

# VERORDNUNGSBLATT DER GEMEINDE HITTISAU

---

**Jahrgang 2025**

**Ausgegeben am 07.01.2025**

---

**3. Verordnung: 1. Novelle Zweitwohnungsabgabenverordnung 2024**

---

## ZWEITWOHNUNGSABGABENVERORDNUNG DER GEMEINDE HITTISAU

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 17.12.2024 wird gemäß § 1 Zweitwohnungsabgabegesetz, LGBl. Nr. 59/2023 idF LGBl. Nr. 27/2024, verordnet:

### § 1

#### Einhebung der Abgabe

Die Gemeinde erhebt für Zweitwohnungen im Sinne des § 2 Abs. 2 bis 4 ZAG eine Zweitwohnungsabgabe.

### § 2

#### Ausnahme

Der Zweitwohnungsabgabe unterliegen nicht

- a) Ferienwohnungen (§ 16 des Raumplanungsgesetzes), die Teil eines Maisäß-, Vorsäß-, oder Alpegebäudes sind, wenn
  1. diese Wohnungen ausschließlich von der abgabepflichtigen Person oder deren nahen Angehörigen (§ 16 Abs. 4 des Raumplanungsgesetzes) benützt werden,
  2. die ortsübliche Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen im betroffenen Gebiet, sofern solche der abgabepflichtigen Person gehören, rechtlich und tatsächlich gesichert ist, und
  3. das Maisäß-, Vorsäß- oder Alpegebäude und die auf allfälligen dazugehörigen landwirtschaftlichen Flächen (Z. 2) befindlichen Wirtschaftsgebäude tatsächlich erhalten werden,
- b) Zweitwohnungen, in denen nach den gegebenen Umständen pro Jahr mehr als 1.400 gästetaxepflichtigen Nächtigungen zu erwarten sind.

### § 3 Höhe der Abgabe

- (1) Die Abgabe für Zweitwohnungen, ausgenommen Wohnwagen, beträgt 2024 jährlich je Quadratmeter € 15,31 maximal jedoch € 3.013,65 pro Jahr.
- (2) Die Abgabe für Wohnwagen beträgt 2024 für jedes Halbjahr der Aufstellung € 138,36.
- (3) Die Beträge in Abs. 1 und 2 ändern sich zu Beginn eines jeden Kalenderjahres in dem Ausmaß, in dem sich der Jahresdurchschnitt des von der Bundesanstalt Statistik Austria kundgemachten Verbraucherpreisindex mit dem Basisjahr 2020 (VPI 2020) des zweitvorangegangenen Jahres gegenüber jenem des Jahres 2021 geändert hat. Die genaue Höhe der Abgaben wird in den Folgejahren jährlich durch die Gebührenverordnung der Gemeindevertretung festgesetzt.
- (4) Ergeben sich aufgrund der Kategorisierung der Gemeinden sowie der Indexierung der Höchstsätze und der Höchstbeträge gemäß § 5 und 7 des Zweitwohnungsabgabegesetzes Änderungen, werden diese Änderungen bei der Festlegung der Abgaben gemäß Abs. 3 berücksichtigt.

### § 4

#### Schlussbestimmung

Diese Verordnung tritt mit dem auf die Kundmachung folgenden Tag in Kraft. Gleichzeitig tritt die Zweitwohnungsabgabenverordnung 2024 der Gemeinde Hittisau vom 12.03.2024 außer Kraft.

**Der Bürgermeister:**

Gerhard Beer

---

**Ergänzungen/Erläuterungen Zweitwohnungsabgabenverordnung  
(nicht zu verordnen, nur als zusätzliche Information):**

Die nachfolgenden Ausführungen sind alle mit identem Wortlaut im Zweitwohnungsabgabengesetz angeführt. Die Gemeinde in diesen Themen keine Verordnungskompetenz, daher sind sie nicht in obiger Verordnung vorgesehen bzw. wird das Zweitwohnungsabgabengesetz nicht mehr wiederholt.

Ergänzung/Erläuterung zu § 2 der Musterverordnung:

Im Zweitwohnungsabgabengesetz sind die folgenden zusätzliche Ausnahmen vorgesehen.

**Auszug aus dem § 2 Abgabengegenstand des Zweitwohnungsabgabengesetzes:**

(4) Ausgenommen sind:

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

...

(6) Personen, die sich auf eine Ausnahme nach Abs. 4 oder Abs. 5 berufen, haben die Umstände nachzuweisen. Kann ihnen ein Beweis nach den Umständen des Einzelfalls nicht zugemutet werden, genügt die Glaubhaftmachung.

Ergänzung/Erläuterung zu § 3 der Musterverordnung:

Im Zweitwohnungsabgabegesetz sind die folgenden Reduktionen vorgesehen. Hier hat die Gemeinde keine Verordnungskompetenz, daher sind sie nicht in dieser Verordnung vorgesehen:

**Auszug aus dem § 5 Höhe der Abgabe des Zweitwohnungsabgabegesetzes:**

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

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

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

---