er für seine als ein Objekt angebotenen Wohnungen einen erheblich höheren Mietzins verlangt als in der Gemeinde bzw im Bundesland Tirol durchschnittlich erzielt werde. Auch während des Beschwerdeverfahrens seien in Hopfgarten im Brixental mehrere vergleichbare Mietwohnungen günstiger angeboten worden als die Wohnungen des Beschwerdeführers. Daher gehe das Landesverwaltungsgericht Tirol nicht davon aus, dass der Beschwerdeführer versucht habe, zu einem ortsüblichen Mietzins im Sinne des §7 lite TFLAG zu vermieten. Eine Ausnahme von der Abgabepflicht komme sohin nicht in Betracht.

5

3. Gegen diese Entscheidung richtet sich die vorliegende, auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung in den verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art7 B-VG, Art2 StGG) und auf Unversehrtheit des Eigentums (Art5 StGG, Art1 1. ZPEMRK) sowie in Rechten wegen Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Erkenntnisses, in eventuelle Abtretung der Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof beantragt wird.

6

Begründend wird dazu im Wesentlichen Folgendes ausgeführt:

7

3.1. Das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Tirol beruhe auf einer verfassungswidrigen Rechtsgrundlage, wobei der Verfassungsgerichtshof ähnliche Bestimmungen bereits mehrfach als verfassungs- bzw gesetzwidrig aufgehoben habe (zB VfSlg 10.403/1985; VfGH 7.3.2022, V157/2021). Mit der B-VG-Novelle BGBl I 47/2024 sei zwar klargestellt worden, dass die Festsetzung von Leerstandsabgaben in der Kompetenz der Länder liege. Die erläuternden Bemerkungen zum TFLAG sähen aber vor, dass mit dem Landesgesetz sozialpolitische Zwecke verfolgt würden. Insofern handle es sich dabei (wie bereits im VfSlg 10.403/1985 zugrunde liegenden Fall) um eine Regelung des Volkswohnungswesens, die gemäß Art11 Abs1 Z3 B-VG dem Bund vorbehalten sei. 3.1. Das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Tirol beruhe auf einer verfassungswidrigen Rechtsgrundlage, wobei der Verfassungsgerichtshof ähnliche Bestimmungen bereits mehrfach als verfassungs- bzw gesetzwidrig aufgehoben habe (zB VfSlg 10.403 aus 1985,; VfGH 7.3.2022, V157/2021). Mit der B-VG-Novelle Bundesgesetzblatt Teil eins, 47 aus 2024, sei zwar klargestellt worden, dass die Festsetzung von Leerstandsabgaben in der Kompetenz der Länder liege. Die erläuternden Bemerkungen zum TFLAG sähen aber vor, dass mit dem Landesgesetz sozialpolitische Zwecke verfolgt würden. Insofern handle es sich dabei (wie bereits im VfSlg 10.403 aus 1985, zugrunde liegenden Fall) um eine Regelung des Volkswohnungswesens, die gemäß Art11 Abs1 Z3 B-VG dem Bund vorbehalten sei.

8

3.2. Das TFLAG ziehe unverhältnismäßige Eigentumseingriffe nach sich und sei auch aus diesem Grund verfassungswidrig. Die Einhebung einer Leerstandsabgabe führe zu einer faktischen Enteignung privater Wohnungseigentümer, die bereits durch das enge Korsett des Mietrechtsgesetzes (MRG) eingeschränkt würden und denen es nunmehr nicht einmal mehr erlaubt sei, ihre Wohnungen nicht zu vermieten. Die Einführung von Leerstandsabgaben wäre nur verhältnismäßig, wenn es gleichzeitig zu einer entsprechenden Lockerung des MRG käme. Im Übrigen sei fraglich, inwieweit die vermeintliche Förderung eines öffentlichen Interesses (nämlich die

Schaffung von leistbarem Wohnraum, die eigentlich Aufgabe der Gemeinden bzw Länder sei) privaten Immobilieneigentümern aufgebürdet werden dürfe.

9

3.3. Aus abgabenrechtlicher Sicht bestünden überdies Bedenken gegen die fehlende Zweckbindung der Leerstandsabgabe. Weder im TFLAG noch in anderen Gesetzen sei vorgesehen, dass mit dem Ertrag aus der Abgabe Wohnraum geschaffen werden müsse. Indem die Gemeinden die eingenommenen Mittel für sonstige Budgetzwecke verwenden könnten, sei dem Gebot der Verhältnismäßigkeit keineswegs Genüge getan.

10

3.4. Außerdem sei auf die vom Verfassungsgerichtshof entwickelte Rechtsprechung zur Unzulässigkeit von rückwirkenden Belastungen und Eingriffen in wohlerworbene Rechte zu verweisen. Der Beschwerdeführer habe die in Rede stehenden Wohnungen vor Jahrzehnten im Wissen um die damaligen Abgabenbestimmungen erworben und habe auf die Nichteinführung von neuen Abgaben vertrauen dürfen.

11

3.5. Schließlich sei das TFLAG gleichheitswidrig, weil darin nicht sachlich danach differenziert werde, ob in der jeweiligen Gemeinde überhaupt Wohnbedarf bestehe. Es möge zwar zutreffen, dass die gesetzlichen Regelungen in Ballungszentren wie Innsbruck geeignet seien, den mit ihnen verfolgten "sozialpolitischen Zweck" zu erreichen, doch gebe es in reinen Tourismusgemeinden wie Hopfgarten im Brixental keinen Bedarf an Mietwohnungen. Das Gesetz stelle auch nicht auf die (relativ häufigen) Fälle ab, in denen Wohnungseigentümer eine Wohnung nicht vermieten würden, um sie in absehbarer Zeit selbst zu nutzen.

12

3.6. Das Landesverwaltungsgericht Tirol habe das in Rede stehende Gesetz überdies denkunmöglich angewendet. So habe es ausgesprochen, dass der Beschwerdeführer einen Makler zu beauftragen hätte, um ein "geeignetes Bemühen" um eine Vermietung im Sinne des §7 lite TFLAG nachzuweisen, obwohl Kosten für den Makler nicht auf den Mieter überwältigt werden dürften und ein Makler nichts anderes mache, als – wie der Beschwerdeführer – Wohnungen auf Immobilienplattformen zu inserieren. Außerdem habe das Landesverwaltungsgericht Tirol völlig verkannt, dass die Wohnungsmieten in Tirol je nach Lage des Objektes und Anwendbarkeit des MRG stark divergierten. Sogar könne die Annahme, dass der Beschwerdeführer seine Wohnungen nicht zu einem ortsüblichen Mietzins angeboten habe, nicht mit einem Durchschnittswert begründet werden.

13

3.7. Im Übrigen habe das Landesverwaltungsgericht Tirol Willkür geübt, indem es unterlassen habe zu prüfen, ob nicht eine der beiden Wohnungen des Beschwerdeführers als Freizeitwohnsitz gewidmet sei und deshalb nur unregelmäßig bewohnt werden dürfe, sodass eine Verpflichtung zur Vermietung schon aus diesem Grund ausscheide.

14

4. Das Landesverwaltungsgericht Tirol hat die Verwaltungs- und Gerichtsakten vorgelegt, von der Erstattung einer Gegenschrift aber abgesehen.

15

5. Die Tiroler Landesregierung hat eine Äußerung zu den in der Beschwerde enthaltenen Bedenken erstattet, in der zusammengefasst Folgendes vorgebracht wird:

16

5.1. Der Beschwerdeführer bringe vor, dass dem Land Tirol die Gesetzgebungskompetenz zur Einführung einer Leerstandsabgabe fehle, da es sich dabei um eine Angelegenheit des "Volkswohnungswesens" handle, und verweise in diesem Zusammenhang auf das Erkenntnis VfSlg 10.403/1985 betreffend das Wiener Wohnungsabgabengesetz. Mit diesem Vorbringen verkenne er jedoch die bundesstaatliche Kompetenzverteilung auf dem Gebiet der Finanzverfassung, derzufolge sich die Kompetenz des Landesgesetzgebers bereits vor der B-VG-Novelle BGBl I 47/2024 unmittelbar aus §8 Abs1 und 3 F-VG ergeben habe. Anders als beim Wiener Wohnungsabgabengesetz liege beim TFLAG auch kein Missbrauch der Abgabenform vor, da die Leerstandsabgabe die Abgabepflichtigen angesichts ihrer geringen Höhe wirtschaftlich nicht zu einem bestimmten faktischen Verhalten zwingt. 5.1. Der Beschwerdeführer bringe vor, dass dem Land Tirol die Gesetzgebungskompetenz zur Einführung einer Leerstandsabgabe fehle, da es sich dabei um eine Angelegenheit des "Volkswohnungswesens" handle, und verweise in diesem Zusammenhang auf das Erkenntnis VfSlg 10.403 aus 1985, betreffend das Wiener Wohnungsabgabengesetz. Mit diesem Vorbringen verkenne er jedoch die bundesstaatliche Kompetenzverteilung auf dem Gebiet der Finanzverfassung, derzufolge sich die

Kompetenz des Landesgesetzgebers bereits vor der B-VG-Novelle Bundesgesetzblatt Teil eins, 47 aus 2024, unmittelbar aus §8 Abs1 und 3 F-VG ergeben habe. Anders als beim Wiener Wohnungsabgabengesetz liege beim TFLAG auch kein Missbrauch der Abgabenform vor, da die Leerstandsabgabe die Abgabepflichtigen angesichts ihrer geringen Höhe wirtschaftlich nicht zu einem bestimmten faktischen Verhalten zwingt.

17

Soweit der Beschwerdeführer die Verfassungswidrigkeit des TFLAG aber mit den (mit-)verfolgten sozialpolitischen Zielsetzungen begründe, sei ihm zu entgegnen, dass der Abgabengesetzgeber nicht auf rein fiskalische Ziele beschränkt sei (VfSlg 4466/1963) und die Abgabenqualifikation nicht dadurch in Frage gestellt werde, dass der Gesetzgeber neben fiskalischen auch andere Ziele verfolge (vgl VfSlg 10.403/1985). Daher teile die Tiroler Landesregierung die vom Beschwerdeführer vorgebrachten kompetenzrechtlichen Bedenken nicht. Soweit der Beschwerdeführer die Verfassungswidrigkeit des TFLAG aber mit den (mit-)verfolgten sozialpolitischen Zielsetzungen begründe, sei ihm zu entgegnen, dass der Abgabengesetzgeber nicht auf rein fiskalische Ziele beschränkt sei (VfSlg 4466 aus 1963,) und die Abgabenqualifikation nicht dadurch in Frage gestellt werde, dass der Gesetzgeber neben fiskalischen auch andere Ziele verfolge vergleiche VfSlg 10.403 aus 1985.). Daher teile die Tiroler Landesregierung die vom Beschwerdeführer vorgebrachten kompetenzrechtlichen Bedenken nicht.

18

5.2. Der Beschwerdebehauptung, wonach es sich bei der Abgabe um eine "faktische Enteignung" handle, hält die Tiroler Landesregierung entgegen, dass die Leerstandsabgabe verfassungsrechtlich bloß einen sonstigen Eigentumseingriff von – angesichts der moderaten Höhe – geringer Intensität darstelle. Zudem indiziere das Vorhandensein nicht genutzter Gebäude oder Wohnungen typischerweise ein erhöhtes Maß an wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit, die in sachgerechter Weise zum Gegenstand von steuerlichen Belastungen (Aufwandsteuer) gemacht werden könne. Für die Verhältnismäßigkeit der Regelung spreche auch der Katalog der Ausnahmetatbestände in §7 TFLAG, durch den Leerstände, die nicht oder in nur sehr eingeschränktem Maß der Disposition des Eigentümers unterliegen würden, von der Abgabepflicht ausgenommen seien.

19

5.3. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers sehe weder das TFLAG noch die Begründung der angefochtenen Entscheidung vor, dass ein angemessenes Bemühen um die Vermietung einer leerstehenden Wohnung nur durch die Beauftragung eines Maklers nachgewiesen werden könne. Die in der Beschwerde bemängelte fehlende Zweckbindung der Erträge aus der Leerstandsabgabe sei schließlich dem Umstand geschuldet, dass es sich um eine ausschließliche Gemeindeabgabe handle, hinsichtlich derer der Landesgesetzgeber die verfassungsrechtlich gewährleistete Stellung der Gemeinde als selbständiger Wirtschaftskörper (Art116 Abs2 B-VG) zu achten habe.

20

5.4. In Bezug auf seine gleichheitsrechtlichen Bedenken sei dem Beschwerdeführer entgegenzuhalten, dass sich der Landesgesetzgeber bei Schaffung der Ausnahmebestimmungen in §7 TFLAG in zulässiger Weise einer typisierenden Durchschnittsbetrachtung bediene. Die Schaffung eines zusätzlichen Ausnahmetatbestandes für Personen, die – wie der Beschwerdeführer – beabsichtigen würden, ihre Wohnung erst in etwa zehn Jahren selbst zu nutzen, wäre sachlich kaum zu rechtfertigen.

21

5.5. Der Behauptung, wonach in der Marktgemeinde Hopfgarten im Brixental kein Bedarf an Mietwohnungen bestehe, sei zu entgegnen, dass die Gemeinde mit Verordnung der Tiroler Landesregierung zur Vorbehaltsgemeinde erklärt worden sei, weil gemäß §14 Abs1 Tiroler Grundverkehrsgesetz der Druck auf den Wohnungsmarkt dort sogar besonders hoch sei.

22

5.6. Schließlich liege auch kein Fall einer Rückwirkung oder einer sonstigen Verletzung des Vertrauensschutzes vor, da der zwischen der Beschlussfassung, der Kundmachung, dem Geltungsbeginn des Gesetzes und dem ersten Abgabeanpruch verstrichene Zeitraum Abgabepflichtigen ermöglicht hätte, Nachweise für das Vorliegen des Ausnahmetatbestandes gemäß §7 lite TFLAG zu erbringen.

23

5.7. Der Beschwerdeführer habe durch einen Verweis auf das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 7. März 2022, V157/2021, eine Gesetzeswidrigkeit der Abgabenverordnung der Marktgemeinde Hopfgarten im Brixental angedeutet, ohne dazu aber inhaltliches Vorbringen zu erstatten. Der Vollständigkeit halber sei dem zu entgegnen,

dass im Verfahren zu V157/2021 eine Freizeitwohnsitzabgabenverordnung der Stadtgemeinde Kufstein aufgehoben worden sei, weil die Gemeinde die Abgabe ohne hinreichende Begründung im gesetzlich vorgesehenen Höchstsatz festgesetzt habe. Demgegenüber habe die Marktgemeinde Hopfgarten im Brixental den ihr gesetzlich eingeräumten Rahmen für die Höhe der Abgabe bei Weitem nicht ausgeschöpft und ergebe sich die Begründung für die konkret beschlossene Abgabenhöhe in unbedenklicher Weise aus dem Verordnungsakt. Aus Sicht der Tiroler Landesregierung bestünden daher keine Bedenken gegen die in Rede stehende Abgabenverordnung.

24

5.8. Es sei auch nicht ersichtlich, dass der Beschwerdeführer sonst durch das angefochtene Erkenntnis in verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten verletzt worden sei. Soweit er behaupte, dass das Landesverwaltungsgericht Tirol die Frage der Widmung der Wohnungen als Freizeitwohnsitz außer Acht gelassen habe, sei ihm entgegenzuhalten, dass es bei der Beurteilung des Vorliegens eines Leerstandes nicht auf die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit einer Nutzung als Freizeitwohnsitz ankomme.

II. Rechtslager römisch zwei. Rechtslage

25

1. Die maßgeblichen Bestimmungen des Gesetzes vom 6. Juli 2022 über die Erhebung einer Freizeitwohnsitzabgabe und einer Leerstandsabgabe (Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz – TFLAG), LGBl 86/2022, lauten: 1. Die maßgeblichen Bestimmungen des Gesetzes vom 6. Juli 2022 über die Erhebung einer Freizeitwohnsitzabgabe und einer Leerstandsabgabe (Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz – TFLAG), Landesgesetzblatt 86 aus 2022,, lauten:

"2. Abschnitt

Leerstandsabgabe

§6

Abgabengegenstand

(1) Für Gebäude, Wohnungen und sonstige Teile von Gebäuden, die über einen durchgehenden Zeitraum von mindestens sechs Monaten nicht als Wohnsitz verwendet werden (Leerstand), ist eine Leerstandsabgabe zu erheben.

(2) Als Wohnsitz gelten:

a) der Hauptwohnsitz nach §1 Abs7 des Meldegesetzes 1991, BGBl Nr 9/1992, zuletzt geändert durch BGBl I Nr 54/2021, a) der Hauptwohnsitz nach §1 Abs7 des Meldegesetzes 1991, Bundesgesetzblatt Nr 9 aus 1992,, zuletzt geändert durch Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr 54 aus 2021,,

b) ein Freizeitwohnsitz nach §1 Abs2,

c) Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäuden, die für die Dauer der Ausübung einer Erwerbstätigkeit oder der Ausübung eines Berufes als Wohnsitz verwendet werden, oder

d) Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäuden, die für die Dauer des Besuches lehrplanmäßiger Veranstaltungen von öffentlichen Schulen, Hochschulen oder Universitäten als Wohnsitz verwendet werden.

(3) Die Leerstandsabgabe ist eine ausschließliche Gemeindeabgabe.

§7

Ausnahmen

Von der Abgabepflicht nach §6 Abs1 ausgenommen sind Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäuden,

a) die aus rechtlichen, bautechnischen oder vergleichbaren sonstigen Gründen nicht gebrauchstauglich oder nutzbar sind;

b) mit bis zu zwei Wohnungen, in denen der bzw die Eigentümer des Gebäudes in einer der Wohnungen [seinen bzw] ihren Hauptwohnsitz hat bzw haben;

c) die für gewerbliche, land- und forstwirtschaftliche oder berufliche Zwecke verwendet werden, wie insbesondere Ordinationen, Büros, Kanzleien, Privatzimmervermieter und Geschäftslokale;

- d) die von den Eigentümern aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen nicht mehr als Hauptwohnsitz verwendet werden können;
- e) die trotz geeigneter Bemühungen über einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten nicht zum ortsüblichen Mietzins vermietet werden können;
- f) die betriebstechnisch notwendig sind, Wohnungen im Rahmen land- und/oder forstwirtschaftlicher Betriebe sowie Dienst- und Naturalwohnungen;
- g) für die ein zeitnahe Eigenbedarf besteht.

§8

Abgabenschuldner

- (1) Abgabenschuldner ist der Eigentümer des Grundstückes, auf dem sich der Leerstand befindet. Miteigentümer schulden die Abgabe zur ungeteilten Hand; dies gilt nicht im Fall von Wohnungseigentum.
- (2) Abweichend vom Abs1 ist bei Leerstand auf fremdem Grund der Eigentümer der leerstehenden Wohnung, im Fall eines Baurechtes der Bauberechtigte Abgabenschuldner.
- (3) Änderungen in Bezug auf die Person des Abgabenschuldners sind von diesem der Gemeinde binnen eines Monats ab dem Eintritt der Änderung zu melden.

§9

Bemessungsgrundlage und Höhe der Abgabe

- (1) Die Leerstandsabgabe ist nach der Nutzfläche der Wohnung und den Kalendermonaten ohne Wohnsitz zu bemessen.
- (2) Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Bei der Berechnung der Nutzfläche sind Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, Gänge, Treppen, offene Balkone [sic], Loggien und Terrassen nicht zu berücksichtigen. Die Nutzfläche ist nach den der Baubewilligung bzw -anzeige und allfälligen Änderungen zugrunde liegenden Unterlagen zu berechnen, es sei denn, das tatsächliche Ausmaß weicht mehr als 3 v.H. ab. Änderungen der Nutzfläche sind für die Bemessung der Leerstandsabgabe ab dem Zeitpunkt des Einlangens der Anzeige über die Bauvollendung nach §44 der Tiroler Bauordnung 2022 zu berücksichtigen.
- (3) Die Höhe der monatlichen Abgabe ist abhängig von der Nutzfläche mit Verordnung des Gemeinderates festzulegen wie folgt:
 - a) bis 30 m² mit mindestens 10,- Euro und höchstens 25,- Euro,
 - b) von mehr als 30 m² bis 60 m² mit mindestens 20,- Euro und höchstens 50,- Euro,
 - c) von mehr als 60 m² bis 90 m² mit mindestens 30,- Euro und höchstens 70,- Euro,
 - d) von mehr als 90 m² bis 150 m² mit mindestens 45,- Euro und höchstens 100,- Euro,
 - e) von mehr als 150 m² bis 200 m² mit mindestens 60,- Euro und höchstens 135,- Euro,
 - f) von mehr als 200 m² bis 250 m² mit mindestens 75,- Euro und höchstens 175,- Euro,
 - g) von mehr als 250 m² mit mindestens 90,- Euro und höchstens 215,- Euro.
- (4) In Vorbehaltsgemeinden nach §14 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996, LGBl Nr 61/1996, in der jeweils geltenden Fassung ist die Höhe der monatlichen Abgabe abhängig von der Nutzfläche mit Verordnung des Gemeinderates festzulegen wie folgt:(4) In Vorbehaltsgemeinden nach §14 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996, Landesgesetzblatt Nr 61 aus 1996,, in der jeweils geltenden Fassung ist die Höhe der monatlichen Abgabe abhängig von der Nutzfläche mit Verordnung des Gemeinderates festzulegen wie folgt:
 - a) bis 30 m² mit mindestens 20,- Euro und höchstens 50,- Euro,
 - b) von mehr als 30 m² bis 60 m² mit mindestens 40,- Euro und höchstens 100,- Euro,
 - c) von mehr als 60 m² bis 90 m² mit mindestens 60,- Euro und höchstens 140,- Euro,

- d) von mehr als 90 m² bis 150 m² mit mindestens 90,- Euro und höchstens 200,- Euro,
- e) von mehr als 150 m² bis 200 m² mit mindestens 120,- Euro und höchstens 270,- Euro,
- f) von mehr als 200 m² bis 250 m² mit mindestens 150,- Euro und höchstens 350,- Euro,
- g) von mehr als 250 m² mit mindestens 180,- Euro und höchstens 430,- Euro.

(5) Bei der Festlegung der Abgabe nach Abs3 und 4 ist auf den Verkehrswert der Liegenschaften in der Gemeinde Bedacht zu nehmen.

(6) Die Landesregierung hat die Beträge nach Abs3 und 4 durch Verordnung entsprechend anzupassen, sobald sich der von der Bundesanstalt Statistik Austria jeweils verlautbarte aktuelle Verbraucherpreisindex oder der an seine Stelle tretende Index um mehr als 10 v.H. geändert hat. Als Bezugsgröße für die Anpassung ist erstmalig der Monat des Inkrafttretens dieses Gesetzes und in weiterer Folge der Monat des Inkrafttretens der jeweiligen Verordnung heranzuziehen. Die Beträge sind nötigenfalls auf ganze Euro kaufmännisch zu runden.

(7) Verordnungen nach Abs3 und 4 sind jeweils mit dem 1. Jänner des folgenden Kalenderjahres in Kraft zu setzen.

§10

Entstehung des Abgabenanspruchs, Fälligkeit und Entrichtung der Abgabe

(1) Der Abgabenanspruch entsteht für die ersten sechs Kalendermonate mit Vollendung des sechsten Monats, in dem ein Leerstand nach §6 Abs1 besteht und in weiterer Folge mit Ablauf des jeweiligen Kalendermonats, in dem ein Leerstand nach §6 Abs1 besteht.

(2) Der Abgabenschuldner hat die Abgabe für die im abgelaufenen Kalenderjahr entstandenen Abgabenansprüche bis zum 30. April des Folgejahres selbst zu bemessen und unter Bekanntgabe der Bemessungsgrundlagen nach §9 an die Gemeinde zu entrichten; das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes nach §7 ist glaubhaft zu machen."

26

2. Die maßgeblichen Bestimmungen der Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Hopfgarten vom 14. November 2022 über die Höhe der Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabe lauten:

"§1

Festlegung der Abgabenhöhe der Freizeitwohnsitzabgabe

[...]

§2

Festlegung der Abgabenhöhe der Leerstandsabgabe

Die Marktgemeinde Hopfgarten im Brixental legt die Höhe der monatlichen Leerstandsabgabe einheitlich für das Gemeindegebiet

- a) bis 30 m² Nutzfläche mit Euro 25,-
- b) von mehr als 30 m² bis 60 m² Nutzfläche mit Euro 50,-
- c) von mehr als 60 m² bis 90 m² Nutzfläche mit Euro 75,-
- d) von mehr als 90 m² bis 150 m² Nutzfläche mit Euro 110,-
- e) von mehr als 150 m² bis 200 m² Nutzfläche mit Euro 130,-
- f) von mehr als 200 m² bis 250 m² Nutzfläche mit Euro 187,-
- g) von mehr als 250 m² Nutzfläche mit Euro 225,-

fest.

§3

Inkrafttreten

(1) Diese Verordnung tritt mit 01. Jänner 2023 in Kraft.

(2) [...]"

III. Erwägungenrömisch drei. Erwägungen

27

1. Die – zulässige – Beschwerde ist nicht begründet.

28

2. Bedenken gegen die der angefochtenen Entscheidung zugrunde liegenden Rechtsvorschriften sind – aus der Sicht des Beschwerdefalles – nicht entstanden:

29

3. Seit 1. Jänner 2023 ist in Tirol gemäß §6 Abs1 Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz (TFLAG), LGBl 86/2022, für Gebäude, Wohnungen und sonstige Teile von Gebäuden, die über einen durchgehenden Zeitraum von mindestens sechs Monaten nicht als Wohnsitz verwendet werden (Leerstand), eine Leerstandsabgabe zu erheben. Als Wohnsitz gelten nach Abs2 leg cit der Hauptwohnsitz nach §1 Abs7 des Meldegesetzes 1991 (lita), ein Freizeitwohnsitz nach §1 Abs2 TFLAG (litb), oder Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäuden, die für die Dauer der Ausübung einer Erwerbstätigkeit oder der Ausübung eines Berufes (litc) oder für die Dauer des Besuches lehrplanmäßiger Veranstaltungen von öffentlichen Schulen, Hochschulen oder Universitäten (ltd) als Wohnsitz verwendet werden. 3. Seit 1. Jänner 2023 ist in Tirol gemäß §6 Abs1 Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz (TFLAG), Landesgesetzblatt 86 aus 2022,, für Gebäude, Wohnungen und sonstige Teile von Gebäuden, die über einen durchgehenden Zeitraum von mindestens sechs Monaten nicht als Wohnsitz verwendet werden (Leerstand), eine Leerstandsabgabe zu erheben. Als Wohnsitz gelten nach Abs2 leg cit der Hauptwohnsitz nach §1 Abs7 des Meldegesetzes 1991 (lita), ein Freizeitwohnsitz nach §1 Abs2 TFLAG (litb), oder Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile von Gebäuden, die für die Dauer der Ausübung einer Erwerbstätigkeit oder der Ausübung eines Berufes (litc) oder für die Dauer des Besuches lehrplanmäßiger Veranstaltungen von öffentlichen Schulen, Hochschulen oder Universitäten (ltd) als Wohnsitz verwendet werden.

30

Der Abgabentatbestand erfasst somit Gebäude, Wohnungen und Gebäudeteile, die weder als Hauptwohnsitz noch als Zweitwohnsitz verwendet werden.

31

Nach den Materialien zum Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz stützt der Tiroler Landesgesetzgeber die Leerstandsabgabe auf das den Ländern finanzverfassungsgesetzlich zustehende Abgabenerfindungsrecht. Dabei sollen mit der vorgesehenen Abgabe im Wesentlichen zwei Ziele verfolgt werden: Zum einen soll die Abgabe eine Einnahmequelle für die Gebietskörperschaften darstellen, und zum anderen soll sie sozialpolitische Zwecke im Sinne der Nutzung bereits vorhandenen Wohnraumes durch Wohnungssuchende und damit zugleich die Verringerung des Wohnungsdruckes einschließlich der Belastung des Wohnungsmarktes verfolgen (EB 353/2022 BlgLT [Tir.] 17. GP, 2). Nach den Materialien zum Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz stützt der Tiroler Landesgesetzgeber die Leerstandsabgabe auf das den Ländern finanzverfassungsgesetzlich zustehende Abgabenerfindungsrecht. Dabei sollen mit der vorgesehenen Abgabe im Wesentlichen zwei Ziele verfolgt werden: Zum einen soll die Abgabe eine Einnahmequelle für die Gebietskörperschaften darstellen, und zum anderen soll sie sozialpolitische Zwecke im Sinne der Nutzung bereits vorhandenen Wohnraumes durch Wohnungssuchende und damit zugleich die Verringerung des Wohnungsdruckes einschließlich der Belastung des Wohnungsmarktes verfolgen (EB 353 aus 2022, BlgLT [Tir.] 17. GP, 2).

32

4. Soweit der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde ins Treffen führt, dass die Regelung der Tiroler Leerstandsabgabe in Anbetracht der sozialpolitischen Zwecksetzung schon deshalb verfassungswidrig sei, weil diese dem Kompetenztatbestand des Volkswohnungswesens gemäß Art11 Z3 B-VG zuzurechnen sei und daher der Bund und nicht die Länder für die Einführung einer Leerstandsabgabe zuständig wäre, übersieht er Folgendes:

33

4.1. Der Verfassungsgerichtshof geht in ständiger Rechtsprechung davon aus, dass sich die bundesstaatliche Zuständigkeitsverteilung regelmäßig nicht nach dem Zweck einer Regelung, sondern nach ihrem Gegenstand und Inhalt richtet. An der Einordnung einer Geldleistungsverpflichtung als Abgabe ändert daher auch der Umstand nichts, dass der Gesetzgeber mit der Einführung der Abgabe neben dem Ziel der Beschaffung von Einnahmen auch andere als nur fiskalische Zwecke verfolgt. Kompetenzrechtliche Bedenken entstehen in solchen Fällen erst dann, wenn die abgabenrechtliche Regelung so umfassend in eine Sachmaterie hineinwirkt, dass sie als Regelung der Sachmaterie

selbst gewertet werden müsste und die Materienkompetenz bei einem anderen Gesetzgeber liegt als die Abgabenkompetenz. Entscheidend sind in solchen Fällen Zweck und Dichte der Regelung und das Ausmaß ihrer Auswirkungen im fremden Sachbereich (VfSlg 10.403/1985).4.1. Der Verfassungsgerichtshof geht in ständiger Rechtsprechung davon aus, dass sich die bundesstaatliche Zuständigkeitsverteilung regelmäßig nicht nach dem Zweck einer Regelung, sondern nach ihrem Gegenstand und Inhalt richtet. An der Einordnung einer Geldleistungsverpflichtung als Abgabe ändert daher auch der Umstand nichts, dass der Gesetzgeber mit der Einführung der Abgabe neben dem Ziel der Beschaffung von Einnahmen auch andere als nur fiskalische Zwecke verfolgt. Kompetenzrechtliche Bedenken entstehen in solchen Fällen erst dann, wenn die abgabenrechtliche Regelung so umfassend in eine Sachmaterie hineinwirkt, dass sie als Regelung der Sachmaterie selbst gewertet werden müsste und die Materienkompetenz bei einem anderen Gesetzgeber liegt als die Abgabenkompetenz. Entscheidend sind in solchen Fällen Zweck und Dichte der Regelung und das Ausmaß ihrer Auswirkungen im fremden Sachbereich (VfSlg 10.403 aus 1985.).

34

4.1.1. Art11 Abs1 Z3 B-VG in der im maßgeblichen Abgabenzeitraum (Kalenderjahr 2023) in Geltung stehenden Fassung (BGBl I 14/2019) sah vor, dass das "Volkswohnungswesen mit Ausnahme der Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung" in der Gesetzgebung Bundessache und in der Vollziehung Landessache ist (zum Inhalt des Kompetenztatbestandes vgl VfSlg 2217/1951, 3378/1958, 3703/1960).4.1.1. Art11 Abs1 Z3 B-VG in der im maßgeblichen Abgabenzeitraum (Kalenderjahr 2023) in Geltung stehenden Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, 14 aus 2019,) sah vor, dass das "Volkswohnungswesen mit Ausnahme der Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung" in der Gesetzgebung Bundessache und in der Vollziehung Landessache ist (zum Inhalt des Kompetenztatbestandes vergleiche VfSlg 2217 aus 1951,, 3378 aus 1958,, 3703 aus 1960.).

35

4.1.2. Hieraus folgt, dass eine durch Landesgesetz vorgesehene Verschreibung 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 (vgl nochmals VfSlg 10.403/1985).4.1.2. Hieraus folgt, dass eine durch Landesgesetz vorgesehene Verschreibung 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 vergleiche nochmals VfSlg 10.403 aus 1985.).

36

4.1.3. Für den hier maßgeblichen Abgabenzeitraum (Kalenderjahr 2023) folgt daraus: 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 Landesverwaltungsgericht Tirol ermittelte durchschnittliche Mietzins in Hopfgarten im Brixental betrug im Jahr 2023 € 15,05 pro m²) – im Regelfall deutlich unter 10 % des erzielbaren Mieterlöses. 4.1.3. Für den hier maßgeblichen Abgabenzeitraum (Kalenderjahr 2023) folgt daraus: 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 Abs3 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 Abs4 leg cit eine Verdoppelung dieser Beträge zum Tragen kommt, liegt die Belastung – gemessen an einem ortsüblich erzielbaren Mieterlös (der im Beschwerdefall vom Landesverwaltungsgericht Tirol ermittelte durchschnittliche Mietzins in Hopfgarten im Brixental betrug im Jahr 2023 € 15,05 pro m²) – im Regelfall deutlich unter 10 % des erzielbaren Mieterlöses.

37

4.1.4. 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 (Art11 Abs1 Z3 B-VG idF BGBl I 14/2019) zu werten ist. 4.1.4. 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 (Art11 Abs1 Z3 B-VG in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, 14 aus 2019,) zu werten ist.

38

4.2. Der Tiroler Landesgesetzgeber ist zur Regelung der Abgabe auch finanzverfassungsrechtlich zuständig:

39

4.2.1. Zunächst ist davon auszugehen, dass dem für das im Beschwerdefall maßgebende Jahr 2023 anzuwendenden Finanzausgleichsgesetz 2017 (FAG 2017) eine solche Kompetenz des Landesgesetzgebers nicht zu entnehmen ist. Sie ergibt sich insbesondere auch nicht aus der in §16 Abs1 Z4 FAG 2017 eingeräumten Ermächtigung zur Erhebung von Zweitwohnsitzabgaben, die der Tiroler Landesgesetzgeber für die Regelung der Freizeitwohnsitzabgabe nach dem Tiroler Freizeitwohnsitzabgabegesetz und dem TFLAG ausgeübt hat (vgl VfSlg 20.530/2022; VfGH 7.3.2022, V157/2021; 21.9.2023, V33/2023; 11.6.2024, V358/2023). 4.2.1. Zunächst ist davon auszugehen, dass dem für das im Beschwerdefall maßgebende Jahr 2023 anzuwendenden Finanzausgleichsgesetz 2017 (FAG 2017) eine solche Kompetenz des Landesgesetzgebers nicht zu entnehmen ist. Sie ergibt sich insbesondere auch nicht aus der in §16 Abs1 Z4 FAG 2017 eingeräumten Ermächtigung zur Erhebung von Zweitwohnsitzabgaben, die der Tiroler Landesgesetzgeber für die Regelung der Freizeitwohnsitzabgabe nach dem Tiroler Freizeitwohnsitzabgabegesetz und dem TFLAG ausgeübt hat vergleiche VfSlg 20.530 aus 2022,; VfGH 7.3.2022, V157/2021; 21.9.2023, V33/2023; 11.6.2024, V358/2023).

40

Das Vorliegen eines Zweitwohnsitzes erfordert nämlich 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 (vgl VfSlg 20.547/2022 [zum Oberösterreichischen Tourismusgesetz 2018]; VfGH 28.4.2003, 2002/17/0351 [zum Begriff der "Ferienwohnung" nach dem Salzburger Ortstaxengesetz 1992]; 21.7.2021, Ra 2021/13/0080 [zum Kärntner Zweitwohnsitzabgabegesetz 2006]; 15.12.2022, Ra 2021/13/0054 [zum Steiermärkischen Nächtigungs- und Ferienwohnungsabgabegesetz]) 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 Abs1 Z4 FAG 2017 für Zweitwohnsitze erfließende Regelungskompetenz des Landesgesetzgebers. Das Vorliegen eines Zweitwohnsitzes erfordert nämlich 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 vergleiche VfSlg 20.547 aus 2022, [zum Oberösterreichischen Tourismusgesetz 2018]; VfGH 28.4.2003, 2002/17/0351 [zum Begriff der "Ferienwohnung" nach dem Salzburger Ortstaxengesetz 1992]; 21.7.2021, Ra 2021/13/0080 [zum Kärntner Zweitwohnsitzabgabegesetz 2006]; 15.12.2022, Ra 2021/13/0054 [zum Steiermärkischen Nächtigungs- und Ferienwohnungsabgabegesetz]) 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 Abs1 Z4 FAG 2017 für Zweitwohnsitze erfließende Regelungskompetenz des Landesgesetzgebers.

41

4.2.2. Dementsprechend wird in den Materialien zum TFLAG hinsichtlich der Leerstandsabgabe auf das Abgabenerfindungsrecht der Länder Bezug genommen. Nach diesem aus §8 Abs3 F-VG abzuleitenden Recht sind die

Länder der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zufolge auch ohne bundesgesetzliche Ermächtigung berechtigt, Abgaben einzuführen, sofern keine Gleichartigkeit zu einer Bundesabgabe besteht (VfSlg 9804/1983, 11.666/1988, 11.667/1988, 19.638/2012). 4.2.2. Dementsprechend wird in den Materialien zum TFLAG hinsichtlich der Leerstandsabgabe auf das Abgabenerfindungsrecht der Länder Bezug genommen. Nach diesem aus §8 Abs3 F-VG abzuleitenden Recht sind die Länder der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zufolge auch ohne bundesgesetzliche Ermächtigung berechtigt, Abgaben einzuführen, sofern keine Gleichartigkeit zu einer Bundesabgabe besteht (VfSlg 9804 aus 1983,, 11.666 aus 1988,, 11.667 aus 1988,, 19.638 aus 2012,).

42

4.2.3. 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 (vgl zu den Voraussetzungen einer Gleichartigkeit im Sinne des §8 Abs3 F-VG VfSlg 4398/1963, 9335/1982, 14.688/1996, 15.666/1999, 16.379/2001, 19.638/2012). Zu beachten ist allerdings, dass das den Abgabengegenstand gemäß §6 Abs1 TFLAG bildende leerstehende Gebäude (bzw die leerstehende Wohnung oder der sonstige Gebäudeteil) als Ausschnitt des der Grundsteuer unterliegenden Grundvermögens betrachtet werden kann. 4.2.3. 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 vergleiche zu den Voraussetzungen einer Gleichartigkeit im Sinne des §8 Abs3 F-VG VfSlg 4398 aus 1963,, 9335 aus 1982,, 14.688 aus 1996,, 15.666 aus 1999,, 16.379 aus 2001,, 19.638 aus 2012,). Zu beachten ist allerdings, dass das den Abgabengegenstand gemäß §6 Abs1 TFLAG bildende leerstehende Gebäude (bzw die leerstehende Wohnung oder der sonstige Gebäudeteil) als Ausschnitt des der Grundsteuer unterliegenden Grundvermögens betrachtet werden kann.

43

4.2.4. Nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes 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 (vgl VfSlg 14.688/1996). 4.2.4. Nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes 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 vergleiche VfSlg 14.688 aus 1996,).

44

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 Abs5 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. 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 Abs5 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.

45

Die Bestimmungen über die Tiroler Leerstandsabgabe und jene über die Grundsteuer stimmen somit nicht im Wesentlichen überein.

46

4.3. Der Tiroler Landesgesetzgeber war somit zur Regelung der Leerstandsabgabe nach dem TFLAG verfassungsrechtlich zuständig.

47

5. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers ist auch nicht zu erkennen, dass die Regelung der Leerstandsabgabe gemäß §6 ff. TFLAG das Recht auf Unversehrtheit des Eigentums (Art5 StGG; Art1 1. ZPEMRK) oder das Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art7

B-VG; Art2 StGG) verletzt. 5. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers ist auch nicht zu erkennen, dass die Regelung der Leerstandsabgabe gemäß §6 ff. TFLAG das Recht auf Unversehrtheit des Eigentums (Art5 StGG; Art1 1. ZPEMRK) oder das Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art7 , B-VG; Art2 StGG) verletzt:

48

5.1. Nach Ansicht des Beschwerdeführers führe die Leerstandsabgabe zu einer faktischen Enteignung des Wohnungsinhabers. Sie sei unverhältnismäßig, weil eine Zweckbindung fehle, und nicht geeignet, den angestrebten sozialpolitischen Zweck zu erfüllen, weil nicht danach differenziert werde, ob in einer Gemeinde überhaupt Wohnbedarf gegeben sei. Das Objekt, in dem der Beschwerdeführer seine Wohnung habe, habe eine Widmung als Freizeitwohnsitz, weshalb es "vollkommen absurd" sei, dem Beschwerdeführer die Bürde aufzuerlegen, einen Mieter für diese Wohnung zu suchen.

49

5.2. Gemäß §6 Abs1 TFLAG in der im Beschwerdefall anwendbaren Stammfassung LGBl 86/2022 liegt ein Leerstand vor, wenn Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile eines Gebäudes über einen durchgehenden Zeitraum von mindestens sechs Monaten nicht als Wohnsitz verwendet werden. Abs2 leg cit definiert jene Sachverhalte, in denen vom Vorliegen eines Wohnsitzes auszugehen ist. Dazu zählt auch ein Freizeitwohnsitz nach §1 Abs2 TFLAG. 5.2. Gemäß §6 Abs1 TFLAG in der im Beschwerdefall anwendbaren Stammfassung Landesgesetzblatt 86 aus 2022, liegt ein Leerstand vor, wenn Gebäude, Wohnungen oder sonstige Teile eines Gebäudes über einen durchgehenden Zeitraum von mindestens sechs Monaten nicht als Wohnsitz verwendet werden. Abs2 leg cit definiert jene Sachverhalte, in denen vom Vorliegen eines Wohnsitzes auszugehen ist. Dazu zählt auch ein Freizeitwohnsitz nach §1 Abs2 TFLAG.

50

Der in §6 TFLAG geregelte Tatbestand des Leerstandes wird weiter konkretisiert durch die in §7 TFLAG taxativ geregelten Ausnahmen von der Abgabepflicht, die nach den Materialien aus Sachlichkeitserwägungen jene Sachverhalte anführen, in denen "nicht oder nur sehr eingeschränkt disponible" Leerstände vorlägen. Damit solle im Ergebnis danach differenziert werden, ob der Leerstand vornehmlich "spekulativen Zwecken" diene (EB 353/2022 BlgLT [Tir.] 17. GP, 3). Der in §6 TFLAG geregelte Tatbestand des Leerstandes wird weiter konkretisiert durch die in §7 TFLAG taxativ geregelten Ausnahmen von der Abgabepflicht, die nach den Materialien aus Sachlichkeitserwägungen jene Sachverhalte anführen, in denen "nicht oder nur sehr eingeschränkt disponible" Leerstände vorlägen. Damit solle im Ergebnis danach differenziert werden, ob der Leerstand vornehmlich "spekulativen Zwecken" diene (EB 353 aus 2022, BlgLT [Tir.] 17. GP, 3).

51

5.3. Der Verfassungsgerichtshof geht zunächst davon aus, dass der Gesetzgeber 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 (vgl EB 353/2022 BlgLT [Tir.] 17. GP, 2). Damit verfolgt er – wie auch der Beschwerdeführer erkennt – angesichts steigender Mieten und einer bestehenden Wohnungsknappheit ein öffentliches Interesse, Wohnungssuchenden den Zugang zu leistbarem Wohnen zu erleichtern. 5.3. Der Verfassungsgerichtshof geht zunächst davon aus, dass der Gesetzgeber 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 vergleiche EB 353 aus 2022, BlgLT [Tir.] 17. GP, 2). Damit verfolgt er – wie auch der Beschwerdeführer erkennt – angesichts steigender Mieten und einer bestehenden Wohnungsknappheit ein öffentliches Interesse, Wohnungssuchenden den Zugang zu leistbarem Wohnen zu erleichtern.

52

5.3.1. Regelungen, mit denen der Gesetzgeber Anreize für eine Verhaltenslenkung der Steuerpflichtigen setzt, liegen grundsätzlich im rechtspolitischen Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers. Insofern kann der Verfassungsgerichtshof dem Gesetzgeber nur dann entgegentreten, wenn er bei der Bestimmung der einzusetzenden Mittel die ihm von Verfassungs wegen gesetzten Schranken überschreitet. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn der Gesetzgeber das

sich aus dem Gleichheitsgrundsatz ergebende Sachlichkeitsgebot verletzt, wenn er also beispielsweise zur Zielerreichung völlig ungeeignete Mittel vorsieht oder wenn die vorgesehenen, an sich geeigneten Mitteln zu einer sachlich nicht begründbaren Differenzierung führen (VfSlg 11.369/1987, 20.538/2022; Ruppe, Das Abgabenrecht als Lenkungsinstrument der Gesellschaft und Wirtschaft und seine Schranken in den Grundrechten, 8. ÖJT I/1/A [1982], 78 f.). 5.3.1. Regelungen, mit denen der Gesetzgeber Anreize für eine Verhaltenslenkung der Steuerpflichtigen setzt, liegen grundsätzlich im rechtspolitischen Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers. Insofern kann der Verfassungsgerichtshof dem Gesetzgeber nur dann entgegengetreten, wenn er bei der Bestimmung der einzusetzenden Mittel die ihm von Verfassungs wegen gesetzten Schranken überschreitet. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn der Gesetzgeber das sich aus dem Gleichheitsgrundsatz ergebende Sachlichkeitsgebot verletzt, wenn er also beispielsweise zur Zielerreichung völlig ungeeignete Mittel vorsieht oder wenn die vorgesehenen, an sich geeigneten Mitteln zu einer sachlich nicht begründbaren Differenzierung führen (VfSlg 11.369 aus 1987, 20.538 aus 2022,; Ruppe, Das Abgabenrecht als Lenkungsinstrument der Gesellschaft und Wirtschaft und seine Schranken in den Grundrechten, 8. ÖJT I/1/A [1982], 78 f.).

53

5.3.2. Diese Grenzen werden nach Auffassung des Verfassungsgerichtshofes nicht überschritten: 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 unvertretbar, 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.

54

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.

55

5.3.3. 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 (Ruppe, §8 F-VG, in: Korinek/Holoubek et al. [Hrsg.], Österreichisches Bundesverfassungsrecht, 12. Lfg., 2016, Rz 38).

56

5.3.4. 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 (vgl §7 lita TFLAG, LGBl 86/2022; LVwG Tirol 21.11.2024, LVwG-2024/49/2238-6). Ausnahmebestimmungen für leerstehende, aber an sich für Wohnzwecke nutzbare Wohnungen bedürfen daher einer besonderen sachlichen Rechtfertigung. 5.3.4. 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 (vergleiche §7 lita TFLAG, Landesgesetzblatt 86 aus 2022,; LVwG Tirol 21.11.2024, LVwG-2024/49/2238-6). Ausnahmebestimmungen für leerstehende, aber an sich für Wohnzwecke nutzbare Wohnungen bedürfen daher einer besonderen sachlichen Rechtfertigung.

57

5.3.4.1. 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 Verfassungsgerichtshof 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. 5.3.4.1. 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 Verfassungsgerichtshof 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.

58

5.3.4.2. Dem Gesetzgeber kann daher auch nicht entgegnet werden, wenn er Leerstände von mindestens sechs Monaten dann nicht der Abgabe unterwirft, wenn ein Wohnsitz im Sinn des §6 Abs2 TFLAG, LGBl 86/2022, vorliegt. In diesen Fällen eines Hauptwohnsitzes (lita leg cit), eines Freizeitwohnsitzes nach §1 Abs2 TFLAG (litb leg cit) oder eines berufs- oder bildungsbedingten Wohnsitzes (litc und d leg cit) ist davon auszugehen, dass im Hinblick auf eine regelmäßige Nutzung auch ein längerer Leerstand keine Abgabepflicht begründet. 5.3.4.2. Dem Gesetzgeber kann daher auch nicht entgegnet werden, wenn er Leerstände von mindestens sechs Monaten dann nicht der Abgabe unterwirft, wenn ein Wohnsitz im Sinn des §6 Abs2 TFLAG, Landesgesetzblatt 86 aus 2022,, vorliegt. In diesen Fällen eines Hauptwohnsitzes (lita leg cit), eines Freizeitwohnsitzes nach §1 Abs2 TFLAG (litb leg cit) oder eines berufs- oder bildungsbedingten Wohnsitzes (litc und d leg cit) ist davon auszugehen, dass im Hinblick auf eine regelmäßige Nutzung auch ein längerer Leerstand keine Abgabepflicht begründet.

59

5.3.4.3. Betreffend Freizeitwohnsitze nach §1 Abs2 TFLAG, LGBl 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 zur 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. 5.3.4.3. 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 zur 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.

60

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 im Sinne des §1 Abs2 TFLAG erfolgt (vgl auch VfSlg 20.547/2022; ebenso VwGH 28.4.2003, 2002/17/0351; 21.7.2021, Ra 2021/13/0080; 15.12.2022, Ra 2021/13/0054). 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 im Sinne des §1 Abs2 TFLAG erfolgt vergleiche auch VfSlg 20.547 aus 2022,,; ebenso VwGH 28.4.2003, 2002/17/0351; 21.7.2021, Ra 2021/13/0080; 15.12.2022, Ra 2021/13/0054).

61

5.3.4.4. 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.

62

5.4. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers liegt auch kein verfassungsrechtlich verpönter Eingriff in wohlerworbene Rechte vor:

63

5.4.1. Der Verfassungsgerichtshof vertritt in ständiger Rechtsprechung, dass das bloße Vertrauen auf den unveränderten Fortbestand der gegebenen Rechtslage als solches keinen besonderen verfassungsrechtlichen Schutz genießt (vgl etwa VfSlg 20.004/2015). Vielmehr bleibt es dem Gesetzgeber auf Grund des ihm zukommenden rechtspolitischen Gestaltungsspielraumes unbenommen, die Rechtslage auch zu Lasten der Betroffenen zu verändern. 5.4.1. Der Verfassungsgerichtshof vertritt in ständiger Rechtsprechung, dass das bloße Vertrauen auf den unveränderten Fortbestand der gegebenen Rechtslage als solches keinen besonderen verfassungsrechtlichen Schutz genießt vergleiche etwa VfSlg 20.004 aus 2015,). Vielmehr bleibt es dem Gesetzgeber auf Grund des ihm zukommenden rechtspolitischen Gestaltungsspielraumes unbenommen, die Rechtslage auch zu Lasten der Betroffenen zu verändern.

64

Nur unter besonderen Umständen setzt der Vertrauensschutz dem Gesetzgeber verfassungsrechtliche Grenzen, so insbesondere, wenn Betroffenen zur Vermeidung unsachlicher Ergebnisse die Gelegenheit gegeben werden muss, sich rechtzeitig auf die neue Rechtslage einzustellen (vgl VfSlg 13.657/1993, 15.373/1998, 16.754/2002 mwN). Solche Umstände liegen im vorliegenden Beschwerdefall aber nicht vor: Nur unter besonderen Umständen setzt der Vertrauensschutz dem Gesetzgeber verfassungsrechtliche Grenzen, so insbesondere, wenn Betroffenen zur Vermeidung unsachlicher Ergebnisse die Gelegenheit gegeben werden muss, sich rechtzeitig auf die neue Rechtslage einzustellen vergleiche VfSlg 13.657 aus 1993,, 15.373 aus 1998,, 16.754 aus 2002, mwN). Solche Umstände liegen im vorliegenden Beschwerdefall aber nicht vor:

65

5.4.2. 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:

66

Das am 6. Juli 2022 beschlossene und am 12. September 2022 kundgemachte TFLAG ist am 1. Jänner 2023 in Kraft getreten und erfasst somit Leerstände ab dem 1. Jänner 2023. Ein abgabenrechtlich relevanter Leerstand liegt vor, wenn ein Objekt über einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten nicht als Wohnsitz verwendet wird (§6 Abs1 TFLAG). Der Abgabenanspruch 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 Abgabenansprüche bis zum 30. April des Folgejahres selbst zu bemessen und zu entrichten (§10 Abs2 TFLAG).

67

5.4.3. 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.

68

5.5. Es ist auch nicht zu ersehen, dass die zur Anwendung gelangte Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Hopfgarten im Brixental vom 14. November 2022 nicht den Vorgaben des TFLAG entsprechen würde:

69

5.5.1. Die Marktgemeinde Hopfgarten im Brixental ist eine Vorbehaltsgemeinde nach §14 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 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.

70

5.5.2. 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 "bezirksweit 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.

71

6. Angesichts der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften und des Umstandes, dass kein Anhaltspunkt dafür besteht, dass das Landesverwaltungsgericht Tirol diesen Vorschriften fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt hat, wäre der Beschwerdeführer im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz nur dann verletzt, wenn das Verwaltungsgericht Willkür geübt hätte.

72

6.1. Ein willkürliches Verhalten des Verwaltungsgerichtes, das in die Verfassungssphäre eingreift, liegt unter anderem in einer gehäuften Verkennung der Rechtslage, aber auch im Unterlassen jeglicher Ermittlungstätigkeit in einem entscheidenden Punkt oder dem Unterlassen eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens überhaupt, insbesondere in Verbindung mit einem Ignorieren des Parteivorbringens und einem leichtfertigen Abgehen vom Inhalt der Akten oder dem Außerachtlassen des konkreten Sachverhaltes (zB VfSlg 8808/1980 mwN, 14.848/1997, 15.241/1998 mwN, 16.287/2001, 16.640/2002 und 19.518/2011).

6.1. Ein willkürliches Verhalten des Verwaltungsgerichtes, das in die Verfassungssphäre eingreift, liegt unter anderem in einer gehäuften Verkennung der Rechtslage, aber auch im Unterlassen jeglicher Ermittlungstätigkeit in einem entscheidenden Punkt oder dem Unterlassen eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens überhaupt, insbesondere in Verbindung mit einem Ignorieren des Parteivorbringens und einem leichtfertigen Abgehen vom Inhalt der Akten oder dem Außerachtlassen des konkreten Sachverhaltes (zB VfSlg 8808 aus 1980, mwN, 14.848 aus 1997,, 15.241 aus 1998, mwN, 16.287 aus 2001,, 16.640 aus 2002, und 19.518 aus 2011,).

73

6.2. Der Beschwerdeführer wendet ein, dass eine Schaltung von Wohnungsinseraten auf Online-Plattformen als geeignetes Bemühen im Sinne des §7 lite TFLAG zu betrachten sei und man von ihm nicht verlangen könne, einen Makler zu beauftragen. Außerdem sei es unzulässig, für die Beurteilung, ob er seine Wohnung zu einem ortsüblichen Mietzins angeboten habe, einen Durchschnittspreis für ganz Tirol heranzuziehen. Dem hält das Landesverwaltungsgericht Tirol entgegen, dass der vom Beschwerdeführer beworbene Mietpreis für die Lage des Objektes nicht ortsüblich gewesen sei.

74

Dieser Einschätzung ist aus verfassungsrechtlicher Sicht nicht entgegenzutreten: Das Landesverwaltungsgericht Tirol 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 Landesverwaltungsgerichtes Tirol, 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 Landesverwaltungsgerichtes Tirol in jeder Hinsicht dem Gesetz entspricht, hat der Verfassungsgerichtshof nicht zu überprüfen.

IV. Ergebnissrömisches vier. Ergebnis

75

1. Die behauptete Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte hat sohin nicht stattgefunden.

76

Das Verfahren hat auch nicht ergeben, dass der Beschwerdeführer in von ihm nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten verletzt wurde. Angesichts der Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsgrundlagen ist es auch ausgeschlossen, dass er in seinen Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm verletzt wurde.

77

2. Die Beschwerde ist daher abzuweisen und gemäß Art144 Abs3 B-VG antragsgemäß dem Verwaltungsgerichtshof abzutreten.

78

3. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2026:E103.2025

Zuletzt aktualisiert am

15.07.2026

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at