



Ministerium Inneres, Wirtschaft und Umwelt
Frau Sabine Monauni
Regierungschef-Stellvertreterin
Regierungsgebäude
9490 Vaduz

Triesenberg, 28. Februar 2024

VERNEHMLASSUNG ZWEITWOHNUNGSABGABEGESETZ

Sehr geehrte Frau Regierungschef-Stellvertreterin *Liebe Sabine*

Unter Bezugnahme auf die Vernehmlassung zum Zweitwohnungsabgabegesetz dankt die Gemeinde Triesenberg für die Möglichkeit der Stellungnahme. Folgende Anmerkungen dürfen wir unterbreiten und nachstehende Fragen haben sich uns gestellt:

1. Einleitung

Das Gesetz betreffend die Zweitwohnungsabgabe soll, so die Fürstliche Regierung, die Grundlage schaffen, damit die Gemeinden Liechtensteins für Zweitwohnungen eine Abgabe einfordern können.

Der Gemeinde Triesenberg soll dies ermöglichen das strukturelle Defizit der Bergbahnen Malbun AG zu einem Drittel auszugleichen. Das strukturelle Defizit der Bergbahnen Malbun AG wird im aktuellen Jahr noch vollumfänglich durch das Land Liechtenstein getragen. In den kommenden Jahren müssen wenigstens CHF 250 000.- von der Gemeinde Triesenberg beigesteuert werden. Zusätzlich soll durch die Zweitwohnungsabgabe der Tourismus weiterentwickelt werden. Unter anderem soll damit die Tourismusorganisation finanziell unterstützt und touristische Projekte gefördert, sowie mitfinanziert werden.

Die Einführung der entsprechenden Reglemente auf Gemeindeebene wird Zeit in Anspruch nehmen. Auch die Einhebung der Abgabe benötigt Zeit und generiert Aufwand. Das strukturelle Defizit der Bergbahnen Malbun AG soll schon ab dem Jahr 2025 durch die Gemeinde Triesenberg übernommen werden. Zudem soll das Gesetz auf den 1.1.2025 in Kraft treten. Die Abgaben für das Jahr 2025 werden aber erst im Jahr 2026 erhoben werden können. Dies hat zur Folge, dass die Gemeinde Triesenberg in Vorleistung treten muss. Sollten die Einnahmen durch die Zweitwohnungsabgabe nicht im erhofften Umfang ausfallen, lässt die Finanzlage der Gemeinde Triesenberg es nicht zu, die Mehrkosten des Beitrages an die Bergbahnen Malbun AG längerfristig zu leisten. Zudem wären weitere finanzielle Unterstützungen des Tourismus sowohl rheintalseitig als auch im Berggebiet in Frage gestellt. Aus diesen Gründen ist der Zahlungsfluss von der Gemeinde an die Bergbahnen, sowie die weiteren Tourismusorganisationen und Projekte genau zu definieren. Aufgrund der voraussichtlichen Rechnungsstellung im Februar 2026 müsste dies grundsätzlich erstmalig Ende



März 2026 sein und das auch nur dann, wenn die prognostizierten Einnahmen erreicht werden.

Der Tourismus ist für Triesenberg, wie auch für das Land Liechtenstein ein wichtiger Bereich. In Triesenberg ist er für viele Arbeitsplätze, direkt oder indirekt, verantwortlich. So ist die Wertschöpfungskette viel grösser als zum Beispiel bei einem Sportplatz. Neben den direkt Betroffenen wie z. B. den Angestellten der Bergbahnen Malbun AG, gibt es zahlreiche indirekt betroffene Arbeitsplätze, welche davon abhängig sind. Vom Metzger oder Lieferanten zu den Wäschereien, bis hin zu Baumeistern oder dem Baunebengewerbe profitieren viele mehr von einem funktionierenden Tourismus in Liechtenstein.

Viele Betriebe können nicht von den Liechtensteinern allein leben. Das vorhandene touristische Angebot können diese jedoch jederzeit nützen.

Neben den Einnahmen, die das Land aus dem Tourismusgebiet erzielt, wie zum Beispiel aus der Mehrwertsteuer oder Bodenhandel (Gewinnsteuer) durch hohe Bodenpreise, ist unser Tourismusgebiet auch in vielerlei Hinsicht das Gesicht, sowie die Visitenkarte Liechtensteins. In 3 von 4 Bildern aus Liechtenstein ist unser Alpengebiet abgebildet und es wird mit der Schönheit unseres Naherholungsgebietes geworben. Ob Image in Geld bewertet werden kann, darf natürlich hinterfragt werden.

Weiter machte sich Liechtenstein einen Namen im Sport, da etliche, erfolgreiche Spitzenathleten die Möglichkeit hatten, ihren Sport im Malbun zu erlernen.

Die Zweitwohnungsabgabe soll durch den Landtag eingeführt werden, damit die Gemeinde Triesenberg ihre Aufgaben im Tourismus wahrnehmen kann. Ob dies in unserem Land das richtige Instrument ist, das darf hinterfragt werden. Gemäss Vernehmlassungsvorlage bekäme die Gemeinde Triesenberg rund 1.2 Mio. Franken, wenn immer die vorgeschlagenen Sätze je Gebiet eingenommen werden würden. Es ist jedoch fraglich, ob in allen Gebieten diese Sätze wirklich sinnvoll sind. Wäre dies aber nicht der Fall, so wird wiederum die Finanzierung durch die Deckelung in Frage gestellt. Durch die geplante Abgabe werden diejenigen zur Kasse gebeten, welche sich sonst schon oft im Interesse aller, für unser Alpengebiet einsetzen.

Für die Gemeinde Triesenberg stellen sich noch zahlreiche ungeklärte Fragen:

- Was passiert, wenn eine Wohnung nicht vermietet werden kann?
- Ist das Gesetz praxistauglich? Wer zahlt den Ausfall, wenn die Einnahmen nicht den prognostizierten Erträgen entsprechen?
- Sämtliche bestehende Wohneinheiten wurden bislang ohne eine Gesetzesgrundlage für eine Zweitwohnungsabgabe erstellt. Wieso werden nun die Bürger quasi nachträglich dazu gezwungen, ihre Wohnung zu vermieten um einer Abgabe zu entgehen?
- Wie kann das Gesetz kontrolliert und durchgesetzt werden? Wer bekommt die Nächtigungsabgabe bei touristischer Vermietung einer Wohnung? Sollten viele Wohnungen vermietet werden, würde die Gemeinde weniger Einnahmen generieren. Bei einer touristischen Vermietung ist es zwingend notwendig, dass die Gemeinde die Kurtaxe erhält.

- Es sollte zudem geprüft werden, ob nicht die Gemeinde in jedem Fall auch die Tourismusabgabe aus Hotelübernachtungen erhalten sollte. In dieser Sache ist Liechtenstein ein Exot. Die Tourismusabgabe wird normalerweise für die Förderung von Angeboten für die Gäste durch die Gemeinde verwendet.

Weil der Mensch grundsätzlich erfinderisch ist, wenn neue Abgaben eingeführt werden, seien im Folgenden einige Überlegungen mitgeteilt, die dazu führen könnten, dass keine Abgabe anfällt.

2. Schuldner der Abgabe sind (grundbücherliche) Eigentümer von Zweitwohnungen, aber auch Dauermieter (Art. 5 Abs. 3).

Kurzfristige Vermietungen (auch viele kurzfristige Vermietungen) führen dazu, dass niemand, weder der Vermieter/Eigentümer noch der Mieter eine Abgabe zahlen muss.

Dauerhafte Vermietungen (ein Mieter mietet das ganze Kalenderjahr) führen zu Abgaben durch den Mieter, der ohnehin schon das ganze Jahr Miete entrichtet, der Vermieter/Eigentümer, der die Miete für das ganze Jahr erhält, bezahlt keine Abgabe.

Wenn also ein Eigentümer (und Vermieter) seine Zweitwohnung zu marktüblichen Konditionen zur Vermietung anbietet und mindestens 10 Wochen (aber nicht das ganze Jahr) effektiv vermietet, dann zahlt er als Eigentümer/Vermieter keine Abgabe. Auch der (kurzfristige) Mieter zahlt dann keine Abgabe.

Wenn aber der Mieter die Zweitwohnung für das ganze Kalenderjahr mietet (was gilt im unterjährigen Verhältnis?), dann hat der Vermieter keine Pflicht zur Zahlung der Abgabe, obschon er die vollen Einnahmen hat und der Mieter schuldet die Abgabe. Wenn der Mieter dann entscheidet, das Mietverhältnis fortan nur über 11 Monate abzuschliessen (allenfalls im Einverständnis des Vermieters zu einer höheren Miete pro Monat während den 11 Monaten, so dass der Vermieter keine Einbusse hat), dann würde nach Verständnis der Gemeinde keine Abgabe anfallen, für niemanden.

Beispiel: Ein Eigentümer und Vater zweier erwachsener Kinder (Tochter A und Sohn B) kann seine Zweitwohnung in Malbun für 4 Monate selbst nutzen und für 4 Monate seiner Tochter A vermieten und für 4 Monate seinem Sohn B. Dann ist die Zweitwohnung nicht das ganze Kalenderjahr an einen Mieter vermietet, weil der Eigentümer ja 4 Monate nicht vermietet, sondern selbst nutzt. Also zahlt der Vermieter nichts (weil er die Wohnung mehr als 10 Wochen vermietet hat) und auch die Mieter zahlen nichts, so zumindest die Interpretation der Gemeinde.

3. Die Höhe der Abgabe ist mit max. CHF 15 pro m² Wohnfläche gedeckelt, maximal werden 150 m² mit in die Abgabenberechnung miteinbezogen (eine Wohnfläche von 150 m² zahlt dieselbe Abgabe wie eine Wohnfläche von 230 m², weil alles über 150 m² nicht mehr abgabenrelevant ist). Wieso soll demjenigen, der eine relativ grosse Wohnung/Wohnfläche hat (über 150 m²), nicht die volle Fläche angerechnet werden? Wer zwei Wohneinheiten besitzt (beispielsweise je 100 m²), dem werden ja auch beide Einheiten voll angerechnet.



4. Die Wohnfläche ist nach Ansicht der Gemeinde unnötig kompliziert definiert (Art. 6), weil auch Gemeinschaftsflächen prozentual miteinzuberechnen sind. Dies ist für die Gemeinde aufwändig und schwierig abzuklären und zu berechnen. Wäre es nachteilig, wenn nur Bruttogeschossflächen (wie z.B. in Österreich) zur Berechnung herangezogen würden?
5. Wenn Eigentümer von Zweitwohnungen diese für eine gewisse Zeit vermieten, reduziert sich die Abgabe, und zwar bis auf null.

Wer seine Zweitwohnung für mind. sechs Wochen im Kalenderjahr zu marktüblichen Konditionen vermietet (reicht es, die Vermietung offiziell auszuschreiben/anzubieten oder muss es eine effektive Vermietung mit Einnahmen sein? Mit anderen Worten: wer seine Zweitwohnung anbietet, aber keinen Mieter findet, profitiert nicht von der Reduktion?), zahlt nur die halbe Abgabe. Wenn die Vermietung mind. 10 Wochen beträgt, entfällt die Abgabe komplett. Bei Dauervermietung (ganzjährig) aber fällt die Abgabe an. Dies könnte unseres Erachtens als eine nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung verstanden werden.

6. Frage:
Welcher Mietzins ist marktüblich? Wer entscheidet das? Gibt es hierzu Landesdaten, auf die zurückgegriffen werden kann? Ist es richtig, dass wenn (Annahme) alle Zweitwohnungen in Malbun/Steg für mind. 10 Wochen (aber nicht das ganze Jahr) zu marktüblichen Konditionen vermietet wären, dann die Gemeinde gar keine Einnahmen aus diesem Gesetz hätte?
7. Ist es möglich, dass in bestimmten Gemeindegebieten (Art. 7 abs.) komplett auf die Abgabe verzichtet wird?
8. Beispiel:

A ist Eigentümer oder Mieter einer Wohnung in Malbun, diese vermietet A seinem Nachbarn für eine bestimmte Zeit, im Gegenzug mietet A dafür die Wohnung des Nachbarn, beides für 10 Wochen. Jeder zahlt dem anderen einen Mietzins. Folge: niemand zahlt eine Abgabe? Oder noch einfacher: A vermietet seine Wohnung für 10 Wochen im Jahr seiner Mutter/seinem Vater oder seiner Schwester oder einem nahen Bekannten. A erhält einen marktüblichen Mietzins gezahlt und zahlt daher keine Abgabe? Vermutlich ist es leicht, in der Familie/unter Freunden den gezahlten Mietzins irgendwie wieder zu refundieren. Unserem Verständnis nach kriegt die Gemeinde dann aber keine Abgabe und kann den Tourismus nicht fördern.

9. Gemäss Vorlage gilt als Zweitwohnung jede Wohnung (Wohnung = Einfamilienhaus oder Wohneinheit in einem Zweifamilienhaus oder Mehrfamilienhaus oder einem anderen Gebäude, wobei eine Küche oder Kocheinrichtung vorhanden sein muss), für die während mehr als 26 Wochen im Kalenderjahr keine Meldung als Wohnsitz nach dem ZPR vorliegt (und keine gesetzliche Ausnahme vorliegt). Ein Ehepaar könnte den Wohnsitz (nehmen wir an Vaduz) auch aufteilen. Der Mann meldet sich in Malbun in der Ferienwohnung an, die Frau bleibt in Vaduz. Grundsätzlich möglich und nicht unzulässig, aber die Abgabe würde unseres Erachtens entfallen.



10. Der Dauermieter (der ja anstatt dem Eigentümer schuldet) wird kaum «greifbar» sein, wenn er seinen Wohnsitz im Ausland hat. Zustellungen ins Ausland sind problematisch. Daher wäre es nach Ansicht der Gemeinde bedeutend einfacher, wenn schlicht jeder Eigentümer einer Zweitwohnung die Abgabe zahlt und er diese, soweit er kann und will, an die Mieter weiterverrechnet.
11. Bestimmungen zu Verjährung fehlen, das will man aber vermutlich der Gemeinde überlassen, um es im Reglement zu definieren.
12. Eine Abgabepflicht besteht ab Bauvollendung (ab dem Zeitpunkt, ab dem die Wohnung genutzt werden kann). Es erscheint nicht exakt zu definieren und wird allenfalls streitig und aufwändig zu beweisen, ab wann dieser Zeitpunkt besteht.
13. Die maximale Busse erscheint uns eher tief (bis zu CHF 2 000.-). Die Busse sollte mindestens CHF 5 000.- betragen.
14. In Art.10 Abs 3 ist der 15. Februar genannt. Hier wäre es aus Sicht der Gemeinde möglich, den Versand der Rechnungen mit denjenigen der Umlagen zu kombinieren. Als Valutadatum würde dann der 28.02.2026 gelten, wobei diese in den Jahresabschluss vom 31.12.2025 einfließen müssten.
15. Dass das Reglement durch die Regierung genehmigt werden muss, führt zu Verzögerungen. Ist das erforderlich?

Fällt die Kurtaxe in jedem Fall dahin? Diese Frage zielt darauf ab, dass Konstellationen denkbar sind, die zu keiner Zweitwohnungsabgabe führen, weder vom Vermieter/Eigentümer, noch vom Mieter.

Aus Transparenzgründen wäre es interessant, wenn die Tabelle auf Seite 26 des Vernehmlassungsberichtes für alle Gemeinden abgebildet wäre.

Bei einer Zustimmung des Landtags zur Schaffung eines Gesetzes über die Erhebung einer Abgabe auf Zweitwohnungen (Zweitwohnungsabgabegesetz) wird die Gemeinde Triesenberg dieses nach ihren Möglichkeiten zeitnah umsetzen müssen, da die Verpflichtungen parallel auch vorhanden sein werden. Die Gemeinde könnte sich vorstellen, dass die Einnahmen aus dem neuen Gesetz dann in einem eigens dafür geschaffenen "Topf" (Stiftung, Gesellschaft) verbucht werden, damit diese für ihren vorgesehenen Zweck zur Verfügung stehen.

Freundliche Grüsse


Für den Gemeinderat der Gemeinde
Triesenberg



Gemeindevorsteher
Christoph Beck