

Informationsschreiben

Freizeitwohnungspauschale

A. ALLGEMEINES

Mit 1. Jänner 2019 sind die Bestimmungen des zweiten Teils des Oö. Tourismusgesetzes 2018 in Kraft getreten. Dabei wurden im dritten Abschnitt (§§ 47 bis 57) die Tourismusabgaben neu geregelt. Die Neuregelung knüpft an die Vorgängerregelung im Oö. Tourismusabgabengesetz 1991 über die Freizeitwohnungspauschale an und sieht eine Abgabepflicht der Eigentümer von Wohnungen vor, die im Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR) eingetragen sind, wenn an der Wohnung während eines Kalenderjahres länger als 26 Wochen keine Person ihren Hauptwohnsitz gemeldet hat und die Wohnung nicht überwiegend aus den dort angeführten Gründen benötigt wird.¹

B. ABGABENPFLICHT

Liegen folgende Voraussetzungen vor, handelt es sich um eine Freizeitwohnung und fällt folglich die Freizeitwohnungspauschale an.

1. Wohnung ist im AGWR eingetragen
2. Wohnung ist länger als 26 Wochen im Jahr kein Hauptwohnsitz
3. Wohnung wurde nicht überwiegend zu den in § 54 Abs 2 lit a bis e leg cit angeführten Zwecken benötigt
4. Wohnung wird weder altersbedingt, noch aus gesundheitlichen Gründen aufgegeben

Liegt eine dieser Voraussetzungen nicht vor, handelt es sich um keine Freizeitwohnung und unterliegt diese auch nicht der Freizeitwohnungspauschale.

C. ABGABENBEFREIUNG

1. § 54 Abs 2 Oö. Tourismusgesetz 2018

Eine Freizeitwohnungspauschale fällt **nicht** an, wenn die Wohnung:

- zwar von keiner Person länger als 26 Wochen als Hauptwohnsitz genutzt wird, diese Wohnung aber überwiegend als **Gästeunterkunft** dient;
- zwar von keiner Person länger als 26 Wochen als Hauptwohnsitz genutzt wird, diese Wohnung aber überwiegend **zur Erfüllung der Schulpflicht** oder zur Absolvierung des Besuchs einer allgemein bildenden höheren oder berufsbildenden Schule oder einer Hochschule oder zur Absolvierung einer Lehre benötigt wird;
- zwar von keiner Person länger als 26 Wochen als Hauptwohnsitz genutzt wird, diese Wohnung aber überwiegend **zur Ableistung des Wehr- oder Zivildienstes** benötigt wird;
- zwar von keiner Person länger als 26 Wochen als Hauptwohnsitz genutzt wird, diese Wohnung aber überwiegend **zur Berufsausübung**, insbesondere für Pendler benötigt wird;
- zwar von keiner Person länger als 26 Wochen als Hauptwohnsitz genutzt wird, diese Wohnung aber überwiegend zur **Unterbringung von Dienstnehmern** benötigt wird.

2. *Privilegierung im Familienverband (§ 54 Abs 3 Oö. Tourismusgesetz 2018):*

Die neu geschaffene Regelung soll die ausschließliche Nutzung im Rahmen eines **Familienverbands** privilegieren (= begünstigen).² § 54 Abs 3 leg cit betrifft grundsätzlich

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die genderspezifische Sprache verzichtet. § 54 Oö. TourismusG ausdrücklich hingewiesen.

² IA 1078/2019 BlgOö. LT 28. GP.

Grundstücke auf denen sich mehrere (mindestens zwei) Wohnungen befinden. Liegen die Voraussetzungen des § 54 Abs 3 leg cit vor, wird jene Wohnung, die keinen Hauptwohnsitz darstellt, durch die andere Wohnung quasi begünstigt.³

Ausgangsfall 1:

Die Gemeinde prüft im Dezember 2019 folgenden Sachverhalt:

A ist Eigentümerin eines Gebäudes mit zwei Wohnungen in der Gemeinde G. In der 1. Wohnung wohnen der Enkel von **A** mit seiner Ehefrau **E** (seit 2014 Hauptwohnsitz), die andere 2. Wohnung steht seit 2016 leer.

Wohnungen, die länger als 26 Wochen keinen Hauptwohnsitz darstellen, sind nämlich auch dann abgabebefreit, wenn folgende Voraussetzungen **kumulativ** vorliegen:

1. mindestens zwei Wohnungen auf demselben Grundstück;
2. zumindest eine Person wohnt seit mindestens 5 Jahren durchgehend mit Hauptwohnsitz in einer Wohnung;
3. keine der Wohnungen ist eine Gästeunterkunft;
4. auf demselben Grundstück wohnen (im Verhältnis zum Eigentümer) keine familienfremden Personen.

Lösung Ausgangsfall 1:

Die Voraussetzungen des § 54 Abs 3 leg cit liegen vor, da zumindest eine Person (Enkel) seit 5 Jahren durchgehend auf demselben Grundstück mit Hauptwohnsitz wohnt. Zudem wird auch keine Wohnung als Gästeunterkunft verwendet. Dadurch wird die 2. Wohnung begünstigt und es entfällt im Ergebnis für beide Wohnungen die Freizeitwohnungspauschale.

3. *Wohnungsaufgabe aus altersbedingten oder gesundheitlichen Gründen (§ 54 Abs 2 (iVm) Abs 3 Oö. Tourismusgesetz 2018):*

Muss der Hauptwohnsitz an einer Wohnung aus altersbedingten oder gesundheitlichen Gründen aufgegeben werden, ist diese Wohnung bis zu einer möglichen Rückkehr oder dem Ableben der betreffenden Person befreit.

Ausgangsfall 2:

Die Gemeinde prüft im Dezember 2019 folgenden Sachverhalt:

A ist Eigentümerin einer Wohnung in der Gemeinde G. In der Wohnung wohnt der 85-jährige Großvater **C** seit 2015 mit Hauptwohnsitz. **C** muss den Hauptwohnsitz im Jahr 2019 aus altersbedingten Gründen aufgeben und zieht ins Pflegeheim.

Lösung:

Da **C** die Wohnung, die zuvor seinen Hauptwohnsitz begründet hat, 2019 aus gesundheitlichen bzw altersbedingten Gründen aufgeben muss, entfällt für das Jahr 2019 die Freizeitwohnungspauschale, solange **C** im Altersheim verweilt.

Wird ein Grundstück mit mehreren Wohnungen ausschließlich im Familienverband genutzt und muss ein naher Angehöriger seinen Hauptwohnsitz aus altersbedingten oder gesundheitlichen Gründen aufgeben, ist es für eine Abgabebefreiung der auf demselben Grundstück befindlichen übrigen Wohneinheiten ausreichend, wenn zumindest ein naher Angehöriger⁴ durchgehend auf demselben Grundstück – kein Hauptwohnsitz erforderlich – wohnt.

³ Vgl dazu Abs 2, wenn ohnehin ein Hauptwohnsitz gemeldet ist, gilt die Wohnung auch nicht als Freizeitwohnung.

⁴ Im Verhältnis zum Eigentümer.

4. Sonderfälle

a. Pflege

Personen, die sich ausschließlich zur **Pflege** einer Bewohnerin in einer Wohnung aufhalten, werden nicht als familienfremd qualifiziert.⁵

b. Renovierungsbedarf

Die Frage, wie bei einem Renovierungsbedarf in puncto Freizeitwohnungspauschale vorzugehen ist, kann nach dem Gesetz nicht klar beantwortet werden. Eine nicht bewohnbare Wohnung zu besteuern, muss jedenfalls verhältnismäßig sein. Dementsprechend sollten sich grds auch jene anstehenden Renovierungsarbeiten **abgabehemmend** auswirken, die nicht im AGWR eingetragen werden (zB Streichen der Fassade, Dämmen des Daches, Erneuern von Haustüren, Fenstern, Heizungsanlagen, Elektrik, Parkettboden oder Fliesen, sowie Dämmen der Kellerdecke, Tapezieren oder Streichen der Innenräume).

Um dabei mögliche Umgehungsmöglichkeiten hintanzuhalten, sollten allerdings nur jene Zeiten berücksichtigt werden, in denen tatsächlich eine Umsetzung der notwendigen Arbeiten erfolgt. Die Festlegung der Abgabenhemmung ist im Einzelfall von der jeweiligen Gemeinde anhand eines vom Eigentümer vorzulegenden **Bau-Zeitplans** zu beurteilen.

c. Wohnrecht

Unter Berücksichtigung der novellierten Fassung des § 54 Abs 3 leg cit kann die **Einräumung eines Wohnrechts** nur dann **abgabenrelevant** sein, wenn es sich um ein Grundstück mit mehreren Wohnungen handelt, das ausschließlich **im Familienverband** genutzt wird, und an einer dieser Wohnungen ein Wohnrecht zugunsten eines nahen Angehörigen besteht. Für diesen Fall soll die durch das Wohnrecht belastete Wohnung so behandelt werden, als würde die Wohnung leer stehen und ausschließlich im Familienverband genutzt werden.⁶

Das ausschließliche Vorbringen, man könne eine Wohnung nicht als Hauptwohnsitz verwenden und auch nicht vermieten, weil sich der Voreigentümer das Wohnrecht vorbehalten habe, kann unter Berücksichtigung der neuen Fassung des § 54 Abs 3 leg cit **nicht abgabenrelevant** sein.⁷ Der Eigentümer soll sich auch nicht dadurch der Abgabepflicht entziehen können, indem er die Wohnung an einen Dritten überschreibt und sich gleichzeitig das Wohnrecht einräumen lässt.

⁵ Vgl dazu den Erlass der Oö. Landesregierung vom 31.05.2019, GZ: WI-2012-52368/353-Pö, Pkt 3: "[...] stehen doch Personen, die alleinig zum Zwecke einer notwendig gewordenen 24-Stunden-Pflege einer Bewohnerin bzw. eines Bewohners einen Wohnsitz gemeldet haben, der ausschließlichen Nutzung im Rahmen des Familienverbands nicht entgegen".

⁶ In diesem Fall ist davon auszugehen, dass es durch die Einräumung des Wohnrechts auch nie die Absicht gegeben hat, Teile des Gebäudes an familienfremde Personen zu vermieten. Diese Absicht wird durch das Wohnrecht bekräftigt.

⁷ Dies schon deshalb, da mit der Zustimmung des Servitutberechtigten, der Hauptwohnsitz einer Person begründet werden kann.