



INTRANET

§§ 54 ff. Oö. Tourismusgesetz 2018 idF LGBl. Nr. 55 /2019; Rechtsauskünfte und Revidierung einzelner früherer Auskünfte

Amt der Oö. Landesregierung

Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung
Abteilung Wirtschaft und Forschung
4021 Linz • Bahnhofplatz 1

Geschäftszeichen:
WI-2012-52368/444-Pö

Bearbeiter/in:
Dr. Stephan Pömer
Telefon: (+43 732) 77 20-15140
Fax: (+43 732) 77 20-211785
E-Mail: wi.post@ooe.gv.at

26. August 2019

An die
Stadt-/Markt-/Gemeinden
in Oberösterreich

§§ 54 ff. Oö. Tourismusgesetz 2018 idF LGBl. Nr. 55 /2019; Rechtsauskünfte und Revidierung einzelner früherer Auskünfte

Sehr geehrte Damen und Herren!

Das Landesgesetz, mit dem das Oö. Tourismusgesetz 2018 geändert wird, ist am 31. Juli 2019 im Landesgesetzblatt (LGBl. Nr. 55 /2019) verlautbart worden. Zur Klärung weiterer inzwischen an uns herangetragener Fragen zum Freizeitwohnungspauschale werden nachstehende Auskünfte erteilt:

1. Privilegierung von Freizeitwohnungen im Rahmen eines Familienverbands

a. „... seit mindestens fünf Jahren ...“:

Nach dem neuen § 54 Abs. 3 Z 1 ist Voraussetzung für die Privilegierung von Freizeitwohnungen im Rahmen eines Familienverbands, dass auf dem betreffenden Grundstück seit mindestens fünf Jahren durchgehend ein Hauptwohnsitz (HWS) gemeldet ist. Nach jetziger Auffassung ist in diese Frist

auch noch das betreffende Abgabensjahr einzurechnen. Es reicht also aus, wenn der HWS zum 1. Jänner des dem Abgabensjahr viertvorangegangenen Kalenderjahrs gegeben war und bis zum 31.12. des Abgabensjahres bestehen bleibt. Die anderslautenden Ausführungen in unserem Schreiben vom 31.05.2019, Wi-2012-52368/353, werden damit revidiert.

b. b. „... keine nahen Angehörigen ...“:

Mit der Novelle sollen Häuser, die nur im Familienverband zu Wohnzwecken genutzt werden, von der Abgabepflicht ausgenommen werden. Die Nutzung steht nur dem Eigentümer zu. Überträgt er sein Nutzungsrecht an einen Mieter, der nicht naher Angehöriger des Eigentümers ist, liegt eine außerhalb des Familienverbands liegende Nutzung vor. Dabei ist es unerheblich, ob nur einzelne Gebäudeteile oder ein bebautes Grundstück als Ganzes vermietet werden. Für die Privilegierung ist daher maßgeblich, dass Bewohner und Eigentümer zueinander nahe Angehörige sind.

c. c. „Ein Hauptwohnsitz ist nicht erforderlich ...“:

Nach § 54 Abs. 3 letzter Satz ist ein HWS nicht erforderlich, solange dieser aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen aufgegeben werden muss. Daraus folgt zweierlei:

- Ab der altersbedingten Aufgabe des HWS machen auch Zeiten über 26 Wochen ohne HWS die betreffende Wohnung nicht zu einer Freizeitwohnung.
- Die oben beschriebene Anforderung für eine Privilegierung einer Freizeitwohnung im Rahmen eines Familienverbands reduziert sich von „Hauptwohnsitz“ auf „Wohnsitz“. Eine Privilegierung ist somit auch dann möglich, wenn seit mindestens fünf Jahren (das Abgabensjahr mitberücksichtigt) durchgehend ein (weiterer) Wohnsitz gemeldet war.

2. Renovierung von Gebäuden und Wohnungen:

a. Bauvorhaben:

Kapitel IX des Handbuchs der Statistik Austria zum ADRESS-GWR Online behandelt „Bauvorhaben An, Auf- und Umbau“. Danach müssen für An-, Auf- und Umbauten, bei denen eine Baubewilligung oder Bauanzeige erforderlich ist und die ein Bewilligungsdatum ab 1.1.2009 haben, im AGWR II mit einer Bauvorhabenmeldung angelegt werden. Sind im betreffenden Gebäude Wohnungen schon eingetragen, die auch nach Abschluss des Bauvorhabens wieder als Wohnungen genutzt werden, ruht während des Vorhabens die 26-Wochenfrist. Fallen dennoch 26 Wochen ohne HWS an, muss die Pauschale entrichtet werden. Da es sich nicht um eine „Wohnungsaufgabe“ handelt, kommt eine Aliquotierung nicht in Betracht.

b. Sonstige Renovierungsarbeiten:

Den §§ 54 ff. ist keinerlei Anhaltspunkt zu entnehmen, dass der Zustand eines Gebäudes bzw. der darin befindlichen Wohnung(en) – soweit er nicht baubehördlich zu beanstanden ist und dadurch zu einem Bauvorhaben führt - für die Abgabepflicht relevant wäre. Arbeiten außerhalb von Bauvorhaben (Streichen der Fassade, Dämmen des Daches, Erneuern der Fenster, des

Parkettbodens oder der Fliesen, Dämmen der Kellerdecke, Tapezieren oder Streichen der Innenräume, etc.) können als „normale“ Instandhaltungen oder Maßnahmen angesehen werden, die bei jedem Gebäude anfallen (können) und oft auch die Möglichkeit des Bewohnens nur kurz einschränken oder verhindern. In unserem Muster-Informationsschreiben, versendet am 17.07.2019, Wi-2012-52368/395, wird daher der Punkt 4.b. (Sonderfall Renovierungsbedarf) gestrichen. Im Ergebnis folgt daraus, dass nur mehr im AGWR eingetragene Bauvorhaben zu einer Fristhemmung führen können. Ebenso wird in dem Muster „Mitteilung über eine Wohnung gemäß §§ 54 f. Oö. Tourismusgesetz 2018“, versendet mit E-Mail vom 18. Juli 2019, der Punkt betreffend den Renovierungsbedarf gestrichen.

3. Zeiten eines Hauptwohnsitzes:

- a. Für die Qualifikation einer Wohnung als Freizeitwohnung ist maßgeblich, dass in der betreffenden Wohnung innerhalb eines Kalenderjahres mindestens 27 Wochen („länger als 26 Wochen“) lang kein HWS gegeben ist. Daraus folgt, dass Zeiten auch dann nicht zu einer Freizeitwohnung führen, wenn in einer Wohnung ein HWS und gleichzeitig ein „einfacher“ Wohnsitz gemeldet sind.
- b. Zu zählen sind nur Wochen (Montag bis Sonntag), in denen kein HWS gemeldet ist. Endet etwa ein HWS an einem Dienstag, ist die betreffende Woche nicht zu zählen.
- c. Grundsätzlich führen HWS-Zeiten bei einer als Freizeitwohnung zu qualifizierenden Wohnung zu keiner Verminderung der Pauschale. Dies gilt gemäß § 55 Abs. 1 letzter Satz allerdings nicht, wenn sich der HWS auf ein volles Monat erstreckt („Fallen in ein Kalenderjahr Zeiten, in denen die Wohnung einen Hauptwohnsitz darstellt, vermindert sich die Abgabe für jeden vollen Kalendermonat um ein Zwölftel“). Nachdem die Zeiten ohne HWS überwiegen müssen, ist ein Abzug bis zu 5/12-tel der Pauschale möglich.

4. Weitere Fälle von Aliquotierungen:

- a. Wechsel des Abgabepflichtigen:
Nach § 55 Abs. 2 zweiter Satz teilt sich bei einem Wechsel in der Person der bzw. des Abgabepflichtigen die Verpflichtung zur Entrichtung der Abgabe auf die einzelnen Monate so auf, dass für jeden Monat ein Zwölftel der Abgabe zu entrichten ist, wobei der Monat, in dem der Übergang erfolgt, der neuen Eigentümerin bzw. dem neuen Eigentümer anzurechnen ist. Findet der Eigentümerwechsel durch Eintragung im Grundbuch etwa am 12. Oktober statt, dann ist die Jahrespauschale für eine 60 m² große Wohnung (108 Euro) zu 9/12-tel (81 Euro) vom alten und zu 3/12 (27 Euro) vom neuen Eigentümer zu tragen.
- b. Neuerrichtung und Aufgabe einer Freizeitwohnung:
 - i. Als Zeitpunkt der Neuerrichtung einer Freizeitwohnung gilt der Eintritt des Benützungrechts nach § 44 Oö. BauO. 1994. Dem entspricht im AGWR die Eintragung des Errichtungsdatums. Da hier die Regelung betreffend

den Eigentümerwechsel sinngemäß gilt, fällt der Monat, in dem das Benützungsrecht entsteht, unabhängig vom Kalendertag in die Abgabepflicht.

- ii. Als „Aufgabe“ einer Freizeitwohnung gilt es, wenn die Wohnung ihre Funktion als Wohnung verliert, somit insbesondere der Abriss des Gebäudes, ein Bauvorhaben mit Änderung der Nutzungsart oder eine Zusammenlegung mit einer anderen Wohnung. Maßgeblich ist das Bewilligungsdatum für das Bauvorhaben. Hier endet bei sinngemäßer Anwendung der Bestimmung über den Eigentümerwechsel die Abgabepflicht bereits mit dem Ende des dem Bewilligungsdatum vorangegangenen Monats.

c. Kombination von Wechsel des Eigentümers und HWS-Zeiten:

Bei einem Zusammentreffen von Eigentümerwechsel und unter die Aliquotierungsregel fallenden HWS-Zeiten ist zunächst von der Jahrespauschale der Anteil mit vollen HWS-Monaten abzuziehen. Die sich dadurch ergebende Abgabenhöhe ist in einem zweiten Schritt auf die Eigentümer entsprechend dem Zeitpunkt des Übergangs des Eigentums aufzuteilen.

Beispiel: Der Voreigentümer V verkauft seine Freizeitwohnung an den neuen Eigentümer N. Die Verbücherung des Wohnungserwerbs erfolgt am 17. August. Am 25. September meldet N an dieser Wohnung einen HWS. Als „volle HWS-Monate“ sind die Monate von Oktober bis Dezember zu berücksichtigen. Die Abgabepflicht beträgt daher 9/12-tel der Jahrespauschale, somit bei einer Wohnung über 50 m² Nutzfläche 81 Euro. Dieser Betrag teilt sich auf die Eigentümer entsprechend dem Zeitpunkt des Übergangs des Eigentums auf. Demnach beträgt die Abgabenschuld des V 7/12-tel (47,25 Euro), jene des N 5/12-tel (33,75 Euro).

5. Wohnrecht:

Lassen sich im Fall der Eigentumsübertragung an die Nachfolgeneration die Übergeber ein Wohnrecht einräumen, ist den neuen Eigentümern bis zum Erlöschen des Wohnrechts die Dispositionsbefugnis über die Wohnung genommen. Diese Rechtslage wird durch die novellierte Fassung des § 54 Abs. 3 insofern berücksichtigt, als leerstehende Wohnungen auf demselben Grundstück so behandelt werden, als würde die Wohnung mit HWS im Familienverband genutzt werden. Handelt es sich aber um ein Wohngebäude auf einem anderen Grundstück, wäre eine zusätzliche Privilegierung in Folge eines Wohnrechts überschießend. Zwar kann der neue Eigentümer („Erbe“) über die Wohnung nicht selbst verfügen, ein allfälliger Leerstand oder eine Nutzung als weiterer Wohnsitz ist aber auch seiner Sphäre zuzurechnen. Mit der Einräumung des Wohnrechts ist eben auch die Möglichkeit der Nutzung für einen weiteren Wohnsitz bzw. eines Leerstands durch den Berechtigten verbunden. Unsere Ausführungen zu Punkt 1. des Schreibens vom 11.02.2019, Wi-2012-52368/303, an den Oberösterreichischen Gemeindebund werden damit revidiert. Allenfalls könnte angedacht werden, in solchen Fällen die Abgabepflicht auf den Wohnberechtigten, welcher die Qualifizierung als Freizeitwohnung – unter Umständen auch gegen den Willen des Eigentümers - herbeiführt, übergehen zu lassen. Ein solcher Übergang der Abgabenschuld könnte aber nur im Wege einer Gesetzesänderung bewirkt werden.


2 Beilagen

Mit freundlichen Grüßen

Für die Oö. Landesregierung
Im Auftrag

Dr. Stephan Pömer

Weiterführende Informationen

Informationsschreiben Ferienwohnungspauschale Szand August 2019 

Formular für Mitteilung über eine Wohnung gemäß §§ 54 f. Oö. Tourismusgesetz 2018 