

Infoblatt

Häufig gestellte Fragen zur Freizeitwohnungspauschale

- **Wie wird „Wohnung“ iSd § 54 Oö. Tourismusgesetz 2018 definiert? Welche Merkmale muss eine Wohnung aufweisen um die Voraussetzungen für das Entstehen der Abgabepflicht zu erfüllen?**

Die Wohnungsdefinition lautet:

Wohnung: Ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung individueller Wohnbedürfnisse von Menschen zu dienen.

Eine Wohnung gilt dann als „in sich geschlossene Wohneinheit“, wenn zum Erreichen der Wohnung keine Wohnräume (Küche, Wohnzimmer, etc.) einer anderen Wohnung betreten werden müssen. Muss z.B. lediglich ein gemeinsames Vorhaus/Stiegenhaus im Erdgeschoß betreten werden, um zur Wohnung im Obergeschoß zu gelangen, sind zwei Wohnungen gegeben. Versperrebare Eingänge sind nicht erforderlich.

Eine Wohnung muss von der Art und Größe geeignet sein, den individuellen Wohnbedürfnissen von Menschen zu dienen. Es ist dabei nicht ausschlaggebend, ob im konkreten Fall eine Küche oder Kochnische tatsächlich vorhanden ist (Josef Preier, Bundesanstalt Statistik Österreich, Abteilung Register, Klassifikationen und Geoinformation, E-Mail vom 31.10.2019).

Unter anderem sind gerade „Wochenendhäuser“ mit dem Begriff der Freizeitwohnung in Verbindung zu bringen sind.

- **Kann eine Änderung der Nutzungsart im GWR vorgenommen werden?**

Die Änderung der Nutzungsart „Wohnung“ auf eine andere Nutzungsart kommt nur in Betracht, wenn die neue Nutzungsart auch nach außen entsprechend in Erscheinung tritt. Wenn eine Wohnung nicht mehr bewohnt wird und daher dort mehr Platz als privater Stauraum genutzt werden kann, werden diese Räume dennoch nicht der Nutzungsart „Industrie und Lagerei“ zuzurechnen sein.

- **Können Wohneinheiten einfach zusammengelegt werden? Welche Voraussetzungen müssen für eine Wohnungszusammenlegung gegeben sein?**

Die Anzahl der Wohnungen richtet sich nach den baulichen Gegebenheiten. Sind in einem Gebäude mehrere Wohnungen so angelegt, dass zum Erreichen der einzelnen Wohnungen keine Wohnräume einer anderen Wohnung betreten werden müssen, bleibt im GWR eine leerstehende Wohnung weiter als aktive Nutzungseinheit bestehen. Maßgeblich ist, ob die Nutzungseinheit als selbständige Wohnung genutzt werden könnte.

Eine Zusammenlegung ist nur aufgrund eines (mitunter anzeigepflichtigen) Umbaus mit entsprechender Neuordnung der Zimmer zulässig.

- **Wie werden die Zeiten eines Hauptwohnsitzes gem. § 54 Abs 2 Z 2 Oö. Tourismusgesetz 2018 berechnet?**

Diesbezüglich wird auf den Datenstand des Meldewesens zugegriffen.

Weitere Informationen diesbezüglich erhalten Sie auch im Meldeamt der Gemeinde.

- **Sind Objekte, die nur mit Nebenwohnsitz(en) gemeldet sind bzw. waren zu berücksichtigen?**

Die Freizeitwohnungspauschale stellt ja insbesondere auf die Wohnungen, in denen kein Hauptwohnsitz gemeldet ist ab (dh. entweder nur Nebenwohnsitz oder kein Wohnsitz). Daher sind Wohnungen, in welchen nur ein Nebenwohnsitz gemeldet ist, jedenfalls zu erfassen.

- **Kann die 26-Wochen Frist durch Renovierungsarbeiten gehemmt werden?**

Für An-, Auf- und Umbauten, bei denen eine Baubewilligung oder Bauanzeige erforderlich ist, muss im AGWR eine Bauvorhabenmeldung angelegt werden. Sind im betreffenden Gebäude Wohnungen schon eingetragen, die auch nach Abschluss des Bauvorhabens wieder als Wohnungen genutzt werden, werden die Wochen zwischen dem „Bewilligungsdatum“ (Datum des Bewilligungsbescheides bzw. der Baufreigabe) und dem Fertigstellungs- bzw. Einstellungsdatum wie Wochen mit HWS behandelt. Betragen die davon nicht abgedeckten Zeiten mehr als 26 Wochen innerhalb eines Kalenderjahres, muss die Pauschale entrichtet werden. Da es sich nicht um eine „Wohnungsaufgabe“ handelt, kommt eine Aliquotierung nicht in Betracht.

Den §§ 54 ff. ist keinerlei Anhaltspunkt zu entnehmen, dass der Zustand eines Gebäudes bzw. der darin befindlichen Wohnung(en) – soweit er nicht baubehördlich zu beanstanden ist und dadurch zu einem Bauvorhaben führt - für die Abgabepflicht relevant wäre. Arbeiten außerhalb von Bauvorhaben (Streichen der Fassade, Dämmen des Daches, Erneuern der Fenster, des Parkettbodens oder der Fliesen, Dämmen der Kellerdecke, Tapezieren oder Streichen der Innenräume, etc.) können als „normale“ Instandhaltungen oder Maßnahmen angesehen werden, die bei jedem Gebäude im Laufe der Zeit anfallen und oft die Möglichkeit des Bewohnens auch nur kurz einschränken oder verhindern. Daraus folgt, dass nur im AGWR eingetragene Bauvorhaben zu einer Fristhemmung führen.

Hinweis: Ist eine Wohnung aufgrund eines Baugebrechens unbewohnbar hat die Baubehörde entsprechende Maßnahmen gemäß Oö BauO §48 einzuleiten.

- **Wer ist Abgabepflichtiger der Freizeitwohnungspauschale?**

Abgabepflichtiger ist der Eigentümer der Freizeitwohnung.

Gesetzliche Grundlagen:

- Oö Tourismunsgesetz 2018
- Erlass der Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung, Amt der Oö. Landesregierung vom 26. August 2019, Zl. WI-2012-52368/444-Pö

