

# Ausnahmen von der Zweitwohnungsabgabe nach § 2 Abs. 4 des Zweitwohnungsabgabegesetzes

## a) Gewerbliche Beherbergung von Gästen

**Ausnahme gilt für:** Wohnungen, die bestimmungsgemäß und beständig Zwecken der gewerblichen Beherbergung von Gästen dienen.

### Was das bedeutet:

- Es muss eine gewerbliche Beherbergung im Sinne der Gewerbeordnung vorliegen (mit entsprechender Gewerbeberechtigung)
- Tagsüber muss eine Ansprechperson vor Ort anwesend sein
- Die Wohnung muss kontinuierlich und dauerhaft der Beherbergung dienen, nicht nur gelegentlich
- Typische Beherbergungsdienstleistungen müssen angeboten werden (z.B. Reinigung, Bettwäschewechsel)
- Die Ausnahme gilt nicht für Ferienwohnungen im Sinne des Raumplanungsgesetzes

**Nachweismöglichkeiten:** Gewerbeberechtigung, Buchungsnachweise, Nachweis über angebotene Dienstleistungen

## b) Vermietung ähnlich der Privatzimmervermietung

**Ausnahme gilt für:** Wohnungen, die bestimmungsgemäß und beständig wie bei der Privatzimmervermietung über die örtliche Tourismusorganisation angeboten und jeweils nur für kurze Zeit an stets wechselnde Gäste überlassen werden und in denen nach den gegebenen Umständen pro Jahr mehr als 600 gästetaxepflichtigen Nächtlungen im Jahr zu erwarten sind.

### Was das bedeutet:

- Die Wohnung muss über die örtliche oder regionale Tourismusorganisation angeboten werden
- Die Überlassung erfolgt nur für übliche Aufenthalte zu Ferien- oder Erholungszwecken (in der Regel bis zu drei Wochen)
- Die Gäste müssen regelmäßig wechseln
- Es darf keine Eigennutzung durch den Eigentümer oder dessen nahe Angehörige erfolgen
- Die Vermietung muss kontinuierlich erfolgen, nicht nur zu bestimmten Zeiten
- Es müssen nach den gegebenen Umständen pro Jahr mehr als 600 gästetaxepflichtigen Nächtlungen im Jahr zu erwarten sein

**Nachweismöglichkeiten:** Kooperationsvereinbarung mit der Tourismusorganisation, Buchungsnachweise, Gästeverzeichnis

## c) Arbeitsstätte für selbständige Berufsausübung

**Ausnahme gilt für:** Wohnungen, die bestimmungsgemäß und beständig auch unmittelbar als Arbeitsstätte für Zwecke der selbständigen Berufsausübung mit Kundenkontakten verwendet werden.

### Was das bedeutet:

- Der Beruf muss innerhalb der Wohnung ausgeübt werden (z.B. Arztpraxis, Psychotherapiepraxis, Anwaltskanzlei)
- Es müssen regelmäßig Kunden oder Patienten in der Wohnung betreut werden
- Es muss sich um eine selbständige Berufsausübung handeln (gewerblich oder freiberuflich)
- Unselbständige Tätigkeiten (z.B. Homeoffice für einen Arbeitgeber) fallen nicht unter diese Ausnahme
- Auch selbständige Tätigkeiten ohne regelmäßigen Kundenkontakt (z.B. reine Schreibtischtätigkeiten) fallen nicht darunter

**Nachweismöglichkeiten:** Gewerbeanmeldung, Berufszulassung, Eintragung in Berufslisten, Praxisschilder, bauliche Einrichtung als Praxis/Büro

## d) Unterkunft für Ausbildung oder Beruf

**Ausnahme gilt für:** Wohnungen, die bestimmungsgemäß und beständig als Unterkunft im Rahmen des Schulbesuchs, des Wehr- oder Zivildienstes, der Berufsausbildung oder der Berufsausübung verwendet werden.

### Was das bedeutet:

- Die Wohnung wird von Personen genutzt, die wegen ihrer Ausbildung oder Berufsausübung einen zweiten Wohnsitz benötigen
- Es muss eine Notwendigkeit bestehen, gerade an diesem Ort zu wohnen
- Der Hauptwohnsitz ist aus geographischen oder zeitlichen Gründen zu weit vom Ausbildungs- oder Arbeitsort entfernt
- Auch saisonale Tätigkeiten (z.B. Bewirtschaftung einer Alp) können unter diese Ausnahme fallen

**Nachweismöglichkeiten:** Schulbesuchs-, Arbeits- oder Ausbildungsbestätigung, Einberufungsbefehl, Zuweisungsbescheid für Zivildienst, Nachweis über die Entfernung zwischen Hauptwohnsitz und Ausbildungs-/Arbeitsort

## e) Wohnungen ehemaliger Hauptwohnsitze bei Pflege

**Ausnahme gilt für:** Eine bisher als Hauptwohnsitz verwendete Wohnung, die aufgrund der Betreuung der wohnungsinnehabenden Person in einer stationären Einrichtung oder aus vergleichbaren Gründen von dieser nicht mehr als Hauptwohnsitz verwendet werden kann.

### Was das bedeutet:

- Die Wohnung muss zuvor tatsächlich als Hauptwohnsitz gedient haben

- Die wohnungsinnehabende Person ist nun in einer Pflegeeinrichtung untergebracht oder wird aus anderen Gründen woanders betreut (z.B. bei Angehörigen)
- Die Wohnung darf nicht dauerhaft an Dritte zur Nutzung überlassen werden
- Die Ausnahme gilt nur solange die Betreuungssituation andauert
- Bei Tod der pflegebedürftigen Person endet die Ausnahme

**Nachweismöglichkeiten:** Betreuungsbestätigung der Pflegeeinrichtung, Nachweis über vorherigen Hauptwohnsitz, Pflegegeldbescheid

## f) Wohnungen für Pflege oder Betreuung

**Ausnahme gilt für:** Wohnungen, die bestimmungsgemäß und beständig für Zwecke der notwendigen Pflege oder Betreuung von Menschen verwendet werden.

**Was das bedeutet:**

- Die Wohnung wird genutzt, um in der Nähe einer pflegebedürftigen Person zu wohnen und diese zu betreuen
- Es muss ein tatsächlicher Pflege- oder Betreuungsbedarf bestehen
- Die Pflege könnte vom Hauptwohnsitz aus nicht zweckmäßig ausgeübt werden
- Vorübergehende Unterbrechungen (z.B. Urlaub) schaden nicht, solange der Zweck grundsätzlich weiterverfolgt wird

**Nachweismöglichkeiten:** Pflegegeldbescheid (ab Stufe 3), ärztliche Bestätigung, Nachweis über die tatsächliche Betreuung

## g) Barrierefreie Wohnungen als Altersvorsorge

**Ausnahme gilt für:** Eine Wohnung, die den Anforderungen für barrierefrei zu gestaltende Wohnungen entspricht und dem Eigentümer als Altersvorsorge dient.

**Was das bedeutet:**

- Die Wohnung muss barrierefrei im Sinne der bautechnischen Vorschriften sein
- Der Eigentümer muss seinen Hauptwohnsitz in derselben Gemeinde in einer Wohnung haben, die über keinen barrierefreien Zugang verfügt
- Die Wohnung darf nicht dauerhaft Dritten zur Nutzung überlassen werden
- Diese Ausnahme kann nur für eine einzige Wohnung des Eigentümers in Anspruch genommen werden

**Nachweismöglichkeiten:** Baupläne, die die Barrierefreiheit belegen, Nachweis über den Hauptwohnsitz in einer nicht-barrierefreien Wohnung in derselben Gemeinde

## h) Zweitwohnungen in Zweifamilienhäusern

**Ausnahme gilt für:** Eine Wohnung in einem Wohnhaus mit höchstens zwei Wohnungen, sofern der Eigentümer des Wohnhauses in der anderen Wohnung den Hauptwohnsitz hat.

**Was das bedeutet:**

- Das Haus darf nicht mehr als zwei Wohnungen haben
- Der Eigentümer muss in einer der beiden Wohnungen seinen Hauptwohnsitz haben
- Die Ausnahme gilt nicht, wenn die zweite Wohnung dauerhaft Dritten zur Nutzung überlassen wird

**Nachweismöglichkeiten:** Grundbuchauszug, Meldebestätigung des Hauptwohnsitzes, Nachweis über die Anzahl der Wohnungen im Haus

## i) Wohnungen gewerblicher Bauträger

**Ausnahme gilt für:** Wohnungen gewerblicher Bauträger in der Zeit zwischen Neuerrichtung und erstmaliger Veräußerung, höchstens jedoch für drei Jahre.

**Was das bedeutet:**

- Der Bauträger muss über eine entsprechende gewerberechtliche Berechtigung verfügen
- Die Dreijahresfrist beginnt mit der Fertigstellung der Wohnung (wenn sie benutzbar ist)
- Die Ausnahme gilt nicht, wenn die Wohnung dauerhaft Dritten zur Nutzung überlassen wird

**Nachweismöglichkeiten:** Gewerbeberechtigung als Bauträger, Nachweis über den Zeitpunkt der Fertigstellung

## j) Wohnungen im Projekt "Sicher Vermieten"

**Ausnahme gilt für:** Wohnungen, die im Rahmen des Projekts der Landesregierung "Sicher Vermieten" zur Aktivierung von Leerstand zur Miete angeboten werden.

**Was das bedeutet:**

- Die Wohnung muss im Programm "Sicher Vermieten" der Vorarlberger Landesregierung registriert sein
- Die Ausnahme gilt für den Zeitraum, in dem die Wohnung aktiv im Programm angeboten wird
- Der Zeitraum beginnt mit Unterzeichnung des Wohnungsdatenblattes bzw. der Eintragung im Wohnungswerberprogramm und endet mit Beginn des Mietvertrags

**Nachweismöglichkeiten:** Bestätigung über die Teilnahme am Programm "Sicher Vermieten", Nachweis der Eintragung im Wohnungswerberprogramm

## k) Wohnungen mit Benützungsverbot

**Ausnahme gilt für:** Wohnungen, deren Benützung aufgrund eines verwaltungspolizeilichen Auftrages nach dem Baurecht oder sonst nach anderen rechtlichen Vorschriften nicht zulässig ist.

**Was das bedeutet:**

- Es muss ein behördliches Benützungsverbot vorliegen (z.B. aufgrund baulicher Mängel)
- Ein bloßes Unterlassen der Einholung einer Baubewilligung reicht nicht aus
- Auch andere rechtliche Vorschriften können ein Benützungsverbot begründen (z.B. Epidemiegesetz, Sperrverordnungen wegen Naturgefahren)
- Die Ausnahme gilt nur für die Dauer des Benützungsverbots

**Nachweismöglichkeiten:** Bescheid über das Benützungsverbot, behördliche Sperrverordnung

## I) Unbewohnbare Wohnungen

**Ausnahme gilt für:** Wohnungen, die aufgrund ihres Zustandes den Erfordernissen der Sicherheit und Gesundheit nicht entsprechen und deren Instandsetzung wirtschaftlich nicht zumutbar ist.

**Was das bedeutet:**

- Die Wohnung muss gravierende Sicherheits- oder Gesundheitsmängel aufweisen (z.B. Einsturzgefahr)
- Die Instandsetzung muss wirtschaftlich unzumutbar sein
- Ein bloßer Sanierungsbedarf reicht nicht aus
- Bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit wird der gesamte Instandsetzungsaufwand berücksichtigt

**Nachweismöglichkeiten:** Baugutachten, Kostenvoranschläge für die Instandsetzung, Nachweise über den Verkehrswert der Wohnung

---

**Wichtiger Hinweis:** Personen, die sich auf eine Ausnahme berufen, müssen die entsprechenden Umstände nachweisen. Nur in Ausnahmefällen, in denen ein Nachweis nicht zumutbar ist, genügt die Glaubhaftmachung. Die Behörde kann jederzeit weitere Unterlagen anfordern, um das Vorliegen einer Ausnahme zu überprüfen.