

Absender:
Sylvia Lampert-Ferrari
Haberacherstrasse 7
9497 Triesenberg
E-Mail: lampertferrari@powersurf.li

Regierung Fürstentum Liechtenstein

Regierungsgebäude
Peter-Kaiser-Platz 1
Postfach 684
9490 Vaduz

Triesenberg, 30. Januar 2024

**Vernehmlassungsbericht der Regierung betreffend die Schaffung eines Gesetzes
über die Erhebung einer Abgabe auf Zweitwohnungen (Zweitwohnungsabgabegesetz)
vom 16.01.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren

Ich habe mit Interesse den eingangs erwähnten Vernehmlassungsbericht gelesen. Im Kern wird darin ausgeführt:

In Liechtenstein fehle es bislang an einer gesetzlichen Grundlage für die Erhebung einer Abgabe auf Ferien- bzw. Zweitwohnungen. Gemeinden, die eine Zweitwohnungsabgabe einführen, hätten die Einnahmen für die Tourismusförderung und damit zur Erhaltung der Attraktivität als Naherholungs- und Freizeitgebiet einzusetzen. Die Höhe der Abgabe richte sich nach der Geschossfläche der Wohnung und könne von der Gemeinde im Rahmen eines gesetzlich definierten Höchstmasses individuell festgelegt werden. Innerhalb der Gemeinden solle es möglich sein, für einzelne Gebiete unterschiedliche Abgabenhöhen festzulegen. Ebenfalls sehe das Gesetz Ausnahmen vor, bei denen die Abgabepflicht reduziert wird oder ganz entfalle. Beispielsweise sollen Eigentümerinnen und Eigentümer von Zweitwohnungen, welche ihre Wohnung vermieten, von einer Reduktion der Abgabe profitieren können.

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

Im Vernehmlassungsbericht wird eine Wohnung als ein Einfamilienhaus oder eine Wohneinheit in einem Zweifamilienhaus, einem Mehrfamilienhaus oder in einem anderen Gebäude, die über eine Küche oder Kocheinrichtung verfügt, definiert.

Im Vernehmlassungsbericht wird zudem eine Zweitwohnung als eine Wohnung definiert, für die in Summe mehr als 26 Wochen im Kalenderjahr weder eine Meldung als Wohnsitz nach den Daten des Zentralen Personenregisters noch eine Ausnahme (Beherbergungsbetriebe, Arbeitsstätten, Wohnungen, deren Bewohner extern in Betreuung sind, Pflege-/Betreuungswohnungen, Altersvorsorgewohnungen, Zusatzwohnungen, Wohnungen gewerblicher Bauträger) vorliegt.

Ferner wird festgelegt, dass die Gemeinde mittels Reglements bestimmen kann, dass Wohnungen, die Teil eines Maiensäss-, Vorsäss- oder Alpgebäudes sind, nicht der Zweitwohnungsabgabe unterliegen.

In Art. 7 Abs. 4 Bst. a) des Gesetzesentwurfs ist vorgesehen, dass sich die Abgabe im jeweiligen Kalenderjahr um 30% vermindert, wenn die Wohnung aufgrund der einfachen Beschaffenheit, insbesondere mangels entsprechender Heizung, im Winter nicht benutzbar ist.

Diese Regelungen tragen noch zu wenig folgender Sachverhaltskonstellation Rechnung:

Es gibt ältere, noch sehr einfache Hütten, die schon Bestand hatten, bevor es in Liechtenstein touristische Infrastruktur und Angebote für das Berggebiet gab. Diese sind aufgrund ihres noch dominierenden alpwirtschaftlichen Charakters und der sehr einfachen Beschaffenheit (fehlende Heizung, fehlende Isolierung und somit fehlender Wasserzufluss in der kalten Jahreszeit, keine Dusche/Badewanne, teilweise keine Toilette, kein Strom etc.) nicht nur im Winter nicht benutzbar, sondern auch im Sommer nicht vermietbar, da sie beispielsweise weder über Warmwasser oder eine Isolierung noch über eine Dusche/Badewanne, teilweise keine Toilette oder Strom verfügen.

Für diese einfachen Hütten nach alter Väter Sitte sieht der momentane Gesetzesvorschlag keinerlei Lösung vor und wären Eigentümer solcher Hütten verpflichtet 70% der Zweitwohnungsabgabe zu entrichten. Es ist nach meinem Dafürhalten die fehlende Möglichkeit der Vermietbarkeit zu berücksichtigen.

Meiner Meinung nach sollte in diesen Konstellationen eine völlige Befreiung der Zweitwohnungsabgabe erfolgen und wäre diesbezüglich Entsprechendes im Gesetz vorzusehen. Würden diese Hütten zu einem späteren Zeitpunkt einmal saniert und wären im Winter wie Sommer bewohnbar und vermietbar, fielen sie dann später automatisch unter das Abgaberegime. Es wird auch im Vernehmlassungsbericht auf Seite 34 festgehalten, dass Verwendungszwecke von Wohnungen, die einer Nutzung als Wohnsitz entgegenstehen, von der Pflicht zur Entrichtung einer Abgabe ausgenommen werden sollen. Meinem Verständnis nach bedeutet das, dass der Gesetzgeber Räumlichkeiten, die nicht als Hauptwohnsitz genutzt werden können, nicht der Zweitwohnungsabgabe unterwerfen möchte.

§ 2 Bst a) des Vorarlberger Zweitwohnungsabgabegesetzes (ZAG) verweist in Bezug auf die Definition des Wohnungsbegriffs auf § 2 Z. 4 des österreichischen Bundesgesetzes über das Gebäude- und Wohnungsregister, welcher wie folgt lautet:

*Ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der **Befriedigung individueller Wohnbedürfnisse von Menschen** zu dienen.*

Freilich wird ein individuelles Wohnbedürfnis im Jahr 2024 nicht abschliessend durch eine 'Küche oder Kocheinrichtung' definiert, d.h. es kommen noch zahlreiche weitere Bedürfnisse neben dem Essen und Trinken hinzu. So wird auch auf Seite 31 des Vernehmlassungsberichts festgehalten: *Eine Wohnung im Sinne des Zweitwohnungsabgabegesetzes kann erst dann vorliegen, wenn sie der Befriedigung individueller Wohnbedürfnisse von Menschen dienen kann.*

Konkret rege ich an, bei der Definition der Wohnung in Art. 3 des Gesetzesentwurfs das Kriterium 'die über eine Küche oder Kocheinrichtung verfügt' um weitere Kriterien wie Dusche/Badewanne/Toilette, Warmwasser, Isolation, Strom etc. zu ergänzen. Subsidiär wird eine Prüfung dahingehend angeregt, die Ausnahmetatbestände in Art. 4 Abs. 3 des Gesetzesentwurfs zu erweitern.

Freundliche Grüsse



Sylvia Lampert-Ferrari