



# Marktgemeinde Weitensfeld im Gurktal

9344 Weitensfeld, Oberer Platz 9, Bezirk St. Veit an der Glan, Kärnten  
Tel. 04265/242...0, Fax 04265/7452, e-mail: weitensfeld@ktn.gde.at

## V E R O R D N U N G

des Gemeinderates der Marktgemeinde Weitensfeld im Gurktal vom 20.11.2009, Zahl 920/2009, mit welcher eine **Abgabe von Zweitwohnsitzen** ausgeschrieben wird. Gemäß § 1 und § 7 des Kärntner Zweitwohnsitzabgabengesetzes – K-ZWAG, LGBl. Nr. 84/2005, wird verordnet:

### § 1

#### **Ausschreibung**

Die Marktgemeinde Weitensfeld im Gurktal schreibt eine Abgabe von Zweitwohnsitzen aus.

### § 2

#### **Abgabegenstand**

- (1) Als Zweitwohnsitz im Sinne dieses Gesetzes gilt jeder Wohnsitz, der nicht als Hauptwohnsitz verwendet wird.
- (2) Der Hauptwohnsitz einer Person ist dort begründet, wo sie sich in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, hier den Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen zu schaffen; trifft diese sachliche Voraussetzung bei einer Gesamtbetrachtung der beruflichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebensbeziehungen einer Person auf mehrere Wohnsitze zu, so hat sie jenen als Hauptwohnsitz zu bezeichnen, zu dem sie das überwiegende Naheverhältnis hat (Art. 6 Abs. 3 Bundes-Verfassungsgesetz, BGBl. Nr. 1/1930, zuletzt in der Fassung des Bundesverfassungsgesetzes BGBl. I Nr. 106/2005).
- (3) Ein Wohnsitz einer Person ist dort begründet, wo sie eine Wohnung innehat unter Umständen, die darauf schließen lassen, dass sie die Wohnung beibehalten und benützen wird (§ 24 Abs. 1 der Landesabgabenordnung 1991, LGBl. Nr. 128).
- (4) Als Wohnungen gelten eingerichtete, also für Wohnzwecke entsprechend ausgestattete Räumlichkeiten, die vom Inhaber ohne wesentliche Veränderung zur Deckung eines, wenn auch nur zeitweiligen Wohnbedarfes verwendet werden können.

### § 3

#### **Ausnahmen von der Abgabepflicht**

- (1) Nicht als Zweitwohnsitze gelten
  - a) Wohnungen, die zu Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen oder der Privatzimmervermietung verwendet werden,
  - b) Wohnungen im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes, die für land- oder forstwirtschaftliche Betriebszwecke, wie etwa die Bewirtschaftung von Almen oder Forstkulturen, erforderlich sind, sowie Jagd- und Fischerhütten,
  - c) Wohnungen, die für Zwecke des Schulbesuches, der Berufsausbildung oder der Berufsausübung erforderlich sind,
  - d) Wohnungen, die zur Unterbringung von Dienstnehmern erforderlich sind,

- e) Wohnungen, die auch als Hauptwohnsitz verwendet werden,
- f) Wohnungen, die vom Inhaber aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen nicht mehr als Hauptwohnsitz verwendet werden können,
- g) Wohnungen auf Kleingärten im Sinne des § 2 des Kleingartengesetzes, BGBl. Nr. 6/1959, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 98/2002 und
- h) Wohnwägen.

(2) Verfügungsrechte über Wohnungen nach Abs. 1 lit. a, die über die übliche gewerbliche Beherbergung von Gästen oder die Privatzimmervermietung hinausgehen, und Wohnungen nach Abs. 1 lit. b bis d, die nicht ausschließlich zum jeweils angeführten Zweck verwendet werden, schließen die Ausnahme von der Abgabepflicht aus.

#### § 4

##### **Abgabenschuldner und Haftung**

- (1) Abgabenschuldner ist der Eigentümer der Wohnung, der diese selbst als Zweitwohnsitz verwenden kann oder sie einem Dritten zu diesem Zweck unentgeltlich überlässt. Miteigentümer schulden die Abgabe zur ungeteilten Hand; dies gilt nicht, wenn mit dem Miteigentumsanteil das dingliche Recht auf ausschließliche Nutzung einer Wohnung (Wohnungseigentum) verbunden ist.
- (2) Wird die Wohnung länger als ein Jahr zur Verwendung als Zweitwohnsitz vermietet, verpachtet oder sonst entgeltlich überlassen, ist Abgabenschuldner der Inhaber (Mieter, Pächter, Fruchtnießer udgl.) der Wohnung.
- (3) Im Falle der Vermietung oder Verpachtung der Wohnung oder deren sonstigen entgeltlichen Überlassung als Zweitwohnsitz (Abs. 2) haftet der Eigentümer (Miteigentümer) der Wohnung für die Abgabenschulden des letzten vorangegangenen Kalenderjahres. Die Geltendmachung der Haftung des Eigentümers (Miteigentümers) der Wohnung hat durch Bescheid zu erfolgen.
- (4) Die Haftung des Eigentümers (Miteigentümers) der Wohnung nach Abs. 3 tritt nicht ein, wenn er der Gemeinde den Beginn und die Beendigung der Vermietung, Verpachtung oder sonstigen entgeltlichen Überlassung der Wohnung zur Verwendung als Zweitwohnsitz innerhalb eines Monats nach dem Eintritt dieser Umstände nachweislich bekannt gibt.

#### § 5

##### **Entstehen und Dauer der Abgabepflicht**

- (1) Der Abgabenzeitraum dauert vom 1. Jänner bis zum 31. Dezember des Kalenderjahres.
- (2) Die Abgabepflicht entsteht mit Beginn des Monats, in dem die Wohnung als Zweitwohnsitz verwendet werden kann, und endet mit Ablauf des Monats, in dem die Wohnung als Zweitwohnsitz verwendet werden kann.
- (3) Ändert sich während des Kalenderjahres die Person des Abgabenschuldners, hat jeder Abgabenschuldner die Abgabe anteilmäßig, jeweils berechnet nach ganzen Monaten, zu entrichten. Ändert sich während des Kalendermonats die Person des Abgabenschuldners, ist die Abgabe für diesen Monat allein vom neuen Abgabenschuldner zu entrichten, wenn dieser innerhalb dieses Monats mehr als zwei Wochen die Wohnung als Zweitwohnsitz verwenden kann, anderenfalls hat der alte Abgabenschuldner für diesen Monat allein die Abgabe zu entrichten.
- (4) Ändert sich während des Kalenderjahres die Art der Verwendung der Wohnung, ist die Abgabe für die Dauer der Verwendung als Zweitwohnsitz anteilmäßig, jeweils berechnet nach ganzen Monaten, zu entrichten.

(5) Für die Neuerrichtung oder die Änderung einer Wohnung, die als Zweitwohnsitz verwendet wird, gilt Abs. 4 sinngemäß.

## § 6

### Fälligkeit und Entrichtung der Abgabe

(1) Die Abgabe ist jeweils am 1. Dezember fällig und vom Abgabenschuldner bis zum 15. Dezember zu bemessen und an die Gemeinde zu entrichten.

(2) Endet die Abgabepflicht vor dem Ablauf des Kalenderjahres ist die Abgabe an dem diesen Zeitpunkt folgenden übernächsten Monatsersten fällig und bis zum 15. desselben Monats zu entrichten.

## § 7

### Bemessungsgrundlage und Höhe der Abgabe

(1) Die Abgabe wird nach der Nutzfläche der Wohnung bemessen. Als Nutzfläche gilt die gesamte Bodenfläche einer Wohnung gemäß § 2 Z 5 Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 1997 – K-WBFG 1997, in der jeweils geltenden Fassung.

(2) Die Höhe der Abgabe beträgt pro Monat:

- |  |             |
|--|-------------|
| a) bei Wohnungen mit einer Nutzfläche bis 30 m <sup>2</sup>                                | 5 Euro,     |
| b) bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 30 m <sup>2</sup> bis 60 m <sup>2</sup> | 10 Euro,    |
| c) bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 60 m <sup>2</sup> bis 90 m <sup>2</sup> | 18 Euro und |
| d) bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 90 m <sup>2</sup>                       | 28 Euro     |

(3) Die Höhe der Abgabe verringert sich um jeweils 10 vH der festgelegten Abgabebeträge, wenn die Wohnung über keine Zentralheizung, keine elektrische Energieversorgung oder keine Wasserentnahmestelle in der Wohnung verfügt.

(4) Der Abgabenschuldner hat auf Verlangen der Abgabenbehörde die erforderlichen Planunterlagen zur Ermittlung der Nutzfläche der Wohnung zu übermitteln.

## § 8

### Schlussbestimmungen

(1) Diese Verordnung tritt am 01. Jänner 2010 in Kraft.

(2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Weitensfeld im Gurktal vom 29.12.2005, Zahl 920/2005, außer Kraft.

Der Bürgermeister:



*Franz Sabitzer*

(DI [FH] Franz Sabitzer)

Angeschlagen am: 23.11.2009

Abgenommen am: 27. JAN. 2010 *ts*



# Marktgemeinde Weitensfeld im Gurktal

9344 Weitensfeld, Oberer Platz 9, Bezirk St. Veit an der Glan, Kärnten  
Tel. 04265/242...0, Fax 04265/7452, e-mail: weitensfeld@ktn.gde.at

## Erläuterungen zur Zweitwohnsitzabgabeverordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Weitensfeld im Gurktal vom 20.11.2009, Zahl: 920/2009

1.1. Die Gemeinden des Landes Kärnten sind ermächtigt, auf der Grundlage des Kärntner Zweitwohnsitzabgabegesetzes – K-ZWAG, LGBl. 84/2005, eine Abgabe von Zweitwohnsitzen auszuschreiben.

1.2. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Weitensfeld im Gurktal, hat am 20. November 2009 eine Zweitwohnsitzabgabeverordnung erlassen und das Abgabehöchstausmaß wie folgt festgelegt:

- bei Wohnungen mit einer Nutzfläche bis 30 m<sup>2</sup> 5 Euro,
- bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 30 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup> 10 Euro,
- bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 60 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> 18 Euro und
- bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 90 m<sup>2</sup> 28 Euro

(jeweils pro Monat)

1.3. Nach der derzeit geltenden Rechtslage K-ZWAG darf die Abgabe

- bei Wohnungen mit einer Nutzfläche bis 30 m<sup>2</sup> 10,-- Euro,
- bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 30 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup> 20,-- Euro,
- bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 60 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> 35,-- Euro
- bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 90 m<sup>2</sup> 55,-- Euro

jeweils pro Monat nicht überschreiten.

1.4. Der Verfassungsgerichtshof hat am 20. Juni 2009 mit dem Erkenntnis V 11/09 die Zweitwohnsitzabgabeverordnung der Marktgemeinde Kötschach-Mauthen als gesetzwidrig aufgehoben und diese Aufhebung im Wesentlichen damit begründet, dass „*bei der Erlassung der jeweiligen Gemeindeverordnung einerseits die Belastungen der Gemeinde durch Zweitwohnsitze (unter Bedachtnahme auf die von diesen erhobenen Benützungsgebühren und Fremdenverkehrsabgaben) und andererseits der Verkehrswert der Zweitwohnsitze zumindest im Wege einer Durchschnittsbetrachtung der Kärntner Gemeinden zu berücksichtigen seien.*“

1.5. In Anbetracht dessen hat der Gemeindebund in Zusammenarbeit mit der Abteilung 3 - Gemeinden des Amtes der Kärntner Landesregierung einerseits die Verkehrswerte (Preis pro m<sup>2</sup>) der Baugrundstücke für Einfamilienhäuser in den Kärntner Gemeinden erhoben und andererseits sieben wesentliche Aufwendungen der Gemeinden aus der Jahresrechnung 2008 den Wohnsitzen (Haupt- und Zweitwohnsitze) gegenübergestellt.

1.6. Die jeweiligen Durchschnittswerte wurden mit Schreiben des Gemeindebundes vom 19. Oktober 2009 wie folgt mitgeteilt:

### Verkehrswerte Kärnten (Baugrundstückspreis pro m<sup>2</sup>)

Sehr gute Wohnlage	max. Euro 280,--	min. Euro 22,--
Gute Wohnlage	max. Euro 180,--	min. Euro 15,--
Normale Wohnlage	max. Euro 150,--	min. Euro 14,--

## **Belastungen (Euro pro Haushalt)**

Max. Belastung pro Haushalt	Euro 1.498,70
Min. Belastung pro Haushalt	Euro 182,65

2.1. Die Marktgemeinde Weitensfeld im Gurktal hat unter Zugrundelegung von Geschäftsfällen aus den letzten Jahren den durchschnittlichen Verkehrswert für Baugrundstücke wie folgt ermittelt:<sup>1</sup>

Sehr gute Wohnanlage	€ 40,--
Gute Wohnanlage	€ 30,--
Normale Wohnanlage	€ 20,--

Im Vergleich zu den anderen Kärntner Gemeinden liegen die Verkehrswerte in der Marktgemeinde Weitensfeld im Gurktal *im unteren Drittel*.

**II. EXKURS (BEISPIEL):** Gehen Sie lediglich von einem durchschnittlichen Verkehrswert für Baugrundstücke aus, weil Sie **KEINE** großen Differenzierungen zwischen den Gebietsteilen haben, so bedeutet dies für Sie, dass folgende Drittelregel zu beachten wäre:

*Unteres Drittel: bis Euro 100,--*

*Mittelfeld: bis Euro 200,--*

*Oberes Drittel (= Spitzenfeld) über € 200,--*

2.2. Die Marktgemeinde Weitensfeld im Gurktal verzeichnete in der Jahresrechnung 2008 unter den Ansätzen

- VRV 612 + VAV 710 – Straßen
- VRV 010 – Zentralamt
- VRV 530 – Rettungsdienste (Zuwendungen an einschlägige Hilfsorganisationen, ausgenommen der RettungsEURO – VAV 5300/7510)
- VRV 16 - Feuerwehr
- VRV 63 - Schutzwasserbau
- VRV 816 - Öffentliche Beleuchtung
- VRV 8140 – Straßenreinigung

**einen Betrag von € 556.272,33.**

Maßgeblich sind nur die Belastungen der sog. laufenden Gebarung; außergewöhnliche Belastungen, wie die Darlehensrückzahlungen an den Regionalfonds oder außergewöhnliche Einnahmen wie Bedarfszuweisungen, blieben bei der Berechnung unberücksichtigt.<sup>2</sup>

Die Marktgemeinde Weitensfeld im Gurktal hat 963 Haushalte (Anzahl der Hauptwohnsitze und Zweitwohnsitze) und ergibt diese Summe demnach eine Belastung von **€ 577,65 pro Haushalt**.

Im Vergleich zu den anderen Kärntner Gemeinden liegen die Belastungen in der Marktgemeinde Weitensfeld im Gurktal *im Mittelfeld*.

---

<sup>1</sup> Darlegung ihrer Erhebungen betreffend Verkehrswerte der Grundstücke, die Sie dem Gemeindebund zukommen haben lassen.

<sup>2</sup> Dies deshalb, weil die Vergleichbarkeit der „Belastungen“ gegeben sein muss und außergewöhnliche Bauvorhaben (wie der einer neuen Gemeindestraße) diese Vergleichbarkeit nicht mehr gewährleisten würden (verglichen wurden demnach die Daten aller Gemeinden aus 2008).

**III. EXKURS (BEISPIEL):** Haben Sie die Belastungen erhoben, wären diese in Verhältnis zu den Belastungen der anderen Kärntner Gemeinden zu setzen und folgende Drittelregel zu beachten:

**Belastungen (Euro pro Haushalt KÄRNTENWEIT)**

Max. Belastung pro Haushalt      Euro 1.498,70

Min. Belastung pro Haushalt      Euro 182,65

**Belastungen (Euro pro Haushalt im VERHÄLTNIS zum Kärnten Schnitt)**

Unteres Drittel: bis Euro 500,--

Mittelfeld: bis Euro 1.000,--

Oberes Drittel (= Spitzenfeld) über € 1.000,--

3.1. In Anbetracht dessen, dass sich die Marktgemeinde Weitensfeld im Gurktal bei den ermittelten Verkehrswerten im *unteren Drittel*, sowie bei den berücksichtigten Belastungen im *Mittelfeld* befindet, ist die Zweitwohnsitzabgabe wie folgt festzusetzen:

- bei Wohnungen mit einer Nutzfläche bis 30 m<sup>2</sup>      5 Euro,
- bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 30 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup>      10 Euro,
- bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 60 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup>      18 Euro und
- bei Wohnungen mit einer Nutzfläche von mehr als 90 m<sup>2</sup>      28 Euro