

VERNEHMLASSUNGSBERICHT

DER REGIERUNG

BETREFFEND

DIE SCHAFFUNG EINES GESETZES ÜBER DIE ERHEBUNG EINER

ABGABE AUF ZWEITWOHNUNGEN

(ZWEITWOHNUNGSABGABEGESETZ)

Ministerium für Inneres, Wirtschaft und Umwelt

Vernehmlassungsfrist: 1. März 2024

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Zusammenfassung	4
Zuständiges Ministerium.....	5
Betroffene Stellen	5
1. Ausgangslage	6
1.1 Tourismus- und Zweitwohnungsabgaben in der Schweiz.....	7
1.1.1 Leukerbad (Wallis)	7
1.1.2 Silvaplana (Graubünden).....	9
1.2 Tourismus- und Zweitwohnungsabgaben in Österreich.....	11
1.2.1 Tirol	12
1.2.2 Vorarlberg	14
1.3 Kurtaxe gemäss Standortförderungsgesetz in Liechtenstein	16
2. Begründung der Vorlage.....	17
3. Schwerpunkte der Vorlage	21
4. Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln	28
4.1 Allgemeines	28
4.2 Gesetz über die Erhebung einer Abgabe auf Zweitwohnungen	28
5. Verfassungsmässigkeit / Rechtliches.....	50
6. Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung.....	50
7. Regierungsvorlage	53
7.1 Gesetz über die Erhebung einer Abgabe auf Zweitwohnungen	53

ZUSAMMENFASSUNG

Anlässlich der Behandlung der Vorlage zur Weiterentwicklung des Naherholungsgebietes Malbun/Steg und zur zukünftigen Ausrichtung der Bergbahnen Malbun AG (BBM) (BuA Nr. 54/2022) im Landtag im Juni 2022 wurde die Regierung beauftragt, die gesetzliche Grundlage für die Erhebung einer Ferien- bzw. Zweitwohnungsabgabe auszuarbeiten.

Die Möglichkeit der Erhebung einer Zweitwohnungsabgabe durch die Gemeinde Triesenberg ist ein wichtiger Baustein der angestrebten, langfristigen Finanzierung der touristischen Infrastruktur und von Angeboten für das Berggebiet. Eigentümerinnen und Eigentümer von Ferien- bzw. Zweitwohnungen im Berggebiet profitieren in besonderem Masse von einer langfristigen Lösung. Einerseits durch ein gesichertes Erlebnisangebot im Winter und Sommer, andererseits ist dieses Erlebnisangebot ein wesentlicher Faktor für den Werterhalt und eine mögliche Wertsteigerung der Immobilien.

Tourismus- und Zweitwohnungsabgaben sind in den touristisch geprägten Regionen der Schweiz und Österreich üblich. In Liechtenstein unterliegen entgeltliche Übernachtungen gemäss Standortförderungsgesetz der Kurtaxe. Für die Erhebung einer Abgabe auf Ferien- bzw. Zweitwohnungen durch die Gemeinden fehlt es bislang jedoch an einer gesetzlichen Grundlage.

Bei der Erarbeitung der gegenständlichen Vorlage wurden unterschiedliche Modelle der Tourismus- und Zweitwohnungsabgaben in der Schweiz und in Österreich untersucht. Unter Beachtung des verfassungsmässigen Gleichheitsgebots steht die Möglichkeit der Erhebung einer Zweitwohnungsabgabe nach Massgabe des Gesetzes allen Gemeinden gleichermassen offen. Es ist jedoch zu erwarten, dass die Einführung dieser Abgabe in Liechtenstein primär für die Gemeinde Triesenberg zweckmässig sein wird, da sie einen besonders hohen Anteil an Zweitwohnungen aufweist.

Gemeinden, die eine Zweitwohnungsabgabe einführen, haben die Einnahmen für die Tourismusförderung und damit zur Erhaltung der Attraktivität als Naherholungs- und Freizeitgebiet einzusetzen. Die Höhe der Abgabe richtet sich nach der Geschossfläche der Wohnung und kann von der Gemeinde im Rahmen eines gesetzlich definierten Höchstmasses individuell festgelegt werden. Als Maximalhöhe

der Abgabe werden 15 Franken pro Quadratmeter Geschossfläche und eine zusätzliche Deckelung bei 2'250 Franken bzw. einer Wohnungsgrösse von 150 m² vorgeschlagen. Innerhalb der Gemeinden soll es möglich sein, für einzelne Gebiete unterschiedliche Abgabenhöhen festzulegen. Ebenfalls sieht das Gesetz Ausnahmen vor, bei denen die Abgabepflicht reduziert wird oder ganz entfällt. Beispielsweise sollen Eigentümerinnen und Eigentümer von Zweitwohnungen, welche ihre Wohnung vermieten, von einer Reduktion der Abgabe profitieren können.

In Bezug auf die Gemeinde Triesenberg soll die Erhebung einer Zweitwohnungsabgabe dazu dienen, die zusätzlich notwendigen Mittel für die Finanzierung der Tourismusförderung zu generieren. Andererseits soll für Eigentümerinnen und Eigentümer von Ferien- und Zweitwohnungen ein Anreiz geschaffen werden, ihre Wohnungen zeitweise zu vermieten. Eine höhere Auslastung des vorhandenen Wohnraums steigert die Auslastung der touristischen Infrastruktur und deren Rentabilität und steht im Einklang mit dem gewünschten moderaten touristischen Ausbau des Naherholungsgebiets Malbun/Steg.

ZUSTÄNDIGES MINISTERIUM

Ministerium für Inneres, Wirtschaft und Umwelt

BETROFFENE STELLEN

Gemeinden

Steuerverwaltung

Vaduz, 16. Januar 2024

LNR 2024-5

P

1. AUSGANGSLAGE

In Liechtenstein besteht derzeit keine gesetzliche Grundlage, welche es den Gemeinden erlaubt, eine Abgabe von Eigentümerinnen und Eigentümern von Ferien- bzw. Zweitwohnungen einzuheben. Tourismus- und Zweitwohnungsabgaben sind in den touristisch geprägten Regionen der Schweiz und Österreich üblich. Bei der konkreten Ausgestaltung lässt sich ein breites Spektrum feststellen.

Die heute in Liechtenstein bereits bestehende Kurtaxe gemäss dem Gesetz vom 20. Oktober 2011 über die Förderung der wirtschaftlichen und touristischen Entwicklung des Standortes Liechtenstein¹ wird auf Landesebene von entgeltlich beherbergten Personen erhoben (Art. 15 SFG). Die Einnahmen fallen vollumfänglich Liechtenstein Marketing zu und dienen in erster Linie der Tourismuswerbung (Art. 16 SFG).

Während entgeltliche Übernachtungen somit der Kurtaxe unterliegen, gibt es heute in Liechtenstein für unentgeltliche Übernachtungen in Ferien- bzw. Zweitwohnungen keine Möglichkeit, eine Abgabe zu erheben.

Im Rahmen der Behandlung des Berichts und Antrag zur Weiterentwicklung des Naherholungsgebietes Malbun/Steg sowie zur zukünftigen Ausrichtung der Bergbahnen Malbun AG (BBM)² im Landtag am 3. Juni 2022 wurde die Regierung

¹ Standortförderungsgesetz (SFG), LGBl. 2011 Nr. 544.

² Bericht und Antrag Nr. 54/2022.

beauftragt, die gesetzliche Grundlage für die Erhebung einer Abgabe von Eigentümerinnen und Eigentümern von Ferien- und Zweitwohnungen durch die Gemeinden auszuarbeiten.

Bei der Erarbeitung des vorliegenden Vernehmlassungsberichts wurden unterschiedliche Modelle der Tourismus- und Zweitwohnungsabgaben in der Schweiz und in Österreich untersucht. In der Schweiz wurden konkret die Gemeinden Leukerbad (Wallis) und Silvaplana (Graubünden) untersucht, in Österreich die Modelle in den Bundesländern Tirol und Vorarlberg. Nachfolgend werden die untersuchten Modelle in der Schweiz und Österreich dargelegt. Ebenfalls wird die Entstehung der Kurtaxe in Liechtenstein gemäss Standortförderungsgesetz rekapituliert.

1.1 Tourismus- und Zweitwohnungsabgaben in der Schweiz

1.1.1 Leukerbad (Wallis)

Nachdem Leukerbad im Jahr 1998 in finanzielle Schwierigkeiten geraten war und unter teilweise staatliche Zwangsverwaltung gestellt wurde, gelang im Jahr 2018 die Sanierung. Als eine der ersten Massnahmen im Zuge der Sanierung wurde die Tourismusförderungstaxe eingeführt. Heute erhebt die Gemeinde Leukerbad eine Kurtaxe, welche im Interesse der Abgabepflichtigen zu verwenden ist, insbesondere für die Finanzierung des Betriebes eines Informations- und Reservationsdienstes, der Animation vor Ort sowie der Erstellung und dem Betrieb von Anlagen, die dem Tourismus, der Kultur und dem Sport dienen. Die Kurtaxe darf allerdings weder zur Tourismuswerbung noch zur Finanzierung von ordentlichen Gemeindeaufgaben verwendet werden.

Die Taxe gilt für Gäste, die in der Gemeinde Leukerbad übernachten und dort keinen Wohnsitz haben. Die Aufsicht über die rechtmässige Verwendung obliegt dem Gemeinderat, welcher dies mindestens einmal pro Jahr kontrolliert. Pro

Übernachtung beträgt die Kurtaxe für Hotels und Kurbetriebe, Ferienwohnungen, Gruppenunterkünfte und Campings 6 Franken. Für Maiensässe, Alphütten und Wohnungen in Weilern beträgt sie 3 Franken.

Die Kurtaxe wird speziell für Eigentümerinnen und Eigentümer von Zweitwohnungen als Jahrespauschale für Ferienwohnungen erhoben. Unterstellt wird hierbei eine Nächtigung von 50 Tagen im Jahr. Das Tourismusgesetz des Kanton Wallis³ sieht dafür in Art. 21 Abs. 3bis eine Berechnung mit der Grundlage objektiver Kriterien vor, unter Beachtung des durchschnittlichen Belegungsgrades der entsprechenden Beherbergungsform einschliesslich der gelegentlichen Vermietung. Im Kurtaxenreglement der Gemeinde Leukerbad⁴ wird je nach Objekt und dessen Grösse (Anzahl der Zimmer) folgendermassen abgestuft:

- a) für Wohnungen bis und mit 2.5 Zimmer (idR 2 Betten = Faktor 2) 600 Franken.
- b) für Wohnungen bis und mit 3.5 Zimmer (idR 4 Betten = Faktor 4) 1'200 Franken.
- c) für Wohnungen bis und mit 4.5 Zimmer und grösser (idR 6 Betten = Faktor 6) 1'800 Franken.

Für Maiensässe, Alphütten und Wohnungen in Weilern wird eine Kurtaxe je Objekt erhoben und nicht auf deren Grösse abgestellt. Hier wird ebenso von einem durchschnittlichem Belegungsgrad von 50 Tagen und einem Bettenfaktor 2 (zwei Betten) ausgegangen. Bei einem Übernachtungstarif von 3 Franken beträgt die Pauschale daher 300 Franken.

³ Gesetz über den Tourismus des Kantons Wallis vom 09.02.1996 (Stand 01.09.2022).

⁴ Kurtaxenreglement Gemeinde Leukerbad, https://www.leukerbad.org/_docn/4144847/Kurtaxenreglement_2023.pdf, abgerufen am 10.01.2024.

Im Kanton Wallis bestehen auf Gemeindeebene neben der Kurtaxe zudem die Beherbergungstaxe und die Tourismusförderungstaxe als fremdenverkehrsfördernde Abgaben. Die Beherbergungstaxe wird von allen Beherbergenden erhoben, die gegen Entgelt Gäste im Sinne des Tourismusgesetzes beherbergen. Sie wird pro Übernachtung erhoben und darf einen Franken pro Übernachtung nicht übersteigen. Die Taxe wird von den Beherbergenden an die Gemeinde oder das zuständige Organ überwiesen und kann auf dessen Begehren in Form einer Jahrespauschale erhoben werden. Dies gilt ebenso, wenn die Gemeinden mittels Reglements eine pauschale Erhebung vorsehen und kann nur erfolgen unter Berücksichtigung objektiver Kriterien des durchschnittlichen Belegungsgrades für die entgeltlichen Übernachtungen. Die Erträge aus der Beherbergungstaxe sind im Interesse der Abgabepflichtigen zu verwenden und dienen der Tourismuswerbung. Alternativ zur Beherbergungstaxe kann die Gemeinde die Tourismusförderungstaxe erheben. Diese muss dem Geringfügigkeits- und Kostendeckungsprinzip entsprechen. Alle juristischen Personen sowie alle natürlichen Personen, die eine selbständige Erwerbstätigkeit ausüben und die ihren Sitz oder Wohnsitz im Wallis haben, sind dieser Taxe nach Massgabe der Tourismusabhängigkeit dieser Tätigkeit unterworfen. Der Ertrag ist ebenso im Interesse der Abgabepflichtigen zu verwenden.

1.1.2 Silvaplana (Graubünden)

In der Gemeinde Silvaplana gilt das Gesetz über die Gäste- und Tourismustaxen.⁵ Dieses sieht in Art. 6 Abs. 1 eine obligatorische Zweitwohnungspauschale in Form einer Gästetaxe vor. Gästetaxenpflichtige Eigentümerinnen und Eigentümer, Nutzniesserinnen und Nutzniesser und Dauermieterinnen und Dauermieter von

⁵ Gesetz über die Gäste- und Tourismustaxen vom 01.11.2007, https://gemeinde.silvaplana.ch/assets/dokumente/leben/steueramt/gesetz_ueber_die_gaeste-_und_tourismustaxe_2017.pdf, abgerufen am 10.01.2024.

Zweitwohnungen haben die Gästetaxe für sich und ihre unentgeltlich beherbergten Gäste unabhängig von der Dauer und Häufigkeit des Aufenthalts in Form einer Jahrespauschale zu entrichten, welche auf einer durchschnittlichen Anzahl an Übernachtungen in einer Wohnung pro Jahr beruht. Als Zweitwohnungen gelten iSd Art. 6 Abs. 1 all jene Wohneinheiten, die nicht von Personen mit zivil- und steuerrechtlichem Wohnsitz in der Gemeinde oder von Personen mit Arbeitgeber mit Hauptsitz in der Gemeinde genutzt werden. Die Jahrespauschale bemisst sich weiter nach der Wohnungsgrösse und wird folgendermassen abgestuft:

1 – 1.5 Zimmerwohnung 300 – 600 Franken (2022: 340 Franken)

2 – 2.5 Zimmerwohnung 450 – 900 Franken (2022: 510 Franken)

3 – 3.5 Zimmerwohnung 600 – 1'200 Franken (2022: 680 Franken)

4 – 4.5 Zimmerwohnung 750 – 1'500 Franken (2022: 850 Franken)

5 Zimmerwohnung oder grösser 900 – 1'800 Franken (2022: 1'020 Franken)

Die Einnahmen aus der Gästetaxe sind zur Finanzierung von touristischen Einrichtungen und Veranstaltungen zu verwenden, welche für den Gast geschaffen oder von ihm in überwiegender Masse benützt werden.

Im Kanton Graubünden bestehen auf Gemeindeebene neben der Gästetaxe (Kurtaxe) zudem die Beherbergungsabgabe und die Tourismusförderungsabgabe als fremdenverkehrsfördernde Abgaben.⁶ Steuersubjekt der Beherbergungsabgabe sind Beherbergende und Eigennutzerinnen und Eigennutzer von Ferienliegenschaften. Ausgenommen sind letztere nur, wenn die betroffene Person unbeschränkt steuerpflichtig in der Gemeinde ist und die Gemeinde aus Einkommen-

⁶ Vgl. Gesetz über die Gemeinde- und Kirchensteuern des Kantons Graubünden vom 31.08.2006 (Stand 01.01.2023).

und Vermögenssteuer dieser Person einen wesentlichen Beitrag an die Tourismusentwicklung leistet. Steuerobjekt ist der direkte oder indirekte Tourismusnutzen und die Bemessung erfolgt aufgrund der vorhandenen Kapazitäten. Die Erträge aus der Beherbergungsabgabe müssen zur Finanzierung von Ausgaben im Interesse und zum Nutzen der Abgabepflichtigen verwendet werden und dürfen nicht für die Finanzierung traditioneller Gemeindeaufgaben verwendet werden. Die Tourismusförderungsabgabe wird von den natürlichen und juristischen Personen erhoben, die im Gemeindegebiet tätig sind und vom Tourismus profitieren. Ihre Erträge sind im Interesse der steuerpflichtigen Personen und insbesondere für eine wirksame Marktbearbeitung sowie für Anlässe zu verwenden und dürfen ebenfalls nicht für die Finanzierung ordentlicher Gemeindeaufgaben eingesetzt werden.

1.2 Tourismus- und Zweitwohnungsabgaben in Österreich

Mehrere Bundesländer in Österreich kennen neben Tourismusabgaben wie Kurtaxen/Gästetaxen, Beherbergungsabgaben und Tourismusförderabgaben auch Zweitwohnungssteuern, welche u.a. Ferienwohnungen erfassen. In diese Kategorie fallen beispielsweise Zweitwohnungsabgaben (Vorarlberg) oder Freizeitwohnsitzabgaben (Tirol). In den letzten Jahren wurden die diesbezüglichen Gesetze in einigen Bundesländern dahingehend angepasst, dass die Einhebung einer Abgabe auf leerstehenden Wohnraum ausgeweitet wurde. Beabsichtigt ist eine Mobilisierung von bereits bestehender Wohnfläche, indem die Eigentümer und Eigentümerinnen mittels Leerstandsabgabe motiviert werden sollen, ihre leerstehenden Wohnungen zu vermieten. Nachdem die Steiermark mit April 2022 eine Leerstandsabgabe beschlossen hatte, folgten im Juli 2022 Salzburg und Tirol. Im Oktober 2023 wurde auch in Vorarlberg eine entsprechende Erweiterung des bestehenden Zweitwohnsitzabgabegesetzes beschlossen. Dieses ist per 1. Januar 2024 in Kraft getreten.

1.2.1 Tirol

Das Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz (TFLAG)⁷ ist mit 1. Januar 2023 in Kraft getreten. Das TFLAG verpflichtet die Gemeinden zur Einhebung dieser Abgabe, welche nach der Nutzfläche der Wohnung und den Kalendermonaten ohne Wohnsitz zu bemessen ist. Dabei hat jede Gemeinde eine Verordnung über die Höhe der monatlichen Abgabe pro Quadratmeter zu erlassen. Mindest- und Höchstbeträge sind durch das TFLAG festgelegt.

Mit Inkrafttreten des TFLAG unterliegen in Tirol seit 1. Januar 2023 Gebäude, Wohnungen und sonstige Teile von Gebäuden, die über einen durchgehenden Zeitraum von sechs Monaten nicht als Wohnsitz verwendet werden (Leerstand), einer Leerstandsabgabe. Für die Betrachtung des Zeitraumes eines Leerstandes sind nur ganze Kalendermonate massgeblich. Beginnt oder endet die Wohnsitznahme beispielsweise in der Mitte des Monats, so ist der betreffende Monat nicht zu zählen. Als Wohnsitz im Sinne des TFLAG gilt der Hauptwohnsitz, der Freizeitwohnsitz, Wohnsitz zur Ausübung eines Berufes oder einer Erwerbstätigkeit sowie Wohnsitz, die für die Dauer des Besuchs von Schulen, Hochschulen oder Universitäten verwendet werden. Zweitwohnsitze unterliegen daher nicht zugleich der Freizeitwohnsitzabgabe und der Leerstandsabgabe. Die Leerstandsabgabe und die Zweitwohnsitzabgabe schliessen einander aus. Solange Gebäude, Wohnungen und sonstige Teile von Gebäuden als Wohnsitz im vorbeschriebenen Sinn verwendet werden, kann aufgrund der Legaldefinition kein Leerstand vorliegen.

Im TFLAG sind verschiedene Ausnahmen definiert, aufgrund derer trotz Leerstand bei Gebäuden, Wohnungen oder sonstigen Teilen von Gebäuden keine Abgabepflicht erwächst. Dies ist beispielsweise der Fall bei Wohnungen, die aus

⁷ Gesetz vom 6. Juli 2022 über die Erhebung einer Freizeitwohnsitzabgabe und einer Leerstandsabgabe (Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetz – TFLAG).

rechtlichen, bautechnischen oder vergleichbaren Gründen nicht gebrauchstauglich oder nutzbar sind. Der jeweilige Ausnahmetatbestand ist vom Abgabepflichtigen im Zuge der Abgabenerklärung bekannt zu geben und glaubhaft zu machen.

Abgabenschuldner ist grundsätzlich der Eigentümer oder die Eigentümerin des Grundstücks, auf dem sich der Leerstand befindet. Die Abgabe ist nach der Nutzfläche (in Quadratmeter) des leerstehenden Gebäudes bzw. der leerstehenden Wohnung zu bemessen. 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, Loggien und Terrassen nicht zu berücksichtigen.

In Tirol besteht zudem die Beitragspflicht an die Tourismusverbände und die Aufenthaltsabgabe. Mit den Pflichtbeiträgen der Unternehmen an die Tourismusverbände Tirols obliegt letzteren die Wahrung, Förderung und Vertretung der örtlichen und regionalen Belange des Tourismus. Abgabepflichtig sind jene Unternehmen, die unmittelbar oder mittelbar einen wirtschaftlichen Nutzen aus dem Tourismus in Tirol erzielen. Die Einteilung in Abgabengruppen (insgesamt sieben), der beitragspflichtige Umsatz sowie die Einreihung des Tourismusverbandes in eine von drei Ortsklassen ähnelt der Berechnung des Tourismusbeitrags in Vorarlberg. Im Wesentlichen erfolgt die Ermittlung von Fremdenverkehrs- oder Tourismusbeiträgen zurzeit in allen Bundesländern Österreichs ausser Wien gleichermassen: Der vom Beitragspflichtigen offenzulegende Umsatz ist davon abhängig, in welche Beitragsgruppe die ausgeübte Tätigkeit eingestuft und in welche Ortsklasse die Gemeinde (bzw. Tourismusverband) eingereiht ist. Zur Förderung des Tourismus in Tirol wird eine Aufenthaltsabgabe erhoben. Sie ist vergleichbar mit einer Orts-, Kur-, Gäste- bzw. Nächtigungstaxe. Im Unterschied zu Vorarlberg wird die

Aufenthaltsabgabe auf Landesebene erhoben und fällt für Nächtigungen im Rahmen des Tourismus (in Beherbergungsbetrieben) an (aber auch für Nächtigungen in Freizeitwohnsitzen). Für die Nächtigung in Beherbergungsbetrieben beträgt die Abgabe 1 EUR pro Person und pro Nacht (max. 5 EUR, sofern zur Erfüllung der Aufgaben erforderlich). Eine Staffelung nach Saison ist ebenso zulässig. Für Freizeitwohnsitze gibt es eine Pauschale, welche sich aus einem Vielfachen der Abgabe mit der Nächtigungszahl, gestaffelt nach Wohnnutzfläche (bis 30 m² = 120 Nächtigungen; bis zu 100 m² = 240 Nächtigungen; darüber = 360 Nächtigungen), ergibt.

1.2.2 Vorarlberg

Das Vorarlberger Zweitwohnungsabgabegesetz (ZAG)⁸ wurde im Oktober 2023 vom Vorarlberger Landtag beschlossen und ist mit 1. Januar 2024 in Kraft getreten.

Das ZAG ermöglicht den Gemeinden die Einhebung einer Abgabe, welche nach der Geschossfläche der Zweitwohnung zu bemessen ist. Die Gemeinden entscheiden selbst über die Einführung. Das mögliche Höchstmass der Abgabe wird durch Festlegung von Höchstsätzen pro Quadratmeter im Gesetz festgelegt und richtet sich danach, wie hoch der Anteil an Wohnungen, an denen keine Meldung als Hauptwohnsitz vorliegt, in der jeweiligen Gemeinde ist. Zusätzlich werden absolute Höchstsätze festgelegt. Innerhalb der Gemeinden kann der Abgabensatz für bestimmte Teile des Gemeindegebietes in unterschiedlicher Höhe festgelegt werden, sofern sich die Anteile an Wohnungen, an denen keine Meldung als Hauptwohnsitz vorliegt, in den betroffenen Gebietsteilen nicht nur geringfügig unterscheiden.

⁸ Gesetz über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnsitzen und Wohnungsleerständen (Zweitwohnungsabgabegesetz – ZAG).

Mit Inkrafttreten des ZAG unterliegen in Vorarlberg ab 1. Januar 2024 Zweitwohnungen bzw. Wohnungen, die in das Gebäude- und Wohnungsregister eingetragen sind und an denen in Summe mehr als 26 Wochen im Kalenderjahr weder eine Meldung als Hauptwohnsitz nach den Daten des Zentralen Melderegisters noch eine Ausnahme vorliegt, der Zweitwohnungsabgabe. Ebenfalls gelten Wohnwagen, die für die Dauer von mehr als zehn Wochen aufgestellt sind, als Zweitwohnung.

Im ZAG sind verschiedene Ausnahmen definiert, aufgrund derer trotz Leerstand bei Wohnungen keine Abgabepflicht erwächst. Dies ist beispielsweise der Fall bei Wohnungen, deren Benützung nach den baurechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht zulässig ist. Ein weiteres Ausnahmebeispiel bilden Wohnungen, die für Zwecke der notwendigen Pflege oder Betreuung von Menschen verwendet werden. Der jeweilige Ausnahmetatbestand ist vom Abgabepflichtigen im Zuge der Abgabenerklärung nachzuweisen.

Abgabenschuldner ist grundsätzlich der Eigentümer oder die Eigentümerin der Zweitwohnung. Ist die Zweitwohnung über das gesamte Kalenderjahr an eine bestimmte Person vermietet, verpachtet oder sonst zum Gebrauch überlassen, ist diese Person die abgabepflichtige Person, sofern der Eigentümer oder die Eigentümerin dies vor Entstehen der Abgabenschuld verlangt und die erforderlichen Daten der Behörde bekannt gibt.

Die jährliche Abgabe ist von der Geschossfläche der Zweitwohnung zu bemessen. Geschossfläche ist die Summe der Flächen allseits umschlossener Räume, die der Nutzung der Zweitwohnung dienen, einschliesslich Innenwände, jedoch ohne die Aussenwände. Gemeinschaftsräume sowie Stiegen, Gänge, Garagen, Keller usw. zählen zur Geschossfläche, wobei diese Flächen auf die einzelnen Wohnungen nach Grösse aufzuteilen sind.

In Vorarlberg bestehen zudem der Tourismusbeitrag und die Gästetaxe als fremdenverkehrsfördernde Abgaben. Ersterer wird von Tourismusgemeinden, welche sich gemäss § 2 des Tourismusgesetzes⁹ zu solch einer erklärt haben, zur Deckung ihres Aufwandes für tourismusfördernde Massnahmen und Einrichtungen erhoben. Abgabepflichtig sind alle selbständig Erwerbstätigen. Die Höhe des Tourismusbeitrages ergibt sich aus der Vervielfachung der Bemessungsgrundlage mit dem Hebesatz (jährlich festgesetzt durch Verordnung der Gemeinde), welche sich wiederum an der Abgabengruppe (einzuteilen in eine Erwerbsgruppe von sieben) orientiert. Zusätzlich ermächtigt das Tourismusgesetz die Gemeinden zur Einhebung einer Gästetaxe, welche zur Deckung ihres Aufwandes für Einrichtungen und tourismusfördernde Massnahmen bestimmt ist. Abgabepflichtig sind hierbei alle Gäste, die im Gemeindegebiet nächtigen. Die Gästetaxe ist in der Taxordnung (festzulegen durch die jeweilige Gemeinde) nach feststehenden Beträgen zu bestimmen.

1.3 Kurtaxe gemäss Standortförderungsgesetz in Liechtenstein

Mit der Schaffung des Standortförderungsgesetzes im Jahr 2011 wurden die drei strategischen Geschäftsbereiche «Wirtschaftsstandort Liechtenstein», «Tourismus» und «Grossveranstaltungen Liechtenstein» in der damals neu gegründeten Organisation Liechtenstein Marketing zusammengefasst. Damit wurden verschiedene Leistungen zusammengeführt, welche zuvor von unterschiedlichen Organisationen erbracht wurden. Im Rahmen dieser Revision wurde die bis 2011 gemäss damaligem Tourismusgesetz bestehende «Beherbergungstaxe» neu geregelt und mit Inkrafttreten des Standortförderungsgesetzes im Jahr 2012 in «Kurtaxe» umbenannt. Daneben wurde festgelegt, dass die Taxe ab 2012 auf jeder Rechnung für den Gast gesondert auszuweisen ist. Gemäss damaligem Bericht und Antrag aus

⁹ Gesetz über die Förderung und den Schutz des Tourismus vom 11.12.1997.

dem Jahr 2011¹⁰ sollte damit klargestellt werden, dass die Kurtaxe einen Beitrag des Gastes und nicht des Leistungsträgers darstellt.¹¹

Die Kurtaxe wird seit dem Jahr 2012 auf Landesebene von entgeltlich beherbergten Personen erhoben. Die Einnahmen fallen vollumfänglich Liechtenstein Marketing zu und dienen in erster Linie der Tourismuswerbung für das gesamte Land. Das Nähere zu den Kurtaxen wird im Rahmen der Verordnung über die Melde- und Taxpflicht bei Beherbergungen (BMTV)¹² geregelt. Neben Einzelkurtaxen pro Nacht und Person besteht auch eine Pauschalkurtaxe im Fall von Dauermietverhältnissen.

2. BEGRÜNDUNG DER VORLAGE

Am 3. Juni 2022 wurde der Bericht und Antrag zur Weiterentwicklung des Naherholungsgebietes Malbun/Steg sowie die zukünftige Ausrichtung der Bergbahnen Malbun AG (BBM)¹³ im Landtag behandelt. Der Landtag hat sämtlichen Anträgen der Regierung zugestimmt, darunter die Weiterverfolgung eines moderaten (touristischen) Ausbaus der Destination Malbun/Steg mit den darin enthaltenen Stossrichtungen:

- 1. Winterangebot sichern, zielgruppenspezifisch qualitativ ausbauen*
- 2. Sommer-/Ganzjahresangebot naturnah ausbauen*
- 3. Definition von «touristischen und nicht-touristischen Gebieten» mit definierten Nutzungen*

¹⁰ Bericht und Antrag Nr. 62/2011, S. 28.

¹¹ Dies, obwohl die Einnahmen aus der Kurtaxe in erster Linie von Liechtenstein Marketing für die Tourismuswerbung verwendet werden und damit insbesondere den Leistungsträgern und nicht den Gästen selbst zugute kommen.

¹² Verordnung vom 20. Dezember 2011 über die Melde- und Taxpflicht bei Beherbergungen (BMTV) LGBl. 2011 Nr. 581, idgF.

¹³ Bericht und Antrag Nr. 54/2022.

4. *Tourismusorganisation professionalisieren / Synergien nutzen*
5. *Schaffung einer langfristigen Tourismusfinanzierung*
6. *Marke «Malbun» stärken – Identität schaffen, Emotionen verankern*
7. *«Green Malbun»*

Ebenfalls hat der Landtag dem dargelegten Sanierungskonzept inkl. einem Kapitalschnitt von 85% sowie einer Wiederaufstockung des Aktienkapitals bei der BBM zugestimmt. Gleichzeitig wurde die Regierung beauftragt, die gesetzliche Grundlage für die Erhebung einer Abgabe von Eigentümerinnen und Eigentümern von Ferien- und Zweitwohnungen durch die Gemeinden bzw. insbesondere die Gemeinde Triesenberg auszuarbeiten, um dadurch u.a. die Mitfinanzierung der touristischen Infrastruktur zu ermöglichen (250'000 Franken p.a.) und dem Landtag eine entsprechende Vorlage zu unterbreiten. Neben der Mitfinanzierung der touristischen Infrastruktur im Berggebiet (z.B. Beiträge an die Bergbahnen Malbun) sollen durch die neue Abgabe auch Mittel für weitere Aspekte der Tourismusförderung zur Verfügung stehen. Dazu gehören beispielsweise die Produktentwicklung in der Destination, die Planung und Durchführung von Events oder Beiträge an Tourismusorganisationen. Die vorliegende Gesetzesvorlage mit der Ermöglichung einer Zweitwohnungsabgabe dient der Umsetzung dieser Ziele respektive des Auftrags des Landtags.

Die Einführung einer Ferien- bzw. Zweitwohnungsabgabe dient somit insbesondere als Instrument für die Gemeinde Triesenberg, um die neuen, zusätzlichen Aufwendungen in Zusammenhang mit der Tourismusförderung zu finanzieren. Die Abgabe ist ein wichtiger Baustein der angestrebten langfristigen Tourismusfinanzierung für das Berggebiet. Eigentümerinnen und Eigentümer von Ferien- bzw. Zweitwohnungen im Berggebiet profitieren in besonderem Masse von einer langfristigen Lösung. Einerseits durch ein gesichertes Erlebnisangebot im Winter und

Sommer, andererseits ist dieses Erlebnisangebot ein wesentlicher Faktor für den Werterhalt und eine mögliche Wertsteigerung der Immobilien.

Die Einhebung einer Ferien- bzw. Zweitwohnungsabgabe als Instrument zur Finanzierung der Tourismusförderung innerhalb der Gemeinde steht unter Beachtung des verfassungsmässigen Gleichheitsgebots für alle Gemeinden gleichermaßen offen. Es ist jedoch zu erwarten, dass die Einführung dieser Abgabe zum heutigen Zeitpunkt nur für die Gemeinde Triesenberg zweckmässig sein wird. Die Gemeinde Triesenberg weist derzeit den bei weitem grössten Anteil an Ferien- und Zweitwohnungen im Verhältnis zu den (Haupt-)Wohnsitzen auf. Es ist jedoch keineswegs ausgeschlossen, dass sich zukünftig die Anteile der Zweitwohnungen auch in anderen Gemeinden derart entwickeln, dass die Einführung der Zweitwohnungsabgabe auch für diese Gemeinden sinnvoll werden wird.

Gemäss Bericht und Antrag Nr. 54/2022 soll die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für eine Ferien- und Zweitwohnungsabgabe Einnahmen für die Gemeinde generieren (fiskalischer Zweck) und gleichzeitig den Anreiz für die Eigentümerinnen und Eigentümer von Ferien- und Zweitwohnungen erhöhen, ihre Wohnungen zu vermieten (Lenkungsziel). Mit der vorgeschlagenen Gesetzesvorlage wird dies dadurch erreicht, dass die Zweitwohnungsabgabe halbiert wird, wenn die Wohnung mindestens für sechs Wochen im Kalenderjahr zu marktüblichen Konditionen vermietet wird und ganz entfällt, wenn die Wohnung für mindestens zehn Wochen zu marktüblichen Konditionen vermietet wird. Neben den Mieteinnahmen besteht damit ein zusätzlicher, finanzieller Anreiz, die eigene Ferienwohnung zu vermieten. Insbesondere für Familien mit Kindern stellt die Möglichkeit, eine ganze Ferienwohnung oder ein Ferienhaus zu mieten, ein attraktives Zusatz- bzw. Alternativangebot zu einem Hotelaufenthalt dar. Familien mit Kindern sind die höchstpriorisierte Zielgruppe im Rahmen der touristischen Entwicklung im liechtensteinischen Berggebiet.

Die Aktivierung des bereits vorhandenen Wohnraums führt zu einer Vergrößerung und Diversifizierung des Angebots und ist somit geeignet, eine Erhöhung der Gesamtnachfrage zu bewirken. Dies gilt sowohl für die Winter- als auch für die Sommersaison. Wie die nachfolgende Übersicht der Logiernächte des Jahres 2022 zeigt, besteht beispielsweise im Gebiet Steg/Malbun eine ausgeprägte Wintersaison von Dezember bis März sowie eine Sommersaison von Juni bis Oktober.

	Total	Jan.	Feb.	Mär.	Apr.	Mai	Jun.	Jul.	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
Liechtenstein	198'739	11'570	17'299	15'704	10'312	14'120	19'445	24'758	25'991	19'751	17'961	9'433	12'395
Rheintal	132'211	3'863	5'958	8'228	9'654	12'129	14'331	17'561	17'806	14'868	12'217	8'437	7'159
Steg/Malbun	66'528	7'707	11'341	7'476	658	1'991	5'114	7'197	8'185	4'883	5'744	996	5'236

Tabelle 1: Logiernächte 2022 nach Region und Monat (Quelle: Amt für Statistik)

Eine höhere Auslastung des vorhandenen Wohnraums ist geeignet, die Auslastung der touristischen Infrastruktur ganzjährig zu erhöhen und auch deren Rentabilität zu steigern. Die Erhöhung des Nutzungsgrads erhöht die Attraktivität als Tourismusdestination und fördert einen moderaten touristischen Ausbau des Naherholungsgebiets in quantitativer und qualitativer Hinsicht. Eine weitere moderate Belegung des Berggebiets wird sich auch erwartbar positiv auf die Rentabilität weiterer Sommer- und Winter-Angebote auswirken und Anreize für die Ausweitung der Angebotsvielfalt setzen.

Die genannten Zwecke bzw. Ziele der Gesetzesvorlage stehen somit im Einklang mit der vom Landtag beschlossenen zukünftigen Ausrichtung des Berggebiets mit einem moderaten (touristischen) Ausbau und den im Bericht und Antrag Nr. 54/2022 aufgezeigten strategischen Stossrichtungen für das Berggebiet. Dazu gehören die Sicherung des derzeitigen Angebots (touristische Infrastruktur), der zielgruppenspezifische Ausbau des Sommer- und Winterangebots, die Nutzung von Synergien sowie die Schaffung einer langfristigen Tourismusfinanzierung. Die Gesetzesvorlage ist nicht nur geeignet, einen Beitrag für die touristische Wertschöpfung im Berggebiet zu leisten und neue Impulse zu geben, sondern auch die

Marke "Malbun" in der Wahrnehmung einer Ganzjahrestourismusdestination sowie in ihrer Bekanntheit weiter zu stärken.

3. SCHWERPUNKTE DER VORLAGE

Mit der vorliegenden Gesetzesvorlage soll die Grundlage für die Erhebung einer Abgabe von Eigentümerinnen und Eigentümern von Ferien- und Zweitwohnungen durch die Gemeinden geschaffen werden. Als Vorlage dienen insbesondere die Modelle österreichischer Bundesländer, wie beispielsweise Vorarlberg, Tirol und Steiermark, aber auch der schweizerischen Tourismusdestinationen. Entgegen der Regelungen in den genannten österreichischen Bundesländern fällt in Liechtenstein jedoch eine Komponente weg: Die generelle Verringerung der Anzahl leerstehender Wohnungen ist in Liechtenstein nicht Ziel der Gesetzesvorlage, da die diesbezügliche Situation (Wohnraummangel) in Liechtenstein nicht als problematisch angesehen wird. Wie in Kapitel 2 beschrieben, liegt die beabsichtigte Lenkungswirkung vielmehr darin, einen Beitrag zur touristischen Wertschöpfung im Berggebiet zu erzielen. Der Gesetzesvorschlag orientiert sich in Bezug auf den Mechanismus der Zweitwohnungsabgabe sowohl an dem im Jahr 2023 vom Vorarlberger Landtag und der Landesregierung verabschiedeten Zweitwohnsitzabgabengesetz (ZAG) als auch den schweizerischen Konzepten einer Zweitwohnungssteuer, insbesondere der Kantone Wallis und Graubünden.

Mit dem vorgeschlagenen Gesetz werden die Gemeinden ermächtigt, eine Abgabe auf Zweitwohnungen zu erheben. Ob die Gemeinde von dieser Ermächtigung Gebrauch macht, bleibt der Gemeinde selbst überlassen. Als Zweitwohnungen im Sinne des Gesetzes gelten Wohnungen, für die in Summe mehr als 26 Wochen im Kalenderjahr weder eine Meldung als Wohnsitz nach den Daten des Zentralen Personenregisters (ZPR) noch eine Ausnahme vorliegt. Um missbräuchlichen Gestaltungen durch Ummeldung des Wohnsitzes zu begegnen, wird eine Sanktions-

bestimmung ins Gesetz aufgenommen. Die Ausnahmen von der Abgabepflicht sollen gesetzlich festgelegt werden. Abgabepflichtig ist der Eigentümer oder die Eigentümerin der Zweitwohnung. Ist die Zweitwohnung über das gesamte Kalenderjahr an eine bestimmte Person vermietet, verpachtet oder sonst zum Gebrauch überlassen, ist diese Person abgabepflichtig.

Die jährliche Abgabe bemisst sich nach der Geschossfläche der Zweitwohnung. Die Geschossfläche ist die Summe der Flächen allseits umschlossener Räume, die der Nutzung der Zweitwohnung dienen, einschliesslich der Innenwände, jedoch ohne die Aussenwände. Gemeinschaftsräume sowie Stiegen, Gänge, Garagen, Keller usw. zählen zur Geschossfläche, wobei diese Flächen auf die einzelnen Wohnungen nach ihrer Grösse aufzuteilen sind.

Die konkrete Höhe der Abgabe ist von der Gemeinde festzulegen. Das Höchstmass der Abgabe pro Quadratmeter soll auf Gesetzesebene festgelegt werden und

- a) in Gemeinden, in denen bei mehr als 30% der Wohnungen keine Meldung als Wohnsitz vorliegt, höchstens 15 Franken betragen;
- b) in Gemeinden, in denen bei mehr als 15% der Wohnungen keine Meldung als Wohnsitz vorliegt, höchstens 10 Franken betragen;
- c) in Gemeinden, in denen bei bis zu 15% der Wohnungen keine Meldung als Wohnsitz vorliegt, höchstens 5 Franken betragen.

Durch diese Kategorisierung der Gemeinden wird erreicht, dass mit einem höheren Anteil an Zweitwohnungen auch eine höhere Lenkungswirkung verbunden ist.

Zusätzlich zu diesen Höchstsätzen sollen folgende jährlichen Höchstbeträge je Wohnung gelten: 2'250 Franken (in Gemeinden gemäss Bst. a), 1'500 Franken (in Gemeinden gemäss Bst. b) und 750 Franken (in Gemeinden gemäss Bst. c). Hierdurch werden Wohnungen ab einer Grösse von 150 m² der Geschossfläche nicht weiter belastet.

Der Abgabensatz soll für bestimmte Teile des Gemeindegebietes in unterschiedlicher Höhe festgesetzt werden können, sofern sich die Anteile an Wohnungen, für die keine Meldung als Wohnsitz vorliegt, in den betroffenen Gebietsteilen nicht nur geringfügig unterscheiden.

Für Eigentümerinnen und Eigentümer von Zweitwohnungen, die ihre Wohnung für mindestens sechs Wochen im Kalenderjahr zu marktüblichen Konditionen vermieten, soll die Abgabe halbiert werden. Für Eigentümerinnen und Eigentümer von Zweitwohnungen, die ihre Wohnung für mindestens zehn Wochen im Kalenderjahr zu marktüblichen Konditionen vermieten, soll die Abgabe ganz entfallen. Damit wird für Eigentümerinnen und Eigentümer der Anreiz geschaffen, ihre Wohnungen zu vermieten. Für Gäste entsteht dadurch ein erweitertes Angebot an Ferienwohnraum.

Die Einnahmen aus der Zweitwohnungsabgabe sollen durch die Gemeinde für die Tourismusförderung eingesetzt werden. Dazu zählen beispielsweise die Finanzierung von touristischen Einrichtungen bzw. touristischer Infrastruktur und von Veranstaltungen oder Beiträge an Tourismusorganisationen.

Der Anteil der Anzahl «nicht belegter Wohneinheiten» an der Gesamtzahl der Wohneinheiten zum Stichtag 31. Dezember 2022 betrug in Liechtenstein über das ganze Land berechnet 17.3%.¹⁴ Mit einem Anteil «nicht belegter Wohneinheiten» von 44.5% ist die Gemeinde Triesenberg in dieser Hinsicht mit grossem Abstand Spitzenreiter in Liechtenstein. Danach folgen die Gemeinden Planken (17.9%), Vaduz (17.8%) und Schellenberg (16.2%). Bei allen weiteren Gemeinden ist der

¹⁴ Sonderauswertung des Amtes für Statistik auf Grundlage der Gebäude- und Wohnungsstatistik 2022 und der Bevölkerungsstatistik per 31.12.2022.

Anteil «nicht belegter Wohneinheiten» kleiner als 15%.¹⁵ Somit fiel mit Stichtag 31. Dezember 2022 die Gemeinde Triesenberg als einzige Gemeinde in die oben dargestellte Kategorie a) «> 30% der Wohnungen ohne Meldung als Wohnsitz», die Gemeinden Planken, Vaduz und Schellenberg in die Kategorie b) «> 15% der Wohnungen ohne Meldung als Wohnsitz» und alle weiteren Gemeinden in die Kategorie c) «< 15% der Wohnungen ohne Meldung als Wohnsitz».

Nachfolgend wird die Gemeinde Triesenberg mit dem Naherholungsgebiet Malbun/Steg als ausgeprägte Tourismusdestination genauer beleuchtet. Gemäss Auswertung des Amts für Statistik¹⁶ befanden sich per Ende 2022 in Malbun 501 (Steg 147) nicht belegte Wohneinheiten (kein registrierter Wohnsitz), von denen bei einem Grossteil davon ausgegangen werden kann, dass es sich um Ferienwohnungen handelt. Darunter sind 19 Wohnungen mit einer Grösse zwischen 1-30 m² (Steg 2), 71 Wohnungen zwischen 31-60 m² (Steg 12), 153 Wohnungen zwischen 61-90 m² (Steg 20), 227 Wohnungen zwischen 91-150 m² (Steg 103) und 31 Wohnungen mit 150 oder mehr m² (Steg 10). Im Sinne des Zweitwohnsitzabgabegesetzes gelten diese Wohnungen als Zweitwohnungen, wenn im Kalenderjahr an mehr als 26 Wochen keine Meldung als Wohnsitz vorliegt (und gleichzeitig keine Ausnahmen zum Tragen kommen).

¹⁵ Anteil «nicht belegte Wohneinheiten» an der Gesamtzahl der Wohneinheiten zum Stichtag 31.12.2022 in den weiteren Gemeinden: Mauren 14.2%, Schaan 14.1%, Balzers 13.9%, Eschen 13.9%, Triesen 12.8%, Gamprin 11.7%, Ruggell 9.1%.

¹⁶ Sonderauswertung des Amts für Statistik auf Grundlage der Gebäude- und Wohnungsstatistik 2022 und der Bevölkerungsstatistik per 31.12.2022.

	Wohnungsfläche								
	Total	1 - 30 m2	31 - 60 m2	61 - 90 m2	91 - 150 m2	151 - 200 m2	201 - 250 m2	251+ m2	unbekannt
Wohneinheiten nicht belegt	981	32	126	234	495	72	13	8	1
1 Zimmer	32	23	8	-	1	-	-	-	-
2 Zimmer	108	6	84	16	2	-	-	-	-
3 Zimmer	209	3	25	121	60	-	-	-	-
4 Zimmer	290	-	7	80	196	7	-	-	-
5+ Zimmer	340	-	2	17	236	64	13	8	-
ohne Angabe	2	-	-	-	-	1	-	-	1
Gebiet Malbun	501	19	71	153	227	25	3	2	1
1 Zimmer	17	14	3	-	-	-	-	-	-
2 Zimmer	59	4	49	5	1	-	-	-	-
3 Zimmer	148	1	16	92	39	-	-	-	-
4 Zimmer	152	-	2	46	99	5	-	-	-
5+ Zimmer	124	-	1	10	88	20	3	2	-
ohne Angabe	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Gebiet Steg	147	2	12	20	103	6	4	-	-
2 Zimmer	9	-	9	-	-	-	-	-	-
3 Zimmer	14	2	2	7	3	-	-	-	-
4 Zimmer	41	-	1	10	30	-	-	-	-
5+ Zimmer	83	-	-	3	70	6	4	-	-
restliches Gemeindegebiet	333	11	43	61	165	41	6	6	-
1 Zimmer	15	9	5	-	1	-	-	-	-
2 Zimmer	40	2	26	11	1	-	-	-	-
3 Zimmer	47	-	7	22	18	-	-	-	-
4 Zimmer	97	-	4	24	67	2	-	-	-
5+ Zimmer	133	-	1	4	78	38	6	6	-
ohne Angabe	1	-	-	-	-	1	-	-	-

Tabelle 2: Per 31.12.2022 nicht belegte Wohneinheiten in der Gemeinde Triesenberg nach Gebiet, Zimmerzahl und Wohnungsfläche (Quelle: Amt für Statistik)¹⁷

Der Anteil der Anzahl «nicht belegter Wohneinheiten» an der Gesamtzahl der Wohneinheiten auf dem gesamten Gemeindegebiet Triesenberg per 31. Dezember 2022 beträgt 44.5%. Im Gebiet Malbun beträgt der Anteil 95% und im Gebiet Steg 84%. Das restliche Gemeindegebiet weist einen Anteil «nicht belegter Wohneinheiten» von 22% auf.

Unter der Annahme, dass die Gemeinde Triesenberg die Zweitwohnungsabgabe einführt, den gesetzlich höchstmöglichen Abgabensatz festlegt und gleichzeitig eine Unterteilung in die Gemeindegebiete «Malbun», «Steg» und «übriges Gemeindegebiet» vornimmt (nachfolgend Szenario «Gemeindegebiete»), würden

¹⁷ Sonderauswertung auf Grundlage der Gebäude- und Wohnungsstatistik 2022 und der Bevölkerungsstatistik per 31.12.2022.

sich für Eigentümerinnen und Eigentümer von Zweitwohnungen folgende jährlichen Belastungen ergeben. Für Ferien-/Zweitwohnungen in Malbun oder Steg mit 100 m² 1'500 Franken (100 m² * 15 Franken/m²). Für Ferien-/Zweitwohnungen im restlichen Gemeindegebiet mit 100 m² 1'000 Franken (100 m² * 10 Franken/m²).

Die nachfolgende Tabelle zeigt die theoretisch für die Gemeinde Triesenberg erzielbaren Erträge anhand des Szenarios «Gemeindegebiete». Zu beachten gilt, dass in dieser Betrachtung weder Ausnahmen von der Zweitwohnungsabgabe noch mögliche Abgabeminderungen, wie z.B. durch Vermietung von Zweitwohnungen, berücksichtigt sind. Die realistisch erzielbaren Erträge für die Gemeinde Triesenberg liegen somit tiefer.

Wohneinheiten nicht belegt [Anzahl]	Total	1 - 30 m ²	31 - 60 m ²	61 - 90 m ²	91 - 150 m ²	151+ m ²
Gemeinde Triesenberg	981	32	126	234	495	93
<i>Gebiet Malbun</i>	<i>501</i>	<i>19</i>	<i>71</i>	<i>153</i>	<i>227</i>	<i>30</i>
<i>Gebiet Steg</i>	<i>147</i>	<i>2</i>	<i>12</i>	<i>20</i>	<i>103</i>	<i>10</i>
<i>restl. Gemeindegebiet</i>	<i>333</i>	<i>11</i>	<i>43</i>	<i>61</i>	<i>165</i>	<i>53</i>
Max. Einnahmen im Szenario «Gemeindegebiete» [in Franken]	Total	1 - 30 m ²	31 - 60 m ²	61 - 90 m ²	91 - 150 m ²	151+ m ²
Gemeinde Triesenberg	1'283'625	6'375	75'375	240'375	792'000	169'500
<i>Gebiet Malbun</i>	<i>700'425</i>	<i>4'275</i>	<i>47'925</i>	<i>172'125</i>	<i>408'600</i>	<i>67'500</i>
<i>Gebiet Steg</i>	<i>238'950</i>	<i>450</i>	<i>8'100</i>	<i>22'500</i>	<i>185'400</i>	<i>22'500</i>
<i>restl. Gemeindegebiet</i>	<i>344'250</i>	<i>1'650</i>	<i>19'350</i>	<i>45'750</i>	<i>198'000</i>	<i>79'500</i>

Tabelle 3: Übersicht nicht belegte Wohneinheiten per Stichtag 31.12.2022 und theoretisch maximal mögliche Einnahmen (in Franken) für die Gemeinde Triesenberg im Szenario «Gemeindegebiete» (ohne Berücksichtigung Ausnahmen und Abgabeminderungen)

Bei Einführung der Zweitwohnungsabgabe ist die Pauschalkurtaxe bei Ferienhäusern, -wohnungen und -zimmern gemäss Art. 10 Abs. 1 Bst. a der Verordnung über die Melde- und Taxpflicht bei Beherbergungen (BMTV) aufzuheben, um Doppelbelastungen bei Dauermieterinnen und -mietern von Ferien- bzw. Zweitwohnungen zu vermeiden. Auf Gesetzesebene (Standortförderungsgesetz) sind hierfür keine Anpassungen notwendig. Die Aufhebung der Pauschalkurtaxe wäre mit verhältnismässig geringen Mindereinnahmen für Liechtenstein Marketing verbunden. Im Jahr 2022 beliefen sich die abgerechneten Jahres- und Halbjahrespauschalen für Ferienwohnungen auf rund 24'000 Franken. Zum Vergleich beliefen sich die Einnahmen aus sämtlichen Einzel- und Pauschalkurtaxen¹⁸ im Jahr 2022 auf rund 572'000 Franken.

¹⁸ Darunter fallen Hotels, Gasthäuser, Pensionen, Bildungsstätten, Ferienhäuser, -wohnungen und -zimmer, Jugendherbergen, Massenlager sowie Zelte, Wohnwagen und Wohnmobile auf Campingplätzen.

4. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN ARTIKELN

4.1 Allgemeines

Das Gesetz über die Erhebung einer Abgabe auf Zweitwohnungen orientiert sich insbesondere an der Vorarlberger Gesetzesvorlage über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnsitzen und Wohnungsleerständen vom Jahr 2023 als Rezeptionsvorlage. Verschiedene Bestimmungen wurden angepasst, ergänzt oder weggelassen, um den spezifischen Zielsetzungen und Rahmenbedingungen in Liechtenstein Rechnung zu tragen.

4.2 Gesetz über die Erhebung einer Abgabe auf Zweitwohnungen

Zu Art. 1 – Gegenstand

Art. 1 regelt den Gegenstand des Gesetzes, nämlich die Erhebung einer Abgabe auf Zweitwohnungen.

Zu Art. 2 – Grundsatz

Gemäss Art. 2 sind die Gemeinden berechtigt, eine Abgabe auf Zweitwohnungen zu erheben. Ob eine Gemeinde von dieser Möglichkeit Gebrauch macht, bleibt der Gemeinde selbst überlassen. Voraussetzung für die Einführung der Zweitwohnungsabgabe ist ein Beschluss des Gemeinderats.

Zu Art. 3 – Begriffsbestimmungen und Bezeichnungen

In Art. 3 Abs. 1 Bst. a wird der Begriff «Wohnung» definiert: Eine Wohnung ist ein Einfamilienhaus oder eine Wohneinheit in einem Zweifamilienhaus, einem Mehrfamilienhaus oder in einem anderen Gebäude, die über eine Küche oder Kocheinrichtung verfügt. Bei der Begriffsdefinition handelt es sich um diejenige gemäss Gebäude- und Wohnungsstatistik 2022 – Methodik und Qualität des Amtes für

Statistik.¹⁹ Die darin verwendeten Definitionen wiederum orientieren sich am Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) des Bundesamtes für Statistik der Schweiz. Art. 3 Abs. 1 Bst. b definiert den Begriff «Zweitwohnung» für die Zwecke des Gesetzes. Als Zweitwohnung gilt eine Wohnung, für die in Summe während mehr als 26 Wochen im Kalenderjahr weder eine Meldung als Wohnsitz nach den Daten des Zentralen Personenregisters noch eine Ausnahme gemäss Art. 4 Abs. 3 vorliegt.

Zur Meldung im Zentralen Personenregister (ZPR):

Wohnungen, die als Wohnsitz genutzt werden und für die nach den Daten des ZPR eine Wohnsitzmeldung vorliegt, sind vom Zweitwohnungsbegriff nicht umfasst. Vielmehr stellt das Vorliegen eines Wohnsitzes ein Ausschlusskriterium dar. Ob an einer Wohnung ein Wohnsitz vorliegt, ist nur anhand der Daten des ZPR zu überprüfen.

Zur Berechnung der 26-Wochen-Frist:

Für das Vorliegen einer Zweitwohnung ist ein zeitliches Kriterium mitentscheidend. Für die Wohnung darf in Summe mehr als 26 Wochen im Kalenderjahr weder eine Meldung als Wohnsitz nach den Daten des ZPR noch eine Ausnahme im Sinne des Abs. 3 vorliegen. Daher sind sowohl Wohnungen, für die ein weiterer Wohnsitz („Zweitwohnsitze“) als auch Wohnungen, für die kein Wohnsitz vorliegt (leerstehende Wohnungen), umfasst. Das zeitliche Kriterium soll dem Umstand Rechnung tragen, dass Wohnungen regelmässig bei einem Verkauf, Wechsel des Mieters oder der Mieterin oder Wechsel des Verwendungszwecks oder nach deren Fertigstellung (z.B. wegen noch offener Arbeiten innerhalb der Wohnung) eine

¹⁹ <https://www.statistikportal.li/de/themen/bauen-und-wohnen/gebäude-wohnungen>.

Zeit lang nicht als Wohnsitz genutzt werden und dies nicht automatisch sofort zu einer Abgabepflicht führen soll. Daher ist (im Zweifelsfall) anhand der Daten des ZPR zuerst zu prüfen, für wie viele Wochen im Kalenderjahr keine Wohnsitzmeldung vorliegt. Beträgt die ermittelte Zahl mehr als 26 Wochen, so ist grundsätzlich von einer Zweitwohnung auszugehen. In einem zweiten Schritt ist – bei Behauptung des Vorliegens eines Ausnahmetatbestands – zu klären, ob die Wohnung innerhalb des ermittelten Zeitraums noch zu Zwecken verwendet wurde, die im Abs. 3 ausgenommen sind, wobei im Gesetz eine Mitwirkungspflicht der abgabepflichtigen Person vorgesehen ist (Art. 4 Abs. 5). Nur wenn die Anzahl der Wochen, für die weder eine Meldung als Wohnsitz noch eine Ausnahme nach Abs. 3 vorliegt, mehr als 26 beträgt, wird die Abgabepflicht ausgelöst. Am Ende eines jeden Kalenderjahres ist somit zu beurteilen, ob über das gesamte Kalenderjahr hinweg betrachtet mehr als 26 Wochen vorgelegen haben, während denen für die Wohnung keine Meldung als Wohnsitz begründet war und auch keine Ausnahme nach Abs. 3 zur Anwendung gelangt ist.

Beispiel: Für eine Wohnung liegt von 01.01.2025 bis 30.09.2025 eine Meldung als Wohnsitz vor. Von 01.10.2025 bis 01.03.2026 steht die Wohnung leer, weshalb keine Wohnsitzmeldung vorliegt. Ab 01.03.2026 bis 31.12.2027 wird die Wohnung als Zweitwohnsitz zu Urlaubszwecken verwendet, weshalb wiederum keine Wohnsitzmeldung vorliegt. Für das Jahr 2025 ist keine Zweitwohnungsabgabe zu leisten, weil für die Wohnung nur vom 01.10.2025 bis 31.12.2025 – und daher für einen Zeitraum von weniger als 26 Kalenderwochen – keine Wohnsitzmeldung vorliegt. Für die Jahre 2026 und 2027 ist eine Zweitwohnungsabgabe zu leisten, da für die Wohnung jeweils das ganze Jahr keine Wohnsitzmeldung und auch sonst keine Ausnahmen vorliegen.

Zu Art. 4 – Abgabeobjekt und Ausnahmen

Abs. 1: Nach Abs. 1 sollen der Zweitwohnungsabgabe nur sogenannte Zweitwohnungen im Sinne der Begriffsdefinition gemäss Art. 3 Abs. 1 Bst. b unterliegen.

Für die Abgabepflicht ist, sofern eine Wohnung im Sinne des Art. 3 Abs. 1 Bst. a vorliegt, unerheblich, ob für die Errichtung der Wohnung, sofern erforderlich, eine baurechtliche Berechtigung (Bewilligungs- oder Anzeigepflicht nach dem Baugesetz (BauG)) eingeholt wurde oder aber die Wohnung ohne die erforderliche baurechtliche Berechtigung errichtet wurde. Entscheidend ist alleine das Vorhandensein einer Wohnung.

Eine Wohnung im Sinne des Zweitwohnungsabgabegesetzes kann erst dann vorliegen, wenn sie der Befriedigung individueller Wohnbedürfnisse von Menschen dienen kann. Daher kommen Wohnungen, die im laufenden Kalenderjahr erst errichtet und fertiggestellt werden, erst ab Bauvollendung als Zweitwohnungen in Frage. Die Bauvollendung liegt dann vor, wenn die Wohnung benutzt werden kann. Es ist dabei unerheblich, ob der Bauherr der Behörde die Fertigstellung des Bauvorhabens nach Art. 87 Abs. 1 BauG gemeldet hat. Die Meldung der Vollendung des Bauvorhabens und die daraus resultierende Eintragung der Wohnung im GWR können aber einen Hinweis auf den Zeitpunkt des Vorliegens einer Wohnung geben. Die Berechnung im Falle unterjähriger Bauvollendung wird in Abs. 2 geregelt.

Abs. 2: Ob eine Zweitwohnung vorliegt, ist unter anderem danach zu beurteilen, ob für die Wohnung über das Kalenderjahr hinweg betrachtet während mehr als 26 Wochen weder eine Meldung als Wohnsitz nach den Daten des ZPR noch eine Ausnahme im Sinne des Art. 4 Abs. 3 vorgelegen hat. Nun gibt es aber Fälle, in denen der Betrachtungszeitraum über das gesamte Kalenderjahr nicht zur Anwendung kommen soll, nämlich dann, wenn die Wohnung erst während des Kalenderjahres fertiggestellt wird oder aber ein Eigentümerwechsel während des

Kalenderjahres erfolgt. In diesen Fällen ist ein Abstellen auf das gesamte Kalenderjahr für die Beurteilung des Vorliegens einer Zweitwohnung nicht sachgerecht, weshalb nur auf bestimmte, im Gesetz angeführte Zeiträume, abgestellt werden soll.

Bst. a: Wird eine Wohnung erst während des Kalenderjahres fertiggestellt, ist gemäss Abs. 2 Bst. a bei der Beurteilung der 26-Wochen-Frist nur auf den Zeitraum zwischen Vollendung des Bauvorhabens und dem Ende des Kalenderjahres abzustellen. Die Fertigstellung des Bauvorhabens liegt vor, sobald die Wohnung benutzt werden kann; auf eine Meldung über die Vollendung des Bauvorhabens kommt es dabei nicht an. Diese Meldung kann aber ein Indiz für den Beginn der Benutzbarkeit darstellen. Für das Vorliegen einer Zweitwohnung ist somit Voraussetzung, dass in diesem verkürzten Zeitraum für die Wohnung während mehr als 26 Wochen weder eine Meldung als Wohnsitz nach den Daten des ZPR noch eine Ausnahme im Sinne des Abs. 3 vorgelegen hat.

Beispiel: Eine Wohnung wird am 16.09.2025 vollendet. Somit ist der für die Berechnung der 26-Wochen-Frist relevante Zeitraum jener zwischen dem 16.09.2025 und dem 31.12.2025. Auch wenn die Eigentümer erst ab 15.01.2026 an der Wohnung ihren Wohnsitz begründen, wird für das Jahr 2025 keine Zweitwohnungsabgabe fällig, da der Zeitraum zwischen 16.09.2025 und 31.12.2025 weniger als 26 Wochen beträgt. Wohingegen – bei gleichem Datum der Wohnsitzbegründung (15.01.2026) – bei Bauvollendung am 15.03.2025 grundsätzlich (vorbehaltlich allfälliger Ausnahmetatbestände) eine Abgabepflicht für das Jahr 2025 ausgelöst wird, da der Zeitraum zwischen 15.03.2025 und 31.12.2025 mehr als 26 Wochen beträgt.

Bst. b: Das zu Bst. a Gesagte gilt sinngemäss, wenn die Wohnung während des Kalenderjahres abgebrochen wird, mit dem Unterschied, dass nicht auf den Zeitraum zwischen Vollendung des Bauvorhabens und dem Ende des Kalenderjahres,

sondern auf den Zeitraum zwischen Beginn des Kalenderjahres und dem Zeitpunkt des Abbruches der Wohnung abzustellen ist.

Bst. c: Bei einem Eigentümerwechsel während des Kalenderjahres wäre es nicht sachgerecht, die Abgabenschuld jener Person aufzuerlegen, die im Zeitpunkt der Entstehung der Abgabenschuld (Ablauf des Kalenderjahres) Eigentümer oder Eigentümerin der Wohnung ist, da bei der Berechnung der 26-Wochen-Frist auch Zeiträume zu berücksichtigen wären, die dem Einfluss des Eigentümers oder der Eigentümerin entzogen waren. Vielmehr scheint es sachgerecht darauf abzustellen, welche Person oder Personen im Zeitpunkt des Entstehens der Abgabenschuld Eigentum an der Wohnung hat/haben. Aus diesem Grund sind bei einem Wechsel des Eigentümers oder der Eigentümerin während des Kalenderjahres die Zeiträume der verschiedenen Eigentümer gesondert zu betrachten. Eine Abgabepflicht wird nur dann ausgelöst, wenn bei einem der Eigentümer für mehr als 26 Wochen im Kalenderjahr weder eine Meldung als Wohnsitz noch eine Ausnahme im Sinne des Abs. 3 vorgelegen hat, wobei Betrachtungszeitraum immer nur der Zeitraum ist, der dem jeweiligen Eigentümer oder der jeweiligen Eigentümerin zuzurechnen ist. Dies führt dazu, dass entweder der Eigentümer oder die Eigentümerin zum Zeitpunkt der Entstehung der Abgabenschuld oder der Voreigentümer oder die Voreigentümerin abgabepflichtig wird.

Beispiel: Eine Wohnung, die bereits vor dem 01.01.2026 fertiggestellt wurde, wird am 16.09.2026 an einen neuen Eigentümer verkauft. Der Voreigentümer hat die Wohnung bis dahin leer stehen lassen, ohne, dass eine Ausnahme nach Abs. 4 zur Anwendung gelangt wäre. Der Zeitraum zwischen dem 01.01.2026 und dem 16.09.2026 beträgt mehr als 26 Wochen, die Abgabe ist daher im Zeitraum der Eigentumsverhältnisse des Voreigentümers entstanden, weshalb der Voreigentümer die Abgabe schuldet. Der Eigentümer zum Zeitpunkt der Entstehung der

Abgabenschuld hingegen ist im Jahr 2026 nicht abgabepflichtig, da der Zeitraum zwischen dem 16.09.2026 und dem 31.12.2026 weniger als 26 Wochen beträgt.

Abs. 3: Die Gründe, warum Wohnungen nicht als Wohnsitz verwendet werden, sind vielfältig. Aus Sachlichkeitsüberlegungen soll nicht jeder dieser Gründe zu einer Abgabepflicht führen. Daher sollen in Abs. 3 Bst. a bis g Ausnahmen von der Abgabepflicht festgelegt werden. Verwendungszwecke von Wohnungen, die einer Nutzung als Wohnsitz entgegenstehen, sollen von der Pflicht zur Entrichtung einer Abgabe ausgenommen werden.

Bst. a: Wohnungen, die bestimmungsgemäss und beständig Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen dienen, sollen nicht der Abgabe unterliegen. Solche Wohnungen werden nämlich zum überwiegenden Teil vor dem Hintergrund der Erwerbstätigkeit vermietet und stehen einer Mobilisierung zur Verwendung als Wohnsitz nicht zur Verfügung.

Durch die Verwendung der Worte „bestimmungsgemäss“ und „beständig“ soll zum Ausdruck gebracht werden, dass die Wohnung von der Intention her dazu dient, zum Zweck der gewerblichen Beherbergung verwendet zu werden und überdies über einen bestimmten Zeitraum hinweg auch tatsächlich so verwendet wird. Von einer solchen Beständigkeit wird nur dann auszugehen sein, wenn die Wohnung über einen zusammenhängenden Zeitraum von zumindest drei Monaten zum bestimmungsgemässen Zweck verwendet wird und dem bestimmungsgemässen Zweck also nicht bloss sporadisch, z.B. zu Ferienzeiten oder an einzelnen Wochenenden, nachgegangen wird. Vorübergehende zeitliche Unterbrechungen, insbesondere durch Betriebsurlaub, vorübergehende Betriebsschliessungen oder wegen schlechter Auslastung der Wohnung schaden jedoch nicht, solange ersichtlich ist, dass der bestimmungsgemässe Zweck grundsätzlich beständig weiterverfolgt wird.

Bst. b: Wohnungen, die bestimmungsgemäss und beständig auch unmittelbar als Arbeitsstätte für Zwecke der Berufsausübung mit Kundenkontakten (wie z.B. als Arzt oder Ärztin, Psychotherapeut oder Psychotherapeutin, udgl.) verwendet werden, sollen die Abgabepflicht nicht auslösen. Da Wohnungen, die als Wohnsitz genutzt werden, vom Zweitwohnungsbegriff des Art. 3 Abs. 1 Bst. b ohnehin nicht erfasst sind, kann es sich nur um Wohnungen handeln, die während mehr als 26 Wochen im Kalenderjahr nicht als Wohnsitz genutzt werden. Eine Wohnung wird dann als Arbeitsstätte für Zwecke der selbstständigen Tätigkeit mit Kundenkontakten genutzt, wenn die Tätigkeit innerhalb der eigenen Wohnung ausgeübt wird (Arbeitszimmer eines praktizierenden Psychotherapeuten oder einer Psychotherapeutin) und sich regelmässig Kunden und Kundinnen bzw. Patienten und Patientinnen innerhalb der Wohnung aufhalten oder betreut werden. Als selbstständige Tätigkeit im Sinne dieser Bestimmung gelten sowohl gewerbliche als auch freiberufliche Tätigkeiten (wie z.B. der Architekten und Architektinnen, Ärzte und Ärztinnen, Rechtsanwälte und Rechtsanwältinnen).

Wohnungen, die zur unselbständigen Berufsausübung genutzt werden, sollen nicht unter diese Ausnahme fallen (z.B. wenn Wohnungen für Homeoffice genutzt werden). In diesen Fällen ist die Ausübung des Berufes in einer Zweitwohnung nicht unbedingt erforderlich bzw. wird die Wohnung in aller Regel nur in einem untergeordneten Zeitraum zur Erfüllung des beruflichen Zwecks verwendet. Eine Ausnahme ist daher nicht gerechtfertigt. Wohnungen, die zwar für die selbständige Berufsausübung genutzt werden, in denen jedoch kein regelmässiger (d.h. immer wiederkehrender) Kundenkontakt stattfindet, sollen nicht unter diese Ausnahme fallen. Ob ein Beruf ausgeübt wird, der zu regelmässigen Kundenkontakten führt, ist danach zu beurteilen, ob es dem Berufsbild entspricht, dass regelmässig Kundenkontakte stattfinden. Das Abstellen auf einen regelmässigen Kundenkontakt ist deshalb notwendig, da ansonsten die tatsächliche Benutzung der Wohnung als Arbeitsstätte praktisch kaum nachgewiesen werden könnte und der

Abgabenbehörde das Beurteilen des Vorliegens des Ausnahmegrundes kaum möglich wäre. Zur Bedeutung der Worte „bestimmungsgemäss“ und „beständig“ wird auf die Ausführungen zu Bst. a verwiesen. Vorübergehende zeitliche Unterbrechungen, insbesondere durch Betriebsurlaub, schaden nicht, solange ersichtlich ist, dass der bestimmungsgemässe Zweck grundsätzlich beständig weiterverfolgt wird.

Bst. c: Eine bisher als Wohnsitz genutzte Wohnung, die aufgrund einer Betreuung der wohnungsinnehabenden Person in einer stationären Einrichtung (z.B. Pflegeeinrichtung) oder aus vergleichbaren Gründen von dieser Person nicht mehr als Wohnsitz genutzt werden kann, soll nicht der Abgabepflicht unterliegen. Damit soll ausgeschlossen werden, dass Personen, die wegen eines Leidens oder eines Gebrechens ihren bisherigen Wohnsitz aufgeben müssen, zusätzlich noch mit einer Abgabe belastet werden. Der Nachweis kann insbesondere durch Vorlage einer Betreuungsbestätigung der Einrichtung erfolgen. Ein vergleichbarer Grund liegt beispielsweise dann vor, wenn eine pflegebedürftige Person ihren Wohnsitz zwar nicht in eine stationäre Einrichtung verlegt, aber z.B. zur Betreuung zu ihrem Kind zieht. Diese Ausnahme kann nur für jene Wohnung in Anspruch genommen werden, die der wohnungsinnehabenden Person zuvor als Wohnsitz gedient hat. Wurde sie zuvor bloss als weiterer Wohnsitz („Zweitwohnsitz“) genutzt, so liegt der Ausnahmetatbestand nicht vor.

Wird die Wohnung, nachdem diese von der wohnungsinnehabenden Person nicht mehr als Wohnsitz genutzt werden kann, beständig Dritten zur Nutzung überlassen, schliesst dies das Vorliegen dieses Ausnahmetatbestandes aus. Unter Dritten sind alle von der wohnungsinnehabenden Person verschiedenen Personen zu verstehen. Hinsichtlich der Bedeutung des Wortes „beständig“ wird auf die Ausführungen zu Bst. a verwiesen. Auf die Art der Überlassung zur Nutzung kommt es nicht an. Somit wird eine Wohnung insbesondere durch ein Miet- oder

Pachtverhältnis zur Nutzung überlassen. Ob die Überlassung entgeltlich oder unentgeltlich erfolgt, ist unerheblich. Die Überlassung zur Nutzung als Wohnsitz schliesst die Anwendung dieses Ausnahmetatbestandes aus, da für die Dauer der Wohnsitzmeldung keine Zweitwohnung vorliegt (s. Ausführungen zu Art. 3 Abs. 1 Bst. b). Festzuhalten ist, dass diese Ausnahme selbstredend nur solange in Anspruch genommen werden kann, als die wohnungsinnehabende Person aufrecht in einer stationären Einrichtung betreut wird oder sie die Wohnung aus sonstigen Gründen nicht als Wohnsitz verwenden kann. Verstirbt die wohnungsinnehabende Person, so schliesst dies das Vorliegen dieser Ausnahme aus.

Bst. d: Der Ausnahmetatbestand gemäss Bst. d kann als Pendant zu Bst. c gesehen werden und betrifft Personen, die sich in der Nähe der Wohnung einer pflegebedürftigen Person selbst eine Wohnung beschaffen, um die notwendige Pflege und Betreuung zu besorgen. Zur Bedeutung der Begriffe „bestimmungsgemäss“ und „beständig“ wird auf die Ausführungen zu Bst. a verwiesen. Vorübergehende zeitliche Unterbrechungen, insbesondere durch Urlaub, schaden nicht, solange ersichtlich ist, dass der bestimmungsgemässe Zweck grundsätzlich beständig weiterverfolgt wird.

Bst. e: Mit der Ausnahme gemäss Bst. e sollen Wohnungen von der Abgabe ausgenommen werden, die der Altersvorsorge dienen und aufgrund der barrierefreien Gestaltung im Sinne der einschlägigen bautechnischen Vorschriften auch geeignet sind, im Alter im Falle entsprechender Einschränkungen genutzt zu werden. Diese Ausnahme soll jedoch nur in Anspruch genommen werden können, wenn die Wohnung, die dem Eigentümer oder der Eigentümerin derzeit als Wohnsitz dient, nicht barrierefrei zugänglich ist und überdies in derselben Gemeinde wie die von der Ausnahme betroffene Wohnung liegt. Ist die Wohnung, die derzeit als Wohnsitz dient, hingegen barrierefrei zugänglich – wofür lediglich ein stufenloser Zugang in die Wohnung (nicht aber die gesamthaft barrierefreie Gestaltung

der Wohnung) massgeblich ist – soll die Ausnahme nicht greifen. Wird die den Anforderungen einer barrierefrei zu gestaltenden Wohnung entsprechende Wohnung beständig Dritten zur Nutzung überlassen (s. dazu die diesbezüglichen Ausführungen zu Bst. c), schliesst dies das Vorliegen dieses Ausnahmegrundes aus. Festzuhalten ist, dass dieser Ausnahmetatbestand jedenfalls nur für eine einzige Wohnung des jeweiligen Eigentümers oder der jeweiligen Eigentümerin in Anspruch genommen werden kann.

Bst. f: Es kommt immer wieder vor, dass zwei Generationen miteinander unter einem Dach leben. In Häusern, die für eine solche Nutzung ausgelegt sind, soll der Eigentümer oder die Eigentümerin nicht (auch nicht mittelbar) angehalten werden, eine freie oder frei gewordene Wohnung an fremde Personen zu verkaufen bzw. zu vermieten. Aus diesem Grund soll gemäss Bst. f die zweite Wohnung in einem Wohnhaus mit höchstens zwei Wohnungen von der Abgabe ausgenommen sein, sofern der Eigentümer oder die Eigentümerin des Wohnhauses in der anderen Wohnung den Wohnsitz hat. Wird die zweite Wohnung allerdings beständig Dritten zur Nutzung überlassen (s. dazu die diesbezüglichen Ausführungen zu Bst. c), schliesst dies das Vorliegen dieses Ausnahmegrundes aus.

Bst. g: Gewerbliche Bauträger haben die Schaffung von Wohnraum zum Unternehmensgegenstand und sind daher auf den Verkauf der Wohnungen angewiesen. Wohnungen leer stehen zu lassen, steht daher nicht im Interesse der Bauträger. Aus diesem Grund sollen gemäss Bst. g Wohnungen, die im Eigentum von gewerblichen Bauträgern stehen, in der Zeit zwischen der Neuerrichtung und dem erstmaligen Verkauf – höchstens jedoch für die Dauer von drei Jahren – von der Abgabe ausgenommen sein.

Abs. 4: In Abs. 4 erhält die Gemeinde die Ermächtigung durch Reglement festzulegen, dass Wohnungen, die Teil eines Maiensäss-, Vorsäss- oder Alpegebäudes sind, von der Zweitwohnungsabgabe ausgenommen werden können. Ob die Gemeinde

von dieser Ermächtigung Gebrauch macht, liegt in ihrer Hand. Folge des Gebrauchs dieser Ermächtigung ist, dass – bei Vorliegen der jeweiligen Voraussetzungen – für solche Wohnungen keine Zweitwohnungsabgabe zu entrichten ist. Maiensäss-, Vorsäss- und Alpgebiete sowie deren verbleibende landwirtschaftliche Bewirtschaftung und die dazugehörigen Gebäude sind vor dem Hintergrund ihrer Nutzung bzw. landschaftskulturell von Bedeutung und zum Teil wegen ihrer Charakteristik als Kulturlandschaft auch besonders schützenswert. Die Gemeinde kann daher beschliessen, dass Maiensäss-, Vorsäss- oder Alpgebäude bei kumulativem Vorliegen bestimmter Voraussetzungen keine abgabepflichtigen Zweitwohnungen darstellen.

Abs. 5: Abs. 5 ist als Hinweis auf die generell den Abgabepflichtigen im Verfahren zukommenden Obliegenheiten zu verstehen. Die für den Bestand und Umfang einer Abgabepflicht oder für die Erlangung abgabenrechtlicher Begünstigungen bedeutsamen Umstände sind vom Abgabepflichtigen nach Massgabe der Abgabenvorschriften offenzulegen. Die Offenlegung muss vollständig und wahrheitsgemäss erfolgen. In der Regel wird der Nachweis eines Ausnahmetatbestands in zumutbarer Weise möglich sein. Nur in besonderen Ausnahmefällen wird der Nachweis unzumutbar sein, weshalb die Personen nur in solchen Fällen die Umstände, die eine Ausnahme bedingen, nicht nachweisen, sondern nur glaubhaft machen müssen. So wird beispielsweise die Tatsache, dass die Betreuung einer pflegebedürftigen Person wirklich erfolgt, mangels offizieller Bescheide oder sonstiger Nachweise in aller Regel nur glaubhaft zu machen sein. Die Glaubhaftmachung hat das Ziel, die Überzeugung von der Wahrscheinlichkeit bestimmter Tatsachenbehauptungen zu vermitteln. Glaubhaftmachung ist somit der Nachweis einer Wahrscheinlichkeit. Dafür genügt ein geringerer Grad der Wahrscheinlichkeit als der, der die Überzeugung von der Gewissheit rechtfertigt.

Die Regierung kann das Nähere über das Abgabeobjekt und die Ausnahmen mit Verordnung regeln (**Abs. 6**).

Zu Art. 5 – Abgabepflichtige Person

Abs. 1: Abgabepflichtig ist gemäss Abs. 1 der Eigentümer oder die Eigentümerin der Zweitwohnung. Die vorrangige Anknüpfung an das Eigentum ist aufgrund der dem Eigentümer und der der Eigentümerin zustehenden Verfügungsmöglichkeit über deren Eigentum sachgerecht. Als abgabepflichtige Personen kommen sowohl natürliche als auch juristische Personen in Frage. Ausschlaggebend ist grundsätzlich, welche Person oder Personen im Zeitpunkt des Entstehens der Abgabenschuld Eigentum an der Wohnung hat/haben. Kommt es hingegen während des Kalenderjahres zu einem Eigentumswechsel (Art. 4 Abs. 2 Bst. c), so ist abgabepflichtig jene Person, während deren Eigentumsverhältnis sich der abgabepflichtige Tatbestand verwirklicht hat. Dies kann nur eine Person pro Kalenderjahr sein. Im obigen Beispiel zu Art. 4 Abs. 2 Bst. c wäre dies der Voreigentümer.

Abs. 2: Miteigentümer und Miteigentümerinnen, ausgenommen beim Stockwerkeigentum, schulden die Abgabe zur ungeteilten Hand. Das Stockwerkeigentum stellt einen Sonderfall des Miteigentums dar. Stockwerkeigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschliesslich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Ist eine Wohnung einer Liegenschaft daher als Zweitwohnung zu qualifizieren, so hat nur die Stockwerkeigentümerin oder der Stockwerkeigentümer die Zweitwohnungsabgabe zu leisten. Steht das Wohnungseigentumsobjekt im gemeinsamen Wohnungseigentum der Partner, schulden die Partner die Zweitwohnungsabgabe zur ungeteilten Hand.

Abs. 3: Wird die Zweitwohnung über das gesamte Kalenderjahr an eine bestimmte Person vermietet, verpachtet oder sonst zum Gebrauch überlassen, ist nach Abs. 3 die wohnungsinnehabende Person abgabepflichtig. Dies jedoch nur dann, wenn

der Eigentümer oder die Eigentümerin dies der Abgabenbehörde schriftlich vor Entstehen der Abgabenschuld (vor Ablauf des Kalenderjahres) unter Bekanntgabe der erforderlichen Daten, d.h. des Namens und der Adresse der wohnungsinnehabenden Person, bekannt gibt. Die vom Eigentümer verschiedene wohnungsinnehabende Person ist aber nur dann abgabepflichtig, wenn die Voraussetzungen des Art. 3 Abs. 1 Bst. b erfüllt sind, d.h. über mehr als 26 Wochen im Kalenderjahr darf keine Meldung als Wohnsitz und auch kein Ausnahmetatbestand die Wohnung betreffend vorgelegen haben. Der Begriff „sonst zum Gebrauch überlassen“ soll neben der Vermietung und Verpachtung jede Form der entgeltlichen oder unentgeltlichen Überlassung abdecken.

Zu Art. 6 – Bemessungsgrundlage

Abs. 1: Gemäss Abs. 1 ist die Abgabe nach der Geschossfläche der Zweitwohnung zu bemessen. Die Geschossfläche ist die Summe der Flächen allseits umschlossener Räume, die der Nutzung der Zweitwohnung dienen, einschliesslich der Innenwände, jedoch ohne die Aussenwände. Der Nutzung der Zweitwohnung dienen auch jene Geschossflächen, die nicht allgemein zugänglich sind, sondern ausschliesslich dem Eigentümer oder der Eigentümerin zur Nutzung zur Verfügung stehen (z.B. Tiefgaragenplätze oder Keller, die jeweils einer bestimmten Wohnung zugeordnet sind). Gemeinschaftsräume, also solche Räume, die von allen Personen unter den gleichen Bedingungen genutzt werden können, zählen anteilmässig zur Geschossfläche. Daher sind die Flächen von Stiegen, Gängen, Garagen, Keller usw. nach ihrer Grösse auf die einzelnen Wohnungen eines Gebäudes aufzuteilen.

Abs. 2: Verändert sich während des Kalenderjahres die für die Bemessung der Abgabe relevante Geschossfläche, wäre ein blosses Abstellen auf die im Entstehungszeitpunkt der Abgabe (Ablauf des Kalenderjahres) bestehende Geschossfläche nicht sachgerecht. Vielmehr soll bei Änderung der Geschossfläche während des

Kalenderjahres bei der Bemessung auf die unterschiedlichen Geschossflächen während des Kalenderjahrs abgestellt werden, wobei die Abgabe anteilig nach den jeweiligen Monaten der geänderten Geschossfläche zu bemessen ist. Die Bemessungsgrundlage ändert sich dabei zu Beginn des Monats, der auf die Vollendung des Bauvorhabens folgt. Das Bauvorhaben ist vollendet, sobald es benutzt werden kann. Auf eine Meldung über die Vollendung des Bauvorhabens kommt es dabei nicht an. Die Meldung und die darauf aufbauende Eintragung der Fertigstellung der Wohnung im Gebäude- und Wohnungsregister können aber ein Indiz für die Benutzbarkeit darstellen.

Beispiel: Die Gemeinde X legt den Betrag für die Zweitwohnungsabgabe mittels Reglement mit 15 Franken pro m² der Geschossfläche fest. A ist Eigentümer einer Zweitwohnung in der Gemeinde X, ohne dass er eine Ausnahme nach Art. 4 Abs. 3 geltend machen kann. Die Wohnung verfügt über eine Geschossfläche von 100 m², wobei A die Wohnung während des Kalenderjahres auf eine Geschossfläche von 120 m² vergrössert; Bauvollendung ist der 15.09.2025. Vom 01.01.2025 bis zum 30.09.2025 ist die Abgabe anteilig von 100 m² (15 Franken/12 Monate x 9 Monate x 100 m² = 1'125 Franken) zu bemessen, vom 01.10.2025 bis 31.12.2025 anteilig von 120 m² (15 Franken/12 Monate x 3 Monate x 120 m² = 450 Franken). Die Abgabe für das Jahr 2025 beträgt somit gesamt 1'575 Franken.

Abs. 3: Auf Verlangen der Gemeinde hat der Eigentümer oder die Eigentümerin die erforderlichen Planunterlagen zur Berechnung der Geschossfläche vorzulegen. Planunterlagen, die der Gemeinde als Baubehörde bereits vorliegen, müssen nicht vorgelegt werden. Von der Vorlagepflicht betroffen sind aber jene Planunterlagen, die der Baubehörde nicht vorliegen, etwa, weil das entsprechende Bauwerk ohne die erforderliche baurechtliche Berechtigung (Bewilligungs- oder Anzeigepflicht nach dem BauG) errichtet wurde.

Abs. 4: Die Regierung kann das Nähere über die Bemessungsgrundlage mit Verordnung regeln.

Zu Art. 7 – Höhe der Abgabe

Abs. 1 und 2: Der Festlegung der Höhe der Abgabe hat – auch wenn die Gemeinden, abhängig vom Zweitwohnungsanteil, kraft Gesetzes hinsichtlich der Höchstsätze in drei Kategorien eingeteilt werden – ein Verfahren vorzugehen, in dem die Grundlagen für die Festlegung der Höhe der Abgabe ermittelt werden. Durch die Kategorisierung der Gemeinden (Abs. 1 Bst. a bis c) wird erreicht, dass mit einem höheren Anteil an Zweitwohnungen auch eine höhere Lenkungswirkung verbunden ist.

Auch die zweite gesetzlich festgelegte Schranke für den Höchstbetrag, nämlich der absolute Höchstbetrag je Wohnung nach Abs. 2, trägt dem Aspekt der angestrebten Lenkungswirkung in gewisser Weise Rechnung: De facto bedeutet die Regelung nämlich, dass die 150 m² übersteigende Fläche einer Wohnung die Abgabenschuld nicht erhöht, womit auch dem Umstand Rechnung getragen wird, dass die Grösse der Zweitwohnung nicht das alleinige Kriterium für das Erreichen der Lenkungswirkung ist.

Abs. 3: Die Gemeinde erhält durch Abs. 3 die Möglichkeit, in bestimmten Teilen des Gemeindegebiets unterschiedliche Beträge pro Quadratmeter der Geschossfläche der Zweitwohnung festzusetzen. Voraussetzung für die Festlegung eines anderen Betrages für ein bestimmtes Gebiet ist, dass in diesem Gebiet der Anteil an Wohnungen, für die keine Wohnsitzmeldung vorliegt, sich nicht nur geringfügig unterscheidet. Unterscheidungen von bis zu 10% gelten als geringfügig. Abs. 3 letzter Satz stellt klar, dass die Gemeinde bei dieser Unterteilung in verschiedene Gebiete jedoch an die Höchstbeträge gemäss Abs. 1 und 2 gebunden ist; eine Überschreitung dieser Beträge ist keinesfalls (und zwar in keinem Gebietsteil) zulässig. Durch eine differenzierte Abgabenhöhe kann die Gemeinde die Förderwirkung in

Abhängigkeit von der touristischen Nutzung, dem Zweiwohnungsanteil und der beabsichtigten Förderintensität zielgenau ausgestalten.

Abs. 4: Abs. 4 sieht vor, dass bei Wohnungen, die nicht ganzjährig benutzt werden können (Bst. a und b), die Abgabe sich um die gesetzlich normierten Prozentsätze vermindert. Der Prozentsatz der Minderung bezieht sich dabei auf die nach den Abs. 1 bis 3 ermittelte Abgabe, welche sich aus dem mittels Reglement der Gemeinde festgesetzten Abgabensatz und der Geschossfläche zusammensetzt.

Die Abgabe vermindert sich um 30%, wenn die Wohnung aufgrund der einfachen Beschaffenheit, insbesondere mangels einer entsprechenden Heizung, im Winter nicht benutzbar ist (Bst. a). Auf die konkreten Wetterverhältnisse eines Winters kommt es dabei nicht an, sondern lediglich auf die Beschaffenheit der Wohnung, die eine Benutzung der Wohnung im Winter üblicherweise nicht zulässt. Dabei sind für die Beurteilung, ob eine Wohnung im Winter nicht benutzbar ist, nicht subjektive, sondern objektive Gründe massgeblich. Eine Unbenutzbarkeit liegt insbesondere dann vor, wenn die Wohnung über gar keine Möglichkeit des Heizens verfügt. Ist eine Heizung, welcher Art auch immer, vorhanden, die eine Benutzung der Wohnung während des Winters zulässt (z.B. Stückholzheizung, Pelletheizung, Elektroheizung), schliesst dies das Vorliegen des Ausnahmetatbestands aus.

Ist die Wohnung nicht benutzbar, weil sämtliche Zugangsmöglichkeiten zur Wohnung aufgrund von ausserordentlichen Naturereignissen, wie erfolgten Lawinengebängen, Vermurungen oder Rutschungen, versperrt sind, so vermindert sich die Abgabe für jeden vollen Monat der Unbenutzbarkeit um 10%, wenn die Unbenutzbarkeit zumindest einen Monat lang andauert (Bst. b). Kann die Wohnung trotz des ausserordentlichen Naturereignisses beispielsweise zu Fuss erreicht werden, so schliesst dies die Benutzbarkeit grundsätzlich nicht aus. Wird die Wohnung durch ein ausserordentliches Naturereignis vollends zerstört, liegt keine Wohnung im Sinne des Art. 4 Abs. 1 mehr vor.

Die gleichzeitige Inanspruchnahme der Verminderung nach Bst. a und nach Bst. b ist in den Wintermonaten November bis März nicht möglich, weil eine doppelte Berücksichtigung der Unbenutzbarkeit sinnwidrig wäre (**Abs. 5**).

Abs. 6: Bei Wohnungen, die erst während des Kalenderjahres neu errichtet werden und nicht ganzjährig zur Verfügung stehen, wäre es nicht sachgerecht, die Zweitwohnungsabgabe für das ganze Kalenderjahr zu bemessen. Wird somit für eine solche Wohnung eine Abgabe fällig (siehe zur Berechnung der 26-Wochenfrist Art. 3 Abs. 1 Bst. b), reduziert sich diese gemäss Abs. 6 anteilig auf jenen Zeitraum, der zwischen dem Beginn des auf die Vollendung des Bauvorhabens folgenden Monats und dem Ende des Kalenderjahres liegt. Das Bauvorhaben ist vollendet, sobald die Wohnung benutzt werden kann. Auf eine Meldung über die Vollendung des Bauvorhabens kommt es dabei nicht an. Diese Meldung und die darauf aufbauende Eintragung der Fertigstellung der Wohnung im GWR können aber ein Indiz für die Benutzbarkeit darstellen.

Beispiel: Die Gemeinde X legt mit Reglement die Abgabenhöhe mit 15 Franken pro m² der Geschossfläche fest. A ist Eigentümer einer 100 m² Wohnung in der Gemeinde X, wobei der Bau der Wohnung am 15.03.2025 vollendet wird. A nutzt diese Wohnung als Zweitwohnung, ohne, dass er eine Ausnahme nach Art. 4 Abs. 3 geltend machen kann. Für den Zeitraum zwischen dem 01.04.2025 und dem 31.12.2025 ist die Abgabe anteilig zu berechnen (15 Franken x 100 m² / 12 Monate x 9 Monate = 1'125 Franken). Die Abgabe für das Jahr 2025 beträgt somit 1'125 Franken.

Beim Abbruch der Wohnung während des Kalenderjahres gilt dies sinngemäss mit der Massgabe, dass sich die Abgabe anteilig auf jenen Zeitraum reduziert, der zwischen dem Beginn des Kalenderjahres und dem Abbruch der Wohnung liegt.

Beispiel: Gleiches Beispiel wie oben, wobei die Wohnung am 15.09.2025 abgebrochen wird. A nutzt diese Wohnung als Zweitwohnung, ohne, dass er eine Ausnahme nach Art. 4 Abs. 3 geltend machen kann. Für den Zeitraum zwischen dem 01.01.2025 und dem 15.09.2025 ist die Abgabe anteilig zu berechnen (15 Franken \times 100 m² / 365 Tage \times 258 Tage = 1'060.27 Franken). Die Abgabe für das Jahr 2025 beträgt somit 1'060.27 Franken.

Berechnungsgrundlage für die Verminderung ist der nach den Abs. 1 bis 5 ermittelte Abgabebetrag. Dieser setzt sich aus dem von der Gemeinde normierten Abgabensatz, der Geschossfläche und einer allfälligen Verminderung der Abgabe nach Abs. 4 und 5 zusammen.

Abs. 7: Für Eigentümerinnen und Eigentümer von Zweitwohnungen, die ihre Wohnung für mindestens sechs Wochen im Kalenderjahr zu marktüblichen Konditionen vermieten, reduziert sich die Abgabe um die Hälfte. Für Eigentümerinnen und Eigentümer von Zweitwohnungen, die ihre Wohnung für mindestens zehn Wochen im Kalenderjahr zu marktüblichen Konditionen vermieten, entfällt die Abgabe gänzlich. Hierdurch wird für den Eigentümer oder die Eigentümerin der Zweitwohnung ein zusätzlicher Anreiz geschaffen, die Zweitwohnung zu vermieten. Durch die Anforderung der Vermietung zu «marktüblichen Konditionen» soll eine Umgehung der Abgabe durch eine «pro forma»-Vermietung zu sehr günstigen Preisen ausgeschlossen werden. Berechnungsgrundlage für die Verminderung ist der nach den Abs. 1 bis 6 ermittelte Abgabebetrag. Dieser setzt sich aus dem von der Gemeinde normierten Abgabensatz, der Geschossfläche und einer allfälligen Verminderung der Abgabe nach den Abs. 4 bis 6 zusammen.

Abs. 8: Für eine Reduzierung der Abgabe gemäss Abs. 7 ist die Vermietung gegenüber der Gemeinde nachzuweisen. Die Regierung kann das Nähere über die Höhe der Abgabe mit Verordnung regeln (Abs. 9).

Zu Art. 8 – Zuständigkeit

Art. 8 regelt die Zuständigkeit bzw. den Vollzug des Gesetzes. Dieser obliegt den Gemeinden nach Massgabe der Bestimmungen des Gesetzes (Abs. 1). Abs. 2 bestimmt, dass Einzelheiten zur Höhe der Abgabe, zu den Ausnahmen gemäss Art. 4 Abs. 3 und zum Verfahren nach Massgabe des Gesetzes durch die Gemeinden in einem Reglement festzulegen sind, welches von der Regierung zu genehmigen ist. Nach der Genehmigung durch die Regierung ist das Reglement durch die entsprechende Gemeinde kundzumachen (Abs. 3).

Zu Art. 9 – Zweitwohnungsverzeichnis

Gemäss Art. 9 Abs. 1 haben Gemeinden, die eine Abgabe auf Zweitwohnungen erheben, ein Verzeichnis über die Zweitwohnungen gemäss Art. 3 Abs. 1 Bst. b (Zweitwohnungsverzeichnis) zu führen. Das Zweitwohnungsverzeichnis ist in elektronischer Form zu führen. Die Regierung kann das Nähere über das Zweitwohnungsverzeichnis mit Verordnung regeln (Abs. 2).

Zu Art. 10 – Entstehung, Fälligkeit und Veranlagung der Abgabe

Abs. 1 und 2: Als Entstehungszeitpunkt für den Abgabensanspruch wird in Abs. 1 der Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres festgelegt. Dies deshalb, weil erst zu Jahresende festgestellt werden kann, ob die Voraussetzungen für das Vorliegen einer Zweitwohnung gegeben sind. Die Veranlagung erfolgt durch die Gemeinde (Abs. 2).

Abs. 3: Aus dem Entstehungszeitpunkt zum Ende des Jahres resultiert, dass der Fälligkeitszeitpunkt erst im folgenden Jahr festgelegt werden kann. Die abgabepflichtige Person hat jährlich bis zum 15. Februar des folgenden Jahres nach Aufforderung durch die Gemeinde eine Deklaration mit den für die Bemessung der Abgabenhöhe erforderlichen Angaben und Nachweisen einzureichen. Dazu gehören beispielsweise Nachweise über das Vorliegen von Ausnahmen nach Art. 4 Abs. 3, falls die abgabepflichtige Person solche geltend macht oder Angaben und

Nachweise zur Vermietungsdauer, falls die abgabepflichtige Person eine Reduktion der Abgabe nach Art. 7 Abs. 7 geltend macht.

Abs. 4 und 5: Abs. 4 regelt, dass die Abgabe auf der Grundlage des Zweitwohnungsverzeichnisses und der von der abgabepflichtigen Person eingereichten Deklaration veranlagt wird. Unterbleibt die Deklaration oder ist sie unvollständig, so nimmt die Gemeinde die Veranlagung nach pflichtgemäßem Ermessen vor (Abs. 5).

Die Regierung kann das Nähere über die Entstehung, Fälligkeit und Veranlagung der Abgabe mit Verordnung regeln (**Abs. 6**).

Zu Art. 11 – Verwendung

Wie unter Art. 11 festgelegt, sind die Einnahmen aus der Zweitwohnungsabgabe durch die Gemeinde für die Tourismusförderung einzusetzen. Dazu zählen beispielsweise die Finanzierung von touristischen Einrichtungen bzw. touristischer Infrastruktur und von Veranstaltungen oder Beiträge an Tourismusorganisationen.

Zu Art. 12 – Verarbeitung personenbezogener Daten

Diese Bestimmung enthält die im Hinblick auf die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) bzw. das Grundrecht auf Datenschutz gebotene ausdrückliche Ermächtigung zur Verarbeitung bestimmter personenbezogener Daten durch die Gemeinden als verantwortliche Stellen im Sinne des Art. 4 Abs. 7 DSGVO.

Abs. 1: Die Gemeinden sind befugt, zum Zweck der Erhebung der Abgabe die in Abs. 1 genannten Daten zu verarbeiten. Unter Erhebung 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.

Die Verarbeitung der genannten Daten ist unerlässlich, um den Gemeinden den Vollzug des Gesetzes zu ermöglichen. Beispielsweise dienen die grundstücks-, gebäude- und wohnungsbezogenen Daten dazu, die gesetzeskonforme Bemessung der Abgabe nachzuvollziehen.

Abs. 2 ermächtigt die Behörde zum Zweck der Abgabenerhebung zu einer Verknüpfungsanfrage im Sinne des Art. 14 des Gesetzes über das Zentrale Personenregister nach dem Kriterium Adresse sowie zur Einsichtnahme in die Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters und der Baubehörde hinsichtlich der betreffenden Wohnung. Die Einsichtnahme in die genannten Register ist für den Vollzug des Gesetzes unerlässlich.

Zu Art. 13 – Busse

Mit Art. 13 Abs. 1 erhalten Gemeinde die Möglichkeit, Bussen in Höhe von bis zu 2'000 Franken auszusprechen, wenn eine abgabepflichtige Person gegen die Bestimmungen des Gesetzes und der gestützt darauf erlassenen Verordnungen verstösst, namentlich versucht, sich durch unrichtige oder unvollständige Angaben über die tatsächlichen und rechtlichen Wohnverhältnisse oder in anderer Weise der Abgabepflicht zu entziehen. Das Verfahren richtet sich nach den Vorschriften des Gemeindegesetzes und des Gesetzes über die allgemeine Landesverwaltungspflege. In Abs. 2 wird klargestellt, dass die Bezahlung einer Busse die Zahlungspflicht der geschuldeten Abgabe nicht aufhebt.

Zu Art. 14 – Durchführungsverordnungen

Art. 14 ermächtigt die Regierung, die zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlichen Verordnungen zu erlassen.

Zu Art. 15 – Inkrafttreten

Aus dem Umstand, dass mit dem Zweitwohnungsabgabegesetz der Abgabenzzeitraum mit dem Kalenderjahr identisch ist und die Abgabe erst mit Ablauf des

jeweiligen Kalenderjahres entsteht sowie aus abgabenverfahrensrechtlichen und haushaltsrechtlichen Gründen ist es erforderlich, das Gesetz zu Beginn eines Jahres in Kraft treten zu lassen. Unter Berücksichtigung des Gesetzgebungsprozesses und der benötigten Vorlaufzeit wird als Datum für das Inkrafttretens der 1. Januar 2025 vorgeschlagen.

5. VERFASSUNGSMÄSSIGKEIT / RECHTLICHES

Der Regierungsvorlage stehen keine verfassungsmässigen Bestimmungen entgegen. Unter Beachtung des verfassungsmässigen Gleichheitsgebots, auf das sich gemäss der Rechtsprechung des Staatsgerichtshofs (vgl. StGH 1984/14) auch die Gemeinden berufen können, steht die Möglichkeit der Erhebung einer Zweitwohnungsabgabe nach Massgabe des Gesetzes allen Gemeinden gleichermassen offen. Die Abgabe beruht auf einer ausreichend bestimmten, formellen gesetzlichen Grundlage, worin der Kreis der Abgabepflichtigen, der Gegenstand der Abgabe und die Ausnahmen von der Abgabepflicht sowie die Grundzüge der Bemessung der Abgabe und der Vollzug durch die Gemeinden umschrieben sind. Das Legalitätsprinzip im Abgaberecht ist dadurch gewahrt.

6. AUSWIRKUNGEN AUF DIE NACHHALTIGE ENTWICKLUNG

Am 15. September 2015 verabschiedeten die Mitgliedstaaten der UNO im Rahmen eines Gipfeltreffens die sogenannte UNO-Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung. Diese Agenda umfasst insgesamt 17 Nachhaltigkeitsziele, die sogenannten Sustainable Development Goals (SDGs), sowie 169 Unterziele, die weiter ins Detail gehen.

Mit der gegenständlichen Regierungsvorlage wird ein auch in anderen Ländern etabliertes Modell für die Finanzierung der lokalen Tourismusinfrastruktur eingeführt. Die Vorlage dient indirekt der Unterstützung der Nachhaltigkeitsziele «9

Industrie, Innovation und Infrastruktur» sowie «11 nachhaltige Städte und Gemeinden». Negative Auswirkungen auf andere SDGs sind nicht ersichtlich.

7. **REGIERUNGSVORLAGE**

7.1 **Gesetz über die Erhebung einer Abgabe auf Zweitwohnungen**

Gesetz

vom ...

**über die Erhebung einer Abgabe auf Zweitwohnungen
(Zweitwohnungsabgabegesetz; ZAG)**

Dem nachstehenden vom Landtag gefassten Beschluss erteile Ich Meine Zustimmung:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Gegenstand

Dieses Gesetz regelt die Erhebung einer Abgabe auf Zweitwohnungen.

Art. 2

Grundsatz

Die Gemeinden sind berechtigt, durch Beschluss des Gemeinderats eine Abgabe auf Zweitwohnungen (Zweitwohnungsabgabe) nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zu erheben.

Art. 3

Begriffsbestimmungen und Bezeichnungen

1) Im Sinne dieses Gesetzes gelten als:

- a) „Wohnung“: ein Einfamilienhaus oder eine Wohneinheit in einem Zweifamilienhaus, einem Mehrfamilienhaus oder in einem anderen Gebäude, die über eine Küche oder Kocheinrichtung verfügt.
- b) „Zweitwohnung“: Wohnung, für die in Summe mehr als 26 Wochen im Kalenderjahr weder eine Meldung als Wohnsitz nach den Daten des Zentralen Personenregisters noch eine Ausnahme gemäss Art. 4 Abs. 3 vorliegt.

2) Unter den in diesem Gesetz verwendeten Personenbezeichnungen sind alle Personen unabhängig ihres Geschlechts zu verstehen, sofern sich die Personenbezeichnungen nicht ausdrücklich auf ein bestimmtes Geschlecht beziehen.

II. Abgabepflicht

Art. 4

Abgabeobjekt und Ausnahmen

1) Der Zweitwohnungsabgabe unterliegen Zweitwohnungen im Sinne von Art. 3 Abs. 1 Bst. b.

2) Abweichend von Abs. 1 ist hinsichtlich der massgeblichen 26 Wochen im Kalenderjahr nicht auf das gesamte Kalenderjahr abzustellen, sondern

- a) bei Neuerrichtung der Wohnung im Laufe eines Kalenderjahres: auf den Zeitraum zwischen Vollendung des Bauvorhabens und dem Ende des Kalenderjahres;

- b) bei Abbruch der Wohnung im Laufe des Kalenderjahres: auf den Zeitraum zwischen Beginn des Kalenderjahres und dem Abbruch der Wohnung;
- c) bei einem Eigentümerwechsel im Laufe eines Kalenderjahres: auf den vom jeweiligen Eigentümer oder der jeweiligen Eigentümerin zu vertretenden Zeitraum.

3) Von der Abgabepflicht sind ausgenommen:

- a) Wohnungen, die bestimmungsgemäss und beständig Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen dienen;
- b) 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 und dergleichen, verwendet werden;
- c) eine bisher als Wohnsitz verwendete Wohnung, die aufgrund der Betreuung der wohnungsinnehabenden Person in einer stationären Einrichtung oder aus vergleichbaren Gründen von dieser nicht mehr als Wohnsitz verwendet werden kann; dies gilt nicht, wenn die Wohnung beständig Dritten zur Nutzung überlassen wird;
- d) Wohnungen, die bestimmungsgemäss und beständig für Zwecke der notwendigen Pflege oder Betreuung von Menschen verwendet werden;
- e) 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 Wohnsitz 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;

- f) eine Wohnung in einem Wohnhaus mit höchstens zwei Wohnungen, sofern der Eigentümer oder die Eigentümerin des Wohnhauses in der anderen Wohnung den Wohnsitz hat; dies gilt nicht, wenn die Wohnung beständig Dritten zur Nutzung überlassen wird;
- g) 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.

4) Die Gemeinde kann mittels Reglement bestimmen, dass Wohnungen, die Teil eines Maiensäss-, Vorsäss- oder Alpgebäudes sind, nicht der Zweitwohnungsabgabe unterliegen, wenn:

1. diese Wohnungen ausschliesslich von der abgabepflichtigen Person oder deren nahen Angehörigen 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 Maiensäss-, Vorsäss- oder Alpgebäude und die auf allfälligen dazugehörigen landwirtschaftlichen Flächen befindlichen Wirtschaftsgebäude tatsächlich erhalten werden.

5) Personen, die sich auf eine Ausnahme nach Abs. 3 berufen, haben die Umstände nachzuweisen. Kann ihnen ein Nachweis nach den Umständen des Einzelfalls nicht zugemutet werden, genügt die Glaubhaftmachung.

6) Die Regierung kann das Nähere mit Verordnung regeln.

Art. 5

Abgabepflichtige Person

1) Abgabepflichtig ist der Eigentümer oder die Eigentümerin der Zweitwohnung. Im Falle eines Eigentümerwechsels während des Kalenderjahres ist jener Eigentümer oder jene Eigentümerin abgabepflichtig, dem oder der die Abgabenschuld zuzurechnen ist (Art. 4 Abs. 2 Bst. c).

2) Miteigentümer und Miteigentümerinnen schulden die Abgabe zur ungeteilten Hand. Dies gilt nicht, wenn mit dem Miteigentumsanteil das dingliche Recht auf ausschliessliche Nutzung und Verfügung über eine selbständige Wohnung (Stockwerkeigentum) verbunden ist.

3) Ist die Zweitwohnung über das gesamte Kalenderjahr an eine bestimmte Person vermietet, verpachtet oder sonst zum Gebrauch überlassen, ist diese Person die abgabepflichtige Person, sofern der Eigentümer oder die Eigentümerin dies der Abgabenbehörde schriftlich vor Entstehen der Abgabenschuld unter Bekanntgabe der erforderlichen Daten (Name und Adresse der wohnungsinnehabenden Person) bekannt gibt. Der Eigentümer oder die Eigentümerin haftet persönlich für die Abgabenschulden.

III. Bemessung und Höhe der Abgabe

Art. 6

Bemessungsgrundlage

1) Die jährliche Abgabe ist auf der Grundlage der Geschossfläche der Zweitwohnung zu bemessen. Geschossfläche ist die Summe der Flächen allseits

umschlossener Räume, die der Nutzung der Zweitwohnung dienen, einschliesslich der Innenwände, jedoch ohne die Aussenwände. Gemeinschaftsräume sowie Stiegen, Gänge, Garagen, Keller usw. zählen zur Geschossfläche, wobei diese Flächen auf die einzelnen Wohnungen nach ihrer Grösse aufzuteilen sind.

2) Ändert sich während des Kalenderjahres die Geschossfläche der Zweitwohnung (Abs. 1), so ist die jährliche Abgabe anteilig bis zum Beginn des Monats, der auf die Vollendung des Bauvorhabens folgt, von der Geschossfläche vor der Änderung und danach von jener nach der Änderung zu bemessen.

3) Der Eigentümer oder die Eigentümerin der Zweitwohnung hat auf Verlangen der Gemeinde die erforderlichen Planunterlagen zur Berechnung der Geschossfläche vorzulegen.

4) Die Regierung kann das Nähere mit Verordnung regeln.

Art. 7

Höhe der Abgabe

1) Die Höhe der Abgabe ist von der Gemeinde mittels Reglement festzulegen. Die Abgabe darf jährlich je Quadratmeter der Geschossfläche

- a) in Gemeinden, in denen bei mehr als 30 % der Wohnungen keine Meldung als Wohnsitz vorliegt, höchstens 15 Franken betragen;
- b) in Gemeinden, in denen bei mehr als 15 % der Wohnungen keine Meldung als Wohnsitz vorliegt, höchstens 10 Franken betragen;
- c) in Gemeinden, in denen bei bis zu 15 % der Wohnungen keine Meldung als Wohnsitz vorliegt, höchstens 5 Franken betragen.

2) Zusätzlich zu den in den Bst. a bis c genannten Höchstsätzen gelten je Wohnung folgende Höchstbeträge im Jahr: 2'250 Franken (in Gemeinden gemäss Bst. a), 1'500 Franken (in Gemeinden gemäss Bst. b) und 750 Franken (in Gemeinden gemäss Bst. c).

3) Der Abgabensatz kann für bestimmte Teile des Gemeindegebietes in unterschiedlicher Höhe festgesetzt werden, sofern sich die Anteile an Wohnungen, an denen keine Meldung als Wohnsitz vorliegt, in den betroffenen Gebietsteilen nicht nur geringfügig unterscheiden. Die Höchstsätze nach Abs. 1 und Abs. 2 bleiben unberührt.

4) Die nach Abs. 1 bis 3 ermittelte Abgabe vermindert sich im jeweiligen Kalenderjahr

- a) wenn die Wohnung aufgrund der einfachen Beschaffenheit, insbesondere mangels entsprechender Heizung, im Winter nicht benutzbar ist: um 30 %;
- b) 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.

5) Vermindert sich die ermittelte Abgabe gemäss Abs. 4 aufgrund von Bst. a, kann in den Monaten November bis März nicht zusätzlich eine Verminderung aufgrund von Bst. b in Anspruch genommen werden.

6) Bei Neuerrichtung der Wohnung während des Kalenderjahrs reduziert sich die nach Abs. 1 bis 5 ermittelte Abgabe anteilig auf jenen Zeitraum, der zwischen dem auf die Vollendung des Bauvorhabens folgenden Monat und dem Ende des Kalenderjahres liegt. Beim Abbruch der Wohnung gilt dasselbe, wobei der

Zeitraum zwischen dem Beginn des Kalenderjahres und dem Abbruch der Wohnung massgeblich ist.

7) Die nach Abs. 1 bis 6 ermittelte Abgabe vermindert sich im jeweiligen Kalenderjahr um die Hälfte, wenn die Zweitwohnung im jeweiligen Kalenderjahr für mindestens sechs Wochen zu marktüblichen Konditionen vermietet wurde. Die Abgabe entfällt ganz, wenn die Zweitwohnung im jeweiligen Kalenderjahr für mindestens zehn Wochen zu marktüblichen Konditionen vermietet wurde.

8) Personen, die eine Halbierung oder einen gänzlichen Wegfall der Abgabe nach Abs. 7 geltend machen wollen, haben die entsprechende Vermietung der Zweitwohnung nachzuweisen.

9) Die Regierung kann das Nähere mit Verordnung regeln.

IV. Organisation und Durchführung

Art. 8

Zuständigkeit

1) Der Vollzug dieses Gesetzes obliegt den Gemeinden nach Massgabe der Bestimmungen dieses Gesetzes.

2) Die Gemeinden legen die Einzelheiten zur Höhe der Abgabe, zu den Ausnahmen gemäss Art. 4 Abs. 3 und zum Verfahren nach Massgabe dieses Gesetzes in einem Reglement fest, welches von der Regierung zu genehmigen ist.

3) Das Reglement ist nach der Genehmigung von der Gemeinde kundzumachen.

Art. 9

Zweitwohnungsverzeichnis

1) Gemeinden, die eine Abgabe auf Zweitwohnungen erheben, haben ein Verzeichnis über die Zweitwohnungen gemäss Art. 3 Abs. 1 Bst. b (Zweitwohnungsverzeichnis) zu führen. Das Zweitwohnungsverzeichnis wird in elektronischer Form geführt.

2) Die Regierung kann das Nähere mit Verordnung regeln.

V. Abgabenerhebung und Abgabeverwendung

Art. 10

Entstehung, Fälligkeit und Veranlagung der Abgabe

1) Die Abgabenschuld entsteht mit Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres.

2) Die Veranlagung erfolgt durch die Gemeinde.

3) Die abgabepflichtige Person hat jährlich bis zum 15. Februar des folgenden Jahres nach Aufforderung durch die Gemeinde eine Deklaration mit den für die Bemessung der Abgabenhöhe erforderlichen Angaben einzureichen.

4) Die Abgabe wird auf der Grundlage des Zweitwohnungsverzeichnisses und der von der abgabepflichtigen Person eingereichten Deklaration veranlagt.

5) Unterbleibt die Deklaration oder ist sie unvollständig, so nimmt die Gemeinde die Veranlagung nach pflichtgemäsem Ermessen vor.

6) Die Regierung kann das Nähere mit Verordnung regeln.

Art. 11

Verwendung

Die Einnahmen aus der Zweitwohnungsabgabe sind für die Tourismusförderung einzusetzen.

VI. Schlussbestimmungen

Art. 12

Verarbeitung personenbezogener Daten

1) Soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich ist, dürfen die Gemeinden personenbezogene Daten verarbeiten oder verarbeiten lassen, einschliesslich der Verarbeitung von:

- a) Identifikationsdaten (Name, Geschlecht, Geburtsdatum, Titel, die gesetzliche, satzungsgemässe oder firmenmässige Bezeichnung und hinsichtlich der vertretungsbefugten Organe Name, Geschlecht, Geburtsdatum sowie die Firmenbuchnummer, die Vereinsregisterzahl, die Umsatzsteuer-Identifikationsnummer, Ordnungsnummer im Ergänzungsregister);
- b) Erreichbarkeitsdaten (Wohnsitzdaten und sonstige Adressdaten, die Telefonnummer, elektronische Kontaktdaten wie insbesondere E-Mail-Adresse und Telefax-Nummer),
- c) Bankverbindungen;
- d) Daten über den Abgabegenstand, über die Ausnahmen von der Abgabepflicht und über die Verminderung der Abgabe;

- e) grundstücks-, gebäude- und wohnungsbezogene Daten (z.B. über die Wohnungsbeschaffenheit oder die Geschossfläche).

2) Zum Zweck der Erhebung der Zweitwohnungsabgabe ist die Gemeinde berechtigt, auf automationsunterstütztem Weg

- a) eine Verknüpfungsanfrage mit dem Zentralen Personenregister nach dem Kriterium Adresse im Sinne des Art. 14 des Gesetzes über das Zentrale Personenregister durchzuführen;
- b) in das Gebäude- und Wohnungsregister Einsicht zu nehmen;
- c) auf die Daten der Baubehörde (insbesondere Baubescheide und Planunterlagen) für die betreffende Wohnung zuzugreifen.

Art. 13

Busse

1) Wer gegen die Bestimmungen dieses Gesetzes und der gestützt darauf erlassenen Verordnungen verstösst, namentlich versucht, sich durch unrichtige oder unvollständige Angaben über die tatsächlichen und rechtlichen Wohnverhältnisse oder in anderer Weise der Abgabepflicht zu entziehen, wird von der Gemeinde mit einer Busse bis zu 2000 Franken bestraft. Das Verfahren richtet sich nach den Vorschriften des Gemeindegesetzes und des Gesetzes über die allgemeine Landesverwaltungspflege.

2) Die Bezahlung einer Busse hebt die Zahlungspflicht der geschuldeten Abgabe nicht auf.

Art. 14

Durchführungsverordnungen

Die Regierung erlässt die zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlichen Verordnungen.

Art. 15

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt unter Vorbehalt des ungenutzten Ablaufs der Referendumsfrist am 1. Januar 2025 in Kraft, andernfalls am Tag nach der Kundmachung.