

Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes zur umstrittenen Freizeitwohnungspauschale in Oberösterreich

Der ÖHGB Linz (Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund Linz) bietet seinen rund 3.000 Mitgliedern - zumeist vermietende Haus- oder Wohnungseigentümer - Unterstützung bei ihrer Vermietung durch Beratung, Information und Betreuung durch die hauseigenen Juristinnen. **Darüber hinaus ist der ÖHGB Linz aber auch die Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer und sieht es daher auch als seine Aufgabe an, seine Mitglieder vor verfassungsrechtlich bedenklichen Eingriffen von Politik und Verwaltung in ihr Eigentumsrecht zu schützen.**

Aus diesem Grund haben wir uns entschlossen, unsere Mitglieder in einigen, an uns herangetragenen Präzedenzfällen zur sogenannten "Freizeitwohnungspauschale" zu unterstützen, und die Einführung bzw. Einhebung dieser von uns stets kritisierten Abgabe vom Verfassungsgerichtshof auf ihre verfassungsrechtliche Konformität überprüfen zu lassen.

Im gegenständlichen Fall ging es um eine grundsätzlich zur dauerhaften Vermietung bestimmte Wohnung in einem Mietwohnhaus in Linz, die vor einer neuerlichen Vermietung einer grundlegenden Sanierung unterzogen werden musste, und deshalb länger als 26 Wochen nicht vermietet bzw. als Hauptwohnsitz genutzt werden konnte. Unserem Mitglied - einer vermietenden Hauseigentümerin - wurde aufgrund dieses Sachverhalts von der Stadt Linz die sogenannte Freizeitwohnungspauschale vorgeschrieben.

Gemeinsam mit unserem Mitglied und Herrn Dr. Christoph Huber von der von uns beauftragten Rechtsanwaltskanzlei Hawel | Eypeltauer | Gigitner | Huber & Partner haben wir diesen Fall zunächst dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vorgelegt und dann in weiterer Folge gegen dessen Erkenntnis Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof erhoben. In seinem Erkenntnis vom 23.06.2022, das aufgrund dieser Beschwerde ergangen ist, befasst sich der Verfassungsgerichtshof nun erstmals mit der durch eine Ergänzung des Oö. Tourismusgesetz 2018 (Oö. TG 2018) seit 01.01.2019 in Kraft befindlichen Abgabe für Freizeitwohnungen in Oberösterreich.

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich wies die Beschwerde der Hauseigentümerin ab, weil die Wohnung länger als 26 Wochen keinen Hauptwohnsitz darstellte. **Diese Rechtsansicht wurde vom Verfassungsgerichtshof nicht geteilt. Er hat mit seiner Entscheidung nun klargestellt, dass es sich bei der im Oö. TG 2018 geregelten Freizeitwohnungspauschale um eine Fremdenverkehrsabgabe und nicht um eine Leerstandabgabe handelt und die bislang in Oberösterreich übliche Einhebungspraxis im konkreten Fall verfassungswidrig ist.**

Der Landesgesetzgeber hat nach Ansicht des Verfassungsgerichtshofes eine **Abgabepflicht für „Freizeitwohnungen“** vorgesehen. **Freizeitwohnungen sind Wohnungen, die Aufhalten während der Freizeit, des Wochenendes, des Urlaubs, der Ferien oder sonstiger Freizeitgestaltung außerhalb beruflicher Zwecke dienen.**

Darauf aufbauend hält der Verfassungsgerichtshof fest, dass für eine Wohnung eine Abgabepflicht nach § 54 Abs 1 und 2 Oö. TG 2018 nicht entstehen kann, wenn keine Umstände ersichtlich sind, die eine Freizeitwohnsitznutzung indizieren, und somit nach der Lage des Falles eine solche auszuschließen ist. Die Behörde kann zwar zunächst vom Bestehen einer Abgabepflicht ausgehen, diese kann jedoch in verfassungskonformer Auslegung nicht für einen Zeitraum einer Sanierung eintreten, wenn die Wohnung bis zur Sanierung vermietet war und nach Abschluss der Sanierung zur weiteren Vermietung bestimmt ist.

Im Ergebnis bedeutet das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes, dass - unabhängig davon, ob eine Wohnung vermietet ist, leer steht oder allenfalls als Nebenwohnsitz genutzt wird - jedenfalls eine **Nutzung als Freizeitwohnsitz** vorliegen muss, um eine Abgabepflicht auszulösen. Liegt keine solche Nutzung oder überhaupt keine Nutzung der Wohnung vor, weil diese bspw. renoviert wird oder ungenützt leer steht, so darf auch keine Freizeitwohnungspauschale vorgeschrieben werden. **Wohnungen, die nicht als Freizeitwohnungen genutzt werden, unterliegen somit keiner Abgabepflicht im Sinne des § 54 Abs. 1 u. 2 des Oö Tourismusgesetzes 2018.**

In Zukunft wird daher die Feststellung der konkreten Nutzung der betroffenen Wohnung durch die Abgabenbehörde eine wesentliche Rolle spielen. **Liegt nachweislich keine Freizeitwohnsitznutzung vor, so ist auch die Vorschreibung einer Freizeitwohnungspauschale für die betreffende Wohnung durch die Abgabenbehörde unzulässig.**

Für allfällige Rückfragen stehen Ihnen Obmann und Juristinnen des Haus- und Grundbesitzerbundes Linz (ÖHGB Linz) sowie Herr Dr. Christoph Huber von der Rechtsanwaltskanzlei Hawel | Eypeltauer | Gigkeitner | Huber & Partner gerne zur Verfügung.

Stand: 12.08.2022