

**BERICHT UND ANTRAG**  
**DER REGIERUNG**  
**AN DEN**  
**LANDTAG DES FÜRSTENTUMS LIECHTENSTEIN**  
**BETREFFEND**  
**DIE SCHAFFUNG EINES**  
**ZWEITWOHNUNGSABGABEGESETZES (ZWAG)**

<i>Behandlung im Landtag</i>	
	<i>Datum</i>
<b>1. Lesung</b>	
<b>2. Lesung</b>	
<b>Schlussabstimmung</b>	

**Nr. 57/2024**



## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Zusammenfassung .....	5
Zuständiges Ministerium.....	6
Betroffene Stellen .....	6
<b>I.    BERICHT DER REGIERUNG .....</b>	<b>7</b>
1.    Ausgangslage .....	7
1.1    Tourismus- und Zweitwohnungsabgaben in der Schweiz.....	9
1.1.1    Leukerbad (Wallis) .....	9
1.1.2    Silvaplana (Graubünden).....	11
1.2    Tourismus- und Zweitwohnungsabgaben in Österreich.....	13
1.2.1    Tirol .....	14
1.2.2    Vorarlberg .....	16
1.3    Kurtaxe gemäss Standortförderungsgesetz in Liechtenstein .....	18
2.    Begründung der Vorlage.....	19
3.    Schwerpunkte der Vorlage .....	22
3.1    Einführung einer Zweitwohnungsabgabe («Kann-Bestimmung»).....	22
3.2    Bemessungsgrundlage für Zweitwohnungsabgabe .....	23
3.3    Aufhebung der Pauschalkurtaxe .....	24
4.    Vernehmlassung .....	24
4.1    Eingegangene Stellungnahmen.....	24
4.2    Ergebnisse der Vernehmlassung .....	26
4.2.1    Verfassungsmässigkeit der Vorlage .....	26
4.2.2    Gesetzmässigkeit der Vorlage und Gesetzesvollzug.....	28
4.2.3    Sonderzuschlag für die Gemeinde Triesenberg im Rahmen des Finanzausgleichs.....	28
4.2.4    Finanzierung der «Tourismusorganisation für das Berggebiet» .....	29
4.2.5    Touristische Entwicklung im Berggebiet.....	31
4.2.6    Weitere allgemeine Vorbringen und Hinweise.....	31
5.    Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen unter Berücksichtigung der Vernehmlassung .....	34
5.1    Allgemeines .....	34

5.2	Zweitwohnungsabgabegesetz (ZWAG) .....	34
6.	Verfassungsmässigkeit / Rechtliches.....	61
7.	Auswirkungen auf Verwaltungstätigkeit und Ressourceneinsatz .....	64
7.1	Neue und veränderte Kernaufgaben .....	64
7.2	Personelle, finanzielle, organisatorische und räumliche Auswirkungen.....	64
7.2.1	Aufhebung der Pauschalkurtaxe.....	64
7.2.2	Mögliche Einnahmen bei der Gemeinde Triesenberg .....	65
7.3	Betroffene UNO-Nachhaltigkeitsziele und Auswirkungen auf deren Umsetzung .....	66
7.4	Evaluation.....	66
<b>II.</b>	<b>ANTRAG DER REGIERUNG .....</b>	<b>67</b>
<b>III.</b>	<b>REGIERUNGSVORLAGE.....</b>	<b>69</b>

## **ZUSAMMENFASSUNG**

*Anlässlich der Behandlung der Vorlage zur Weiterentwicklung des Naherholungsgebietes Malbun/Steg und zur zukünftigen Ausrichtung der Bergbahnen Malbun AG (BBM) (Bericht und Antrag Nr. 54/2022) im Juni-Landtag 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 einer moderaten touristischen Weiterentwicklung des Berggebiets. Von dieser Weiterentwicklung profitieren Eigentümerinnen und Eigentümer von Ferien- bzw. Zweitwohnungen in besonderem Masse. Eine gesicherte touristische Infrastruktur sowie zeitgemässe Erlebnisangebote sind 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. Im Sinne des verfassungsmässigen Gleichheitsgebots soll die Möglichkeit der Erhebung einer Zweitwohnungsabgabe allen Gemeinden gleichermassen offenstehen. Zum heutigen Zeitpunkt ist jedoch davon auszugehen, dass diese Möglichkeit nur von der Gemeinde Triesenberg beansprucht 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 Bruttogeschossfläche der Wohnung und kann von der Gemeinde innerhalb des gesetzlich festgelegten Rahmens individuell festgelegt werden. Die Maximalhöhe der Abgabe wird auf 15 Franken pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche festgelegt. 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.*

*Mit der Zweitwohnungsabgabe soll primär die Standortgemeinde Triesenberg die Möglichkeit erhalten, die notwendigen Mittel für die Finanzierung der Tourismusförderung zu generieren. Zudem soll für Eigentümerinnen und Eigentümer von Ferien- und Zweitwohnungen ein Anreiz geschaffen werden, ihre Wohnungen zeitweise zu vermieten, damit eine höhere Auslastung der touristischen Infrastruktur ermöglicht wird. Der vorliegende Bericht und Antrag ist ein wesentlicher Schritt zur Umsetzung der im Bericht und Antrag Nr. 54/2022 einstimmig beschlossenen Stossrichtungen zur Weiterentwicklung des Naherholungsgebiets Malbun/Steg und zur nachhaltigen Finanzierung der Bergbahnen Malbun.*

**ZUSTÄNDIGES MINISTERIUM**

Ministerium für Inneres, Wirtschaft und Umwelt

**BETROFFENE STELLEN**

Gemeinden

Vaduz, 14. Mai 2024

LNR 2024-756

P

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident,  
Sehr geehrte Frauen und Herren Abgeordnete

Die Regierung gestattet sich, dem Hohen Landtag nachstehenden Bericht und Antrag betreffend die Schaffung eines Zweitwohnungsabgabegesetzes (ZWAG) zu unterbreiten.

## I. **BERICHT DER REGIERUNG**

### 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 Liechtenstein<sup>1</sup> wird auf Landesebene von entgeltlich

---

<sup>1</sup> Standortförderungsgesetz (SFG), LGBl. 2011 Nr. 544.

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.

Der Anteil von «nicht belegten Wohneinheiten» an der Gesamtzahl der Wohneinheiten zum Stichtag 31. Dezember 2022 betrug in Liechtenstein über das ganze Land berechnet 17.3%.<sup>2</sup> Es ist davon auszugehen, dass es sich dabei grossmehrheitlich um Zweit- bzw. Ferienwohnungen handelt. Mit einem Anteil von 44.5% ist die Gemeinde Triesenberg die Gemeinde mit den allermeisten «nicht belegten Wohneinheiten». Danach folgen die Gemeinden Planken (17.9%), Vaduz (17.8%) und Schellenberg (16.2%). Bei allen weiteren Gemeinden ist der Anteil «nicht belegter Wohneinheiten» kleiner als 15%.<sup>3</sup>

Im Rahmen der Behandlung des Bericht und Antrags zur Weiterentwicklung des Naherholungsgebietes Malbun/Steg sowie zur zukünftigen Ausrichtung der Bergbahnen Malbun AG (BBM)<sup>4</sup> im Landtag am 3. Juni 2022 wurde die Regierung beauftragt, die gesetzliche Grundlage für die Erhebung einer Abgabe von Eigentümerinnen und Eigentümern von Ferien- und Zweitwohnungen durch die Gemeinden auszuarbeiten.

---

<sup>2</sup> Sonderauswertung des Amtes für Statistik auf Grundlage der Gebäude- und Wohnungsstatistik 2022 und der Bevölkerungsstatistik per 31. Dezember 2022.

<sup>3</sup> Anteil «nicht belegte Wohneinheiten» an der Gesamtzahl der Wohneinheiten zum Stichtag 31. Dezember 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%.

<sup>4</sup> Bericht und Antrag Nr. 54/2022.



Bei der Erarbeitung des vorliegenden Bericht und Antrags 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. Das Tourismusgesetz des Kanton Wallis<sup>5</sup> sieht dafür in Art. 21 Abs. 3bis eine Berechnung auf Grundlage objektiver Kriterien vor, unter Beachtung des durchschnittlichen Belegungsgrades der entsprechenden Beherbergungsform einschliesslich der gelegentlichen Vermietung. Unterstellt wird hierbei eine Nächtigung von 50 Tagen im Jahr. Im Kurtaxenreglement der Gemeinde Leukerbad<sup>6</sup> 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.

Im Kanton Wallis bestehen auf Gemeindeebene neben der Kurtaxe zudem die Beherbergungstaxe und die Tourismusförderungstaxe als fremdenverkehrsfördernde Abgaben. Die Beherbergungstaxe wird von allen Beherbergenden

---

<sup>5</sup> Gesetz über den Tourismus des Kantons Wallis vom 09.02.1996 (Stand 01.09.2022).

<sup>6</sup> Kurtaxenreglement Gemeinde Leukerbad, [https://www.leukerbad.org/\\_docn/4144847/Kurtaxenreglement\\_2023.pdf](https://www.leukerbad.org/_docn/4144847/Kurtaxenreglement_2023.pdf), abgerufen am 10.01.2024.

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 Reglement 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 Kanton 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.<sup>7</sup> 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 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

---

<sup>7</sup> 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](https://gemeinde.silvaplana.ch/assets/dokumente/leben/steueramt/gesetz_ueber_die_gaeste-_und_tourismustaxe_2017.pdf), abgerufen am 10.01.2024.

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.<sup>8</sup> 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- 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

---

<sup>8</sup> Vgl. Gesetz über die Gemeinde- und Kirchensteuern des Kantons Graubünden vom 31.08.2006 (Stand 01.01.2023).

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 Eigentümerinnen und Eigentümer mittels Leerstandsabgabe motiviert werden sollen, ihre leerstehenden Wohnungen zu vermieten. Nachdem die Steiermark im 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)<sup>9</sup> 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, Wohnsitze zur Ausübung eines Berufes oder einer Erwerbstätigkeit sowie Wohnsitze, 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

---

<sup>9</sup> 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 die Eigentümerin oder der Eigentümer 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 m<sup>2</sup> = 120 Nächtigungen; bis zu 100 m<sup>2</sup> = 240 Nächtigungen; darüber = 360 Nächtigungen), ergibt.

### 1.2.2 Vorarlberg

Das Vorarlberger Zweitwohnungsabgabegesetz (ZAG)<sup>10</sup> 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.

---

<sup>10</sup> 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 die Eigentümerin oder der Eigentümer 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 die Eigentümerin oder der Eigentümer 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 Tourismusgesetzes<sup>11</sup> 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

---

<sup>11</sup> Gesetz über die Förderung und den Schutz des Tourismus vom 11. Dezember 1997.

dem Jahr 2011<sup>12</sup> sollte damit klargestellt werden, dass die Kurtaxe einen Beitrag des Gastes und nicht des Leistungsträgers darstellt.<sup>13</sup>

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)<sup>14</sup> 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)<sup>15</sup> im Landtag behandelt. Der Landtag hat sämtlichen Anträgen der Regierung zugestimmt, einschliesslich der Weiterverfolgung eines moderaten (touristischen) Ausbaus der Destination Malbun/Steg mit folgenden Stossrichtungen:

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

---

<sup>12</sup> Bericht und Antrag Nr. 62/2011, S. 28.

<sup>13</sup> 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.

<sup>14</sup> Verordnung vom 20. Dezember 2011 über die Melde- und Taxpflicht bei Beherbergungen (BMTV) LGBl. 2011 Nr. 581, idgF.

<sup>15</sup> 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 den Bergbahnen Malbun zugestimmt. Gleichzeitig wurde die Regierung beauftragt, die gesetzliche Grundlage für die Erhebung einer Zweitwohnungsabgabe durch die Gemeinden auszuarbeiten, um dadurch die Mitfinanzierung der touristischen Infrastruktur zu ermöglichen (250'000 Franken p.a.). Mit der Zweitwohnungsabgabe soll die Standortgemeinde Triesenberg die Möglichkeit erhalten, die notwendigen finanziellen Mittel für den Betrieb der Bergbahnen Malbun sowie für weitere Aspekte der Tourismusförderung im Rahmen der definierten Stossrichtungen zu generieren. Dazu gehören beispielsweise die Produktentwicklung in der Destination, die Planung und Durchführung von Events oder Beiträge an Tourismusorganisationen.

Die Möglichkeit der Erhebung einer Zweitwohnungsabgabe durch die Gemeinde Triesenberg ist ein wichtiger Baustein der angestrebten, langfristigen Finanzierung einer moderaten touristischen Weiterentwicklung des Berggebiets. Von dieser Weiterentwicklung profitieren Eigentümerinnen und Eigentümer von Ferien- bzw. Zweitwohnungen in besonderem Masse. Eine gesicherte touristische Infrastruktur sowie zeitgemässe Erlebnisangebote sind ein wesentlicher Faktor für den Werterhalt und eine mögliche Wertsteigerung der Immobilien.

Im Sinne des verfassungsmässigen Gleichheitsgebots soll die Möglichkeit der Erhebung einer Zweitwohnungsabgabe für alle Gemeinden gleichermassen offenstehen. Zum heutigen Zeitpunkt ist jedoch davon auszugehen, dass diese Möglichkeit nur von der Gemeinde Triesenberg beansprucht 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 in anderen Gemeinden derart entwickeln werden, dass die Einführung der Zweitwohnungsabgabe auch für diese Gemeinden von Interesse sein könnte.

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 gegenständlichen Gesetzesvorlage wird dieser Anreiz dadurch geschaffen, dass die Zweitwohnungsabgabe halbiert wird, wenn die Wohnung mindestens für sechs Wochen im Kalenderjahr vermietet wird. Neben den Mieteinnahmen besteht damit ein zusätzlicher finanzieller Anreiz, die eigene Ferienwohnung zu vermieten. Gerade 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 Beherbergungsangebots und ist somit geeignet, eine Erhöhung der Gesamtnachfrage für Nächtigungen 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)**

Durch eine bessere Nutzung des vorhandenen Wohnraums kann die Auslastung der touristischen Infrastruktur und damit die Attraktivität der Tourismusdestination erhöht werden. Eine weitere moderate Belegung des Berggebiets wird sich auch positiv auf die Rentabilität weiterer Sommer- und Winter-Angebote auswirken und Anreize für die Ausweitung der Angebotsvielfalt setzen.

### **3. SCHWERPUNKTE DER VORLAGE**

#### **3.1 Einführung einer Zweitwohnungsabgabe («Kann-Bestimmung»)**

Mit der vorliegenden Gesetzesvorlage soll die Grundlage für die Erhebung einer Zweitwohnungsabgabe durch die Gemeinden geschaffen werden. Als Vorlage dienen insbesondere die Modelle österreichischer und schweizerischer Tourismusdestinationen. Wie in Kapitel 2 beschrieben, liegt die beabsichtigte Lenkungswirkung der Zweitwohnungsabgabe darin, einen Beitrag zur touristischen Wertschöpfung im Berggebiet zu erzielen. Der Gesetzesvorschlag orientiert sich in Bezug auf den Mechanismus der Zweitwohnungsabgabe insbesondere an dem per 1. Januar 2024 in Vorarlberg in Kraft getretenen Zweitwohnungsabgabengesetz (ZAG).

Mit dem vorgeschlagenen Gesetz erhalten die Gemeinden die Möglichkeit, eine Abgabe auf Zweitwohnungen zu erheben. Es handelt sich dabei um eine «Kann-Bestimmung»; die Gemeinden sind nicht verpflichtet, eine solche Abgabe in ihrem Gemeindegebiet einzuführen. 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. Für Umgehungshandlungen wie bspw. die Begründung

von Schein-Wohnsitzen werden Sanktionsbestimmungen vorgesehen. Abgabepflichtig ist die Eigentümerin bzw. der Eigentümer der Zweitwohnung.

Die Einnahmen, welche die Gemeinde durch die Zweitwohnungsabgabe generiert, fliessen nicht in den allgemeinen Gemeindehaushalt, sondern sind für die Tourismusförderung einzusetzen.

### **3.2 Bemessungsgrundlage für Zweitwohnungsabgabe**

Die jährliche Abgabe bemisst sich nach der Bruttogeschossfläche der Zweitwohnung. Die konkrete Höhe der Abgabe ist von der Gemeinde festzulegen, wobei der maximale Abgabesatz pro Quadratmeter wie folgt festgelegt wird:

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

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 vermieten, wird die Abgabe halbiert. Damit wird der Anreiz zur Vermietung von nicht genutzten Ferienwohnungen geschaffen.

### **3.3 Aufhebung der Pauschalkurtaxe**

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.

## **4. VERNEHMLASSUNG**

### **4.1 Eingegangene Stellungnahmen**

Mit Beschluss vom 16. Januar 2024 verabschiedete die Regierung den Vernehmlassungsbericht betreffend die Schaffung eines Gesetzes über die Erhebung einer Abgabe auf Zweitwohnungen (Zweitwohnungsabgabegesetz).

Im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens wurden alle Gemeinden sowie die nachstehend aufgeführten Organisationen und Verbände eingeladen, bis zum 1. März 2024 ihre Stellungnahme abzugeben:

- Bergbahnen Malbun AG
- Triesenberg-Malbun-Steg-Tourismus
- Stiftung zur Förderung eines lebendeigen Malbuns
- Liechtenstein Marketing
- Liechtensteinische Industrie- und Handelskammer
- Wirtschaftskammer Liechtenstein für Gewerbe, Handel und Dienstleistung
- Datenschutzstelle
- Finanzkontrolle
- Landgericht



- Staatsanwaltschaft
- Staatsgerichtshof
- Verwaltungsgerichtshof

Eine inhaltliche Stellungnahme eingereicht haben die Finanzkontrolle, der Verwaltungsgerichtshof, Frau Sylvia Lampert-Ferrari, Herr Felix Beck, Herr Hugo Sele sowie die Gemeinde Triesenberg.

Die Bergbahnen Malbun AG, Triesenberg-Malbun-Steg-Tourismus, die Stiftung zur Förderung eines lebendigen Malbuns, die Liechtensteinische Industrie- und Handelskammer (LIHK), die Wirtschaftskammer Liechtenstein für Gewerbe, Handel und Dienstleistung, das Landgericht, die Staatsanwaltschaft und der Staatsgerichtshof haben auf eine Stellungnahme verzichtet.

Die Gemeinden Balzers, Gamprin, Eschen, Mauren, Planken, Ruggell, Schaan, Triesen und Vaduz haben ebenfalls auf eine Stellungnahme verzichtet.

Liechtenstein Marketing begrüsst die Schaffung dieses neuen Gesetzes und damit die Förderung des Tourismus in Liechtenstein und verzichtet auf eine detaillierte Stellungnahme. Die Datenschutzstelle teilt mit, dass die Frage der Datenverarbeitung im Gesetzesvorschlag geregelt ist und keine datenschutzrechtlichen Bedenken bestehen.

Zudem wurde der Vernehmlassungsbericht an folgende Stellen zur internen Stellungnahme übermittelt:

- Amt für Finanzen
- Amt für Hochbau und Raumplanung
- Amt für Statistik
- Amt für Volkswirtschaft

- Stabsstelle EWR
- Steuerverwaltung

## 4.2 Ergebnisse der Vernehmlassung

Nachfolgend geht die Regierung, sofern angezeigt, auf allgemeine Themen aus der Vernehmlassung ein. Konkrete Änderungsvorschläge zur Gesetzesvorlage werden in den Erläuterungen zu den jeweiligen Bestimmungen erörtert.

### 4.2.1 Verfassungsmässigkeit der Vorlage

Herr **Felix Beck** hinterfragt in seiner Stellungnahme die Verfassungsmässigkeit des Gesetzes. Herr **Hugo Sele** argumentiert in seiner Stellungnahme, dass das Gesetz als Ganzes verfassungswidrig sei, weil es im Kern um die Subventionierung der Bergbahnen gehe. Dies könne nur über einen Finanzbeschluss und nicht im Wege der Gesetzgebung erfolgen. Ebenso bemängelt er, dass es sich um eine unzulässige Kausalabgabe handle, die nicht sachgerecht sei und zudem zu unverhältnismässigen Mehrbelastungen des Eigentümers führe. Weiter wird beanstandet, dass ein Eigentümer einer Zweitwohnung sich von der Abgabe nur freikaufen könne, wenn er seine Zweitwohnung vermiete, was nicht das Ziel des Gesetzes sei und einen schwerwiegenden und unverhältnismässigen Eingriff in das Eigentumsrecht darstelle.

Ausserdem moniert Hugo Sele, dass ein Zweitwohnungseigentümer nicht von den Bergbahnen Malbun profitiere, sodass es auch keinen wirtschaftlichen Sondervorteil des Eigentümers gebe. Er vertritt den Standpunkt, dass eine noch stärkere Nutzung des Berggebiets, namentlich von Malbun und Steg, nicht wünschenswert sei und viele Eigentümer störe. Schliesslich kritisiert Hugo Sele auch, dass die Zweitwohnungsabgabe nur «pro forma» für alle Gemeinde vorgesehen sei.

*Zunächst ist festzuhalten, dass es zur Erhebung einer Abgabe eine formelle gesetzliche Grundlage braucht; dies kann nicht über einen Finanzbeschluss erfolgen. Mit dem Zweitwohnungsabgabegesetz wird eine derartige gesetzliche Grundlage geschaffen. Ebenso handelt es sich bei der Zweitwohnungsabgabe nicht um eine (unzulässige) Kausalabgabe, sondern um eine Steuer. Abgesehen davon kommt der rechtlichen Qualifikation der Abgabe keine entscheidende Bedeutung zu, da mit dem detailliert ausgearbeiteten Gesetz dem Prinzip des Erfordernisses einer formellen rechtlichen Grundlage entsprochen wird.*

*Zudem ist die Regierung der Ansicht, dass in Bezug auf den Werterhalt einer Zweitwohnung im Berggebiet eine gut ausgebaute Infrastruktur, einschliesslich Bergbahnen sehr wohl von Bedeutung ist. Es erscheint daher sachgerecht, dass neben öffentlichen Mitteln auch Zweitwohnungseigentümerinnen und -eigentümer einen finanziellen Beitrag zur Aufrechterhaltung der Infrastruktur vor Ort leisten.*

*Ebenso vertritt die Regierung die Meinung, dass angesichts der Höhe der Abgabe die Belastung für die Eigentümerin oder den Eigentümer als massvoll zu betrachten und im Verhältnis zur Wertsicherung bzw. Wertsteigerung der Zweitwohnung sachlich gerechtfertigt ist. Entgegen der Aussage von Herrn Hugo Sele geht es bei der Begünstigung von vermieteten Zweitwohnungen nicht um einen «Freikauf», sondern um einen bewussten Lenkungszweck des Gesetzes.*

*Hinsichtlich dem «pro forma»-Argument ist festzuhalten, dass in Zukunft nicht ausgeschlossen werden kann, dass auch andere Gemeinden von der Möglichkeit der Einführung einer Zweitwohnungsabgabe Gebrauch machen. Wichtig ist, dass die generierten Einnahmen von Gesetzes wegen in die Tourismusförderung zu fließen haben und nicht für allgemeine Gemeindeaufgaben verwendet werden dürfen.*

*Für weitergehende Ausführungen zur Verfassungsmässigkeit der Vorlage wird auf **Kapitel 6** verwiesen.*

#### 4.2.2 Gesetzmässigkeit der Vorlage und Gesetzesvollzug

Herr **Hugo Sele** stellt sich in seiner Stellungnahme auf den Standpunkt, dass die Vorlage gesetzeswidrig sei, ohne dies weiter zu begründen.

*Die Regierung sieht keinen Grund, warum das vorliegende Gesetz gesetzeswidrig sein sollte, zumal es sich um ein Spezialgesetz (lex specialis) handelt, das in jedem Fall anderen gesetzlichen Bestimmungen, die allenfalls entgegenstehen könnten, vorgehen würde.*

Die **Finanzkontrolle** weist darauf hin, dass es sich bei der geplanten Abgabe de facto um eine Steuer für die Gemeinden zur Tourismusförderung handelt, welche grundsätzlich durch den Gesetzgeber zu entscheiden ist. Die Umsetzung des ZWAG basiere hingegen auf einer politischen Entscheidung der jeweiligen Gemeinde (Gemeinderatsbeschluss). Allenfalls könnten hier Risiken im Gesetzesvollzug entstehen und zur Inanspruchnahme von Rechtsmitteln führen.

*Die Regierung verweist in diesem Zusammenhang auf die Zweitwohnungsabgabe in Vorarlberg. Dort werden entsprechende Zweitwohnungsabgaben von einzelnen Gemeinden bereits seit 1997 erhoben und dieses System hat sich etabliert. Nach Ansicht der Regierung ist das vorliegende Gesetz ausreichend bestimmt, um auf Gemeindeebene durchgeführt werden zu können.*

#### 4.2.3 Sonderzuschlag für die Gemeinde Triesenberg im Rahmen des Finanzausgleichs

Die **Finanzkontrolle** und Herr **Felix Beck** weisen in ihren Stellungnahmen darauf hin, dass die Gemeinde Triesenberg im Rahmen des Finanzausgleichs einen Sonderzuschlag für die Finanzierung des Naherholungs- und Feriengebiets Steg-Malbun-Silum-Masescha-Gaflei erhält. Für die Finanzkontrolle stellt sich die Frage, welche Auswirkung die zusätzliche Abgabe respektive ein allfälliger Verzicht auf

die Erhebung in Bezug auf die Gemeindefinanzierung und den Finanzausgleich des Landes an die Gemeinden haben könnte. Für Herr **Felix Beck** fehlt ein Leistungsausweis der Gemeinde Triesenberg über diesen Sonderzuschlag bzw. eine Information, wie dieses Geld verwendet wird.

*Die Gemeinde Triesenberg erhält für die Deckung der Kosten des Naherholungsgebietes Steg-Malbun-Silum-Masescha-Gaflei einen Sonderzuschlag von 3'400'000 Franken im Rahmen des Finanzausgleichs (Art. 12 FinAG). Das betreffende Naherholungsgebiet zeichnet sich dadurch aus, dass es von allen Einwohnenden des Landes rege genutzt wird und eine Vielzahl an Zweitwohnungen ausweist. Mit dem Sonderzuschlag soll es der Gemeinde Triesenberg ermöglicht werden, die Infrastrukturen in diesem weitläufigen Berggebiet zu errichten und zu betreiben (siehe Bericht und Antrag Nr. 4/2023). Darunter fallen Aufwendungen wie Infrastrukturaufgaben und Unterhaltsarbeiten. Mit der Zweitwohnungsabgabe sollen zusätzliche Einnahmen für die Weiterentwicklung des Berggebiets gemäss Landtagsbeschluss vom Juni 2022 (Bericht und Antrag Nr. 54/2022) generiert werden. Für diese Weiterentwicklung sind entsprechende Finanzbeiträge des Landes und der Standortgemeinde Triesenberg aus Mitteln der Zweitwohnungsabgabe vorgesehen, wie etwa Beiträge zur nachhaltigen Finanzierung der Bergbahnen Malbun sowie zur Professionalisierung der Tourismusorganisation und weiteren Massnahmen der Tourismusförderung.*

#### 4.2.4 Finanzierung der «Tourismusorganisation für das Berggebiet»

In Zusammenhang mit der geplanten „Tourismusorganisation für das Berggebiet“ führt Herr **Felix Beck** aus, dass es abwegig sei, dass die Bergbahnen Malbun die Organisation des Tourismus im Alpengebiet übernehmen. Die Bergbahnen sollen sich auf ihr Kerngeschäft konzentrieren und Liechtenstein Marketing sei für die Landeskommunikation und die Vermarktung des Fürstentums Liechtenstein als Wirtschaftsstandort und Tourismusdestination verantwortlich. Herr **Hugo Sele**

sieht in der geplanten Integration der Bergbahnen Malbun in eine neue Tourismusorganisation einzig und allein die Absicht, die Zweitwohnungsabgabe für die Finanzierung der Bergbahnen zu verwenden, was nicht der Absicht des Gesetzgebers entspreche.

*Im Juni 2022 wurde das Sanierungskonzept der Bergbahnen Malbun AG (BBM) vom Landtag einhellig beschlossen und es wurden die strategischen Stossrichtungen für die Entwicklung der Destination Malbun/Steg (moderater touristischer Ausbau) festgelegt. Zu diesen Stossrichtungen gehört auch eine Professionalisierung der Tourismusorganisation für das Berggebiet. Hinsichtlich Organisationsstruktur wurden in einer Arbeitsgruppe im Auftrag der Gemeinde Triesenberg und des Ministeriums für Inneres, Wirtschaft und Umwelt verschiedene Optionen geprüft. Die Integration der Bergbahnen Malbun in eine neue Tourismusorganisation wurde dabei von der Arbeitsgruppe als beste Variante beurteilt, um die zukünftigen Aufgaben der Weiterentwicklung des Berggebiets gemäss Bericht und Antrag Nr. 54/2022 zu bewältigen. Zudem wurde die Regierung vom Landtag explizit beauftragt, die gesetzliche Grundlage für die Erhebung einer Zweitwohnungsabgabe zu schaffen, um dadurch eine Mitfinanzierung der touristischen Infrastruktur zu ermöglichen (siehe Bericht und Antrag Nr. 54/2022, Beschlusspunkt e). Wie in der Zusammenfassung zum Bericht und Antrag Nr. 54/2022 ausgeführt, soll das jährliche strukturelle Defizit der Bergbahnen Malbun in Höhe von 900'000 Franken langfristig durch jährliche Landesbeiträge von rund 650'000 Franken (mehrjährige Finanzbeschlüsse) sowie Abgaben der Ferienwohnungseigentümerinnen und -eigentümer von rund 250'000 Franken (Tourismusfinanzierung) gedeckt werden. Es ist daher nicht nachvollziehbar, weshalb Herr Sele davon ausgeht, dass die Mitfinanzierung der Bergbahnen durch die Zweitwohnungsabgabe nicht der Absicht des Gesetzgebers entsprechen soll.*

#### 4.2.5 Touristische Entwicklung im Berggebiet

Herr **Hugo Sele** ist der Ansicht, dass die Naherholungsgebiete im Alpengebiet, insbesondere Masescha, Silum und Gaflei, keiner touristischen Weiterentwicklung und insbesondere keiner Tourismusförderung bedürfen.

*Die Frage nach dem Grad der touristischen Nutzung und Entwicklung des Berggebiets war ein zentraler Bestandteil des Bericht und Antrags Nr. 54/2022 zur Weiterentwicklung des Naherholungsgebiets Malbun/Steg. Dabei wurde auch dargelegt, dass das Szenario eines Beibehalts des «Status Quo» langfristig einen Rückschritt hinsichtlich der Angebotsqualität für Einheimische, Gäste aus dem Ausland und den leistungsorientierten Wintersport bedeute. Malbun/Steg würde damit seine Attraktivität als Naherholungsort für einen Grossteil der Bevölkerung verlieren. Der Landtag hat sich daher im Juni 2022 für einen moderaten touristischen Ausbau ausgesprochen. Das verabschiedete Konzept umfasst dabei auch die Ausscheidung von «sanften» bzw. «nicht-touristischen» Gebieten.*

#### 4.2.6 Weitere allgemeine Vorbringen und Hinweise

Herr **Felix Beck** weist in seiner Stellungnahme auf den administrativen Aufwand beim Vollzug des Gesetzes hin.

*Der administrative Aufwand für die Erhebung einer Zweitwohnungsabgabe wird vor allem in der Einführungsphase anfallen. Danach sollte sich der Aufwand jedoch in Grenzen halten. Zudem haben die Gemeinden bereits Erfahrung mit der Veranlagung von Abgaben, so dass davon auszugehen ist, dass für die Umsetzung der Zweitwohnungsabgabe bestehende Synergien genutzt werden können.*

Die **Gemeinde Triesenberg** weist darauf hin, dass ein Teil des strukturellen Defizits der Bergbahnen Malbun AG (250'000 Franken) bereits ab dem Jahr 2025 durch Triesenberg übernommen werden soll, die Einnahmen aus der Zweitwohnungsabgabe aber erst im Jahr 2026 zur Verfügung ständen. Ausserdem sei nicht klar, ob

die prognostizierten Einnahmen erreicht werden können und wer die Ausfälle bezahle, wenn die Einnahmen nicht ausreichen.

*Gemäss Landtagsbeschluss vom Juni 2022 soll das strukturelle Defizit der Bergbahnen in Höhe von jährlich 900'000 Franken ab dem Jahr 2025 durch jährliche Beiträge des Landes Liechtenstein über 650'000 Franken und der Gemeinde Triesenberg über 250'000 Franken ausgeglichen werden (Bericht und Antrag Nr. 54/2022). Das Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes ist für 1. Januar 2025 vorgesehen. Damit hat die Gemeinde Triesenberg für das Kalenderjahr 2025 erstmals die Möglichkeit, die Abgabe zu erheben. Es ist richtig, dass die Veranlagung der Abgabe für das Kalenderjahr 2025 erst im ersten Halbjahr 2026 erfolgen könnte. Aus Sicht der Regierung ist es jedoch zumutbar, dass die Gemeinde Triesenberg für den von ihr geschuldeten Beitrag an die Bergbahnen im Jahr 2025 «in Vorleistung» geht. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass das Land für die Jahre 2023 und 2024 – als Übergangslösung bis zur Umsetzung der gesetzlichen Grundlage für die Zweitwohnungsabgabe – die Beiträge der Standortgemeinde Triesenberg übernommen hat. Die zu erwartende Höhe der Einnahmen hängt vor allem davon ab, auf welcher Höhe die Gemeinde den Abgabesatz festlegt und wie viele Zweitwohneigentümerinnen und -eigentümer ihre Wohnung tatsächlich vermieten. Die Planbarkeit der Einnahmen wird insofern erhöht, als dass die Abgabe bei Vermietung nicht mehr gänzlich entfallen soll, sondern nurmehr um die Hälfte reduziert wird, wenn die Wohnung mindestens für sechs Wochen vermietet wird.*

Die **Gemeinde Triesenberg** hinterfragt zudem, ob die Zweitwohnungsabgabe das richtige Instrument ist, um durch die Gemeinde Aufgaben im Bereich Tourismus zu finanzieren. Durch die geplante Abgabe würden diejenigen belastet, welche sich sonst schon oft im Interesse aller für das Alpengebiet einsetzen. Ähnlich argumentiert auch Herr **Felix Beck** in seiner Stellungnahme.

*Die Einführung einer Zweitwohnungsabgabe ist ein zentrales Element des Gesamtkonzepts zur moderaten touristischen Weiterentwicklung des Berggebiets sowie*



*zur zukünftigen Ausrichtung und Sanierung der Bergbahnen Malbun AG (Bericht und Antrag Nr. 54/2022). Die Gemeinde Triesenberg war Teil der Arbeitsgruppe, welche das Gesamtkonzept erarbeitet hat. Ebenso hat der Landtag der Einführung einer solchen Abgabe einhellig zugestimmt. Dass viele Zweitwohnungseigentümergeinnen und -eigentümer sich für das Alpengebiet einsetzen, wird damit nicht bestritten.*

Des Weiteren regt die **Gemeinde Triesenberg** an zu prüfen, ob die Kurtaxe wie in anderen Ländern auch an die Gemeinde gehen soll.

*Das System der Kurtaxe soll, mit Ausnahme der Aufhebung der Pauschalkurtaxe, mit der gegenständlichen Vorlage nicht angepasst werden. Dies gilt sowohl für Übernachtungen in Ferien- bzw. Zweitwohnungen als auch für Hotelübernachtungen. Die Kurtaxe ist und bleibt ein wichtiges Instrument zur Finanzierung der Aktivitäten von Liechtenstein Marketing.*

Herr **Felix Beck** fragt in seiner Stellungnahme, wie sichergestellt werden könne, dass die Gelder aus der Zweitwohnungsabgabe nicht ins ordentliche Gemeindebudget einfließen. Ausserdem seien die aufgeführten Beispiele aus den Nachbarländern nicht grössenverträglich für unser Alpengebiet. Die Beispiele würden Gemeinden widerspiegeln, die vollumfänglich vom Tourismus abhängig seien. Auch gebe es in Liechtenstein keine Wohnungs- oder Hüttenknappheit.

*Art. 9 des vorliegenden Gesetzes legt fest, dass die Einnahmen aus der Zweitwohnungsabgabe für die Tourismusförderung einzusetzen sind. Zudem muss die Gemeinde gemäss Art. 9 des Gesetzes in der Gemeinderechnung jährlich detailliert über die Einnahmen und deren Verwendung informieren. Die Gemeinde soll demnach über die Verwendung der Mittel Rechenschaft ablegen.*

*Bezüglich Grössenverträglichkeit erachtet die Regierung das Vorarlberger Modell für Liechtenstein als durchaus geeignet. Aus Sicht der Regierung ist dieses Modell für Liechtenstein grössenverträglich, vor allem weil es in der Umsetzung*

*Spielräume für die Gemeinden offenlässt und auch Gebiete innerhalb der Gemeinden je nach Gegebenheiten unterschiedlich behandelt werden können.*

## **5. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN BESTIMMUNGEN UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER VERNEHMLASSUNG**

### **5.1 Allgemeines**

Das vorliegende Gesetz orientiert sich grundsätzlich am Vorarlberger Gesetz über die Erhebung einer Abgabe von Zweitwohnsitzen und Wohnungsleerständen, welches per 1. Januar 2024 in Kraft getreten ist. Einzelne Bestimmungen wurden angepasst, um den spezifischen Gegebenheiten in Liechtenstein Rechnung zu tragen.

### **5.2 Zweitwohnungsabgabegesetz (ZWAG)**

#### **Zu Art. 1 – Gegenstand**

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

#### **Zu Art. 2 – Recht zur Abgabenerhebung**

Gemäss Art. 2 sind die Gemeinden berechtigt, eine Zweitwohnungsabgabe 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 Gemeinderates.

Herr **Felix Beck** argumentiert in seiner Stellungnahme, es sei nicht gerecht, dass jede Gemeinde mittels Gemeinderatsbeschluss entscheiden kann, ob eine Zweitwohnungsabgabe erhoben werden soll. Der Eigentümer bzw. die Eigentümerin im Steg müsse eine Abgabe entrichten und der-/diejenige auf Oberplanken mitunter nicht.

*Der Staatsgerichtshof hat die Übertragung der Kompetenz zur Erhebung öffentlicher Abgaben an den Gemeinderat als «kommunale Legislative» ausdrücklich als zulässig erklärt (StGH 1994/28 in LRS 3/1999; vgl. Herbert Wille, LPS 38, Seite 652). Siehe weitere Ausführungen zum Grundsatz der Allgemeinheit der Besteuerung und der Rechtsgleichheit in Kapitel 6 (Verfassungsmässigkeit).*

### **Zu Art. 3 – Begriffsbestimmungen und Bezeichnungen**

In Art. 3 Abs. 1 Bst. a wird der Begriff «Wohneinheit» analog Art. 2 Abs. 1 Bst. d der Bauverordnung (BauV)<sup>16</sup> definiert. Eine «Wohneinheit» ist eine Wohnung, die durch einen separaten Zugang erschlossen ist (Ziff. 1), eine eigene Wohn-, Schlaf- und Kochgelegenheit hat (Ziff. 2) und als in sich geschlossene funktionelle Einheit benutzbar ist (Ziff. 3). Der im Vernehmlassungsbericht verwendete Begriff «Wohnung» inkl. Begriffsdefinition wird durch «Wohneinheit» ersetzt.

Frau **Sylvia Lampert-Ferrari** schlägt in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Vernehmlassung vor, die Definition der «Wohnung» (neu «Wohneinheit») um weitere Kriterien zu ergänzen (Dusche, Badewanne, Toilette/Warmwasser/Strom/Isolation etc.). Zudem wird angeregt, einfache, alte Hütten von der Abgabepflicht auszunehmen.

*Wie oben beschrieben, wird die Begriffsdefinition der «Wohneinheit» aus der Bauverordnung übernommen. Eine davon abweichende Definition ist aus Sicht der Regierung nicht sinnvoll. Das Anliegen von Frau Lampert-Ferrari hinsichtlich einfachen Hütten ist jedoch berechtigt. Aus diesem Grund werden in Art. 4 Abs. 3 Bst. i) Wohneinheiten, die nicht an eine Wasserversorgungsanlage angeschlossen sind, von der Abgabepflicht ausgenommen.*

---

<sup>16</sup> Bauverordnung (BauV) vom 22. September 2009, LGBl. 2009 Nr. 240 idgF.

Art. 3 Abs. 1 Bst. b definiert den Begriff «Zweitwohnung» als 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 oder 4 vorliegt.

Umfasst sind somit sowohl Wohneinheiten, für die ein weiterer Wohnsitz vorliegt („Zweitwohnsitze“) als auch Wohneinheiten, für die kein Wohnsitz vorliegt (leerstehende Wohnungen. Das zeitliche Kriterium (26 Wochen im Kalenderjahr) soll dem Umstand Rechnung tragen, dass Wohneinheiten unter bestimmten Umständen wie Verkauf, Mieterwechsel, Änderung des Verwendungszwecks oder aufgrund von Bauarbeiten eine Zeit lang nicht als Wohnsitz genutzt werden können.

Die Beurteilung, ob eine Abgabepflicht besteht, erfolgt am Ende eines jeden Kalenderjahres. Personen, die sich auf eine Ausnahme nach Art. 4 Abs. 3 oder 4 berufen, haben eine Mitwirkungspflicht (Art. 4 Abs. 5).

*Beispiel: Für eine Wohneinheit liegt von 01.01.2025 bis 30.09.2025 eine Meldung als Wohnsitz vor. Von 01.10.2025 bis 01.03.2026 steht die Wohneinheit leer, weshalb keine Wohnsitzmeldung vorliegt. Ab 01.03.2026 bis 31.12.2027 wird die Wohneinheit als Zweitwohnsitz zu Urlaubszwecken verwendet, weshalb wiederum keine Wohnsitzmeldung vorliegt. Für das Jahr 2025 ist keine Zweitwohnungsabgabe zu leisten, weil für die Wohneinheit 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 Wohneinheit jeweils das ganze Jahr keine Wohnsitzmeldung und auch sonst keine Ausnahmen vorliegen.*

Die **Gemeinde Triesenberg** weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass ein Ehepaar den Wohnsitz auch aufteilen könnte, um der Abgabe zu entgehen.

*Um Umgehungsgeschäften entgegenzuwirken, enthält Art. 14 eine Strafbestimmung, wonach eine abgabepflichtige Person, die sich durch unrichtige oder unvollständige Angaben über die tatsächlichen und rechtlichen Wohnverhältnisse oder in anderer Weise der Abgabepflicht entzieht, von der Gemeinde mit einer Busse bis zu 5'000 Franken bestraft wird. Ausserdem können rechtliche oder tatsächliche Gestaltungen, die den wirtschaftlichen Gegebenheiten unangemessen erscheinen und deren einziger wirtschaftlicher Zweck in der Erlangung von Steuervorteilen besteht, als missbräuchlich gemäss Art. 3 Steuergesetz qualifiziert werden.*

#### **Zu Art. 4 – Abgabeobjekt und Ausnahmen**

**Abs. 1:** Der Abgabepflicht unterliegen vorbehaltlich Abs. 2 bis 5 sämtliche Zweitwohnungen.

**Abs. 2:** Ob eine Zweitwohnung vorliegt wird grundsätzlich im Betrachtungsraum eines Kalenderjahrs beurteilt. In bestimmten Fällen (Bst. a bis c) ist es jedoch nicht sachgerecht, auf das gesamte Kalenderjahr abzustellen. Für das Vorliegen einer Zweitwohnung ist somit Voraussetzung, dass in diesem verkürzten Zeitraum für die Wohneinheit während mehr als 26 Wochen weder eine Meldung als Wohnsitz nach den Daten des Zentralen Personenregisters noch eine Ausnahme im Sinne des Abs. 3 oder 4 vorgelegen hat.

**Bst. a:** Eine Wohneinheit im Sinne des Zweitwohnungsabgabegesetzes kann erst dann vorliegen, wenn sie der Befriedigung individueller Wohnbedürfnisse dienen kann. Daher kommen Wohneinheiten, die im laufenden Kalenderjahr erst errichtet und fertiggestellt werden, erst ab Bauvollendung als Zweitwohnungen in Frage. Wird eine Wohneinheit somit 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. Grundsätzlich kontrolliert die Baubehörde die Fertigstellung der Baute oder der Anlage vor deren Bezug. Eine Bauschlussabnahme kann unterbleiben,

sofern es sich dabei um kleinmassstäbliche Neu-, An- oder Umbauten oder vergleichbare bauliche Massnahmen handelt oder Bauten und Anlagen betrifft, die durch die Eigentümer- oder Bauherrschaft selbst genutzt werden (Art. 87 Abs. 3 BauG). Die Bauherrschaft reicht dann eine «Bestätigung Fertigstellung» bei der Baubehörde ein (Art. 87 Abs. 1 BauG). Mit der Bestätigung der Fertigstellung durch die Bauherrschaft oder mit der Bauschlussabnahme durch die Baubehörde wechselt das Bauprojekt in den Status «Bauende». Die Baubehörde ist unabhängig der Bestätigung der Fertigstellung durch die Bauherrschaft befugt, jederzeit eine Bauschlussabnahme oder eine Kontrolle nach Bezug vorzunehmen.

*Beispiel: Eine Wohneinheit 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 Wohneinheit 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.*

Sowohl die **Gemeinde Triesenberg** als auch Herr **Felix Beck** weisen in ihren Stellungnahmen zum Vernehmlassungsbericht darauf hin, dass der Zeitraum der Bauvollendung nicht klar definiert sei.

*In der vorliegenden Gesetzesvorlage wird der Zeitpunkt der Bauvollendung klar definiert. Wie oben beschrieben, wechselt das Bauprojekt mit der «Bestätigung der Fertigstellung» durch die Bauherrschaft oder der Bauschlussabnahme durch die Baubehörde in den Status «Bauende».*

**Bst. b:** Das zu Bst. a Gesagte gilt sinngemäss, wenn die Wohneinheit 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 Wohneinheit 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) Eigentümerin oder Eigentümer der Wohneinheit ist, da bei der Berechnung der 26-Wochen-Frist auch Zeiträume zu berücksichtigen wären, die dem Einfluss der Eigentümerin oder des Eigentümers entzogen waren. Vielmehr scheint es sachgerecht, auf die Person bzw. Personen abzustellen, die im Zeitpunkt des Entstehens der Abgabenschuld Eigentum an der Wohneinheit hat/haben. Aus diesem Grund sind bei einem Wechsel der Eigentümerin oder des Eigentümers während des Kalenderjahres die Zeiträume der verschiedenen Eigentümerinnen und Eigentümer gesondert zu betrachten. Eine Abgabepflicht wird nur dann ausgelöst, wenn bei einem der Eigentümerinnen und Eigentümer für mehr als 26 Wochen im Kalenderjahr weder eine Meldung als Wohnsitz noch eine Ausnahme im Sinne des Abs. 3 oder 4 vorgelegen hat, wobei der Betrachtungszeitraum immer nur der Zeitraum ist, der der jeweiligen Eigentümerin oder dem jeweiligen Eigentümer zuzurechnen ist. Dies führt dazu, dass entweder die Eigentümerin oder der Eigentümer zum Zeitpunkt der Entstehung der Abgabenschuld oder die Voreigentümerin oder der Voreigentümer abgabepflichtig wird.

*Beispiel: Eine Wohneinheit, die bereits vor dem 01.01.2026 fertiggestellt wurde, wird am 16.09.2026 an einen neuen Eigentümer verkauft. Der Voreigentümer hat die Wohneinheit bis dahin leer stehen lassen, ohne dass eine Ausnahme nach Abs. 3 oder 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:** Verwendungszwecke von Wohneinheiten, die einer Nutzung als Wohnsitz entgegenstehen, sollen von der Pflicht zur Entrichtung einer Abgabe ausgenommen werden. Abs. 3 Bst. a bis i sehen daher verschiedene Ausnahmen von der Abgabepflicht vor.

**Gemäss Bst. a** sollen Wohneinheiten, die bestimmungsgemäss und beständig Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen dienen, nicht der Abgabe unterliegen. Durch die Verwendung der Worte „bestimmungsgemäss“ und „beständig“ soll zum Ausdruck gebracht werden, dass die Wohneinheit für die gewerblichen Beherbergung bestimmt ist und überdies über einen bestimmten Zeitraum hinweg auch tatsächlich so verwendet wird. Von einer solchen Beständigkeit wird dann ausgegangen, wenn die Wohneinheit über einen zusammenhängenden Zeitraum von zumindest drei Monaten zum bestimmungsgemässen Zweck verwendet wird und die Wohnung also nicht bloss sporadisch, z.B. zu Ferienzeiten oder an einzelnen Wochenenden, vermietet wird. Vorübergehende zeitliche Unterbrechungen, insbesondere durch Betriebsurlaub, vorübergehende Betriebschliessungen oder wegen schlechter Auslastung der Wohneinheit schaden jedoch nicht, solange ersichtlich ist, dass der bestimmungsgemässe Zweck grundsätzlich beständig weiterverfolgt wird.

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

Wohneinheiten, die zur unselbständigen Berufsausübung genutzt werden, sollen nicht unter diese Ausnahme fallen (z. B. wenn Wohneinheiten für Homeoffice genutzt werden). In diesen Fällen ist die Ausübung des Berufes in einer Zweitwohnung nicht unbedingt erforderlich bzw. wird die Wohneinheit in aller Regel nur in einem untergeordneten Zeitraum zur Erfüllung des beruflichen Zwecks verwendet. Eine Ausnahme ist daher nicht gerechtfertigt. Wohneinheiten, die zwar für die selbstständige Berufsausübung genutzt werden, in denen jedoch kein regelmässiger (d.h. immer wiederkehrender) Kundenkontakt stattfindet, sollen ebenso 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 Wohneinheit als Arbeitsstätte praktisch kaum nachgewiesen werden kann. Zur Bedeutung der Worte „bestimmungsgemäss“ und „beständig“ wird auf die Ausführungen zu Bst. a verwiesen.

In **Bst. c** wird geregelt, dass eine bisher als Wohnsitz genutzte Wohneinheit, die aufgrund einer Betreuung der eigentumsberechtigten Person in einer stationären Einrichtung (z.B. Pflegeeinrichtung) oder aus vergleichbaren Gründen von dieser Person nicht mehr als Wohnsitz genutzt werden kann, nicht der Abgabepflicht unterliegen soll. 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 Wohneinheit in Anspruch genommen werden, die der eigentumsberechtigten Person zuvor als Wohnsitz gedient hat. Wurde sie zuvor bloss als weiterer Wohnsitz („Zweitwohnsitz“) genutzt, so liegt der Ausnahmetatbestand nicht vor.

Wird die Wohneinheit, nachdem diese von der eigentumsberechtigten Person nicht mehr als Wohnsitz genutzt werden kann, beständig Dritten zur Nutzung überlassen, schliesst dies das Vorliegen des Ausnahmetatbestandes aus. Unter Dritten sind alle von der eigentumsberechtigten 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 Wohneinheit 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 eigentumsberechtigten Person aufrecht in einer stationären Einrichtung betreut wird oder sie die Wohneinheit aus sonstigen

Gründen nicht als Wohnsitz verwenden kann. Verstirbt die eigentumsberechtigzte Person, so schliesst dies das Vorliegen der Ausnahme aus.

Der Ausnahmetatbestand gemäss **Bst. d** betrifft Wohneinheiten, die sich in der Nähe der Wohneinheit einer pflegebedürftigen Person befinden und von den betreuenden Personen für die notwendige Pflege und Betreuung der pflegebedürftigen Person als Unterkunft verwendet werden. Zur Bedeutung der Begriffe „bestimmungsgemäss“ und „beständig“ wird auf die Ausführungen zu Bst. a verwiesen.

Mit der Ausnahme gemäss **Bst. e** sollen Wohneinheiten 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 dann gelten, wenn die Wohneinheit, die der Eigentümerin oder dem Eigentümer derzeit als Wohnsitz dient, nicht barrierefrei zugänglich ist und überdies in derselben Gemeinde wie die von der Ausnahme betroffene Wohneinheit liegt. Ist die Wohneinheit, die derzeit als Wohnsitz dient, hingegen barrierefrei zugänglich – wofür lediglich ein stufenloser Zugang in die Wohneinheit (nicht aber die gesamthaft barrierefreie Gestaltung der Wohneinheit) massgeblich ist – soll die Ausnahme nicht greifen. Wird die den Anforderungen einer barrierefrei zu gestaltenden Wohneinheit entsprechende Wohneinheit beständig Dritten zur Nutzung überlassen (s. dazu die diesbezüglichen Ausführungen zu Bst. c), schliesst dies das Vorliegen des Ausnahmegrundes aus. Festzuhalten ist, dass dieser Ausnahmetatbestand jedenfalls nur für eine einzige Wohneinheit der jeweiligen Eigentümerin oder des jeweiligen Eigentümers in Anspruch genommen werden kann.

Es kommt zudem immer wieder vor, dass zwei Generationen miteinander unter einem Dach leben. In Häusern, die für eine solche Nutzung ausgelegt sind, soll die

Eigentümerin oder der Eigentümer nicht gezwungen werden, eine freie oder freigeWORDENE Wohneinheit an fremde Personen zu verkaufen bzw. zu vermieten. Aus diesem Grund soll gemäss **Bst. f** die zweite Wohneinheit in einem Wohnhaus mit höchstens zwei Wohneinheiten von der Abgabe ausgenommen sein, sofern die Eigentümerin oder der Eigentümer des Wohnhauses in der anderen Wohneinheit den Wohnsitz hat. Wird die zweite Wohneinheit allerdings beständig Dritten zur Nutzung überlassen (s. dazu die diesbezüglichen Ausführungen zu Bst. c), schliesst dies das Vorliegen dieses Ausnahmegrundes aus.

Gewerbliche Bauträger haben die Schaffung von Wohnraum zum Unternehmensgegenstand und sind daher auf den Verkauf der Wohneinheiten angewiesen. Wohneinheiten leer stehen zu lassen, steht daher nicht im Interesse der Bauträger. Aus diesem Grund sollen gemäss **Bst. g** Wohneinheiten, 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.

Wohneinheiten, die aufgrund ihres Zustandes den Erfordernissen der Sicherheit und Gesundheit nicht entsprechen und deren Instandsetzung wirtschaftlich nicht zumutbar ist, sollen gemäss **Bst. h** nicht abgabepflichtig sein. Dieser Ausnahmetatbestand orientiert sich am Art. 90 Abs. 4 des BauG, wonach bei Vorliegen der genannten Voraussetzungen auch ein baurechtlicher Instandsetzungsauftrag nicht in Frage kommt.

In **Bst. i** wird die Ausnahme statuiert, dass Wohneinheiten, die nicht an eine Wasserversorgungsanlage angeschlossen sind, nicht abgabepflichtig sein sollen. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um eine Wasserversorgungsanlage der Gemeinde oder einer anderen Eigentümerschaft handelt.

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 Vorliegen der Voraussetzungen in **Abs. 4 Bst. a bis c (kumulativ)** keiner Abgabepflicht unterliegen.

Herr **Felix Beck** moniert, dass durch unterschiedliche Erlasse (Verordnung der Regierung und Reglement der Gemeinde) unnötige Komplexität und administrativer Aufwand entstehe.

*Die Regierung hat grundsätzlich die Kompetenz, gestützt auf das Gesetz Verordnungen zu erlassen. Diese dienen dazu, im Bedarfsfall spezifische Punkte des Gesetzes klarzustellen bzw. detailliert und allgemeingültig zu regeln. Im Reglement der Gemeinde soll hingegen gemäss Vorgaben des Gesetzes bspw. die Höhe der Zweitwohnungsabgabe oder die Ausnahme für Maiensäss-, Vorsäss- oder Alpgebäude festgelegt werden. Die unterschiedlichen Erlasse folgen dem Stufenbau der unterschiedlichen Ebenen. Die Regierung kann darin keine unverhältnismässige Komplexität erkennen.*

**Abs. 5** enthält die den Abgabepflichtigen im Verfahren zukommenden Obliegenheiten. Personen, die sich auf eine Ausnahme nach Abs. 3 oder 4 berufen, haben die Umstände nachzuweisen (Mitwirkungspflicht). Kann ihnen ein Nachweis nach den Umständen des Einzelfalls nicht zugemutet werden, genügt die Glaubhaftmachung. 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 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 die Eigentümerin oder der Eigentümer der Zweitwohnung. 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 Wohneinheit 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.

**Abs. 2:** Miteigentümerinnen und Miteigentümer, ausgenommen beim Stockwerkeigentum, schulden die Abgabe zur ungeteilten Hand. Das Stockwerkeigentum stellt einen Sonderfall des Miteigentums dar. Stockwerkeigentum ist das der Miteigentümerin oder dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschliesslich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Ist eine Wohneinheit 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.

Im Vernehmlassungsbericht war vorgesehen, dass die Abgabepflicht auf die Mieterin bzw. den Mieter übergeht, wenn eine Zweitwohnung über das gesamte Kalenderjahr an eine bestimmte Person vermietet wird. Diese Bestimmung wurde in verschiedenen Stellungnahmen kritisch hinterfragt. So wies die **Gemeinde Triesenberg** darauf hin, dass der Dauermieter kaum «greifbar» sein wird, wenn er seinen Wohnsitz im Ausland hat. Daher wäre es nach Ansicht der Gemeinde

bedeutend einfacher, wenn der Eigentümer einer Zweitwohnung die Abgabe zahle und diese an die Mieter weiterverrechnet. Vor diesem Hintergrund hat die Regierung beschlossen, von der Bestimmung abzusehen.

#### **Zu Art. 6 – Bemessungsgrundlage**

Gemäss **Abs. 1** ist die jährliche Abgabe auf der Grundlage der Bruttogeschossfläche der Zweitwohnung zu bemessen. Die Berechnung der Bruttogeschossfläche richtet sich nach Art. 42 Abs. 4 des Baugesetzes.<sup>17</sup> Demnach gilt als Bruttogeschossfläche die Summe aller dem Wohnen, Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Aussenwandquerschnitte werden nicht mitgerechnet. Nicht angerechnet werden weiters, unter den in Art. 42 Abs. 4 BauG erwähnten Bedingungen, Kellerräume, Dachgeschossflächen, Räume der Haustechnik sowie Waschküchen und Trockenräume, Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen und dergleichen, offene Bauteile, wie Dachterrassen, Gartensitzplätze, Balkone und Laubengänge, innere Erschliessungsflächen und Aufzüge, die in Dach- und Kellergeschossen nicht anrechenbare Räume erschliessen und Räume gegen Aussenluft (Balkone, Terrassen und dergleichen) mit einer Einfachverglasung, soweit sie nicht aktiv beheizt werden.

Die **Gemeinde Triesenberg** ist der Ansicht, die Wohnfläche sei unnötig kompliziert definiert, weil auch Gemeinschaftsflächen prozentual miteinzuberechnen seien. Ebenso stellt Herr **Felix Beck** in seiner Stellungnahme verschiedene Aspekte sowie die Praktikabilität der Bemessungsgrundlage für die Wohnfläche in Frage.

*Aufgrund der Rückmeldungen aus der Vernehmlassung hat die Regierung entschieden, in Bezug auf die Definition der Wohnfläche auf die Bruttogeschossfläche (BGF)*

---

<sup>17</sup> Baugesetz (BauG) vom 11. Dezember 2008, LGBl. 2009 Nr. 44 idgF.

*gemäss Baugesetz abzustellen. Diese Bemessungsgrundlage ist einfacher als die ursprünglich vorgesehene Definition der Vorarlberger Rezeptionsvorlage, da keine separaten, zusätzlichen Berechnungen vorgenommen werden müssen, sondern die erforderlichen Daten in der Regel bei den Gemeinden bzw. bei der Baubehörde bereits vorliegen. Der bürokratische Aufwand kann hierdurch minimiert werden.*

**Abs. 2:** Verändert sich während des Kalenderjahres die für die Bemessung der Abgabe relevante Bruttogeschossfläche, wäre ein blosses Abstellen auf die im Entstehungszeitpunkt der Abgabe (Ablauf des Kalenderjahres) bestehende Bruttogeschossfläche nicht sachgerecht. Vielmehr soll bei Änderung der Bruttogeschossfläche während des Kalenderjahres bei der Bemessung auf die unterschiedlichen Bruttogeschossflächen während des Kalenderjahrs abgestellt werden, wobei die Abgabe anteilig nach den jeweiligen Monaten der geänderten Bruttogeschossfläche zu bemessen ist. Die Bemessungsgrundlage ändert sich dabei zu Beginn des Monats, der auf die Vollendung des Bauvorhabens folgt.

*Beispiel: Die Gemeinde X legt den Betrag für die Zweitwohnungsabgabe mittels Reglement mit 15 Franken pro m<sup>2</sup> der Bruttogeschossfläche fest. A ist Eigentümer einer Zweitwohnung in der Gemeinde X, ohne dass er eine Ausnahme nach Art. 4 Abs. 3 oder 4 geltend machen kann. Die Wohneinheit verfügt über eine Bruttogeschossfläche von 100 m<sup>2</sup>, wobei A die Wohneinheit während des Kalenderjahres auf eine Bruttogeschossfläche von 120 m<sup>2</sup> vergrössert; Bauvollendung ist der 15.09.2025. Vom 01.01.2025 bis zum 30.09.2025 ist die Abgabe anteilig von 100 m<sup>2</sup> (15 Franken/12 Monate x 9 Monate x 100 m<sup>2</sup> = 1'125 Franken) zu bemessen, vom 01.10.2025 bis 31.12.2025 anteilig von 120 m<sup>2</sup> (15 Franken/12 Monate x 3 Monate x 120 m<sup>2</sup> = 450 Franken). Die Abgabe für das Jahr 2025 beträgt somit gesamt 1'575 Franken.*

**Abs. 3:** Auf Verlangen der Gemeinde hat die Eigentümerin oder der Eigentümer die erforderlichen Planunterlagen zur Berechnung der Bruttogeschossfläche



vorzulegen. Planunterlagen, die der Gemeinde als Bauverwaltung bereits vorliegen, müssen nicht vorgelegt werden. Von der Vorlagepflicht betroffen sind aber jene Planunterlagen, die der Bauverwaltung 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** legen den Rahmen für die Höhe der Zweitwohnungsabgabe fest. Die Höhe der Abgabe ist von der Gemeinde mit Reglement festzulegen. Die Einordnung der Gemeinden in die Kategorien nach Abs. 1 Bst. a bis c erfolgt anhand der Daten des Amtes für Statistik per 31. Dezember des Jahres, das dem für die Abgabe massgeblichen Kalenderjahr vorangeht. Durch die Kategorisierung der Gemeinden wird erreicht, dass mit einem höheren Anteil an Zweitwohnungen auch eine höhere Lenkungswirkung verbunden ist.

Aktuell könnte einzig die Gemeinde Triesenberg mit einem Anteil von 44.5% an «nicht belegten Wohneinheiten» den Höchstabgabesatz von 15 Franken (Kategorie a) erheben. Im Gebiet Malbun beträgt der Anteil «nicht belegter Wohneinheiten» 95% und im Gebiet Steg 84%. Das restliche Gemeindegebiet weist einen Anteil «nicht belegter Wohneinheiten» von 22% auf. Von den 501 nicht belegten Wohneinheiten im Malbun haben 19 Wohnungen eine Grösse zwischen 1-30 m<sup>2</sup> (Steg 2), 71 zwischen 31-60 m<sup>2</sup> (Steg 12), 153 zwischen 61-90 m<sup>2</sup> (Steg 20), 227 zwischen 91-150 m<sup>2</sup> (Steg 103) und 31 mit 150 oder mehr m<sup>2</sup> (Steg 10).

	Wohnungsfläche								
	Total	1 - 30 m <sup>2</sup>	31 - 60 m <sup>2</sup>	61 - 90 m <sup>2</sup>	91 - 150 m <sup>2</sup>	151 - 200 m <sup>2</sup>	201 - 250 m <sup>2</sup>	251+ m <sup>2</sup>	unbekannt
<b>Wohneinheiten nicht belegt</b>	<b>981</b>	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
<b>Gebiet Malbun</b>	<b>501</b>	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
<b>Gebiet Steg</b>	<b>147</b>	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	-	-
<b>restliches Gemeindegebiet</b>	<b>333</b>	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)<sup>18</sup>**

In Vernehmlassungsbericht war zudem ein absoluter Höchstbetrag für Wohneinheiten von 150m<sup>2</sup> und grösser vorgesehen. Die **Gemeinde Triesenberg** hinterfragte die Sinnhaftigkeit der Obergrenze, zumal bei zwei Wohnungen mit je 100m<sup>2</sup> beide Einheiten voll angerechnet würden. Die Regierung kann die Argumentation der Gemeinde Triesenberg nachvollziehen und verzichtet daher auf die absolute Obergrenze.

Herr **Felix Beck** ist der Ansicht, die Abstufung der Abgabenhöhe nach Zweitwohnungsanteil der Gemeinde sei ungerecht. Die Abgabehöhe solle für alle gleich festgelegt werden. Ausserdem sei es nicht zielführend, Höchstbeträge einer Abgabe

<sup>18</sup> Sonderauswertung auf Grundlage der Gebäude- und Wohnungsstatistik 2022 und der Bevölkerungsstatistik per 31.12.2022.

in einem Gesetz zu verankern. Bei jeder Änderung müsse der Landtag wiederum darüber befinden.

*Gemäss dem im Steuerrecht geltenden Bestimmtheitsgebot müssen die wesentlichen Elemente einer Steuer in einem formellen Gesetz festgelegt werden. Dazu gehören neben dem Kreis der Abgabepflichtigen und dem Gegenstand (Abgabeobjekt) der Steuer auch die Grundzüge der Bemessung. Die maximale Höhe der Abgabe ist daher im Gesetz selber festzulegen.*

**Abs. 3:** Die Gemeinde erhält durch Abs. 3 die Möglichkeit, in bestimmten Teilen des Gemeindegebiets unterschiedliche Beträge pro Quadratmeter der Bruttogeschossfläche der Zweitwohnung festzusetzen. Voraussetzung für die Festlegung eines anderen Betrages für ein bestimmtes Gebiet ist, dass in diesem Gebiet der Anteil an Wohneinheiten, 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 gebunden ist. Durch eine unterschiedliche Abgabenhöhe kann die Gemeinde die Lenkungswirkung in Abhängigkeit von der touristischen Nutzung, dem Zweitwohnungsanteil und der beabsichtigten Förderintensität in ihrem Gemeindegebiet differenziert ausgestalten.

Sollte die Gemeinde Triesenberg von der Möglichkeit Gebrauch machen, eine Zweitwohnungsabgabe unter Anwendung des gesetzlichen Höchstabgabensatz zu erheben, so könnte die Gemeinde beispielsweise eine Unterteilung der verschiedenen Gemeindegebiete wie folgt vornehmen (Szenario «Gemeindegebiete»):

Für Ferien-/Zweitwohnungen in Malbun oder Steg 15 Franken/m<sup>2</sup>; dies ergibt jährlich 1'500 Franken bei einer Geschossfläche von 100 m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup> \* 15 Franken/m<sup>2</sup>).

Für Ferien-/Zweitwohnungen im restlichen Gemeindegebiet 10 Franken/m<sup>2</sup>; dies ergibt jährlich 1'000 Franken bei einer Geschossfläche von 100 m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup> \* 10 Franken/m<sup>2</sup>).

Die **Gemeinde Triesenberg** stellt in ihrer Stellungnahme die Frage, ob es möglich ist, dass in bestimmten Gemeindegebieten komplett auf die Abgabe verzichtet wird.

*Diese Frage kann bejaht werden. Den Gemeinden steht im Falle der Festlegung von bestimmten Gemeindegebieten offen, den Abgabesatz in bestimmten Gebieten auf 0 Franken festzulegen und somit auf die Abgabe in diesem Teilgebiet zu verzichten.*

Aus Sicht von Herrn **Felix Beck** ergeben sich aufgrund der Möglichkeit, unterschiedliche Abgabensätze für verschiedene Gemeindegebiete festzulegen, auch Einnahmen pro Teilgebiet. In diesem Zusammenhang stelle sich die Frage, wie die Ausgaben pro Teilgebiet bewerkstelligt würden.

*Eine Einschränkung der Mittelverwendung nach Teilgebieten ist im Gesetz nicht vorgesehen.*

**Abs. 4** sieht vor, dass bei Wohneinheiten, 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 mit Reglement der Gemeinde festgesetzten Abgabensatz und der Bruttogeschossfläche zusammensetzt.

Die Abgabe vermindert sich um 30%, wenn die Wohneinheit 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 Wohneinheit, die eine Benutzung der Wohneinheit im Winter üblicherweise nicht

zulässt. Dabei sind für die Beurteilung, ob eine Wohneinheit im Winter nicht benutzbar ist, nicht subjektive, sondern objektive Gründe massgeblich. Eine Unbenutzbarkeit liegt insbesondere dann vor, wenn die Wohneinheit über gar keine Möglichkeit des Heizens verfügt. Ist eine Heizung, welcher Art auch immer, vorhanden, die eine Benutzung der Wohneinheit während des Winters zulässt, schliesst dies das Vorliegen des Ausnahmetatbestands aus.

Ist die Wohneinheit nicht benutzbar, weil sämtliche Zugangsmöglichkeiten zur Wohneinheit aufgrund von ausserordentlichen Naturereignissen, wie erfolgten Lawinenabgängen, 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 Wohneinheit trotz des ausserordentlichen Naturereignisses beispielsweise zu Fuss erreicht werden, so schliesst dies die Benutzbarkeit grundsätzlich nicht aus. Wird die Wohneinheit durch ein ausserordentliches Naturereignis vollends zerstört, liegt keine Zweitwohnung 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 Wohneinheiten, 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 Wohneinheit eine Abgabe fällig, 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 Wohneinheit 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

Wohneinheit im Gebäude- und Wohnungsregister können aber ein Indiz für die Benutzbarkeit darstellen.

*Beispiel: Die Gemeinde X legt mit Reglement die Abgabenhöhe mit 15 Franken pro m<sup>2</sup> der Bruttogeschossfläche fest. A ist Eigentümer einer 100 m<sup>2</sup> Wohneinheit in der Gemeinde X, wobei der Bau der Wohnung am 15.03.2025 vollendet wird. A nutzt diese Wohneinheit 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 m<sup>2</sup> / 12 Monate x 9 Monate = 1'125 Franken). Die Abgabe für das Jahr 2025 beträgt somit 1'125 Franken.*

Beim Abbruch der Wohneinheit 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 Wohneinheit am 15.09.2025 abgebrochen wird. A nutzt diese Wohneinheit 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 x 100 m<sup>2</sup> / 365 Tage x 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 Bruttogeschossfläche und einer allfälligen Verminderung der Abgabe nach Abs. 4 und 5 zusammen.

**Abs. 7:** Für Eigentümerinnen und Eigentümer von Zweitwohnungen, die ihre Wohneinheit für mindestens sechs Wochen im Kalenderjahr vermieten, reduziert sich die Abgabe um die Hälfte. Hierdurch wird für die Eigentümerin oder den

Eigentümer der Zweitwohnung ein zusätzlicher Anreiz geschaffen, die Zweitwohnung zu vermieten. 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 Bruttogeschossfläche und einer allfälligen Verminderung der Abgabe nach den Abs. 4 bis 6 zusammen.

Im Vernehmlassungsbericht war ursprünglich der komplette Entfall der Abgabepflicht vorgesehen, wenn eine Zweitwohnung für mindestens 10 Wochen vermietet wird. Aufgrund verschiedener Stellungnahmen im Rahmen der Vernehmlassung wird vom kompletten Entfall der Abgabe abgesehen und nurmehr eine Halbierung der Abgabepflicht vorgesehen. Dadurch kann die Planbarkeit der Einnahmen für die Gemeinden erhöht werden. Zudem besteht aus Sicht der Regierung mit der Möglichkeit der Halbierung der Abgabe nach wie vor ein starker Anreiz zur Vermietung. Ausserdem wird neu bei der Vermietung auf die Voraussetzung «zu marktüblichen Konditionen» verzichtet. Die Regierung ist der Ansicht, dass die Gefahr der Umgehung über eine «pro forma»-Vermietung mit der Strafbestimmung in Art. 14 ausreichend begegnet wird. Schliesslich sind Vermieter von Ferienwohnungen nach Art. 15 Standortförderungsgesetz und Art. 1 der Verordnung über die Melde- und Taxpflicht bei Beherbergungen dazu verpflichtet, ihre Mieter zu registrieren, von diesen Kurtaxen einzuheben und periodisch abzuliefern. Die Gemeinde kann als Nachweis der Vermietung die Kurtaxenabrechnung einverlangen. Damit besteht, neben der erwähnten Strafbestimmung, eine weitere Hürde für die Umgehung der Abgabe mittels einer «pro forma»-Vermietung.

In ihrer Stellungnahme stellt die **Gemeinde Triesenberg** die Frage, ob es ausreicht, die Vermietung offiziell auszuschreiben/anzubieten oder eine effektive Vermietung mit Einnahmen stattfinden müsse, um von der Reduktion der Abgabe profitieren zu können. Ebenfalls möchte die Gemeinde wissen, was passiere, wenn eine Wohnung nicht vermietet werden kann. Schliesslich wird von Seiten der Gemeinde

moniert, dass Zweitwohnungseigentümer quasi gezwungen werden, ihre Wohnung zu vermieten, um der Abgabe zu entgehen.

*Eine Ausschreibung der Wohnung zur Vermietung reicht nicht aus. Die effektive Vermietung muss gegenüber der Gemeinde nachgewiesen werden (Abs. 8).*

*Zweitwohnungseigentümerinnen und -eigentümer, welche ihre Wohnung nicht vermieten und gleichzeitig auch keine Ausnahme gemäss Art. 4 Abs. 3 oder eine Abgabeminderung gemäss Art. 7 Abs. 4 bis 8 geltend machen, schulden die volle Abgabenhöhe. Neu wird mit Art. 4 Abs. 3 Bst. i eine zusätzliche Ausnahmebestimmung ins Gesetz aufgenommen, wonach die Zweitwohnungsabgabe entfällt, wenn die Wohnung nicht an eine Wasserversorgungsanlage angeschlossen ist. In diesem Fall ist davon auszugehen, dass es sich um eine abgelegene Hütte/Wohnung handelt, welche schwierig zu vermieten wäre.*

*Die Regierung hält fest, dass keine Zweitwohnungseigentümerinnen und -eigentümer gezwungen werden, ihre Wohnung zu vermieten. Der Zweck der Abgabe, nämlich die Tourismusförderung, wird erfüllt, wenn die Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Wohnung vermieten und ebenfalls wenn sie darauf verzichten. Im Falle der Vermietung bei Nichtgebrauch führt zusätzlicher Wohnraum zu einer besseren Auslastung der Infrastruktur im Berggebiet. Im Falle des Verzichts auf Vermietung fliesst die höhere Abgabe via Gemeinde in die Tourismusförderung.*

**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 – Entstehung, Fälligkeit und Veranlagung der Abgabe**

**Abs. 1 und 2:** Als Entstehungszeitpunkt für die Abgabeschuld 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. Aus dem Entstehungszeitpunkt zum Ende des Jahres resultiert, dass der Fälligkeitszeitpunkt erst im folgenden Jahr festgelegt werden kann. Die abgabepflichtige Person hat jährlich innerhalb einer Frist von drei Wochen nach Aufforderung durch die Gemeinde eine Deklaration mit den für die Bemessung der Abgabenhöhe erforderlichen Angaben einzureichen. Dazu gehören beispielsweise allfällige Nachweise über das Vorliegen von Ausnahmen nach Art. 4 Abs. 3 oder Angaben und Nachweise zur Vermietungsdauer, falls die abgabepflichtige Person eine Reduktion der Abgabe nach Art. 7 Abs. 7 geltend macht.

**Abs. 3:** Die Veranlagung erfolgt durch die Gemeinde auf Grundlage der Deklaration (Abs. 2) und der im Zweitwohnungsverzeichnis eingetragenen Daten (Art. 11).

**Abs. 4 und 5:** Unterbleibt die Deklaration oder ist sie unvollständig, so nimmt die Gemeinde die Veranlagung nach pflichtgemäßem Ermessen vor (Abs. 4). Die Abgabe wird mit der Zustellung der Veranlagungsverfügung der zuständigen Gemeindesteuerkasse fällig und ist innerhalb von 30 Tagen ab Zustellung zu entrichten (Abs. 5).

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

#### **Zu Art. 9 – Verwendung der Abgabe**

Wie unter Art. 9 **Abs. 1** 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. Neu wird Art. 9 mit dem Passus ergänzt, wonach die Gemeinden in der Gemeinerechnung jährlich detailliert über die Einnahmen und deren Verwendung informieren müssen (**Abs. 2**). Die Gemeinden sollen demnach über die Verwendung der Mittel Rechenschaft ablegen.

Herr **Felix Beck** ist der Ansicht, dass der Begriff «Tourismusförderung» sehr weit gesteckt sei und er sich korrektere Begrifflichkeiten wünsche.

*Aus Sicht der Regierung ist die Formulierung «Tourismusförderung» auf Gesetzesstufe ausreichend bestimmt und zweckmässig. Wie beschrieben zählen dazu beispielsweise die Finanzierung von touristischen Einrichtungen bzw. touristischer Infrastruktur und von Veranstaltungen oder Beiträge an Tourismusorganisationen.*

### **Zu Art. 10 – Vollzug**

Art. 10 regelt 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 nach Art. 7, zu den Ausnahmen nach Art. 4 Abs. 4 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**).

Aus Sicht der **Gemeinde Triesenberg** führt die Gesetzesbestimmung, dass das Reglement durch die Regierung genehmigt werden muss, zu Verzögerungen. Es wird hinterfragt, ob dies erforderlich ist.

*Die Regierung ist der Ansicht, dass die Genehmigung des Reglements durch die Regierung sinnvoll ist und darauf nicht verzichtet werden soll. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Regelungen auf Gemeindeebene dem vom Gesetz vorgegebenen Rahmen entsprechen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Reglemente häufig angepasst werden.*

### **Zu Art. 11 – Zweitwohnungsverzeichnis**

Gemäss Art. 11 **Abs. 1** haben Gemeinden, die eine Zweitwohnungsabgabe 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. 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.

Gemäss Stellungnahme von Herrn **Felix Beck** wäre die «Persönliche Identifikationsnummer (PEID)» und die Verbindung zum Zentralen Personenregister die bessere Lösung.

*Auf Anregung von Herrn Beck wird die PEID-Nummer bei den Identifikationsdaten ergänzt.*

**Abs. 2** ermächtigt die Behörde, eine Datenabfrage im Zentralen Personenregister (Art. 14 ZPRG) nach dem Kriterium Adresse durchzuführen, in die Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters Einsicht zu nehmen sowie auf die Daten der

Baubehörde hinsichtlich der betreffenden Wohnung zuzugreifen. Die Einsichtnahme in die genannten Register ist für den Vollzug des Gesetzes unerlässlich.

#### **Zu Art. 13 – Beschwerde**

Der **Verwaltungsgerichtshof** hat in seiner Stellungnahme im Rahmen der Vernehmlassung darauf hingewiesen, dass für Verwaltungsstrafverfahren Verfahrensgarantien gemäss Art. 6 EMRK gelten. Da die Regierung kein Tribunal iSv Art. 6 EMRK ist, könne sie diese Garantien nicht erfüllen. Der Rechtsmittelweg solle daher von den Gemeinden an die Landessteuerkommission, die ein Tribunal nach Art. 6 EMRK ist, gehen. D.h. Veranlagungsverfügungen der Gemeinden sollen an die Landessteuerkommission angefochten werden können.

*Diese Feststellung des Verwaltungsgerichtshofs ist richtig. Mit Art. 13 wird neu eine Bestimmung zum Rechtsmittelverfahren aufgenommen und die Landessteuerkommission als Rechtsmittelinstanz vorgesehen.*

#### **Zu Art. 14 – Busse**

Mit Art. 14 **Abs. 1** erhalten die Gemeinden die Möglichkeit, Bussen in Höhe von bis zu 5'000 Franken auszusprechen, wenn eine abgabepflichtige Person versucht, sich durch unrichtige oder unvollständige Angaben über die tatsächlichen und rechtlichen Wohnverhältnisse oder in anderer Weise vorsätzlich der Abgabepflicht zu entziehen. Strafbehörde ist die Gemeindesteuerkasse. Bei fahrlässiger Begehung wird die Strafobergrenze auf die Hälfte herabgesetzt (**Abs. 2**). Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach den Vorschriften des Gemeindegesetzes und des Gesetzes über die allgemeine Landesverwaltungspflege (**Abs. 3**). In **Abs. 4** wird klargestellt, dass die Bezahlung einer Busse nicht von der Pflicht zur Entrichtung der geschuldeten Abgabe befreit.

Die **Gemeinde Triesenberg** ist der Ansicht, die maximale Busse sei zu tief und sie solle mindestens 5'000 Franken betragen.

*Die Regierung ist ebenfalls der Ansicht, dass die maximale Bussenhöhe mit 2'000 Franken im Vernehmlassungsbericht zu tief angesetzt wurde. Die Bussenhöhe von max. 5'000 Franken erscheint angemessener, um Verstössen gegen das Gesetz vorzubeugen.*

Herr **Felix Beck** fordert in seiner Stellungnahme, dass diejenigen Gemeinden, die eine Abgabe auf Zweitwohnungen erheben, in der Gemeinderechnung nachweisen müssen, dass die eingenommenen Gelder teilgebietsgerecht verwendet worden sind. Die Regierung habe dies jährlich zu kontrollieren. Bei Missbrauch soll der Gemeinde der Finanzausgleich gekürzt werden.

*Wie bereits weiter oben festgehalten, ist eine Einschränkung der Mittelverwendung nach Teilgebieten im Gesetz nicht vorgesehen.*

#### **Zu Art. 15 – Durchführungsverordnungen**

Art. 15 ermächtigt die Regierung, die zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlichen Verordnungen zu erlassen.

#### **Zu Art. 16 – 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 Inkrafttreten der 1. Januar 2025 vorgeschlagen.

## **6. VERFASSUNGSMÄSSIGKEIT / RECHTLICHES**

Gemäss Art. 24 Landesverfassung hat der Landesgesetzgeber die grundsätzliche Kompetenz, Steuern zu erheben und ist gemäss Abs. 2 auch gehalten, «neue

Einnahmequellen» zu erschliessen, wenn diese zur Abdeckung öffentlicher Bedürfnisse erforderlich sind. Die Zuständigkeit des Staates zur Steuererhebung ist in Liechtenstein in umfassender Weise gegeben. Dem Gesetzgeber kommt bei der Ausgestaltung der Steuerarten ein grosser Gestaltungsspielraum zu. Es liegt auf der Hand, dass die geplante Abgabe – wie jede Abgabe – die Eigentumsrechte der Steuerpflichtigen beschränkt. Diese Beschränkung basiert indes auf einer formellen gesetzlichen Grundlage, liegt im öffentlichen Interesse und erscheint – mit Blick auf die moderate Höhe der Abgabe – auch als verhältnismässig. Der Kerngehalt des Eigentumsrechts ist davon nicht tangiert. Geht man davon aus, dass die Gemeinde Triesenberg gestützt auf das Zweitwohnungsabgabegesetz für das Gebiet Malbun die maximal mögliche Abgabe von 15 Franken pro m<sup>2</sup> der Bruttogeschossfläche festsetzt, ergibt dies bei einer Wohnung von 100 m<sup>2</sup> eine jährliche Abgabe von 1'500 Franken. Dieser Betrag ist in Bezug zu setzen zum Wert der Wohnung.

Das Zweitwohnungsabgabegesetz entspricht den verfassungsrechtlichen Anforderungen des Bestimmtheitsgebotes. Das Gesetz legt den Kreis der Abgabepflichtigen und den Abgabegegenstand fest. Die Grundzüge der Bemessung, d.h. die Kriterien, nach denen die Abgabe zu bemessen ist, sind im Gesetz ausführlich geregelt. Wesentlich ist dabei, dass die maximale Höhe der Abgabe in einer differenzierten Weise festgelegt wird.

Als ausdrücklich zulässig erklärt es der Staatsgerichtshof, die Kompetenz zur Erhebung öffentlicher Abgaben an den Gemeinderat als «kommunale Legislative» zu übertragen (StGH 1994/28 in LES 3/1999; vgl. Herbert Wille, LPS 38, Seite 652). Die Delegation von Rechtssetzungsbefugnissen an die Gemeinden ist daher verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden.

Die Zweitwohnungsabgabe enthält unterschiedliche Elemente von Abgabearten, namentlich Elemente einer Sondersteuer in Form einer Kostenanlastungssteuer

(fiskalischer Zweck) sowie einer Lenkungsabgabe (Lenkungszweck). Die rechtliche Qualifikation ist jedoch nicht entscheidend, da dem Erfordernis der formellen gesetzlichen Grundlage prinzipiell entsprochen wird. Die Abgabe erhält den Charakter einer Sondersteuer, die ausschliesslich zur Tourismusförderung verwendet werden darf (Art. 9 ZWAG). Über die Möglichkeit der Halbierung der Abgabe bei Fremdvermietung soll erreicht werden, dass in den Feriengebieten mehr Wohnungen vermietet werden, was dem öffentlichen Interesse der besseren Auslastung der Tourismusinfrastruktur dient. Neben dem fiskalischen Zweck kommt der Abgabe damit auch eine Lenkungsfunktion zu. Die über die Lenkungswirkung erreichte «Aktivierung des bereits vorhandenen Wohnraums» führt zu einer Vergrösserung und Diversifizierung des Angebots und bewirkt eine Erhöhung der Gesamtnachfrage.

Aus Sicht der Regierung gibt es zudem sachlich haltbare Gründe, für die Tragung der für die Tourismusinfrastruktur anfallenden Aufwendungen die Personengruppe der Zweitwohnungseigentümerinnen und -eigentümer in besonderer Weise heranzuziehen. In diesem Zusammenhang ist auch zu erwähnen, dass es andere Tourismusgebiete im benachbarten Ausland gibt, in denen ebenfalls Zweitwohnungsabgaben erhoben werden, die von den zuständigen Gerichten als rechtmässig qualifiziert wurden.

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass der Regierungsvorlage keine verfassungsmässigen Bestimmungen entgegenstehen.

## **7. AUSWIRKUNGEN AUF VERWALTUNGSTÄTIGKEIT UND RESSOURCENEIN- SATZ**

### **7.1 Neue und veränderte Kernaufgaben**

Mit der gegenständlichen Vorlage werden keine neuen Kernaufgaben geschaffen noch werden bestehende Kernaufgaben verändert.

### **7.2 Personelle, finanzielle, organisatorische und räumliche Auswirkungen**

Mit der Schaffung des vorliegenden Gesetzes sind keine personellen Auswirkungen bei der Landesverwaltung verbunden. Für die Gemeinden, die die Zweitwohnungsabgabe einführen, entsteht administrativer Aufwand einerseits bei der initialen Umsetzung der Abgabe (Ausarbeitung Reglement, Erstellung/Bereinigung Zweitwohnungsregister etc.) und beim jährlichen Vollzug der Abgabe bzw. bei der Veranlagung. Mit der Gesetzesvorlage sind keine organisatorischen oder räumlichen Auswirkungen verbunden.

#### **7.2.1 Aufhebung der Pauschalkurtaxe**

Mit der Einführung der Zweitwohnungsabgabe soll gleichzeitig die Pauschalkurtaxe (Art. 10 der Verordnung über die Melde- und Taxpflicht bei Beherbergungen) entfallen. Die Aufhebung der Pauschalkurtaxe ist 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 Pauschalkurtaxen<sup>19</sup> im Jahr 2022 auf rund 572'000 Franken. Hierbei gilt anzumerken, dass falls das gewünschte Lenkungsziel «Anreiz zur

---

<sup>19</sup> Darunter fallen Hotels, Gasthäuser, Pensionen, Bildungsstätten, Ferienhäuser, -wohnungen und -zimmer, Jugendherbergen, Massenlager sowie Zelte, Wohnwagen und Wohnmobile auf Campingplätzen.



Vermietung von Zweitwohnungen» erreicht wird, auf den zusätzlichen Beherbergungen die Einzelkurtaxe geschuldet ist und diese allenfalls die Mindereinnahmen bei Liechtenstein Marketing vermindern, kompensieren oder überkompensieren können.

### 7.2.2 Mögliche Einnahmen bei der Gemeinde Triesenberg

Die nachfolgende Tabelle zeigt die theoretisch für die Gemeinde Triesenberg erzielbaren Erträge anhand des Szenarios «Gemeindegebiete»<sup>20</sup>. Zu beachten gilt, dass in dieser Betrachtung weder Ausnahmen von der Zweitwohnungsabgabe noch mögliche Abgabeminderungen, wie z.B. durch Vermietung von Zweitwohnungen, berücksichtigt sind. Ausserdem wird bei dieser Übersicht bei denjenigen Wohnungen, die grösser als 150 m<sup>2</sup> sind, ebenfalls mit einer Wohnungsgrösse von 150 m<sup>2</sup> gerechnet. Die realistisch erzielbaren Erträge für die Gemeinde Triesenberg liegen insgesamt mit hoher Wahrscheinlichkeit tiefer.

---

<sup>20</sup> Für Ferien-/Zweitwohnungen in Malbun oder Steg 15 Franken/m<sup>2</sup>; dies ergibt jährlich 1'500 Franken bei einer Geschossfläche von 100 m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup> \* 15 Franken/m<sup>2</sup>). Für Ferien-/Zweitwohnungen im restlichen Gemeindegebiet 10 Franken/m<sup>2</sup>; dies ergibt jährlich 1'000 Franken bei einer Geschossfläche von 100 m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup> \* 10 Franken/m<sup>2</sup>).

<b>Wohneinheiten nicht belegt [Anzahl]</b>	<b>Total</b>	<b>1 - 30 m<sup>2</sup></b>	<b>31 - 60 m<sup>2</sup></b>	<b>61 - 90 m<sup>2</sup></b>	<b>91 - 150 m<sup>2</sup></b>	<b>151+ m<sup>2</sup></b>
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>
<b>Max. Einnahmen im Szenario «Gemeindegebiete» [in Franken]</b>	<b>Total</b>	<b>1 - 30 m<sup>2</sup></b>	<b>31 - 60 m<sup>2</sup></b>	<b>61 - 90 m<sup>2</sup></b>	<b>91 - 150 m<sup>2</sup></b>	<b>151+ m<sup>2</sup></b>
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 Abgabenminderungen)**

### **7.3 Betroffene UNO-Nachhaltigkeitsziele und Auswirkungen auf deren Umsetzung**

Mit der gegenständlichen Regierungsvorlage wird ein auch in den umliegenden 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 SDGs sind nicht ersichtlich.

### **7.4 Evaluation**

Es ist keine Frist für eine Evaluation vorgesehen.

## II. ANTRAG DER REGIERUNG

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen unterbreitet die Regierung dem Landtag den

### Antrag,

der Hohe Landtag wolle diesen Bericht und Antrag zur Kenntnis nehmen und die beiliegende Gesetzesvorlage in Behandlung ziehen.

Genehmigen Sie, sehr geehrter Herr Landtagspräsident, sehr geehrte Frauen und Herren Abgeordnete, den Ausdruck der vorzüglichen Hochachtung.

**REGIERUNG DES  
FÜRSTENTUMS LIECHTENSTEIN**

*gez. Dr. Daniel Risch*



III. REGIERUNGSVORLAGE

**Zweitwohnungsabgabegesetz (ZWAG)**

vom ...

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 (Zweitwohnungsabgabe).

Art. 2

*Recht zur Abgabeerhebung*

Die Gemeinden sind berechtigt, durch Beschluss des Gemeinderates eine Zweitwohnungsabgabe nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zu erheben.

Art. 3

*Begriffsbestimmungen und Bezeichnungen*

1) Im Sinne dieses Gesetzes gelten als:

- a) „Wohneinheit“: eine Wohnung, die:
1. durch einen separaten Zugang erschlossen ist;
  2. eine eigene Wohn-, Schlaf- und Kochgelegenheit hat; und
  3. als in sich geschlossene funktionelle Einheit benutzbar ist;
- b) „Zweitwohnung“: eine Wohneinheit, für die in Summe mehr als 26 Wochen im Kalenderjahr weder eine Meldung als Wohnsitz nach den Daten des Zentralen Personenregisters noch eine Ausnahme nach Art. 4 Abs. 3 oder 4 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 Abgabepflicht nach diesem Gesetz unterliegen vorbehaltlich Abs. 2 bis 5 sämtliche Zweitwohnungen.

2) In folgenden Fällen ist hinsichtlich der massgeblichen 26 Wochen im Kalenderjahr (Art. 3 Abs. 1 Bst. b) nicht auf das gesamte Kalenderjahr abzustellen, sondern:

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

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

3) Von der Abgabepflicht ausgenommen sind:

- a) Wohneinheiten, die bestimmungsgemäss und beständig Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen dienen;
- b) Wohneinheiten, die bestimmungsgemäss und beständig auch unmittelbar als Arbeitsstätte für Zwecke der selbständigen Berufsausübung mit Kundenkontakten verwendet werden;
- c) eine bisher als Wohnsitz verwendete Wohneinheit, die aufgrund der Betreuung der eigentumsberechtigten Person in einer stationären Einrichtung oder aus vergleichbaren Gründen von dieser nicht mehr als Wohnsitz verwendet werden kann; dies gilt nicht, wenn die Wohneinheit beständig Dritten zur Nutzung überlassen wird;
- d) Wohneinheiten, die bestimmungsgemäss und beständig für Zwecke der notwendigen Pflege oder Betreuung von Menschen verwendet werden;
- e) eine Wohneinheit, die den Anforderungen, wie sie nach den bautechnischen Vorschriften für barrierefrei zu gestaltende Wohneinheiten gelten, entspricht und dem Eigentümer als Altersvorsorge dient, sofern der Eigentümer den Wohnsitz in derselben Gemeinde in einer Wohnung hat, die über keinen barrierefreien Zugang verfügt; dies gilt nicht, wenn die Wohneinheit beständig Dritten zur Nutzung überlassen wird;
- f) eine Wohneinheit in einem Wohnhaus mit höchstens zwei Wohneinheiten, sofern der Eigentümer des Wohnhauses in der anderen Wohneinheit den

Wohnsitz hat; dies gilt nicht, wenn die Wohneinheit beständig Dritten zur Nutzung überlassen wird;

- g) Wohneinheiten gewerblicher Bauträger in der Zeit zwischen Neuerrichtung und erstmaliger Veräusserung, höchstens auf die Dauer von drei Jahren; dies gilt nicht, wenn die Wohneinheit beständig Dritten zur Nutzung überlassen wird;
- h) Wohneinheiten, die aufgrund ihres Zustandes den Erfordernissen der Sicherheit und Gesundheit nicht entsprechen und deren Instandsetzung wirtschaftlich nicht zumutbar ist;
- i) Wohneinheiten, die nicht an eine Wasserversorgungsanlage angeschlossen sind.

4) Die Gemeinde kann mit Reglement bestimmen, dass Wohneinheiten, die Teil eines Maiensäss-, Vorsäss- oder Alpgebäudes sind, nicht der Abgabepflicht unterliegen, wenn:

- a) diese Wohneinheiten ausschliesslich von der abgabepflichtigen Person oder deren nahen Angehörigen benützt werden;
- b) die ortsübliche Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen im betroffenen Gebiet, sofern solche der abgabepflichtigen Person gehören, rechtlich und tatsächlich gesichert ist; und
- c) 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 oder 4 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 der Zweitwohnung. Im Falle eines Eigentümerwechsels während des Kalenderjahres ist jener Eigentümer abgabepflichtig, dem die Abgabenschuld zuzurechnen ist (Art. 4 Abs. 2 Bst. c).

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

### **III. Abgabebemessung und -höhe**

#### Art. 6

##### *Bemessungsgrundlage*

1) Die jährliche Abgabe ist auf der Grundlage der Bruttogeschossfläche der Zweitwohnung zu bemessen. Die Berechnung der Bruttogeschossfläche richtet sich nach Art. 42 Abs. 4 des Baugesetzes.

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

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

4) Die Regierung kann das Nähere mit Verordnung regeln.

#### Art. 7

##### *Höhe der Abgabe*

1) Die Höhe der Abgabe ist von der Gemeinde mit Reglement festzulegen. Die Abgabe darf jährlich je Quadratmeter der Bruttogeschossfläche höchstens betragen:

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

2) Die Einordnung der Gemeinden in die Kategorien nach Abs. 1 Bst. a bis c erfolgt anhand der Daten des Amtes für Statistik per 31. Dezember des Jahres, das dem für die Abgabe massgeblichen Kalenderjahr vorangeht.

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

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

- a) wenn die Wohneinheit aufgrund der einfachen Beschaffenheit, insbesondere mangels entsprechender Heizung, im Winter nicht benutzbar ist: um 30 %;
- b) wenn die Wohneinheit aufgrund ausserordentlicher Naturereignisse, wie erfolgten Lawinenabgängen, Vermurungen und Rutschungen, zumindest einen Monat nicht benutzbar ist: um 10 % für jeden vollen Monat der Unbenutzbarkeit.

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

6) Bei Neuerrichtung der Wohneinheit 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 Wohneinheit gilt dasselbe, wobei der Zeitraum zwischen dem Beginn des Kalenderjahres und dem Abbruch der Wohneinheit 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 vermietet wurde.

8) Personen, die sich auf eine Verminderung nach Abs. 7 berufen, haben die entsprechende Vermietung der Zweitwohnung nachzuweisen.

9) Die Regierung kann das Nähere mit Verordnung regeln.

#### **IV. Abgabenerhebung und -verwendung**

##### **Art. 8**

###### *Entstehung, Fälligkeit und Veranlagung der Abgabe*

- 1) Die Abgabenschuld entsteht mit Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres.
- 2) Die abgabepflichtige Person hat jährlich innerhalb einer Frist von drei Wochen nach Aufforderung durch die Gemeinde eine Deklaration mit den für die Bemessung der Abgabenhöhe erforderlichen Angaben einzureichen.
- 3) Die Abgabe wird auf der Grundlage der von der abgabepflichtigen Person eingereichten Deklaration und der im Zweitwohnungsverzeichnis eingetragenen Daten (Art. 11) veranlagt.
- 4) Unterbleibt die Deklaration nach Abs. 2 oder ist sie unvollständig, so nimmt die Gemeinde die Veranlagung nach pflichtgemäßem Ermessen vor.
- 5) Die Abgabe wird mit der Zustellung der Veranlagungsverfügung der zuständigen Gemeindesteuerkasse fällig und ist innerhalb von 30 Tagen ab Zustellung zu entrichten.
- 6) Die Regierung kann das Nähere mit Verordnung regeln.

##### **Art. 9**

###### *Verwendung der Abgabe*

- 1) Die Einnahmen aus der Zweitwohnungsabgabe sind für die Tourismusförderung zu verwenden.

2) Die Gemeinden informieren in der Gemeinderechnung jährlich detailliert über die Einnahmen und deren Verwendung.

## **V. Organisation und Durchführung**

### **Art. 10**

#### *Vollzug*

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

2) Die Gemeinden erlassen ein von der Regierung zu genehmigendes Reglement, in welchem sie im Rahmen dieses Gesetzes Folgendes festlegen:

- a) die Ausnahmen von der Abgabepflicht nach Art. 4 Abs. 4;
- b) die Höhe der Abgabe nach Art. 7;
- c) das Verfahren der Abgabbeerhebung und -veranlagung.

3) Das Reglement ist nach der Genehmigung der Regierung von der Gemeinde nach Massgabe von Art. 11 des Gemeindegesetzes kundzumachen.

### **Art. 11**

#### *Zweitwohnungsverzeichnis*

1) Gemeinden, die eine Zweitwohnungsabgabe erheben, führen ein elektronisches Verzeichnis über die der Abgabepflicht unterliegenden Zweitwohnungen (Zweitwohnungsverzeichnis).

2) Die Regierung kann das Nähere mit Verordnung regeln.

## 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 (Familiename, Vorname, Geschlecht, Geburtsdatum, PEID, Firmenname und hinsichtlich der vertretungsbefugten Organe Familienname, Vorname, Geschlecht, Geburtsdatum sowie die Handelsregisternummer und die Unternehmens-Identifikationsnummer);
- b) Erreichbarkeitsdaten (Wohnsitzdaten und sonstige Adressdaten, die Telefonnummer, elektronische Kontaktdaten wie insbesondere E-Mail-Adresse und Telefax-Nummer);
- c) Bankverbindungen;
- d) Daten über das Abgabeobjekt, die Ausnahmen von der Abgabepflicht und die Verminderung der Abgabe;
- e) grundstücks-, gebäude- und wohnungsbezogene Daten (z.B. über die Wohnungsbeschaffenheit oder die Bruttogeschossfläche).

2) Zum Zweck der Erhebung der Zweitwohnungsabgabe ist die Gemeinde berechtigt, im Abrufverfahren:

- a) eine Datenabfrage im Zentralen Personenregister (Art. 14 ZPRG) nach dem Kriterium Adresse durchzuführen;
- b) in das Gebäude- und Wohnungsregister Einsicht zu nehmen;
- c) auf die Daten der Baubehörde (insbesondere Bauentscheide und Planunterlagen) für die betreffende Wohneinheit zuzugreifen.

## **VI. Rechtsmittel**

### **Art. 13**

#### *Beschwerde*

1) Gegen Entscheidungen oder Verfügungen der Gemeindesteuerkasse kann binnen 14 Tagen ab Zustellung Beschwerde bei der Landessteuerkommission erhoben werden.

2) Gegen Entscheidungen der Landessteuerkommission kann binnen 14 Tagen ab Zustellung Beschwerde beim Verwaltungsgerichtshof erhoben werden.

## **VII. Strafbestimmungen**

### **Art. 14**

#### *Busse*

1) Wer sich als abgabepflichtige Person durch unrichtige oder unvollständige Angaben über die tatsächlichen und rechtlichen Wohnverhältnisse oder in anderer Weise vorsätzlich der Abgabepflicht entzieht, wird von der Gemeindesteuerkasse mit einer Busse bis zu 5000 Franken bestraft.

2) Bei fahrlässiger Begehung wird die Strafobergrenze nach Abs. 1 auf die Hälfte herabgesetzt.

3) Das Verfahren richtet sich nach den Vorschriften des Gemeindegesetzes und des Gesetzes über die allgemeine Landesverwaltungspflege.

4) Die Bezahlung einer Busse befreit nicht von der Pflicht zur Entrichtung der geschuldeten Abgabe.

## **VIII. Schlussbestimmungen**

### Art. 15

#### *Durchführungsverordnungen*

Die Regierung erlässt die zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlichen Verordnungen.

### Art. 16

#### *Inkrafttreten*

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