

Abgabepflicht für Freizeitwohnungen

Rechtsabteilung

Stand: 2024-01

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.

Was ist eine Freizeitwohnung?

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“.

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.

Eine Freizeitwohnung liegt überdies nur dann vor, wenn sie von der Inhaberin oder dem Inhaber mit der Absicht zur Freizeitnutzung genutzt wird. Dass keine Absicht zur Freizeitnutzung bzw. keine Freizeitnutzung vorliegt, ist von der Inhaberin bzw. vom Inhaber glaubhaft zu machen.

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.

Welche Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung sind von der Abgabepflicht ausgenommen?

1. Wohnungen, die 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;

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.

- zur Ableistung des Wehr- oder Zivildienstes;
 - zur Berufsausübung, insbesondere als Pendler bzw. Pendlerin;
 - zur Unterbringung von Dienstnehmerinnen und Dienstnehmern
2. Wohnungen, die von der Inhaberin oder dem Inhaber nicht mit der Absicht zur Freizeitnutzung genutzt werden. Der Ausschluss der Absicht zur Freizeitnutzung sowie die Freizeitnutzung ist von der Inhaberin bzw. vom Inhaber glaubhaft zu machen.
 3. Wohnungen, deren Inhaberin oder der Inhaber auch den Hauptwohnsitz in derselben Gemeinde hat.

Beispiel 2: Herr Wieser hat ein leerstehendes Haus in Gutau geerbt. Er selbst wohnt in einer kleinen Mietwohnung am Ortsende. Dadurch, dass er seinen Hauptwohnsitz in seiner Wohnung in Gutau gemeldet hat, muss er für das geerbte Haus, welches sich ebenfalls in Gutau, also in derselben Gemeinde befindet, keine Freizeitwohnungspauschale entrichten.

4. Wohnungen, die sich auf einem Grundstück befinden,
 - auf dem seit mindestens fünf Jahren^{2,3} zumindest eine Person durchgehend mit Hauptwohnsitz wohnt,
 - keine Wohnung als Gästeunterkunft verwendet wird und
 - auf diesem Grundstück nur nahe Angehörige⁴ im Sinn des § 2 Abs. 7 Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 wohnen.

Beispiel 3: 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 Freizeitwohnsitzabgabe zu zahlen.

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 Verschwägere in gerader Linie und bis zum 3. Grad der Seitenlinie sowie deren EhegattInnen, eingetragene PartnerInnen oder LebensgefährtInnen, Wahl-, Stief- oder Pflegekinder sowie deren EhegattInnen, eingetragene PartnerInnen oder LebensgefährtInnen. 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. Wohnungen, an denen der Hauptwohnsitz aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen aufgegeben werden muss.
6. 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 86,40 EUR⁶
- für Wohnungen über 50 m² Nutzfläche 129,60 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.

⁵ Die Beträge orientieren sich an der jeweiligen Ortstaxe (diese beträgt 2,40 EUR (Wert 2024)), 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, Ferienwohnungsvermietung 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?**

Nein, sofern sich die beiden Grundstücke in derselben Gemeinde befinden und die Person, die den Hauptwohnsitz in dieser Gemeinde gemeldet hat, Inhaber dieser beider Grundstücke bzw. Gebäude ist.

Ja, sofern die Grundstücke in verschiedenen Gemeinden liegen und die Person nicht glaubhaft machen kann, dass sie die Wohnung nicht mit der Absicht zur Freizeitnutzung nutzt. Kann die Person hingegen glaubhaft machen, dass sie in Bezug auf die Wohnung keine Absicht zur Freizeitnutzung hat, muss sie die Abgabe nicht bezahlen.

- 3) In der Wohnung ist eine Person mit Hauptwohnsitz gemeldet. Das am selben Grundstück befindliche Auszugshaus, das dieser Person gehört, steht leer. Ist FWA für dieses Auszugshaus zu zahlen?**

Nein, da sich beide Gebäude in derselben Gemeinde befinden und der Inhaber des leer stehenden Gebäudes in derselben Gemeinde seinen Hauptwohnsitz hat.

Alternativ: Nein, sofern die 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?**

Nein, da sich beide Gebäude in derselben Gemeinde befinden und der Inhaber des leer stehenden Gebäudes (= Auszugshaus) in derselben Gemeinde (die Wohnung des Inhabers liegt im Haupthaus am selben Grundstück) seinen Hauptwohnsitz hat.

- 5) In der Wohnung ist eine Person mit Hauptwohnsitz gemeldet. Diese Person muss altersbedingt 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 altersbedingt 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, da sich beide Gebäude in derselben Gemeinde befinden und der Inhaber des leer stehenden Gebäudes (= Auszugshaus) in derselben Gemeinde (= Wohnung im Haus neben dem Auszugshaus am selben Grundstück) seinen Hauptwohnsitz hat.

Alternativ: Nein, sofern eine Person seit mind. für 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). Die Abgabepflicht besteht aber nur dann, wenn der Inhaber der leerstehenden Wohnung nicht glaubhaft machen kann, dass er die Wohnung nicht zur Freizeitnutzung nutzt.

Wohnt der Inhaber der leerstehenden Wohnung hingegen ebenfalls in diesem Wohnhaus und hat dort auch seinen Hauptwohnsitz gemeldet, oder wohnt der Inhaber in derselben Gemeinde, in der sich die leerstehende Wohnung befindet, so ist keine Abgabe zu entrichten.

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

Grundsätzlich ja, sofern die Wohnung nicht überwiegend beruflich benötigt wird oder eine Absicht zur Freizeitnutzung nicht glaubhaft ausgeschlossen werden kann oder der Zweitbetrieb sich ebenfalls in derselben Gemeinde befindet und das Landwirteehepaar in dieser Gemeinde den Hauptwohnsitz hat.

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.

Seit 31.12.2023 reicht aber auch die Glaubhaftmachung, dass der Inhaber keine Absicht zur Freizeitnutzung hat.

11) Ein Betrieb, der auch eine Alm bewirtschaftet (und keine fremden Personen beherbergt, also ein 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 Materialien 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.

Seit 31.12.2023 reicht auch die Glaubhaftmachung, dass der Inhaber keine Absicht zur Freizeitnutzung hat, um eine Ausnahme von der Abgabepflicht zu erwirken.

Herausgeber:

Landwirtschaftskammer OÖ
Auf der Gugl 3, 4021 Linz
Ohne Gewähr, unter Ausschluss der Haftung
Alle Rechte vorbehalten