

Neue Belastung für Eigentümer von Immobilien in OÖ - die „Freizeitwohnungspauschale“

Am 9. November 2017 hat der O.Ö. Landtag das Oberösterreichische Tourismusgesetz 2018 beschlossen, das am 1. Jänner 2019 in Kraft getreten ist. Eigentümer einer Wohnung, die leer steht bzw. nicht als Hauptwohnsitz genützt wird, haben in Hinkunft unter dem Titel „Freizeitwohnungspauschale“ eine Abgabe an jene Gemeinde zu leisten, in der sich die Wohnung befindet.

*Bereits die bis 31. Dezember 2018 in Kraft befindliche Regelung des Oö. Tourismusabgabe-Gesetzes 1991 sah eine Abgabepflicht für die Inhaber von Ferienwohnungen - jedoch nur in Tourismusgemeinden - vor. **Mit 1. Jänner 2019 wurde die Abgabepflicht nun auch auf „Nicht-Tourismusgemeinden“ und auf so genannte „Freizeitwohnungen“ im Sinn des § 2 Z 4 des Bundesgesetzes über das Gebäude- und Wohnungsregister ausgeweitet (Freizeit- und Zweitwohnungen).***

Als Wohnung gilt jede im Gebäude- und Wohnungsregister als selbständiger Teil eines Gebäudes eingetragene Einheit mit der Nutzungsart „Wohnung“. Laut neuer Rechtslage müssen die Eigentümer einer Wohnung in Oberösterreich seit Jahresbeginn eine jährliche Abgabe („Freizeitwohnungspauschale“) entrichten, wenn sie eine Wohnung besitzen, die leer steht bzw. während eines Kalenderjahres länger als 26 Wochen von keiner Person als Hauptwohnsitz benützt wird. Die generell vorgesehene, von der Abgabe befreiende Frist von 26 Wochen ist pro Abgabenzeitraum (Kalenderjahr) zu beurteilen.

Würde eine Wohnung beispielsweise nur von 1. September 2019 bis 30. April 2020 als Hauptwohnsitz dienen, die übrige Zeit aber keinen Hauptwohnsitz darstellen, dann wäre die Wohnung in beiden Jahren als Freizeitwohnung einzustufen, und würde eine Abgabepflicht auslösen.

Auch ohne entsprechende Hauptwohnsitzmeldung besteht **keine Abgabepflicht**, wenn die Wohnung überwiegend für einen der folgenden Zwecke benötigt wird:

- als Gästeunterkunft im Sinn des § 47 Abs. 2 Oö. Tourismusgesetz, oder
- zur Erfüllung der Schulpflicht oder zur Absolvierung einer allgemein bildenden oder berufsbildenden höheren Schule oder einer Hochschule oder zur Absolvierung einer Lehre, oder
- zur Ableistung des Wehr- oder Zivildienstes, oder
- zur Berufsausübung, insbesondere als Pendlerin bzw. Pendler, oder
- zur Unterbringung von Dienstnehmerinnen bzw. Dienstnehmern.

Nicht als Freizeitwohnungen gelten überdies Wohnungen, die nicht vermietet sind und

- von der Inhaberin bzw. dem Inhaber aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen bis zur Dauer von höchstens einem Jahr nicht (mehr) als Hauptwohnsitz verwendet werden können oder
- im Eigentum einer gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigung oder eines Unternehmens, dessen Betriebsgegenstand die Schaffung von Wohnraum ist, stehen (gemeinnützige oder gewerbliche Bauträger).

Länger als zwei Monate auf Campingplätzen abgestellte Wohnwagen, Wohnmobile oder Mobilheime (Dauercamper) gelten ebenfalls als Freizeitwohnungen.

Wohnungen, die erst in der zweiten Hälfte eines Kalenderjahres – durch bauliche Fertigstellung oder Wegfall eines Ausnahmetatbestands – zu einer Freizeitwohnung werden und dadurch in diesem Jahr eine Hauptwohnsitzmeldung für zumindest 26 Wochen nicht möglich ist, unterliegen in diesem Jahr noch nicht der Abgabepflicht.

Es kann außerdem vorkommen, dass die betreffende, freie Wohnung noch im Gebäude- und Wohnungsregister der Gemeinde eingetragen sind, obwohl sie keinen baulich abgeschlossenen Teil des Gebäudes mehr darstellt oder die Wohnung aufgrund einer Wohnungszusammenlegung kein selbstständiger Gebäudeteil mehr ist. In diesem Fall kann eine Korrektur des Wohnungsregisters erfolgen. Falls die Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt wieder genützt werden soll, ist vor Benützung die Baubehörde zu kontaktieren.

Soweit keine Ausnahme gegeben ist, hat der Eigentümer der Wohnung die Jahresabgabe unaufgefordert jeweils bis spätestens 1. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres unter Bekanntgabe der Nutzfläche der Freizeitwohnung an die Abgabenbehörde (Gemeinde) zu entrichten. Abgabepflichtiger ist immer der Eigentümer, nicht ein allfälliger Nutzer bzw. Mieter der Wohnung.

Die Höhe der jährlich zu entrichtenden Abgabe (Pauschale) beträgt:

- für Wohnungen bis zu 50 m² Nutzfläche **72,00** Euro,
- für Wohnungen über 50 m² Nutzfläche **108,00** Euro.

Alle oberösterreichischen Gemeinden sind nach diesem Gesetz verpflichtet, diese Abgabe ab dem Jahr 2019 einzuheben und diese zur weiteren Verwendung an die Landestourismusorganisation weiterzuleiten.

Zur Abgeltung des Einhebungs- und Verwaltungsaufwandes verbleiben fünf Prozent der eingehobenen Beträge bei der jeweiligen Gemeinde.

Nach § 57 Oö. Tourismusgesetz 2018 ist die Gemeinde auch berechtigt, durch einen entsprechenden Beschluss des Gemeinderates zusätzlich zur Freizeitwohnungspauschale einen Zuschlag einzuheben.

Dieser Zuschlag ist an die Freizeitwohnungspauschale gekoppelt und eine Gemeindeabgabe, da die eingehobenen Beträge vollständig bei der jeweiligen Gemeinde verbleiben. Jede Gemeinde entscheidet per Gemeinderatsbeschluss selbst, ob sie diesen Zuschlag einheben will oder darauf verzichtet.

Die maximale, jährliche Zuschlagshöhe beträgt:

- bei Wohnungen bis zu 50 m² Nutzfläche sowie für Dauercamper das **1,5-fache** (150 Prozent),
- bei Wohnungen über 50 m² Nutzfläche das **2-fache** (200 Prozent),

der jeweiligen Freizeitwohnungspauschale.

Die durch die Unfähigkeit der handelnden Politiker finanziell angeschlagene Landeshauptstadt Linz hat im Gemeinderat die höchstzulässige Zuschlagshöhe beschlossen. Eigentümer von „Freizeitwohnungen“ in Linz sind somit verpflichtet, zusätzlich zur jährlichen Freizeitwohnungspauschale einen Zuschlag zu entrichten. Dieser Zuschlag beträgt:

- für Wohnungen bis zu 50 m² Nutzfläche sowie für Dauercamper EUR **108,00**,
- für Wohnungen über 50 m² Nutzfläche EUR **216,00**.

Ein Eigentümer einer in Linz gelegenen „Freizeitwohnung“ mit einer Nutzfläche über 50 m² muss somit jährlich folgende Beträge bezahlen:

Freizeitwohnungspauschale:	EUR 108,00
Zuschlag lt. Gemeinderatsbeschluss (200 Prozent):	EUR 216,00
Jährliche Gesamtbelastung für den Eigentümer:	EUR 324,00

Was bedeutet die Einführung dieser Abgabe nun für den Vermieter? Auch für ihn besteht keine Abgabepflicht, wenn die Wohnung

- einem Mieter / einer Mieterin als Hauptwohnsitz dient, oder
- als Gästeunterkunft im Sinn des § 47 Abs. 2 Oö. Tourismusgesetz verwendet wird, oder

- vom Mieter bzw. seinen Angehörigen zur Erfüllung der Schulpflicht oder zur Absolvierung einer allgemein bildenden oder berufsbildenden, höheren Schule oder einer Hochschule oder zur Absolvierung einer Lehre verwendet wird, oder
- im Zuge der Ableistung des Wehr- oder Zivildienstes überlassen wird, oder
- zur Berufsausübung, insbesondere an Pendlerinnen bzw. Pendler vermietet wird, oder
- der Unterbringung von Dienstnehmerinnen bzw. Dienstnehmern dient.

Wir empfehlen Ihnen daher, den mit dem Mieter vereinbarten Verwendungszweck der Mietwohnung im Mietvertrag schriftlich festzuhalten.

Bei Vermietung einer Wohnung als Hauptwohnsitz schlagen wir im Mietvertrag folgende Formulierung vor:

„Die Vermietung des Mietobjektes erfolgt ausschließlich zu Wohnzwecken, wobei die Wohnung von der mietenden Partei als Hauptwohnsitz genutzt wird.“

Damit können Sie im Zweifelsfall gegenüber der Behörde belegen, dass die Wohnung als Hauptwohnsitz dient und daher keine Abgabe zu entrichten ist.

Außerdem sollten Sie unbedingt darauf achten, dass der Mieter seine Anmeldung bei der Meldebehörde ordnungsgemäß vornimmt und sich die Anmeldung durch eine Meldebestätigung nachweisen lassen. Das ist deshalb wichtig, weil im Gesetz auch eine Verknüpfungsabfrage im Sinn des § 16a Abs. 3 Meldegesetz vorgesehen ist, d.h. die Gemeinde kann mittels Abfrage im Melderegister kontrollieren, ob die Wohnung tatsächlich als Hauptwohnsitz genutzt wird.

Die Einführung dieser für viele Haus- und Wohnungseigentümer neuen Abgabe wird von der O.Ö. Landesregierung und dem O.Ö. Gemeindebund damit begründet, dass viele Gemeinden mit einer steigenden Anzahl von Wohnungen, die nicht für einen Hauptwohnsitz verwendet werden, und Dauercampnern konfrontiert seien. Das würde den Kommunen zusätzliche Kosten verursachen, denen aber keine adäquaten Abgabenerträge gegenüberstünden. Die Nutzer von Zweitwohnsitzen würden zwar die Infrastruktur der Gemeinden in Anspruch nehmen, aber für die Gemeinden selbst schau dabei nichts heraus. Die Gemeinde stelle die Infrastruktur zur Verfügung: Kanal, Wasser, Straßen, Schneepflug, Kindergärten. Das alles sei mit Kosten verbunden. Personen, die „Freizeitwohnungen“ benutzen, hätten laut Ausschussbericht des O.Ö. Landtages häufig ähnliche Bedürfnisse wie Touristen: Sie benutzen vielfach die Freizeit- und Erholungseinrichtungen der Tourismusgemeinde.

Ein weiteres, erklärtes Ziel der Abgabe ist es außerdem, leer stehende Wohnungen wieder einer Nutzung bzw. einer Vermietung als Hauptwohnsitz zuzuführen. Damit wird die Gemeinde finanziell besser gestellt, weil dann ein Anspruch auf zusätzliche Ertragsanteile aus Bundesmitteln besteht.

Für Johann Hingsamer, ÖVP-Bürgermeister in Eggerding und Präsident des O.Ö. Gemeindebundes, sind die neuen Abgaben gerechtfertigt, denn auch für leer stehende Wohnungen und für Zweitwohnsitze erbrächten die Gemeinden Leistungen, wie zum Beispiel Winterdienst, Müllentsorgung sowie Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.

Ebenfalls positiv sieht die neuen Abgaben der für die Gemeinden zuständige ÖVP-Landesrat Max Hiegelsberger: „Das beschlossene Oö. Tourismusgesetz 2018 ermächtigt Oberösterreichs Gemeinden zur autonomen Einhebung des Zuschlags und schafft für die betroffenen Kommunen einen praktikablen Mehrwert. Es ist ein weiterer Schritt zur Stärkung der Gemeindeautonomie.“

Die ganze Argumentation steht unseres Erachtens aber auf schwachen Beinen, denn die Freizeitwohnungspauschale ist ja nicht nur von den Tourismusgemeinden einzuheben, sondern von allen Gemeinden in Oberösterreich, also auch von solchen, in denen z.B. touristische Einrichtungen oder eine gut ausgebaute Infrastruktur gar nicht existieren. Davon abgesehen, werden von den Gemeinden für die Errichtung und Benützung der gemeindeeigenen Infrastruktur bereits Abgaben (z.B. Grundsteuer, Anschließungsbeiträge) und - teilweise recht saftige - Gebühren (Wasser, Kanal, Müll, etc.) eingehoben.

Zusammenfassend kann man nüchtern feststellen, worum es sich bei der Einführung der Freizeitwohnungspauschale samt Zuschlag in Wirklichkeit handelt - nämlich um eine reine Geldbeschaffungsaktion für die O.Ö. Tourismusorganisation und die oberösterreichischen Gemeinden auf Kosten der Immobilieneigentümer.

Obmann Mag. Simon Spendlingwimmer