

## Erläuternde Bemerkungen

### zum Entwurf einer Verordnung der Landesregierung über die Festlegung der Basismietwerte

Nach der vom Tiroler Landtag in seiner Sitzung vom xx beschlossenen Änderung des § 9 Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz, hat die Landesregierung durch Verordnung für jede Gemeinde Basismietwerte festzulegen. Diese setzen sich aus der durchschnittlichen Miete pro Quadratmeter Nutzfläche für eine standardisierte Wohnung mit einer Nutzfläche von 65 m<sup>2</sup> in der jeweiligen Gemeinde sowie einem prozentuellen Zuschlag für Wohnungen mit einer Nutzfläche von weniger als 40 m<sup>2</sup> (Zuschlag kleine Wohnung) oder einem prozentuellen Abschlag für Wohnungen mit einer Größe von mehr als 90 m<sup>2</sup> (Abschlag große Wohnung) sowie prozentuellen Zuschlag, wenn die Bauvollendungsmeldung für das Gebäude oder die Wohnung nicht mehr als vier Jahre zurückliegt oder Gebäude und Wohnungen in den vergangenen vier Jahren einer größeren Renovierung nach den Bestimmungen der Tiroler Bauordnung 2022 unterzogen wurden (Zuschlag neuwertige Wohnung), zusammen. Die genannten Zu- und Abschläge sind jeweils von der durchschnittlichen Miete pro Quadratmeter Nutzfläche für eine standardisierte Wohnung mit einer Nutzfläche von 65 m<sup>2</sup> in der jeweiligen Gemeinde zu bemessen.

Mit dem vorliegenden Verordnungsentwurf werden Basismietwerte verordnet, die die Ausgangsbeträge für die Leerstandsabgabe bilden, die einheitlich bis zu 30 v.H. des jeweiligen Basismietwertes betragen darf. Gegenüber der bisherigen Regelung über die Leerstandsabgabe ist damit eine deutliche Erhöhung verbunden. Aus diesem Grund ist von Mehreinnahmen für die Gemeinden auszugehen.

#### **Zu § 1 (Basismietwerte und Schwellenwerte):**

Mit der Ermittlung der Werte für die Verordnung wurde die DataScience Service GmbH beauftragt. Die Standardwohnung wurde aus dem Median aller Datensätze mit den Parametern Größe, Alter/Baujahr, Zustand, Stockwerkslage, Ausstattung und Mikrolage gebildet. Sie weist folgende Eigenschaften auf: Größe von 65 m<sup>2</sup>, 20 Jahre alt, normal erhalten, geringfügige Instandhaltungsarbeiten, keine Generalsanierung, Lage im 1. Obergeschoss, durchschnittliche Ausstattung, keine Eigenarten, keine private PKW-Abstellmöglichkeit.

Mit hedonischen Preismodellen (beschreiben, wie Immobilien über wertbeeinflussende oder nutzstiftende Eigenschaften bewertet werden können, es wird somit ein impliziter Preis der Objekteigenschaft determiniert, vgl. dazu *Amann/Mundt*, Immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen der Einführung einer marktwirksamen Leerstandsabgabe in Tirol. Gutachten [2024] 30), ist es möglich, den Zusammenhang zwischen Eigenschaften von Immobilien und dem Preis zu schätzen. Der Einfluss von Größe sowie dem Alter (Zustand) einer Liegenschaft auf den Quadratmeterpreis kann so bestimmt werden (*DataScience Service GmbH*, Datenlieferung [2024] 5).

Die Ermittlung der Zuschläge für kleine Wohnungen und der Abschlag für große Wohnungen sowie der Zuschlag für neuwertige Wohnungen erfolgt auf Gemeindeebene. Die Anwendung der Zuschläge und Abschläge muss jeweils auf den Basismietwert der Standardwohnung bezogen werden. Die einzelnen Basismietwerte sind aus den Anlagen für jeden Bezirk ersichtlich.

Da die Grenze zwischen der Größe und dem Preis pro m<sup>2</sup> signifikant nicht linear verläuft, kann es aufgrund der Tatsache, dass zwischen drei Größenklassen unterschieden wird, beim Sprung zwischen diesen Größenklassen in der Praxis zu zunächst unsachlichen Ergebnissen kommen. So ist für eine Wohnung mit 39 m<sup>2</sup> Wohnfläche der Zuschlag für eine „kleine Wohnung“ anzuwenden, was einen höheren Preis/m<sup>2</sup> ergibt als für eine 40 m<sup>2</sup>-Wohnung, für die dieser Zuschlag nicht anzuwenden ist. Wird der Preis pro m<sup>2</sup> dann jeweils mit der Wohnfläche multipliziert, ergibt das für die 39 m<sup>2</sup> große Wohnung meist eine höhere Gesamtmiete als für eine 40 m<sup>2</sup> große Wohnung und damit im Ergebnis auch eine höhere Leerstandsabgabe für diese. Zur Vermeidung einer signifikanten Ungleichbehandlung von Abgabenschuldern aufgrund weniger Quadratmeter, werden aus diesem Grund Schwellenwerte eingezogen (*DataScience Service GmbH*, Datenlieferung 6 f.). Diese errechnen sich aus dem für die Kategorie Standardwohnung festgesetzten Basismietwert multipliziert mit dem Abgabesatz von 30 % und der Nutzfläche einer Wohnung von 40 m<sup>2</sup> bzw. 90 m<sup>2</sup>.

Dies bedeutet, dass der Abgabenschuldner einer Wohnung, welche eine Nutzfläche von 37 m<sup>2</sup> aufweist und bei welchem sich bei der Berechnung der monatlichen Leerstandsabgabe aufgrund des Zuschlages für Wohnungen mit einer Nutzfläche von weniger als 40 m<sup>2</sup> ein höherer Betrag ergeben würde, als der in § 1 Abs. 2 der Verordnung festgelegten Schwellenwert, höchstens den Betrag nach § 1 Abs. 2 in Verbindung mit der jeweiligen Anlage zu entrichten hat. Ebenso darf die Leerstandsabgabe eines Abgabenschuldners,

dessen Nutzfläche 92 m<sup>2</sup> beträgt, nicht niedriger sein, als der in § 1 Abs. 2 der Verordnung festgelegte Schwellenwert für eine Wohnung mit einer Nutzfläche von mehr als 90 m<sup>2</sup>.

Bei einem geringeren Abgabensatz als 30 v.H. hat die Gemeinde die Schwellenwerte entsprechend zu aliquotieren.

**Zu § 2 (Inkrafttreten):**

Diese Bestimmung regelt das Inkrafttreten per 1. Jänner 2026.