

Sachverhalt: Aufgrund des erstmals vom Landtag am 08.05.2019 beschlossenen Tiroler Freizeitwohnsitzabgabengesetzes (TFWAG), waren Tiroler Gemeinden verpflichtet, für die Verwendung eines Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz eine Freizeitwohnsitzabgabe zu erheben. Es handelt sich dabei um eine ausschließliche Gemeindeabgabe, welche als Selbstbemessungsabgabe vom Abgabenschuldner jährlich bis zum 30.04. entrichtet werden muss. Bei der Bemessung der Abgabenhöhe wird vom Landesgesetzgeber ein Mindest- und Höchstsatz vorgegeben. Bei der Festlegung ist auf den Verkehrswert der Liegenschaften in der Gemeinde und auf die finanziellen Belastungen durch Freizeitwohnsitze Bedacht zu nehmen.

Vom Gemeinderat der Gemeinde Ehrwald wurden in Verordnungen vom 15.10.2019, vom 03.10.2022 und vom 10.10.2023 die jährliche Freizeitwohnsitzabgabe mit annähernd dem Höchstbetrag festgesetzt. Eine betroffene Person hat im Zuge eines Beschwerdeverfahrens die Verordnung bekämpft und hat schlussendlich der Verfassungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 02.03.2026, V 85-86/2025-8, entschieden, dass diese als gesetzeswidrig aufzuheben sei.

Begründend wurde dazu ausgeführt, dass eine Festlegung mit dem Höchstbetrag nur dann zulässig sei, wenn der Verkehrswert der Liegenschaften im Landesvergleich besonders hoch liege und die Freizeitwohnsitze für die Gemeinde eine besondere Belastung darstellen, welche nicht durch die erhobenen Benützungsgebühren und Fremdenverkehrsabgaben ausgeglichen sei. Dies ist auch im Zuge der Erlassung der Verordnung entsprechend zu dokumentieren bzw. zu begründen. Im Verordnungsakt finden sich keine ausreichenden Dokumente. Die Verordnung war als gesetzeswidrig aufzuheben.

Aufgrund obiger Ausführungen ist die Gemeinde Ehrwald nunmehr verpflichtet, eine neue Verordnung im Sinne des § 4 Abs. 3 des Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz zu erlassen.

Mit 01.01.2023 tritt das TFWAG außer Kraft und das neue Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabengesetz (TFLAG) in Kraft. Die Regelungen zur Freizeitwohnsitzabgabe bleiben im Wesentlichen unverändert aufrecht.

Die Landesregierung hat in ihrer Sitzung am 02.12.2025 die Anpassung der Höchstbeträge beschlossen. Gem. § 4 Abs. 3 TFWAG ist die Höhe abhängig von der Nutzfläche mit Verordnung des Gemeinderates festzulegen. Die Höchstsätze wurden nunmehr wie folgt festgelegt:

- a) bis 30 m² mit 309,- Euro,
- b) von mehr als 30 m² bis 60 m² mit 617,- Euro,
- c) von mehr als 60 m² bis 90 m² mit 893,- Euro,
- d) von mehr als 90 m² bis 150 m² mit 1.267,- Euro,
- e) von mehr als 150 m² bis 200 m² mit 1.774,-Euro,
- f) von mehr als 200 m² bis 250 m² mit 2.281,- Euro,
- g) von mehr als 250 m² mit 2.788,- Euro.

Bei der Festlegung der Abgabe ist auf den Verkehrswert der Liegenschaften in der Gemeinde Bedacht zu nehmen; zudem können erhöhte finanzielle Belastungen der Gemeinde durch Freizeitwohnsitze bei der Festlegung der Abgabe berücksichtigt werden.

Der Verkehrswert auch Marktwert bezeichnet, ist der Preis, den eine Immobilie am Markt erzielen würde, wenn sie unter normalen Bedingungen verkauft wird. Er wird

durch eine Immobilienbewertung ermittelt und berücksichtigt sowohl den Boden- als auch den Gebäudewert. Der Verkehrswert ist entscheidend für die Festlegung des Angebotspreises beim Verkauf einer Immobilie.

Die Grundstückspreise befinden sich in der Gemeinde Ehrwald deutlich im oberen Bereich, über dem Bezirksdurchschnitt und auch über den Preisen der Nachbarbezirke Imst und Landeck. Begründet wird dies unter anderem auch mit der Grenznähe, zumal das ca. 25 km entfernte Garmisch-Partenkirchen einen auch im Vergleich mit sehr teuren Tiroler Bezirken hohen Immobilienpreise aufweist (Durchschnitt EUR 6.500,-/m² - Wohnung). Es erfolgt deshalb immer mehr Zuzug aus dem süddeutschen Raum.

Mit Stand 14.10.2025 und 21.10.2025 (Bezirk Reutte/Ehrwald) wurden nunmehr Verkehrswerte diverser Immobilien erhoben. Der Vergleich stellt sich wie folgt dar:

Bezirk Reutte (Durchschnitt EUR 4.258,11):

| | | | |
|--------------|-------------------|--------------|-------------------------|
| Vils | Wohngebäude | 690.000,00 | 4.662,16/m ² |
| Vils | Wohnhaus | 575.000,00 | 2.884,81/m ² |
| Nesselwängle | Wohngebäude | 1.950.000,00 | 4.531,72/m ² |
| Jungholz | Alpenpension | 990.000,00 | 4.125,00/m ² |
| Lechaschau | 6 Zimmer | 960.000,00 | 4.660,19/m ² |
| Pflach | Wohnhaus mit FEWO | 1.080.000,00 | 2.494,23/m ² |
| Pflach | Haus | 1.550.000,00 | 6.798,25/m ² |
| Schattwald | Zweifamilienhaus | 630.000,00 | 3.775,17/m ² |
| Forchach | 8 Zimmer | 510.000,00 | 3.400,00/m ² |
| Elbigenalp | 8 Zimmer | 430.000,00 | 2.263,16/m ² |
| Reutte | 3-Zimmer-Wohnung | 239.000,00 | 2.879,52/m ² |
| Reutte | Haus | 860.000,00 | 4.716,46/m ² |
| Lermoos | 3 Zimmer | 435.000,00 | 5.437,50/m ² |
| Biberwier | 8 Zimmer | 1.400.000,00 | 6.985,33/m ² |

Gemeinde Ehrwald (Durchschnitt EUR 6.984,61):

| | | | |
|---------|-----------------------------|--------------|-------------------------|
| Ehrwald | Wohnhaus (Privat- und FEWO) | 990.000,00 | 5.598,60/m ² |
| Ehrwald | Wohnhaus (mit zwei FEWO's) | 1.650.000,00 | 7.579,93/m ² |
| Ehrwald | Wohnung Seneca Top 3 | 325.000,00 | 6.018,52/m ² |
| Ehrwald | Wohnung Kleopatra Top 8 | 1.280.000,00 | 8.741,38/m ² |

Mit Stand 02.04.2026 wurden nunmehr Verkehrswert diverser Immobilien auch im Vergleich mit anderen Bezirken erhoben. Der Vergleich stellt sich wie folgt dar:

Bezirk Reutte (Durchschnitt EUR 3.297,65):

| | | | |
|------------|------------------|------------|-------------------------|
| Lechaschau | Doppelhaushälfte | 535.000,00 | 4.179,69/m ² |
| Lechaschau | Eigentumswohnung | 380.000,00 | 2.800,29/m ² |
| Vils | Wohnhaus | 630.000,00 | 4.256,76/m ² |
| Vils | Villa | 999.000,00 | 2.685,48/m ² |

| | | | |
|------------|------------------------|------------|-------------------------|
| Reutte | 3 Zimmer | 390.000,00 | 3.629,26/m ² |
| Reutte | 3 Zimmer | 239.000,00 | 2.879,52/m ² |
| Reutte | 4 Zimmer | 260.000,00 | 3.195,67/m ² |
| Tannheim | 2-Zimmer Wohnung | 229.000,00 | 2.731,07/m ² |
| Tannheim | 3-Zimmer Wohnung | 255.000,00 | 3.351,74/m ² |
| Lechaschau | Gartenwohnung Top 1 | 231.000 | 2.986,81/m ² |
| Lechaschau | 3-Zimmer Wohnung | 279.000,00 | 3.577,84/m ² |

Bezirk Innsbruck-Land (Durchschnitt EUR 3.129,84):

| | | | |
|-----------|---------------------|------------|-------------------------|
| Scharnitz | 3-Zimmer Wohnung | 315.000,00 | 3.873,59/m ² |
| Leutasch | Mehrfamilienhaus | 950.000,00 | 2.700,00/m ² |
| Leutasch | 4-Zimmer Wohnung | 289.000,00 | 2.815,94/m ² |

Bezirk Landeck (Durchschnitt EUR 2.742,23):

| | | | |
|---------|---------------------|------------|-------------------------|
| Nauders | 4-Zimmer Wohnung | 250.000,00 | 1.962,94/m ² |
| Nauders | 3-Zimmer Wohnung | 315.000,00 | 3.521,52/m ² |

Bezirk Imst (Durchschnitt EUR 3.543,00):

| | | | |
|------|---------------------|------------|-------------------------|
| Imst | 3-Zimmer Wohnung | 339.000,00 | 3.766,67/m ² |
| Imst | 4 Zimmer | 395.000,00 | 3.319,33/m ² |

Bezirk Schwaz (Durchschnitt EUR 2.794,53):

| | | | |
|--------|-----------|------------|-------------------------|
| Schwaz | Wohnhaus | 340.000,00 | 2.615,38/m ² |
| Schwaz | Stadthaus | 565.000,00 | 2.973,68/m ² |

Gemeinde Ehrwald (Durchschnitt EUR 6.962,40):

| | | | |
|---------|----------------------------------|--------------|-------------------------|
| Ehrwald | Wohnung Julius Caesar Top 9 | 690.000,00 | 8.064,52/m ² |
| Ehrwald | Wohnung Kleopatra Top 8 | 1.280.000,00 | 8.741,38/m ² |
| Ehrwald | 3 Zimmer | 420.000,00 | 4.827,59/m ² |
| Ehrwald | Wohnhaus mit Privat- und FEWO | 990.000,00 | 5.598,60/m ² |
| Ehrwald | Wohnhaus mit zwei FEWO's | 1.650.000,00 | 7.579,93/m ² |

Diese Gegenüberstellung zeigt die Verkehrswerte im Vergleich und eine überdurchschnittliche Abweichung (teurer) bezirkswweit, aber auch im Vergleich zu den Nachbarbezirken (siehe Durchschnittspreise).

Die Anzahl der Freizeitwohnsitze in Ehrwald zeigt ebenfalls eine deutliche Abweichung zu den anderen Gemeinden des Bezirkes. Der Bezirkshauptort, die Stadtgemeinde Reutte, hat im Vergleich 25 FZW zu 145 FZW in Ehrwald.

| Freizeitwohnsitze nach der Rechtsgrundlage gemäß TROG 2022 (Stand: 03.04.2026) | | | | |
|--|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| Gemeinde | Feststellung nach § 13 Abs. 3 | Baubewilligung nach § 13 Abs. 6 | Ausnahmebewilligung nach §13 Abs. 8 | Freizeitwohnsitze insgesamt |
| Bach | 17 | - | - | 17 |
| Berwang | 80 | - | 1 | 81 |
| Biberwier | 17 | - | - | 17 |
| Bichlbach | 20 | - | - | 20 |
| Breitenwang | - | - | - | - |
| Ehenbichl | 4 | - | - | 4 |
| Ehrwald | 110 | - | 35 | 145 |
| Elbigenalp | 29 | 1 | - | 30 |
| Elmen | 6 | - | - | 6 |
| Forchach | 10 | - | - | 10 |
| Grän | 35 | - | - | 35 |
| Gramais | - | - | - | - |
| Häselgehr | 26 | - | - | 26 |
| Heiterwang | 9 | - | - | 9 |
| Hinterhornbach | 35 | - | - | 35 |
| Höfen | 6 | - | - | 6 |
| Holzgau | 19 | - | - | 19 |
| Jungholz | 42 | - | - | 42 |
| Kaisers | - | 6 | - | 6 |
| Lechaschau | 8 | - | - | 8 |
| Lermoos | 21 | - | 1 | 22 |
| Musau | 1 | - | - | 1 |
| Namlos | 11 | - | - | 11 |
| Nesselwängle | 17 | - | - | 17 |
| Pfafflar | 9 | - | - | 9 |
| Pflach | 31 | - | - | 31 |
| Pinswang | 11 | 1 | - | 12 |
| Reutte | 23 | 1 | 1 | 25 |
| Schattwald | 25 | - | - | 25 |
| Stanzach | 62 | - | - | 62 |
| Steeg | 17 | - | - | 17 |
| Tannheim | 21 | - | - | 21 |
| Vils | 27 | - | - | 27 |
| Vorderhornbach | 16 | - | - | 16 |
| Wängle | 19 | 2 | - | 21 |
| Weißenbach am Lech | 6 | - | - | 6 |
| Zöblen | 5 | - | - | 5 |

Die wichtigsten finanzielle Belastungsfaktoren aufgrund der hohen Freizeitwohnsitzquote:

- **Infrastrukturkosten ohne Ertragsanteile:** Die Gemeinde Ehrwald muss die Infrastruktur wie Straßen, Kanalisation, Wasserversorgung und Müllabfuhr für eine hohe Kapazität bereithalten. Die Freizeitwohnsitznutzer haben nicht ihren Hauptwohnsitz in Ehrwald und somit erhalten die Gemeinden keine

Ertragsanteile vom Bund (die auf Einwohnerzahl basieren), während gleichzeitig Leerstände kaum zu den Infrastrukturkosten beitragen. Die Steuereinnahmen steigen lt. dynamischen Modell (Univ.- Prof. DDr. Jürgen Huber – im Raum Kitzbühel um ca. 184,73 Mill.)

- **Leerstand:** Die Freizeitwohnsitze werden nur wenige Wochen im Jahr genutzt. Dies führt zu sogenanntem „kaltem Leerstand“, bei dem Gebäude den Großteil des Jahres unbewohnt sind. Dies führt zu einer geringeren Auslastung der lokalen Infrastruktur.
- **Saisonale Belastung:** Zu den Nutzungszeiten (Winter-/Sommerurlaub) entstehen Belastungen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, ohne dass eine langfristige wirtschaftliche Wertschöpfung in der Gemeinde verbleibt.
- **Zusätzliche Wertschöpfung** durch ganzjähriges Wohnen oder touristischen Nutzung lt. Studie Univ.- Prof. DDr. Jürgen Huber (Region Kitzbühel zumindest 11,35 Mill.).
- **Zusätzliche Einwohner** aufgrund leistbaren Wohnraumes lt. Studie Univ.- Prof. DDr. Jürgen Huber (Regionalprodukt und Steuern Abgaben steigen).
- **Zusätzliche Arbeitsplätze** aufgrund zusätzlicher betrieblicher Flächen.

In diesem Zusammenhang wird – wie teilweise bereits in obiger Aufzählung auszugsweise dargelegt - auf die Studie von Univ.- Prof. DDr. Jürgen Huber vom März 2026 verwiesen. Die Studie versucht die Wertschöpfung und insbesondere die Entwicklung der Steuereinnahmen einer Region mit hohem Freizeitwohnsitz-aufkommen zu durchleuchten (Bezirk Kitzbühel) und kommt zum Schluss (Conclusio):

Abschließend lässt sich ganz klar sagen, dass der Bezirk Kitzbühel und seine Bevölkerung heute vermutlich deutlich wohlhabender wären, ein höheres Bruttoregionalprodukt, höhere Durchschnittseinkommen und geringere Immobilienpreise hätten und in der Folge auch mehr an Steuern und Abgaben zu den öffentlichen Haushalten beitragen würden, wenn über die letzten Jahrzehnte anstatt 5.711 Freizeitwohnsitzen auf denselben Flächen/Gebäuden je zur Hälfte Wohnraum für Einheimische und touristische Nutzungen errichtet worden wären.

Ergebnis:

Die angeführten Argumente sind insofern relevant, als dass sie die Ansätze der Grundstückswerte lt. Immobilienpreisspiegel des Bezirkes Reutte relativieren und den Vergleich mit anderen Gemeinden des Bezirkes nicht gerecht fertigen.

Dennoch wird von einer Festsetzung der Höchstbemessungsgrundlage abgesehen und eine Bewertung im Sinne der Verkehrswerterhebung in Höhe von 70 % der Höchstbeträge gemäß § 4 Abs. 3 des Tiroler Freizeitwohnsitz- und Leerstandsabgabegesetzes als angemessen erachtet.

Dieser Beschlusstext sowie die Erhebungen des Verkehrswertes von Liegenschaften sind Teil des Ordnungsaktes.

Nunmehr beschließt der Gemeinderat folgende Verordnung zu erlassen:

Dr. Peter Steger
05.05.2026