



An das  
Gemeindeamt Oberndorf in Tirol  
Josef-Hager-Straße 15, 6372 Oberndorf in Tirol  
Tel. 05352 62910, Fax 05352 62910-20, E-Mail: [gemeinde@oberndorf-tirol.gv.at](mailto:gemeinde@oberndorf-tirol.gv.at)

## Erklärung gem. Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz – TFLAG

für (zutreffendes bitte ankreuzen)

Freizeitwohnsitzabgabe

Leerstandsabgabe

Name/Firma:	
Vorname:	
Geb. Datum:	
Adresse:	
Ort:	
Email:	
Tel:	
IBAN für Lastschrift:	

**Objektadresse (pro Gebäude/Wohnung bitte ein Formular verwenden)**

Adresse:	
Katastralgemeinde, Einlagezahl, Grundstücksnummer	

**Berechnung der Abgabe für das Jahr .....**

**Nutzfläche\* in m<sup>2</sup>:** \_\_\_\_\_ **Betrag in Euro:** \_\_\_\_\_

### Fälligkeit

Die Abgabe ist **bis 30. April eines jeden Jahres unaufgefordert** an die Gemeinde Oberndorf in Tirol auf das unten angeführte Konto zur Anweisung zu bringen. Mit der Angabe meiner Bankverbindung erkläre ich mich mit einem Lastschriftverfahren einverstanden.

**Ort/Datum** .....

**Unterschrift** .....

\* Berechnung Nutzfläche siehe Seite 4

# Information zur Freizeitwohnsitzabgabe

Ab 1. Jänner 2020 ist in der Gemeinde Oberndorf in Tirol eine Abgabe für die Verwendung eines Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz zu entrichten (**Freizeitwohnsitzabgabe**). Freizeitwohnsitze sind Gebäude, Wohnungen oder sonstige 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 dienen. Nicht als Freizeitwohnsitze gelten Gastgewerbebetriebe, Kur- und Erholungsheime, Ferienwohnungen und eine Privatzimmervermietung. Auch wenn keine Eintragung im Freizeitwohnsitzverzeichnis besteht, ist die Abgabe bei Verwendung eines Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz zu entrichten. Mit der Entrichtung der Freizeitwohnsitzabgabe wird jedoch ein illegaler Freizeitwohnsitz nicht legalisiert.

Die Abgabe ist grundsätzlich vom Eigentümer des Freizeitwohnsitzes zu entrichten und selbst zu bemessen. Befindet sich der Freizeitwohnsitz auf fremdem Grund, ist der Eigentümer des Freizeitwohnsitzes, im Fall eines Baurechtes der Bauberechtigte Abgabenschuldner. Wird ein Vertrag, wie z.B. ein Miet- oder Pachtvertrag, zwischen dem Eigentümer und dem Inhaber (z.B. Mieter oder Pächter) über den Freizeitwohnsitz unbefristet oder länger als ein Jahr abgeschlossen, dann ist der Inhaber des Freizeitwohnsitzes und nicht der Eigentümer abgabepflichtig. Die Pflicht zur Entrichtung der Abgabe entsteht dabei mit Beginn dieses Dauerschuldverhältnisses.

Die Freizeitwohnsitzabgabe ist nach der Nutzfläche\* des Freizeitwohnsitzes zu bemessen. Der zu entrichtende Betrag ergibt sich aus der vom Gemeinderat erlassenen Verordnung vom 22.12.2025 über die Höhe der Freizeitwohnsitzabgabe wie folgt:

Freizeitwohnsitzabgabe		jährlich in Euro
a) bis 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche mit		278,00
b) von mehr als 30 m <sup>2</sup> bis 60 m <sup>2</sup> Nutzfläche mit		555,00
c) von mehr als 60 m <sup>2</sup> bis 90 m <sup>2</sup> Nutzfläche mit		804,00
d) von mehr als 90 m <sup>2</sup> bis 150 m <sup>2</sup> Nutzfläche mit		1.140,00
e) von mehr als 150 m <sup>2</sup> bis 200 m <sup>2</sup> Nutzfläche mit		1.597,00
f) von mehr als 200 m <sup>2</sup> bis 250 m <sup>2</sup> Nutzfläche mit		2.053,00
g) von mehr als 250 m <sup>2</sup> Nutzfläche mit		2.509,00

Dieser Betrag ist bis 30. April eines jeden Jahres an die Gemeinde unter Angabe der Nutzfläche zu entrichten. Änderungen der Nutzfläche, beispielsweise durch Umbauten, können sich auf die Abgabenhöhe auswirken.

Für weitere Informationen wird auf das Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz (TFLAG), und die dazu ergangene Verordnung der Gemeinde Oberndorf in Tirol vom 22.12.2025. Diese können auf der Homepage der Gemeinde Oberndorf in Tirol (im Menü „Gemeinde – Bürgerservice – Services - Verordnungen“) abgerufen werden.

\* Berechnung Nutzfläche siehe Seite 4

# Information zur Leerstandsabgabe

Ab 1. Jänner 2023 unterliegen Gebäude, Wohnungen und sonstige Teile von Gebäuden, die über einen durchgehenden Zeitraum von mindestens sechs Monaten nicht als Wohnsitz verwendet werden (Leerstand) einer Leerstandsabgabe. Als Wohnsitz gelten:

- a) der Hauptwohnsitz nach § 1 Abs. 7 des Meldegesetzes 1991, BGBl. Nr. 9/1992, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 54/2021,
- b) ein Freizeitwohnsitz nach § 1 Abs. 2,
- 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.

Eigentümer haben erstmals bis zum 30. April eines jeden Folgejahres Zeit den Leerstand des vorangegangenen Jahres selbst zu bemessen und zu entrichten, oder sie müssen glaubhaft machen, dass es sich um eine Liegenschaft handelt, die den Ausnahmen unterliegt, wie z. B.:

- a) eine Wohnung im eigenen Gebäude, solange das Objekt nicht über mehr als zwei Wohneinheiten verfügt (klassische Einliegerwohnung)
- b) gewerblich oder beruflich genützte Räumlichkeiten
- c) der Eigentümer ist aus Gesundheits- oder Altersgründen aktuell in einer Pflegeeinrichtung
- d) es finden sich über einen Zeitraum von mindestens 6 Monaten keine Mieter, die zum ortsüblichen Mietzins die Immobilie anmieten wollen
- e) es gibt einen zeitnahen Eigenbedarf (z.B. für die eigenen Kinder)
- f) aus bautechnischen oder rechtlichen Gründen ist die Immobilie nicht gebrauchstauglich oder nutzbar

## §1

### Höhe der Leerstandsabgabe

Die Gemeinde Oberndorf in Tirol erhebt eine Leerstandsabgabe und setzt die Höhe der Leerstandsabgabe einheitlich für das gesamte Gemeindegebiet mit 30 v.H. der für die Gemeinde Oberndorf in Tirol von der Tiroler Landesregierung durch Verordnung vom 27. Mai 2025 über die Festlegung der Basismietwerte - Basismietwerteverordnung, LGBl. Nr. 47/2025, festgelegten Basismietwerte fest.

Die Abgabe ist für die im abgelaufenen Kalenderjahr entstandenen Abgabenansprüche bis zum 30. April des Folgejahres zu entrichten. Änderungen der Nutzfläche, beispielsweise durch Umbauten, können sich auf die Abgabenhöhe auswirken.

\* Berechnung Nutzfläche siehe Seite 4

## Selbstbemessung und Berechnung der Nutzfläche

Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabe sind Selbstbemessungsabgaben. Das heißt, dass nicht die Gemeinde, sondern der Abgabenschuldner selbst die Abgabe zu bemessen und termingerecht zu entrichten hat. Zuerst hat der Abgabenschuldner die Nutzfläche seines Freizeitwohnsitzes/seines Leerstandes zu ermitteln. Die Nutzfläche wird in Quadratmeter berechnet. Sie ergibt sich aus der Bodenfläche abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Bei der Berechnung der Nutzfläche sind nicht zu beachten:

- Keller- und Dachböden, wenn sie nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind,
- Treppen,
- offene Balkone,
- Loggien,
- Terrassen,
- für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume.

Nachdem der Abgabenschuldner die Nutzfläche ermittelt hat, stellt er die konkrete Höhe seiner Freizeitwohnsitz- bzw. Leerstandsabgabe fest, indem er die Verordnung des Gemeinderates über die Höhe der Freizeitwohnsitzabgabe heranzieht. Durch die festgestellte Anzahl der Quadratmeter der Nutzfläche kann der Abgabenschuldner seinen Freizeitwohnsitz bzw. Leerstand einer Kategorie (a bis g) zuordnen und erhält dadurch die Höhe der Abgabe in Euro.

Die Nutzfläche ist nach den der Baubewilligung bzw. -anzeige und allfälligen Änderungen zugrundeliegenden Unterlagen zu berechnen, außer das tatsächliche Ausmaß weicht um mehr als 3 % davon ab.

**WICHTIG BEI FREIZEITWOHNSITZEN:** Für die Entstehung des Abgabenanspruches ist es unerheblich, ob die Verwendung als Freizeitwohnsitz nach den Bestimmungen des TROG 2022 zu Recht erfolgt. Zu beachten ist allerdings, dass mit der Entrichtung der Freizeitwohnsitzabgabe ein illegaler Freizeitwohnsitz nicht legalisiert wird.