

Abgabepflicht für Freizeitwohnungen

Rechtsabteilung

Stand: 2019-09

Rechtsgrundlagen:

- [OÖ Tourismusgesetz 2018](#)
- [GWR-Gesetz](#)

Seit 1. Jänner 2019 ist nach den geltenden Bestimmungen der §§ 54 bis 56 des Oö. Tourismusgesetzes von jedem Eigentümer einer Freizeitwohnung eine jährliche pauschale Abgabe einzuheben.

Demnach gelten nun nicht mehr nur Ferienwohnungen in Tourismusgebieten, sondern auch leerstehende Wohnungen und Wohnungen, in denen kein Hauptwohnsitz gemeldet ist, als Freizeitwohnungen im Sinne des Oö. Tourismusgesetzes und unterliegen somit der Abgabepflicht.

Was ist eine Freizeitwohnung?

Als Freizeitwohnungen gelten Wohnungen, wenn sie als selbständige Einheit in das Gebäude- und Wohnungsregister eingetragen sind und länger als 26 Wochen im Jahr keinen Hauptwohnsitz darstellen. Der Zeitraum kann sich auch durch die Addition von kürzeren Zeiträumen eines Jahres ohne Hauptwohnsitzmeldung ergeben. Auch länger als zwei Monate auf Campingplätzen abgestellte Wohnwagen, Wohnmobile oder Mobilheime (Dauercamper) gelten als Freizeitwohnungen und sind von der Abgabepflicht umfasst.

Beispiel 1: Familie Müller besitzt eine Wohnung in Linz und Herr Müller hat nach dem Tod seines Vaters dessen Wohnung in Gosau geerbt. Die Familie hat ihren Hauptwohnsitz in Linz, die Wohnung des Verstorbenen in Gosau steht seit über einem Jahr leer und soll der Familie künftig als Ferienwohnsitz dienen. Für diese Wohnung muss Herr Müller nun eine Freizeitwohnsitzabgabe bezahlen.

Änderung des §54 Oö. Tourismusgesetzes

Aufgrund dieser neuen Bestimmungen des Oö. Tourismusgesetzes kam es in der Folge allerdings auch zur Abgabepflicht von ausschließlich im Familienverband genutzten Wohnungen. Mit 23. Mai 2019 wurde im Oö. Landtag die seit Jänner 2019 geltende Bestimmung des §54 Oö. Tourismusgesetzes daher dahingehend modifiziert, dass Häuser mit ausschließlich im Familienverband genutzten Wohneinheiten unter gewissen Voraussetzungen von der Verpflichtung zur Entrichtung der Freizeitwohnungspauschale ausgenommen sind. Die Ausnahme von der Abgabepflicht bleibt so lange bestehen, bis der (letzte) Hauptwohnsitz aufgegeben wird oder eine Wohnung im Haus von einer „fremden“ Person bewohnt wird bzw. ein Teil des Hauses als Gästeunterkunft verwendet wird.

Beispiel 2: Martha Maier bewohnt gemeinsam mit ihrem Sohn Martin, der Schwiegertochter Michaela und dem Enkelsohn Maxi (15) ein Zweifamilienhaus, Frau Maier wohnt im Erdgeschoss, die Familie im Obergeschoss. Frau Maier verstirbt, das Erdgeschoss steht nun leer und soll später dem Enkel Maxi als Wohnung dienen. Eine übergangsweise Vermietung ist nicht beabsichtigt, da die Treppe in den ersten Stock durch das Wohnzimmer im Erdgeschoss führt. Für diese Wohnung ist keine Freizeitwohn-sitzabgabe zu zahlen.

Was ist eine Wohnung?

Der Begriff „Wohnung“ wird im Gebäude- und Wohnungsregistergesetz (§ 2 Abs 4 GWR-Gesetz) als ein „baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes“, definiert, „der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung individueller Wohnbedürfnisse von Menschen zu dienen“.

Wer ist nun konkret von der Abgabepflicht ausgenommen?

Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung sind von der Abgabepflicht ausgenommen, wenn sie überwiegend zu folgenden Zwecken benötigt werden:

- als Gästeunterkunft¹;
- zur Erfüllung der Schulpflicht oder zur Absolvierung des Besuchs einer allgemein bildenden höheren oder berufsbildenden Schule oder einer Hochschule oder zur Absolvierung einer Lehre;
- zur Ableistung des Wehr- oder Zivildienstes;
- zur Berufsausbildung, insbesondere als Pendler bzw. Pendlerin;
- zur Unterbringung von Dienstnehmerinnen und Dienstnehmern.

Nicht als Freizeitwohnung gilt eine Wohnung, wenn seit mindestens fünf Jahren^{2,3} auf demselben Grundstück

- zumindest eine Person durchgehend mit Hauptwohnsitz wohnt,
- keine Wohnung als Gästeunterkunft verwendet wird und
- nicht Personen wohnen, die keine nahen Angehörigen⁴ im Sinn des § 2 Abs. 7 Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 sind.

¹ Gästeunterkünfte iSd § 47 Abs 2 Oö. TourismusG sind gewerbliche Unterkunftsstätte, Campingplätze (ausgenommen Stellplätze für Dauercamper), Privatunterkünfte (in denen Gäste entgeltlich beherbergt oder die Gäste für kurze Zeiträume von jeweils höchstens maximal 30 Tagen entgeltlich als Wohnraum zur Verfügung gestellt werden) und der medizinischen Rehabilitation oder gesundheitsvorsorge dienende Sonderkrankenanstalten.

² Nach dem neuen § 54 Abs 3 Z 1 ist Voraussetzung für die Privilegierung von Freizeitwohnungen im Rahmen eines Familienbands, 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 miteinzurechnen. Es reicht also aus, wenn der HWS zum 1. Jänner des dem Abgabensjahr viertvorangegangenen Kalenderjahres gegeben war und bis zum 31.12. des Abgabensjahres bestehen bleibt (Erlass WI-2012-52368/444-Pö vom 26.08.2019).

³ Das Gesetz verlangt nicht, dass der durchgehende Hauptwohnsitz von einer einzigen Person erfüllt sein müsste. Es ist somit nicht schädlich, wenn der 5-Jahres-Zeitraum nur durch zwei oder mehrere Personen zusammen erreicht wird, solange tatsächlich durchgehend zumindest ein Hauptwohnsitz gemeldet war. Nach dem Gesetzeswortlaut ist es auch nicht schädlich, wenn der Hauptwohnsitz auf mehrere Wohneinheiten verteilt war (Erlass WI-2012-52368/353-Pö vom 31.05.2019).

⁴ Nahe Angehörige im Sinn des § 2 Abs. 7 Oö. Grundverkehrsgesetzes sind EhegattInnen, eingetragene PartnerInnen oder LebensgefährtInnen, Verwandte oder Verschwägerter in gerader Linie und bis zum 3. Grad der Seitenlinie sowie deren EhegattInnen, eingetragene PartnerInnen oder LebensgefährtInnen,

Ein Hauptwohnsitz ist nicht erforderlich, solange dieser aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen aufgegeben werden muss.

Nicht als Freizeitwohnungen gelten überdies Wohnungen, die nicht vermietet sind und im Eigentum einer gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigung oder eines Unternehmens, dessen Betriebsgegenstand die Schaffung von Wohnraum ist, stehen.“

Abgabenhöhe:

Die Abgabe ist in Form einer jährlichen Pauschale⁵ zu entrichten und beträgt

- für Wohnungen bis zu 50 m² sowie für Dauercamper 72 EUR⁶
- für Wohnungen über 50 m² Nutzfläche 108 EUR⁷.

Abgabenschuldner:

Zur Entrichtung der Abgabe ist die Eigentümerin bzw. der Eigentümer verpflichtet. Bei einem Eigentümerwechsel teilt sich die Pflicht zur Entrichtung der Abgabe aliquot auf. Jener Monat, in dem der Eigentumsübergang erfolgt, wird dem neuen Eigentümer angerechnet. Dies gilt sinngemäß auch für die Neuerrichtung oder Aufgabe einer Freizeitwohnung.

Fälligkeit der Abgabe:

Die Abgabe wird mit 1. Dezember für das jeweilige Kalenderjahr fällig. Wird die Freizeitwohnung vor diesem Zeitpunkt aufgegeben, wird die Abgabenschuld spätestens einen Monat nach Aufgabe fällig.

Zuständige Abgabenbehörde:

Die Freizeitwohnungspauschale ist unaufgefordert an die Gemeinde zu entrichten. Bei Entrichtung ist die jeweilige Nutzfläche bekanntzugeben und ein allenfalls erfolgter Eigentumsübergang, eine Neuerrichtung oder Aufgabe der Wohnung zu berücksichtigen. In Tourismusgemeinden hat die Gemeinde 95% der Einnahmen an den Tourismusverband abzuführen, in sonstigen Gemeinden an die LTO. Den Gemeinden selbst verbleiben nur 5% der eingenommenen Beträge als Ersatz für die Kosten der Einhebung der Freizeitwohnungspauschale.

Gemeindezuschläge zur Freizeitwohnungsabgabe:

Seit 01.01.2019 besteht für die Gemeinden die Möglichkeit, durch Beschluss des Gemeinderates zusätzlich einen Zuschlag zur Freizeitwohnungspauschale einzuheben.

Der Höchstbetrag des jährlichen Zuschlags zur Freizeitwohnungspauschale beträgt

- für Wohnungen bis zu 50 m² Nutzfläche sowie für Dauercamper 150% der Freizeitwohnungspauschale und
- für Wohnungen über 50 m² Nutzfläche 200% der Freizeitwohnungspauschale.

Diese Zuschläge fallen zur Gänze ins Gemeindebudget.

Wahl-, Stief- oder Pflegekinder sowie deren EhegattInnen, eingetragene PartnerInnen oder LebensgefährtnInnen. Der Tod einer Partnerin/eines Partners einer ein Schwägerschafts- oder Stiefkindschaftsverhältnis begründenden Ehe oder eingetragenen Partnerschaft beendet dieses nicht. **Auch 24-Std. Pflegekräfte**, die sich ausschliesslich zur Pflege auf der Liegenschaft aufhalten, sind hier inbegriffen (Erlass WI-2012-52368/353-Pö vom 31.05.2019)

⁵ Die Beträge orientieren sich an der jeweiligen Ortstaxe (diese beträgt in der Regel 2 EUR), wobei die Höhe der Ortstaxe durch Verordnung der Landesregierung auch gemeindespezifisch variieren kann.

⁶ das 36-fache der jeweiligen Ortstaxe.

⁷ das 54-fache der jeweiligen Ortstaxe.

FAQs:

(Anmerkung: Sofern in der Fragestellung nicht explizit erwähnt, wird als Ausgangslage jeweils angenommen, dass am Betrieb nur Familienmitglieder wohnen und keine Fremdbeherbergung (UaB, Zimmervermietung, Ferienwohnungvermietung etc.) stattfindet)

- 1) In der Wohnung ist eine Person mit Hauptwohnsitz gemeldet. Muss die Freizeitwohn-sitzabgabe (FWA) bezahlt werden?**
NEIN, wenn ein Hauptwohnsitz gemeldet ist, dann ist keine Abgabe zu leisten.
- 2) In der Wohnung ist eine Person mit Hauptwohnsitz gemeldet. Das am Nebengrundstück befindliche Auszugshaus steht leer. Ist FWA für dieses Auszugshaus zu zahlen?**
JA, da sich die Wohnungen nicht am selben Grundstück befinden.
- 3) In der Wohnung ist eine Person mit Hauptwohnsitz gemeldet. Das am selben Grundstück befindliche Auszugshaus steht leer. Ist FWA für dieses Auszugshaus zu zahlen?**
NEIN, sofern diese Person seit mind. fünf Jahren den Hauptwohnsitz in der Wohnung gemeldet hat.
- 4) In der Wohnung ist eine Person mit Hauptwohnsitz gemeldet. Das am selben Grundstück befindliche Auszugshaus steht leer. Eine weitere Wohnung im Haupthaus ist vermietet (Urlaub am Bauernhof, fallweise Vermietung, Unterbringung von Dienstnehmern). Ist FWA für dieses Auszugshaus zu zahlen?**
JA, da neben der Wohnung mit Hauptwohnsitzmeldung eine weitere Wohnung als Gästeunterkunft verwendet wird/ von keinem nahen Angehörigen bewohnt wird und somit die Ausnahme nach § 54 Abs. 3 nicht mehr gebührt.
- 5) In der Wohnung ist eine Person mit Hauptwohnsitz gemeldet. Diese Person muss altersbeding in ein Pflegeheim ziehen. Muss die FWA bezahlt werden?**
NEIN, ein Hauptwohnsitz ist nicht erforderlich, solange dieser aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen aufgegeben werden muss.
- 6) In der Wohnung ist eine Person mit Hauptwohnsitz gemeldet. Diese Person wird altersbeding von einer 24h-Pflegekraft betreut, die ebenfalls im Haus wohnt. Eine weitere Wohnung steht leer. Besteht Abgabepflicht?**
NEIN – auch 24h-Pflegekräfte sind - entsprechend dem Erlass WI-2012-52368/353-Pö -, wenn sie sich ausschließlich zur Pflege am Grundstück aufhalten, nicht als fremde Personen zu werten.

Zu 5) und 6): Nach dem Tod der gepflegten Person ist ein Bestehen oder Nichtbestehen der Abgabepflicht neu zu beurteilen!
- 7) Ein Auszugshaus wird neu errichtet. Seit dem Neubau sind fünf Monate vergangen, das Haus steht leer. Die Wohnung im Haus neben dem Auszugshaus am selben Grundstück ist bewohnt. Besteht Abgabepflicht?**

NEIN, sofern eine Person seit mind. fünf Jahren den Hauptwohnsitz in der ebenfalls auf dem Grundstück liegenden Wohnung gemeldet hat.

- 8) Ein Wohnhaus mit zwei Wohnungen wird mit 31.12.2017 neu fertiggestellt und erstmals bezogen, eine Wohnung ist ab diesem Zeitpunkt bewohnt, eine steht leer. Besteht ab 1.1.2019 Abgabepflicht?**

JA, denn die Voraussetzung der Hauptwohnsitzmeldung für die Dauer von fünf Jahren ist noch nicht gegeben. Sofern der Hauptwohnsitz allerdings im Gesamten Kalenderjahr 2022 gegeben ist, ist für das Abgabensjahr 2022 keine Abgabe zu entrichten (vgl. Erlass WI-2012-52368/444-Pö vom 26.08.2019).

- 9) Eine Wohneinheit im Wohnhaus wird überwiegend als Gästeunterkunft benutzt. Ist in den Zeiträumen, wo diese leer steht, eine Abgabe für diese Wohnung zu entrichten?**

NEIN, wenn die Wohnung zur entgeltlichen Vermietung an Gäste genutzt wird, nicht.

- 10) Bei einem grundsätzlich von der Ausnahme der Abgabepflicht betroffenen Grundstück wird der letzte Hauptwohnsitz Ende März 2019 aufgegeben. Anfang Juli 2019 wird wieder ein Hauptwohnsitz bezogen. Besteht Abgabepflicht?**

NEIN, für die betreffende Wohneinheit ist im Jahr 2019 keine Abgabe zu bezahlen. Für eine weitere Wohnung auf dieser Liegenschaft, die länger als 26 Wochen keinen Hauptwohnsitz aufweist, ist ab dem Jahr 2019 aber Abgabepflicht gegeben. Diese endet nach fünf vollen Kalenderjahren mit durchgehendem Hauptwohnsitz. Fünf volle Kalenderjahre muss der Hauptwohnsitz in der zweiten Wohnung gemeldet sein (2020, 2021, 2022, 2023 und 2024). Ist der Hauptwohnsitz im gesamten Kalenderjahr 2024 gegeben, ist die zweite Wohnung bereits im Jahr 2024 begünstigt und somit von der Abgabe befreit, da von 2020 – 2024 fünf volle Kalenderjahre der Hauptwohnsitz begründet wird (Erlass WI-2012-52368/444-Pö vom 26.08.2019).

- 11) Ein Landwirteehepaar wohnt am Hauptbetrieb, am zugekauften Zweitbetrieb wohnt niemand/ist nur der Nebenwohnsitz gemeldet. Muss die Freizeitwohnsitzabgabe (FWA) bezahlt werden?**

Grundsätzlich JA. (Möglicherweise wird die Wohnung am Zweitbetrieb zur Berufsausübung genutzt, dann besteht keine Abgabepflicht nach § 54, Abs. 2, Zif. 3, lit. d, sofern die Wohnung überwiegend beruflich benötigt wird. Der Eigentümer hat nachzuweisen, dass er selbst die Wohnung auch tatsächlich überwiegend beruflich benötigt. Dies setzt wohl voraus, dass er sich häufig (über 26 Wochen pro Jahr) aus berufsnotwendigen Gründen dort aufhält. Eine Auslegung, wonach schon eine nur gelegentliche berufliche Nutzung eine sonst leerstehende Wohnung begünstigen würde, wäre wohl aus gleichheitsrechtlichen Überlegungen nicht vertretbar.

- 12) Ein Betrieb, der auch eine Alm bewirtschaftet (und keine fremden Personen beherbergt, also ein reiner Betrieb im Familienverband) besitzt eine Almhütte, die in den Sommermonaten vom Betriebsführer als zweite Betriebsstätte genutzt wird. Die Tiere sind dann auch auf der Alm und werden betreut. Es übernachten auf der Alm keine Gäste und Fremde, nur der Betriebsführer und dessen auf der Alm tätige Familie. Besteht für die Almhütte Abgabepflicht?**

Grundsätzlich JA. Den Materialien (Erläuterungen zum Tourismusgesetz 2018) sowie der Rechtsprechung des VwGH zufolge ist allerdings – je nach Einzelfall - „der abgabenbefreiende

Tatbestand des Abs. 2 Z 3 lit. d (überwiegende Benötigung zur Berufsausübung, insbesondere als Pendlerin bzw. Pendler) auch dann erfüllt, wenn ein Gebäude unregelmäßig bewohnt wird, um beispielsweise land- und forstwirtschaftliche Arbeiten zu erledigen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass eine nachvollziehbare Relation zwischen dem Ausmaß der Erwerbstätigkeit und jenem des Aufenthalts gegeben sein muss; mit anderen Worten: Ist auf Grund der Umstände davon auszugehen, dass die erwerbswirtschaftliche Betätigung nicht deutlich gegenüber dem Aufenthalt im Rahmen der Freizeit oder der Hobbyausübung überwiegt, dann ist eine Abgabenbefreiung nicht gegeben.“ (AB 553/2017 BlgOö.LT 28. GP, 32). Es muss daher zwischen einer landwirtschaftlichen Tätigkeit, die (weitgehend) ohne Ertragsabsicht erfolgt, und einer solchen in Ausübung einer Erwerbstätigkeit unterschieden werden. Wenn das entsprechende Gebäude, von seiner Funktion her jene Tätigkeiten ermöglicht, die der Betrieb nach seinem Hauptzweck zur Erzielung der Betriebseinnahmen entfaltet, wird das Gebäude grundsätzlich als überwiegend zur Berufsausübung erforderlich, zu qualifizieren sein.

Im konkreten Fall muss die Gemeinde daher durch Auslegung der Rechtsprechung des VwGH und unter Heranziehung der Materien klären, ob auf der entsprechenden Almhütte tatsächlich eine auf Ertrag ausgerichtete Bewirtschaftung erfolgt.

Bei Zweifel über die tatsächliche Erwerbstätigkeit hinsichtlich der Almhütte, wären die Grundeigentümer zu ersuchen, zum Nachweis ihres Vorbringens bekannt zu geben, um welchen Land- und Forstbetrieb es sich handelt, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe sie in den vergangenen Jahren Erlöse und Erträge aus ihrer landwirtschaftlichen Tätigkeit erzielt haben. Dazu könnte die Gemeinde einen entsprechenden Beleg verlangen (durch die Vorlage entsprechender Zahlen), um auf die Berufsausübung schließen zu können. Nicht ausreichend ist jedenfalls das bloße Vorbringen, man wäre ohnehin sozialversichert. Dabei wird – bis zum Vorliegen einer genaueren Expertise – von einem Mindestertrag von etwa 3.000 Euro pro Jahr ausgegangen.

Für weitere Fragen steht die Rechtsabteilung der LK OÖ (050/6902-1290) gerne zur Verfügung.