

## Erläuternde Bemerkungen

### zum Entwurf eines Gesetzes mit dem das Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz geändert wird

#### I.

#### Allgemeines

#### A.

1. Mit der im Frühjahr 2024 beschlossenen Novelle des Bundes-Verfassungsgesetzes, BGBl. I Nr. 47/2024, wurde die Bundeskompetenz für das „Volkswohnungswesen“ eingeschränkt. Seither ist u.a. die Erhebung öffentlicher Abgaben zum Zweck der Vermeidung der Nicht- oder Mindernutzung von dieser Bundeskompetenz ausgenommen. Mit dieser Änderung des Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG sollte klargestellt werden, dass der abgabenrechtliche Charakter von Abgaben, welche zum Zweck der Vermeidung der Nichtnutzung (Leerstand) und Mindernutzung von Wohnungen (wie etwa Leerstands-, Freizeit- und Zweitwohnsitzabgaben), soweit es sich bei ihnen um „Volkswohnungen“ handelt (vgl. VfSlg. 2217/1951, 3703/1960), nicht dadurch verlieren, dass sie diesen Zweck verfolgen (IA 3944/A, XXVII. GP, 2; AB 2511 BlgNR XXVII. GP, 1). Dadurch hat der Bundesverfassungsgesetzgeber klargestellt, dass derartige Abgaben, selbst wenn sie Lenkungswirkungen haben, keinen Eingriff in die Bundeszuständigkeit des „Volkswohnungswesens“ darstellen. Zudem erfolgte begleitend zur Änderung des B-VG auch eine Novelle des Finanzausgleichsgesetzes 2024, BGBl. I Nr. 48/2024, wonach Abgaben auf Wohnungsleerstände nunmehr in dessen § 16 als ausschließliche Landes- bzw. Gemeindeabgaben eingeordnet werden. Somit dürfen die Länder auch dann eine Leerstandsabgabe einheben, wenn der Bund vergleichbare Steuern einhebt (siehe dazu auch *Bußjäger/Müller*, Gutachten zu verfassungs- und datenschutzrechtlichen Rahmenbedingungen einer Novellierung der Tiroler Leerstandsabgabe [2024] 9 ff.).

Die Leerstandsabgabe wurde mit dem Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz, LGBl. Nr. 86/2022 mit Wirksamkeit vom 1. Jänner 2023 eingeführt. Nach den Erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage sollen mit dieser Abgabe im Wesentlichen zwei Ziele verfolgt werden: Zum einen soll die Abgabe eine Einnahmequelle für die Gebietskörperschaften darstellen und zum anderen soll die Abgabe sozialpolitische Zwecke im Sinn der Nutzung bereits vorhandenen Wohnraumes durch Wohnungssuchende und damit zugleich die Verringerung des Wohnungsdruckes einschließlich der Belastung des Wohnungsmarktes, verfolgen.

2. Die derzeitige Höhe der Leerstandsabgabe beträgt für eine 50 m<sup>2</sup> Wohnung in einer Vorbehaltsgemeinde mit vergleichsweise sehr hohen Verkehrswerten höchstens 1.200,- Euro pro Jahr.

Der vorliegende Entwurf sieht demgegenüber eine deutliche Erhöhung im Weg der Einhebung einer Leerstandsabgabe in Höhe von bis zu 30% des lokalen Durchschnitts von (Netto-)Marktmieten/Basismietwerten vor. Den Gemeinden kommt hierbei ein freies Beschlussrecht zu. Der Basismietwert ist durch Verordnung der Landesregierung differenziert nach Gemeinden, der Wohnungsgröße und dem Zustand der Wohnung festzulegen. Dies scheint deshalb sachgerecht, weil es zum einen regional erhebliche Unterschiede bei den erzielbaren Nettomieten gibt und zum anderen größere Wohnungen in der Regel günstigere Quadratmetermieten aufweisen als kleine. Weiters gibt es einen Unterschied von erzielbaren Nettomieten von gebrauchten Wohnungen und Neubauwohnungen bzw. umfassend renovierten Wohnungen (vgl. *Bußjäger/Müller*, Gutachten 17 ff., 40 ff.; *Amann/Mundt*, Immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen der Einführung einer marktwirksamen Leerstandsabgabe in Tirol. Gutachten [2024] 4 ff., 22 ff. Siehe dazu im Einzelnen die Ausführungen zu Art. I Z 4 [§ 9]).

3. Die Leerstandsabgabe ist als Selbstbemessungsabgabe konzipiert. Nach § 10 Abs. 2 in seiner derzeit geltenden Fassung hat der Abgabenschuldner die Abgabe für die im abgelaufenen Kalenderjahr entstandenen Abgabensprüche bis 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. Die Leerstandsabgabe war erstmals bis zum 30. April 2024 für die im abgelaufenen Kalenderjahr 2023 entstandenen Abgabensprüche selbst zu bemessen und zu entrichten.

Das Land Tirol hat im Mai und im August 2024 im Rahmen einer Umfrage folgende Fragestellungen an die Gemeinden Tirols gerichtet:

1. Wie viele Abgabenerklärungen für das Jahr 2023 bezüglich der Leerstandsabgabe wurden abgegeben?

2. Wie viele davon haben einen Ausnahmetatbestand geltend gemacht?
3. Wie hoch ist die Gesamtsumme der bisher erklärten bzw. entrichteten Leerstandsabgaben in der Gemeinde?

Die Auswertung dieser Umfrage brachte tirolweit folgendes Ergebnis:

	Mai 2024	August 2024
ad 1)	913	1.308
ad 2)	736	1.095
ad 3)	172.128,- Euro	313.243,30 Euro

Demgegenüber liegt die Zahl des vermuteten Leerstandes in Tirol vor dem Hintergrund verschiedener Berichte und Auswertungen weitaus höher. Einem Bericht der Statistik Austria zufolge (<https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2023/09/20230919GWZ2021.pdf>) wiesen in Tirol 16,1 % der Wohnungen zum Stichtag 31. Oktober 2021 keine Wohnsitzmeldung auf. Bei einer Gesamtzahl von ca. 423.000 Wohnungen ergibt sich daraus eine Anzahl von rund 68.000 Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung. Diesem Wert steht die Anzahl von 1.308 Abgabenschuldnern gegenüber, die für das Jahr 2023 Leerstände gemeldet haben.

Weshalb eine Wohnung keine Wohnsitzmeldung aufweist, kann zwar unterschiedlichste Gründe haben. So kann etwa der Grund der fehlenden Wohnsitzmeldung in laufenden Renovierungsarbeiten gelegen sein, der Verkauf einer Wohnung beabsichtigt gewesen sein oder es sich auch um Kleingartengebäude handeln. Vor dem Hintergrund der dargestellten Datenlage wird von den Abgabenbehörden aber mit guten Gründen angenommen, dass die tatsächliche Anzahl der „leerstandsabgabepflichtigen“ Wohnungen in Tirol im Vergleich zur erhobenen Anzahl der übermittelten Abgabenerklärungen wesentlich höher ist. Die Gemeinden benötigen daher eine Überprüfungsmöglichkeit, ob für alle leerstehenden Einheiten entsprechende Abgabenzahlungen oder Abgabenerklärungen eingelangt sind.

Nach dem geltenden § 11 Abs. 3 sind die Abgabenbehörden berechtigt, zum Zweck der Erhebung der Leerstandsabgabe eine Verknüpfungsanfrage mit dem ZMR nach dem Kriterium Wohnsitz (§ 16a Abs. 3 MeldeG) und einen Abgleich mit den Daten des lokalen Gebäude- und Wohnungsregisters durchzuführen. Nach den Erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage des Gesetzes LGBl. Nr. 86/2022 (Tir. LT 17. GP, GZ 353/2022) kommt diese Ermächtigung der Abgabenbehörde jedoch lediglich bei Vorliegen eines konkreten Verdachtes zu („zum Zweck der Erhebung der Leerstandsabgabe“). Eine solche Abfrage ist nach der bisherigen Rechtslage sohin im Einzelfall dann zulässig, wenn es um die konkrete Einhebung der Abgabe hinsichtlich bestimmter Abgabepflichtiger geht (vgl. ferner § 20 Abs. 3 MeldeG und § 7 GWR-Gesetz). Ohne konkrete Hinweise bzw. Wahrnehmung durch eigene Organe ist es für die Abgabenbehörden lediglich in Ausnahmefällen möglich, Verdachtsfälle einer Abgabenhinterziehung aufzuspüren, während die überwiegende Mehrheit der potenziell Abgabepflichtigen auf diesem Weg tatsächlich nicht erfasst werden kann. Gegenwärtig ist es für die Gemeinden als Abgabenbehörden faktisch unmöglich, allein auf dieser Grundlage zum einen eine entsprechende Steuergerechtigkeit herzustellen und zum anderen die mit der Einführung der Leerstandsabgabe verfolgte Zielsetzung der Mobilisierung von Wohnraum auch nur im Ansatz zu erreichen.

Vor diesem Hintergrund soll daher künftig die Möglichkeit einer Verknüpfungsanfrage im Zentralen Melderegister einschließlich einer Abfrage des Gebäude- und Wohnungsregisters samt Datenabgleich mit eingelangten Abgabenerklärungen eingeführt werden, weil eine Perpetuierung der aktuellen Lage, bei der zwar rechtstreue Personen die Abgabe entrichten, während andere durch passives Verhalten auf eine leichte Art und Weise Abgaben verkürzen, dem Grundsatz der Gleichheit der Besteuerung (Art. 7 B-VG, Art. 2 StGG) der Abgabepflichtigen widersprechen würde. Erst die Abfrage sowie der Abgleich von Daten ermöglichen es der Abgabenbehörde, die ihr gesetzlich übertragenen Aufgaben in verfassungskonformer Weise wahrzunehmen. Daher sollen die Behörden ermächtigt werden, zum Zweck der Erhebung der Abgabe die im vorgeschlagenen § 13 Abs. 3 genannten Daten zu verarbeiten. Nur durch die nunmehr vorgeschlagene Abfrage des ZMR sowie des lokalen Gebäude- und Wohnungsregisters und den Abgleich der ermittelten Daten mit bereits entrichteten Abgabenzahlungen und eingereichten Abgabenerklärungen ist es nämlich den Abgabenbehörden möglich, leerstehende Wohnungen zu identifizieren, für die rechtswidrig keine Abgaben entrichtet oder Erklärungen eingereicht wurden. Diese unbedingt erforderliche Verknüpfungsanfrage zur Verarbeitung personenbezogener Daten stellt tatsächlich die einzige Möglichkeit dar, um eine gleichmäßige Besteuerung aller Abgabepflichtigen zu erreichen und die Verkürzung von Abgaben hintanzuhalten. Ohne entsprechende Abfragemöglichkeit und Verarbeitung der personenbezogenen Daten nach dem vorgeschlagenen § 13 Abs. 3 ist es den Abgabenbehörden nämlich nicht einmal ansatzweise möglich, die Anzahl der Abgabepflichtigen zu

erforschen und entsprechend zu kontrollieren, ob alle Abgabepflichtigen ihrer Verpflichtung zur Selbstbemessung der Abgabe nachgekommen sind und somit die ihnen obliegenden gesetzlichen Verpflichtungen wahrnehmen.

Im Einzelnen wird auf die Erläuterungen zu Art. I Z. 8 sowie auf die in der Anlage angeschlossene Datenschutzfolgeabschätzung hingewiesen.

4. Unter Beachtung der bisherigen Vollzugserfahrungen sollen überdies Änderungen im Bereich des Abgabengegenstandes (§ 6), der einzelnen Ausnahmetatbestände (§ 7), der Abgabenschuldner (§ 8) sowie der Selbstbemessung (§ 10) vorgesehen werden.

## **B.**

Die Zuständigkeit des Landesgesetzgebers zur Erlassung eines dem vorliegenden Entwurf entsprechenden Gesetzes ergibt sich aus § 8 Abs. 1 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948 (F-VG) in Verbindung mit § 16 Abs. 1 Z 4a des Finanzausgleichsgesetzes 2024. Im Hinblick auf Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG ist auch mit der vorgeschlagenen Höhe der Leerstandsabgabe kein Eingriff in die Bundeskompetenz „Volkswohnungswesen“ verbunden.

Ein entsprechender Gesetzesbeschluss bedarf zu seiner Kundmachung der Zustimmung der Bundesregierung nach § 9 F-VG.

## **C.**

Da mit dem im Entwurf vorliegenden Gesetz die Höhe einer Abgabe geändert wird, die ausschließlich den Gemeinden zufließt, ist von Mehreinnahmen für die Gemeinden auszugehen, welche jedoch von der Anzahl und der Größe der leerstehenden Wohnungen sowie von der (im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben von der jeweiligen Gemeinde bestimmten) Höhe der Abgabe abhängen. Die zu erwartenden Einnahmen für die Gemeinden können daher nicht beziffert werden.

## **II.**

### **Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen**

#### **Zu Art. I:**

##### **Zu Z 1 (§ 6):**

Zu Abs. 1: Bisher stellte das Gesetz darauf ab, ob Gebäude, Wohnungen und sonstige Teile von Gebäuden, über einen durchgehenden Zeitraum von mindestens sechs Monaten nicht als Wohnsitz verwendet wurden (Leerstand). Nur für diese Wohnungen war eine Leerstandsabgabe zu erheben. Das Vorliegen einer allfällig fehlenden Meldung im Zentralen Melderegister (ZMR) hatte bis dato lediglich Indizwirkung. Diese Definition des Abgabentatbestandes erschwerte in der Praxis den Vollzug der Leerstandsabgabe. Um diesen zu erleichtern, soll nunmehr an die Meldung im ZMR angeknüpft werden. Wohnungen, die als Hauptwohnsitz verwendet werden und an denen nach den Daten des ZMR eine Hauptwohnsitzmeldung vorliegt, sind vom Leerstands begriff des Entwurfes nicht umfasst. Vielmehr stellt das Vorliegen eines Hauptwohnsitzes ein Ausschlusskriterium dar.

Ob an einer Wohnung ein Hauptwohnsitz vorliegt, soll anhand der Daten des ZMR überprüft werden. Der Hauptwohnsitz eines Menschen im Sinn des MeldeG ist an jener Unterkunft begründet, an der er sich in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, diese zum Mittelpunkt seiner Lebensbeziehungen zu machen; trifft diese sachliche Voraussetzung bei einer Gesamtbetrachtung der beruflichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebensbeziehungen eines Menschen auf mehrere Wohnsitze zu, so hat er jenen als Hauptwohnsitz zu bezeichnen, zu dem er das überwiegende Naheverhältnis hat (§ 1 Abs. 7 MeldeG; Art. 6 Abs. 3 B-VG). In VfSlg. 20.096/2016 hat der Verfassungsgerichtshof ausgeführt, dass der Gesetzgeber auf den Regelfall abstellen darf, dass der Hauptwohnsitz eines Menschen auch an jener Wohnung gemeldet wird, an der sich der Mittelpunkt seiner Lebensbeziehungen befindet. Zudem normieren § 2 Abs. 1 und § 3 MeldeG eine Meldeverpflichtung. Aus diesem Grund scheint die Anknüpfung an die Hauptwohnsitzmeldung im ZMR sachgerecht. Nach § 15a MeldeG kann der Bürgermeister von Menschen, die in der Gemeinde angemeldet sind, zum Zweck der Überprüfung der Richtigkeit der im Melderegister gespeicherten Daten (z. B. auch bei Zweifel über die Hauptwohnsitzqualität) die Abgabe einer Wohnsitzerklärung verlangen. Weiters hat der Bürgermeister die Möglichkeit ein Reklamationsverfahren nach § 17 MeldeG zu beantragen. Gegenstand dieses Verfahrens ist die Frage, ob ein Mensch, der in der Gemeinde seinen Hauptwohnsitz gemeldet hat, dort auch weiterhin den Hauptwohnsitz hat. Korrespondierend zur Meldepflicht sieht das MeldeG auch

Verwaltungsstrafen bei Verstößen gegen selbige vor. Grundsätzlich kann daher bei Vorliegen einer entsprechenden Meldung im ZMR davon ausgegangen werden, dass die Meldung entsprechend der Bestimmungen des MeldeG vorgenommen wurde.

Zudem soll nun anstelle von „Gebäude, Wohnung oder sonstige Teile von Gebäuden“ an den Wohnungsbegriff des Gebäude- und Wohnungsregistergesetzes (GWR-Gesetz) angeknüpft werden. Nach den Bestimmungen dieses Gesetzes ist eine Wohnung ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung individueller Wohnbedürfnisse von Menschen zu dienen. Zu Wohnzwecken dient ein Raum, wenn er nach der Verkehrsauffassung zur Erfüllung der funktionalen Aufgaben des Menschen, nämlich ihm zur Unterkunft und Haushaltsführung zu dienen, geeignet ist. Dementsprechend sind vom Wohnungsbegriff etwa auch Einfamilienhäuser umfasst.

Für die Abgabepflicht ist, sofern eine Wohnung im Sinn des § 2 Z 4 GWR-Gesetzes vorliegt, unerheblich, ob für die Errichtung der Wohnung, sofern erforderlich, eine baurechtliche Berechtigung eingeholt wurde oder aber die Wohnung ohne die erforderliche baurechtliche Berechtigung ausgeführt wurde. Entscheidend ist alleine das Vorhandensein einer Wohnung im Sinn des § 2 Z 4 des GWR-Gesetzes. Auf die Eintragung der Wohnung im GWR in der Nutzungsart „Wohnung“ oder „Wohnung/Arbeitsstätte“ kommt es ebenso wenig an.

Die Eintragung der Wohnung im GWR in der Nutzungsart „Wohnung“ oder „Wohnung/Arbeitsstätte“ kann aber ein Indiz dafür darstellen, dass es sich beim entsprechenden Objekt um eine Wohnung im Sinn des § 2 Z 4 des GWR-Gesetzes handelt.

Zu Abs. 2: Gemäß § 8 Abs. 5 F-VG 1948 kann die Landesgesetzgebung die Gemeinden ermächtigen, bestimmte Abgaben aufgrund eines Beschlusses der Gemeindevertretung zu erheben, wobei die wesentlichen Merkmale dieser Abgaben, insbesondere auch ihr zulässiges Höchstausmaß landesgesetzlich bestimmt werden müssen. Bisher waren die Gemeinden dazu verpflichtet, die Leerstandsabgabe zu erheben. Aufgrund der deutlichen Erhöhung der Leerstandsabgabe, welche nunmehr ein Vielfaches der bisherigen Abgabe betragen kann, und der Vielzahl von Gemeinden, in welchen kein Druck auf den Wohnungsmarkt besteht und leistbarer Wohnraum zur Verfügung steht, scheint es nicht sachgerecht, alle Gemeinden zur Einhebung einer Leerstandsabgabe zu verpflichten. Vielmehr soll den Gemeinden nun ermöglicht werden, die Leerstandsabgabe mit Beschluss des Gemeinderates einzuheben.

#### **Zu Z 2 (§ 7):**

Durch eine taxative Aufzählung sollen Fälle festgelegt werden, in welchen aus Sachlichkeitserwägungen keine Pflicht zur Entrichtung einer Leerstandsabgabe bestehen soll.

Zu lit. a: Es liegt in der Natur des Freizeitwohnsitzes, dass dieser nicht der Befriedigung eines ganzjährigen Wohnbedürfnisses dient. Bereits nach der Definition des Abgabengegenstandes nach § 1 Abs. 2 gelten Gebäude, Wohnungen oder sonstigen Teile von Gebäuden, die nicht der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dienen, sondern zum Aufenthalt während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder sonst nur zeitweilig zu Erholungszwecken genutzt werden, als Freizeitwohnsitz. Für die Verwendung eines Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz wird in Tirol eine Freizeitwohnsitzabgabe erhoben. Vor diesem Hintergrund soll mit der nunmehrigen Bestimmung klargestellt werden, dass für Freizeitwohnsitze, welche in einem Kalenderjahr als solche verwendet werden, auch wenn sie über einen durchgehenden Zeitraum von mehr als sechs Monaten in einem Kalenderjahr nicht benützt werden, keine Leerstandsabgabe erhoben werden soll. Die Verpflichtung zur Entrichtung einer Freizeitwohnsitzabgabe soll durch die Ausnahmebestimmung nicht berührt werden.

Zu lit. b Z 1: Werden Wohnungen für die Dauer der Ausübung einer Erwerbstätigkeit oder eines Berufes bzw. für die Dauer des Besuches lehrplanmäßiger Veranstaltungen von öffentlichen Schulen, Hochschulen oder Universitäten als (Neben)Wohnsitz verwendet, soll für diese keine Leerstandsabgabe erhoben werden.

Zu lit. b Z 2: Von der Abgabepflicht ausgenommen werden sollen zudem Wohnungen, die aus rechtlichen Gründen nicht nutzbar sind. Das sind insbesondere Wohnungen, für die ein Benützungsverbot nach § 46 Abs. 6 lit. a bis f oder § 47 Abs. 3 TBO 2022 ausgesprochen wurde. Gleichmaßen sollen Wohnungen, welche aus bautechnischen oder vergleichbaren sonstigen Gründen, etwa wegen Baugebrechen oder Sicherheitsmängeln, nicht vermietbar sind, ausgenommen werden. Dieser Ausnahmetatbestand soll allerdings nur insoweit gelten, als die Beseitigung der rechtlichen, bautechnischen oder vergleichbaren sonstigen Gründe wirtschaftlich nicht zumutbar ist, also nicht mit vertretbaren wirtschaftlichen Mitteln eine Beseitigung dieser bestehenden Hindernisse herbeigeführt werden kann. Kleinere Investitionen können dem Abgabenschuldner jedenfalls zugemutet werden. Das

bloße Nachrüsten eines FI-Schutzschalter dürfte in aller Regel mit vertretbaren wirtschaftlichen Mitteln möglich sein. Weiters wird das Fehlen einer Einbauküche einen Leerstand noch nicht rechtfertigen, weil eine Vermietung unter entsprechender Minderung der Miete möglich ist. Sollte hingegen der Tausch der kompletten Elektrik erforderlich sein, um die Vermietbarkeit der betreffenden Einheit herzustellen, wird es auf die Gesamtkosten im Vergleich zu den erzielbaren Mieteinnahmen ankommen. Ferner kommt als solcher Grund beispielsweise auch gravierender Schimmelbefall, der in die Bausubstanz eingedrungen ist, und eine Gefahr für die Gesundheit von Menschen darstellt, in Betracht. Die Tatsache, dass die Herstellung der Gebrauchstauglichkeit oder Nutzbarkeit mit vertretbaren wirtschaftlichen Mitteln nicht möglich ist, ist vom Abgabenschuldner glaubhaft zu machen.

Zu lit. b Z 8: Wohnungen, die im Sinn einer konkreten Nutzungsabsicht des Eigentümers für sich oder seine Verwandten in gerader Linie (Kinder, Enkel, Eltern) über einen kürzeren Zeitraum leerstehen, stehen einer Vermietung in der Regel nicht offen. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn sich der Eigentümer oder sein naher Verwandter über ein Jahr lang im Ausland aufhält und beabsichtigt, nach diesem Zeitraum wieder zurückzukehren und die Wohnung zu nutzen oder ein Kind die Selbsterhaltungsfähigkeit erreicht und plant, aus der elterlichen Wohnung auszuziehen. In diesen Fallkonstellationen fehlt es an einem spekulativen Element und soll daher keine Leerstandsabgabe zu entrichten sein. Um eine missbräuchliche Umgehung der Abgabepflicht möglichst hintanzuhalten sowie eine friktionslose Vollziehbarkeit in der Praxis zu gewährleisten, soll der Zeitraum für eine Berufung auf einen konkreten Eigenbedarf bei höchstens drei Jahren ab Beginn des Leerstandes liegen. Diese Höchstfrist scheint vor dem Hintergrund der obligatorischen Mindestvertragsdauer von drei Jahren bei befristeten Mietverträgen nach § 29 Abs. 1 Z 3 lit. b MRG sachgerecht.

Zu lit. b Z 9: Für Wohnungen, welche während der Abhandlung des Verlassenschaftsverfahrens leer stehen, soll vor dem Hintergrund des temporären Wegfalls der Disponibilität keine Leerstandsabgabe zu entrichten sein. Dabei soll es nicht darauf ankommen, ob das Verlassenschaftsverfahren im In- oder Ausland anhängig ist, weil dies keine Auswirkungen auf die Disponibilität zeitigt.

Die sonstigen Tatbestände (lit. b Z 3 bis 7) entsprechen inhaltlich den bereits bisher in Kraft stehenden Ausnahmetatbeständen des § 7.

Das Vorliegen jedes Ausnahmetatbestandes ist nach § 10 Abs. 2 glaubhaft zu machen; dies wird in der Praxis in aller Regel durch die Erbringung geeigneter Nachweise (wie etwa Dokumente, Fotos etc.) möglich sein.

#### **Zu Z 3 (§ 8 Abs. 3 und 4):**

Die Bestimmung soll klarstellen, dass im Fall der Vermietung einer Wohnung der Mieter Abgabenschuldner ist, wenn er die Wohnung leerstehen lässt. Dies scheint sachgerecht, weil in diesem Fall dem Eigentümer die Verfügungsgewalt über die Wohnung entzogen ist. Der Eigentümer bzw. Bauberechtigte soll dabei als Gesamtschuldner neben den Mieter treten.

#### **Zu Z 4 (§ 9):**

Zu Abs. 1: Durch die vorgeschlagene Änderung des Abgabengegenstandes (Z 1) bedarf es einer Anpassung an diesen.

Zu Abs. 2: Die Bestimmung zur Berechnung der Nutzfläche soll weiterhin der geltenden Rechtslage entsprechen.

Zu Abs. 3: Bisher hatten die Gemeinden die Verkehrswerte der Liegenschaften in der Gemeinde bei der Festlegung der Leerstandsabgabe innerhalb der vom Gesetz eingeräumten Mindest- und Höchstbeträge festzulegen. Mit dem nunmehr vorgeschlagenen System sollen in einem ersten Schritt die in den einzelnen Gemeinden erzielbaren Basismietwerte durch die Landesregierung in einer Verordnung festgelegt werden. Zur Ermittlung des Basismietwertes wird zunächst die durchschnittliche Marktmiete in der jeweiligen Gemeinde für eine standardisierte Wohnung mit einer Nutzfläche von 65 m<sup>2</sup> herangezogen. Hinzu kommen gemeindebezogene Zu- und Abschläge, die sich in sachgerechter Weise an der tatsächlichen Beschaffenheit der Wohnung und der dadurch potenziell erzielbaren (Netto)Miete orientieren (zur Sachlichkeit der herangezogenen Kriterien *Bußjäger/Müller*, Gutachten 17 f., 40, sowie *Amann/Mundt*, Gutachten 22 ff.).

- Für kleinere Wohnungen mit einer Nutzfläche von weniger als 40 m<sup>2</sup> (Kategorie kleine Wohnung) soll aufgrund der verhältnismäßig durchschnittlich höheren Miete pro Quadratmeter Nutzfläche ein prozentueller Zuschlag hinzugerechnet werden.
- Demgegenüber ist bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 90 m<sup>2</sup> (Kategorie große Wohnung) ein prozentueller Abschlag zur Anwendung zu bringen, weil sich ab dieser Größe die Miete pro Quadratmeter Nutzfläche im Durchschnitt im Verhältnis verringert.

- In gleicher Weise soll bei Wohnungen, bei denen die Bauvollendungsmeldung für das Gebäude oder die Wohnung nicht mehr als vier Jahre zurückliegt oder in den vergangenen vier Jahren einer größeren Renovierung nach § 2 Abs. 33 der Tiroler Bauordnung 2022 erfolgt ist (Kategorie neuwertige Wohnung) ein prozentueller Zuschlag erfolgen.

Die Ermittlung der Zuschläge für kleine Wohnungen, der Abschläge für große Wohnungen sowie der Zuschläge für neuwertige Wohnungen soll dabei wie der Basismietwert für die Standardwohnung je Gemeinde erfolgen, weil sowohl die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter Nutzfläche dem Grunde nach als auch die zahlenmäßige Abweichung der erzielbaren Miete von dieser hinsichtlich der Zu- bzw. Abschlagskriterien je nach Gemeinde divergieren kann. Die Zu- und Abschläge sollen daher jeweils vom Basismietwert der Kategorie Standardwohnung nach § 9 Abs. 3 lit. a bemessen und in weiterer Folge zu diesem addiert werden.

Infolge der aus verwaltungswirtschaftlichen Gründen zwingend (vgl. *Amann/Mundt*, Gutachten 30, sowie *DataScience Service GmbH*, Datenlieferung [2024] 6) festgelegten zahlenmäßigen Grenzen für die Nutzfläche, ab der ein Zu- oder Abschlag relevant wird, kann es gerade in der Nähe der Grenzbereiche der Kategorie kleine Wohnung (bis 40 m<sup>2</sup>) und der Kategorie große Wohnung (ab 90 m<sup>2</sup>) zu Unschärfen kommen. Insbesondere kann es infolge einer undifferenzierten Anwendung der Zu- und Abschläge aus mathematischen Gründen zu nicht sachgerechten Ergebnissen dahingehend kommen, dass die Leerstandsabgabe für flächenmäßig kleinere Wohnungen höher ist als jene für flächenmäßig größere Wohnungen. Durch eine Staffelung mit Schwellenwerten soll dem entgegengewirkt und sachgerecht sichergestellt werden, dass es in diesen Grenzbereichen eben nicht zu unbilligen und dementsprechend unsachlichen Ergebnissen im Einzelfall kommt. Vielmehr soll durch die Schwellenwerte eine lineare und damit unter anderem mit Blick auf das Leistungsfähigkeitsprinzip sachgerechte Tarifierung von Leerstand anhand der Nutzfläche der jeweiligen Wohnungen sichergestellt werden (vgl. *Bußjäger/Müller*, Gutachten 7, 40). Aus mathematischen Erwägungen wird dabei auch auf eine aliquote Anwendung Bedacht zu nehmen sein.

Aus Praktikabilitäts Erwägungen sollen die Basismietwerte auf ganze Cent kaufmännisch gerundet werden.

Zu Abs. 4: Die Gemeinden sollen zur Erlassung einer Verordnung des Gemeinderates über die Höhe der monatlichen Abgabe in ihrer jeweiligen Gemeinde ermächtigt werden. Dabei kann der Gemeinderat pro Quadratmeter Nutzfläche bis zu 30 % der einschlägigen für die jeweilige Gemeinde aufgrund der Basismietwertverordnung nach Abs. 3 festgelegten Basismietwerte festlegen. Die prozentuelle Höhe der monatlichen Abgabe ist dabei für alle Kategorien einheitlich festzulegen. Aus Praktikabilitäts Erwägungen sollen die Beträge der Abgabenhöhe auf ganze Cent kaufmännisch gerundet werden.

Zu Abs. 5: Durch eine gesetzliche periodische Evaluierungspflicht der Basismietwertverordnung soll eine Anpassung der Verordnung an sich ändernde Gegebenheiten und sohin die Sachlichkeit der Basismietwerte sichergestellt werden.

#### **Zu Z 5 und 6 (§ 10 Abs. 2 und 3):**

Die Frist zur Selbstbemessung der Leerstandsabgabe soll im Vergleich zur geltenden Rechtslage um einen Monat vorverlegt werden und somit künftig auf den 31. März fallen. Die im abgelaufenen Kalenderjahr entstandenen Abgabenansprüche sollen vom Abgabenschuldner bis zum 31. März selbst zu bemessen sein. Durch Abs. 3 soll unter Rückgriff auf § 201 Abs. 1 und § 201a BAO deklarativ klargestellt werden, dass bei Unterbleiben der Selbstbemessung durch die Abgabenbehörde eine bescheidmäßige Vorschreibung der Abgabe erfolgt.

#### **Zu Z 7 (§ 11 Abs. 3):**

Diese Bestimmung wird aufgrund des vorgeschlagenen § 13 Abs. 3, 4 und 5 (Z 8) obsolet und kann daher entfallen.

#### **Zu Z 8 (§ 13):**

Nach Art. 6 Abs. 3 DSGVO wird die Rechtsgrundlage für die Verarbeitungen nach Art. 6 Abs. 1 lit. c und e DSGVO festgelegt durch Unionsrecht oder das Recht der Mitgliedstaaten, dem der Verantwortliche unterliegt. Das Unionsrecht oder das Recht der Mitgliedstaaten müssen ein im öffentlichen Interesse liegendes Ziel verfolgen und in einem angemessenen Verhältnis zu dem verfolgten legitimen Zweck stehen (vgl. auch das Urteil des EuGH vom 1. August 2022, C-184/20).

Die Erhebung von Abgaben ist in der Bundesabgabenordnung geregelt. Unter Erhebung der Abgaben sind alle der Durchführung der Abgabenvorschriften dienenden abgabenbehördlichen Maßnahmen zu verstehen, wobei dies alle Maßnahmen umfasst, die die Ermittlung, die Festsetzung, die Einhebung und die zwangsweise Einbringung zum Ziel haben (VwGH 25.4.1996, 96/16/0068). Nach § 114 Abs. 1 BAO

haben die Abgabenbehörden darauf zu achten, dass alle Abgabepflichtigen erfasst und gleichmäßig behandelt werden, sowie darüber zu wachen, dass Abgabeneinnahmen nicht zu Unrecht verkürzt werden. Sie haben alles, was für die Bemessung der Abgaben wichtig ist, sorgfältig zu erheben und die Nachrichten darüber zu sammeln, fortlaufend zu ergänzen und auszutauschen. Nach § 115 Abs. 1 BAO haben die Abgabenbehörden die abgabepflichtigen Fälle zu erforschen und von Amts wegen die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse zu ermitteln, die für die Abgabepflicht und die Erhebung der Abgaben wesentlich sind. Der aus dem Gleichheitsgrundsatz (Art. 7 B-VG, Art. 2 StGG) erfließende Grundsatz der Gleichmäßigkeit der Besteuerung erfordert es, Fehler bei der Bemessung mit allen vom Gesetz vorgesehenen Mitteln zu vermeiden oder zu beseitigen (VwGH 4.6.1986, 85/13/0076).

Dementsprechend soll zur Sicherstellung des Grundsatzes der Gleichheit der Besteuerung (Art. 7 B-VG, Art. 2 StGG) die Möglichkeit einer Abfrage sowie eines Abgleichs der in Abs. 3 genannten Daten eingeführt werden. Mit der vorgesehenen Abfrage des ZMR sowie des lokalen Gebäude- und Wohnregisters und dem Abgleich der ermittelten Daten mit bereits entrichteten Abgabenzahlungen und eingereichten Abgabenerklärungen soll den Abgabenbehörden eine Handhabe zur Verfügung gestellt werden, die sicherstellt, dass sie ihre gesetzlich übertragenen Aufgaben in verfassungskonformer Weise wahrnehmen können. Die Verarbeitung personenbezogener Daten in diesem Umfang ist somit für den Vollzug der Leerstandsabgabe unbedingt erforderlich. Dies stellt tatsächlich die einzige Möglichkeit dar, um eine gleichmäßige Besteuerung aller Abgabepflichtigen zu erreichen und die Verkürzung von Abgaben hintanzuhalten. Ansonsten wäre die Erhebung der Abgabenverpflichtungen sowie die Kontrolle, ob diese ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur Selbstbemessung der Abgabe nachgekommen sind, faktisch nicht einmal im Ansatz möglich.

Die in Rede stehende Maßnahme ist daher geeignet und notwendig, zur Verwirklichung der genannten, im öffentlichen Interesse liegenden Ziele beizutragen. Sie ist auch verhältnismäßig, weil – strafbaren – Abgabenverkürzungen ein hoher sozialer Unwertgehalt zukommt und dieser Missstand im gegebenen Zusammenhang wohl tatsächlich nicht beseitigt werden kann. Auch kommt dem öffentlichen Interesse an der Erhebung der notwendigen Daten zur Einhebung der Leerstandsabgabe im Verhältnis zum Interesse von Abgabenschuldnern auf Schutz ihrer personenbezogenen Daten ein höheres Gewicht zu. Die Verhältnismäßigkeit wird gegenüber all jenen Personen, die sich keiner Abgabenverkürzung schuldig gemacht haben, insbesondere dadurch gewahrt, dass durch die in Abs. 6 angeordnete Verpflichtung zur unverzüglichen Löschung ihrer Daten der Eingriff in das Grundrecht auf Datenschutz auf das unbedingt notwendige Ausmaß beschränkt wird.

Zu Abs. 1: Durch diese Bestimmung soll festgelegt werden, dass die Gemeinden und der Stadtmagistrat Innsbruck in ihrem Zuständigkeitsbereich jeweils datenschutzrechtliche Verantwortliche nach Art. 4 Z 7 DSGVO sind.

Zu Abs. 2: Diese Bestimmung soll eine taxative Aufzählung der Daten enthalten, welche zulässigerweise verarbeitet bzw. übermittelt werden dürfen.

Zu Abs. 3: Entsprechend der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs (vgl. etwa VfGH 29.11.2017, G 223/2016), dass Eingriffsnormen iSd § 1 Abs. 2 DSG ausreichend präzise, also für jedermann vorhersehbar regeln müssen, unter welchen Voraussetzungen die Ermittlung bzw. die Verwendung personenbezogener Daten für die Wahrnehmung konkreter Verwaltungsaufgaben erlaubt ist, soll durch die neuen Abs. 3 und 4 der zulässige Eingriff in das Grundrecht auf Datenschutz konkretisiert und begrenzt werden. In Entsprechung der angeführten Grundsätze soll Abs. 3 vorsehen, dass die Erhebung der Daten und der Abgleich nur jeweils einmalig im Nachhinein für das vorangegangene Kalenderjahr (Abgabensjahr) zulässig ist. Im Zusammenhang mit der Erhebung der Leerstandsabgabe ist die Konzeption als Selbstbemessungsabgabe als gelindestes Mittel dahingehend anzusehen, als dem potenziell Abgabepflichtigen die Möglichkeit gegeben wird, im Wege der Abgabenerklärung die abgabebegründenden Tatsachen bekannt zu geben und die Abgabe zu entrichten bzw. im Fall des Vorliegens eines Ausnahmetatbestandes diesen glaubhaft zu machen. Diese Herangehensweise soll daher mit dem gegenständlichen Entwurf auch beibehalten werden.

Die Abfrage darf von der jeweiligen Abgabenbehörde nur innerhalb ihres (sachlichen und örtlichen) Zuständigkeitsbereichs erfolgen. Damit soll klargestellt werden, dass die Datenerhebung nach Abs. 3 lit. a, b und c ausschließlich auf jene Wohnungen beschränkt ist, die im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Abgabenbehörde liegen. Nachdem jede Abgabenbehörde die Daten ausschließlich für ihren eigenen Zuständigkeitsbereich erhebt, ist sie im Zusammenhang mit der Verarbeitung der Daten nach dieser Bestimmung allein Verantwortliche.

Den Grundsätzen der Zweckbindung und Datenminimierung entsprechend wird präzise angeordnet, welche Daten verarbeitet werden, nämlich Familien- und Vorname, Geburtsdatum, Adresse und Wohnsitz aus dem ZMR sowie Bezeichnung der politischen Gemeinde, Orientierungsnummer (Hausnummer,

Konskriptionsnummer) sowie Katastralgemeinde und Grundstücksnummer, auf die sich die Adresse bezieht, Merkmale der Adresse des Grundstückes, auf dem sich das Gebäude befindet, weitere Adressen, die für das Gebäude vergeben wurden, Angaben, ob die Gebäudeadresse für Wohnzwecke geeignet ist, Angaben über die Funktion des Gebäudes, Angaben der Gemeinde zu weiteren Nutzung des Gebäudes, Bezeichnung des Gebäudes wie etwa Haus, Stiege, Pavillon, Parzelle, Merkmale der Adresse des Gebäudes, in dem sich die Wohnung oder die sonstige Nutzungseinheit befindet, Tür- oder Topnummer entsprechend den landesrechtlichen Vorschriften oder die nähere Lagebestimmung innerhalb des Gebäudes, Beschreibungen der Wohnungen, wie Nutzfläche der Wohnung je Geschoss, Nutzungsart, Anzahl der Hauptwohnsitze und der (weiteren) Wohnsitze, Baubewilligungsdatum, Fertigstellungsdatum, Name und Anschrift des Bauherrn, Angabe ob der Bauherr Eigentümer des Grundstückes ist, Rechtsnatur des Bauherrn und Art der Baumaßnahme, Nutzungsart der sonstigen Einheiten aus dem lokalen Gebäude- und Wohnungsregister. Sowohl im MeldeG als auch im GWR-Gesetz finden sich diesbezügliche Öffnungsklauseln (§ 16a Abs. 3 MeldeG sowie § 7 Abs. 2 Z 1 GWR-Gesetz). Da § 9 Abs. 7 an den Begriff der größeren Renovierung nach § 2 Abs. 33 der Tiroler Bauordnung 2022 anknüpft und der Zugriff auf die Daten der Baubehörde auch für die Feststellung der Nutzfläche der Wohnung erforderlich ist, ist auch der Zugriff auf diese Daten zur Vollziehung des Gesetzes unbedingt erforderlich.

Zu den Abs. 4 und 5: Unter fristgerecht bekanntgegebenen Selbstbemessungen sind sowohl Abgabentrichtungen aufgrund eines Leerstandes als auch die Meldung einer „0“-Runde, weil es zwar einen Leerstand gibt, aber ein Ausnahmetatbestand nach § 7 vorliegt, zu verstehen. Die Datenverarbeitung nach Abs. 3 dient ausschließlich dem Zweck, durch einen Abgleich der solcherart erhobenen Daten festzustellen, für welche Wohnungen keine Wohnsitzmeldungen im Sinn des § 6 Abs. 1 im ZMR erfasst sind. Diese Wohnungen werden als leerstehend vermutet, womit für den Abgabenschuldner die Abgabepflicht im Sinn des § 6 Abs. 1 verbunden ist, sofern kein Ausnahmetatbestand (§ 7) mittels Abgabenerklärung geltend gemacht werden kann. Es wird daher ausdrücklich festgelegt, dass der Zweck des Datenabgleichs die Verfolgung von Abgabenverkürzungen im jeweils vorangegangenen Kalenderjahr ist.

Die Behörde hat nach dem Abgleich für Wohnungen ohne entsprechende Wohnsitzmeldungen den Abgabepflichtigen zur Übermittlung einer Abgabenerklärung aufzufordern. Übermittelt der Abgabepflichtige innerhalb der von der Abgabenbehörde festgesetzten Frist eine Abgabenerklärung und macht einen Ausnahmetatbestand nach § 7 geltend, so hat die Abgabenbehörde die Angaben zu überprüfen und allenfalls ein Verfahren einzuleiten, wenn der Ausnahmetatbestand nicht glaubhaft gemacht wurde. Wenn der Abgabepflichtige dieser Aufforderung nicht oder nicht fristgerecht nachkommt, und sich ergibt, dass eine Abgabenverkürzung vorliegt, ist die Weiterverarbeitung der durch den Abgleich nach Abs. 4 erhobenen Daten zur Durchführung von abgabenrechtlichen Verfahren und Strafverfahren rechtmäßig. Es handelt sich dabei um eine notwendige und zulässige Zweckänderung (Art. 6 Abs. 4 DSGVO). Nachdem die Abgabenbehörde nicht gleichzeitig Strafbehörde ist, ist die Übermittlung von Daten an diese eine notwendige und zulässige Übermittlung.

Zu Abs. 6: Die in Abs. 6 angeordnete Verpflichtung zur sofortigen Löschung nach erfolgtem Abgleich soll sicherstellen, dass die erhobenen Daten jener Personen, die nicht Abgabepflichtige (also Eigentümer, Bauberechtigte bzw. Inhaber von Wohnungen, die an Personen vermietet, verpachtet oder sonst überlassen sind) hinsichtlich einer leerstehenden Wohnung sind oder die als solche ihren gesetzlichen Verpflichtungen nachgekommen sind (sofern diese Daten bei Letzteren nicht für Zwecke der Einhebung der Abgabe weiter benötigt werden), nur im unbedingt nötigen Ausmaß verarbeitet werden.

Zu Abs. 7: Die Verarbeitung der nach Abs. 3 verarbeiteten Daten für andere als die dort genannten Zwecke soll nach dieser Bestimmung ausdrücklich nicht zulässig sein. Dies wird bereits in Abs. 3 angeordnet. Zur Klarstellung dieser Beschränkung ist eine entsprechende Ergänzung des (nunmehrigen) Abs. 7 notwendig. Der letzte Satz des Abs. 7 soll für jegliche Datenverarbeitung nach den Bestimmungen dieses Gesetzes gelten.

Zu Abs. 8: Die in Abs. 8 angeführte Lösungsverpflichtung für alle nach den Bestimmungen dieses Gesetzes verarbeiteten Daten soll durch den Verweis auf die besonderen Lösungsbestimmungen des Abs. 6 ergänzt werden. Zu Beweis Zwecken sollten die Verantwortlichen Lösungen dokumentieren.

Zu Abs. 9 und 10: Diese Bestimmung soll die Identifikationsdaten näher festlegen.

Zu Abs. 10: Diese Bestimmung soll die Erreichbarkeitsdaten näher festlegen.

Zu Abs. 11: Die Verantwortlichen nach Abs. 1 sollen aufgrund von Abs. 11 verpflichtet werden, geeignete Datensicherheitsmaßnahmen zu ergreifen. Abs. 11 soll für jegliche Datenverarbeitung nach den Bestimmungen dieses Gesetzes gelten.

Zu Abs. 12: Im Sinn der Wahrung der Grundrechtskonformität des Eingriffs in das Grundrecht auf Datenschutz soll eine Evaluation der Rechtsgrundlage für die Verarbeitung von personenbezogenen Daten vorgesehen werden. Der Zeitraum von vier Jahren nach dem Inkrafttreten ermöglicht eine dreimalige reguläre Abfrage nach Abs. 3 (in den Jahren 2026, 2027 und 2028). Diese Anzahl an Abfragedurchläufen sowie die daraus abzuleitenden Schlüsse (etwa hinsichtlich der Entwicklung der Differenz zwischen den nach § 10 gemeldeten und im Abfragewege erfassten Leerstände) scheinen für eine umfassende Bewertung der Verhältnismäßigkeit im Rahmen der Evaluation insbesondere vor dem Hintergrund der sich daraus ergebenden Entwicklungen hinsichtlich der Meldungen unbedingt notwendig und damit zweckmäßig zu sein.

**Zu Z 9 (§ 14 Abs. 4, 5 und 6):**

Zu Abs. 4: Zur Vermeidung von Unklarheiten in der Praxis sollen alle Verordnungen der Gemeinden hinsichtlich der Leerstandsabgabe in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 59/2024 mit dem Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten.

Zu Abs. 5: Es soll eine Klarstellung für die weitere Anwendung der genannten Verordnungen in der Praxis erfolgen.

Zu Abs. 6: Im Sinn einer möglichst verhältnismäßigen Ausgestaltung der gesetzlichen Abfragebestimmungen sollen die Bestimmungen zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten aufgrund von § 13 Abs. 3 bis 6 bis zum Ablauf des Jahres 2030 befristet werden.

**Zu Art. II:**

Diese Bestimmung regelt das Inkrafttreten.

Ungeachtet der Geltung der neuen Bestimmungen über die Höhe der Leerstandsabgabe ab 1. Jänner 2026 (die Legistikanz ist erforderlich, damit die Gemeinden rechtzeitig die neuen Verordnungen über die Erhebung einer Leerstandsabgabe erlassen können) bereits im Jahr 2025 soll eine einmalige Verarbeitungsmöglichkeit nach § 13 Abs. 3 und 4 innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Ablauf des Tages der Kundmachung ermöglicht werden. Die sich aus dieser Abfrage ergebenden fehlenden Meldungen eines Hauptwohnsitzes im Zentralen Melderegister (ZMR) haben nach der zu diesem Zeitpunkt noch geltenden (bisherigen) Rechtslage hinsichtlich des Abgabengegenstandes Indizwirkung für das Vorliegen eines abgabepflichtigen Leerstandes (vgl. bereits Art. I Z 1 [zu § 6]), weshalb in diesen Fällen von den Abgabenbehörden aufgrund dieses konkreten Verdachtsmoments Ermittlungsverfahren eingeleitet werden können.

Zudem soll ausdrücklich klargestellt werden, dass die Landesregierung die Basismietwertverordnung sowie die Gemeinden die jeweiligen Leerstandsabgabeverordnungen bereits ab dem Zeitpunkt dem der Kundmachung dieses Gesetzes folgenden Tag an erlassen können, wobei für deren Inkrafttreten eine Legistikanz bis zum Inkrafttretenszeitpunkt dieses Gesetzes mit 1. Jänner 2026 vorzusehen ist (Abs. 3).