

Aufgrund der Vielzahl von gleichlautenden Anfragen wurde in Zusammenarbeit mit Herrn Dr. Pömer, Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung, Land Oö, ein Fragenkatalog mit den häufigsten Fragen und unseren diesbezüglichen Beantwortungen ausgearbeitet.

Sollten darüber hinaus offene Fragen bestehen, bitten wir um Kontaktaufnahme über unser GOS-Ticket-System.

1. 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:

(Zitat)

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.*

(Zitatende)

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. Versperrbare 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.

2. Kann eine Änderung der Nutzungsart im GWR vorgenommen werden?

Die Änderung der Nutzungsart „Wohnung“ auf eine andere Nutzungsart (siehe nachstehende Liste der Nutzungsarten) 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.

Nutzungsarten (Ausprägungen):

[WO] Wohnung

[WA] Wohnung / Arbeitsstätte

- [GE] Wohnfläche für Gemeinschaften
- [HO] Hotel und andere Einheiten für kurzfristige Beherbergung
- [BU] Büroflächen Türnummern-
- [HA] Groß- und Einzelhandelsflächen pflichtig
- [VE] Verkehr und Nachrichtenwesen
- [IN] Industrie und Lagerei
- [KU] Kultur, Freizeit, Bildungs- und Gesundheitswesen
- [LA] Landwirtschaftliche Nutzung
- [GA] Privatgarage
- [KI] Kirche, sonstige Sakralbauten
- [PS] Pseudobaulichkeit (Zelte, Wohnwägen,...)
- [SO] sonstiges Bauwerk
- [DG] Dachbodenfläche
- [KE] Kellerfläche
- [VS] Verkehrsflächen
- [GV] gemeinschaftliche Nutzflächen (Saune, Partyraum, etc.)

Zur Einordnung der einzelnen Objekte zu den entsprechenden Nutzungsarten empfehlen wir den Anhang „Klassifikation der Nutzungseinheiten“ zum Handbuch „AGWR“ (abrufbar unter https://www.statistik.at/web_de/services/adress_gwr_online/handbuch/index.html bzw. https://www.statistik.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_PDF_FILE&dDocName=044111).

3. Besteht eine Abgabepflicht, wenn ein Objekt nicht im AGWR als „Wohnung“ eingetragen ist?

Nur wenn ein Objekt die Definition einer Wohnung gem. § 2 Z 4 GWR-Gesetz erfüllt und im AGWR eingetragen ist, stellt dies ein abgabepflichtiges Objekt dar.

4. 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 Umbaus mit entsprechender Neuordnung der Zimmer zulässig.

5. Wie ist mit Wohnwagen, Wohnmobile oder Mobilheime umzugehen? Ist eine Eintragung im AGWR notwendig? Wenn ja, welche Nutzungsart?

Nach § 1 Abs. 4 zweiter Satz Meldegesetz 1991 gelten Fahrzeuge und Zelte dann als Wohnung, wenn sie im Gebiet derselben Gemeinde länger als drei Tage als Unterkunft dienen. Im AGWR sind derartige Unterkünfte allerdings als „Pseudobaulichkeit“ einzutragen. Sie entsprechen daher nicht der Definition des § 54 Abs. 2 erster Halbsatz iVm. § 2 Z 4 GWR-Gesetz.

Für außerhalb von Campingplätzen abgestellte Wohnwagen ist daher keine Pauschale zu entrichten.

Die Sonderregelung des § 54 Abs. 4, dass Wohnwagen, Wohnmobile oder Mobilheime, welche länger als zwei Monate auf Campingplätzen abgestellt sind (= Dauercamper) als Freizeitwohnungen gelten, gilt nur für auf Campingplätzen abgestellte Wohnwagen (etc.).

Bleibt ein Wohnwagen während eines Kalenderjahrs nie länger als zwei Monate durchgehend auf einem Campingplatz in Oberösterreich abgestellt, gilt dieser Wohnwagen nicht als Freizeitwohnung. [Sollte der Wohnwagen umgekehrt während eines KJ länger als zwei Monate durchgehend auf mehreren Campingplätzen in verschiedenen oberösterreichischen Gemeinden abgestellt sein, wird die Freizeitwohnungspauschale den betreffenden Gemeinden aliquot zu entrichten sein.]

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

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen im Erlass der Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung, Amt der Oö. Landesregierung vom 26. August 2019, Zl. WI-2012-52368/444-Pö (abrufbar unter <https://gemnet.ooe.intra.gv.at/intranet/99606.htm>) verwiesen:

(Zitat)

a. Für die Qualifikation einer Wohnung als Freizeitwohnung ist maßgeblich, dass in der betreffenden Wohnung innerhalb eines Kalenderjahres mindestens 27 Wochen („länger als 26 Wochen“) lang kein HWS gegeben ist. Daraus folgt, dass Zeiten auch dann nicht zu einer Freizeitwohnung führen, wenn in einer Wohnung ein HWS und gleichzeitig ein „einfacher“ Wohnsitz gemeldet sind.

b. Zu zählen sind nur Wochen (Montag bis Sonntag), in denen kein HWS gemeldet ist. Endet etwa ein HWS an einem Dienstag, ist die betreffende Woche nicht zu zählen.

c. Grundsätzlich führen HWS-Zeiten bei einer als Freizeitwohnung zu qualifizierenden Wohnung zu keiner Verminderung der Pauschale. Dies gilt gemäß § 55 Abs. 1 letzter Satz allerdings nicht, wenn sich der HWS auf ein volles Monat erstreckt („Fallen in ein Kalenderjahr Zeiten, in denen die Wohnung einen Hauptwohnsitz darstellt, vermindert sich die Abgabe für jeden vollen Kalendermonat um ein Zwölftel“). Nachdem die Zeiten ohne HWS überwiegen müssen, ist ein Abzug bis zu 5/12-tel der Pauschale möglich.

(Zitatende)

7. 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.

8. Kann die 26-Wochen Frist durch Renovierungsarbeiten gehemmt werden?

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen im Erlass der Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung, Amt der Oö. Landesregierung vom 26. August 2019, Zl. WI-2012-52368/444-Pö (abrufbar unter <https://gemnet.ooe.intra.gv.at/intranet/99606.htm>) verwiesen:

Daraus geht hervor, dass für An-, Auf- und Umbauten, bei denen eine Baubewilligung oder Bauanzeige erforderlich ist, im AGWR eine Bauvorhabenmeldung angelegt werden muss. 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.

9. Wann ist die Ausnahme gem. § 54 Abs 2 Z 3 lit a Oö. Tourismusgesetz 2018, dass eine Wohnung überwiegend als Gästeunterkunft verwendet wird, erfüllt?

Eine Freizeitwohnung wird zu jenen Zeiten als Gästeunterkunft benötigt, zu denen sie anfragenden Gästen für Buchungen tatsächlich zur Verfügung steht. Dies wird in Fällen zweifelhaft sein, in denen für längere zusammenhängende Zeiträume keine Nächtigungen von Gästen gemeldet werden. In solchen Fällen ist nicht davon auszugehen, dass die Ferienwohnung „überwiegend“ als Gästeunterkunft verwendet wird.

Z.B.: Ein Privat-Zimmervermieter meldet der Gemeinde nach § 51 Oö. Tourismusgesetz 2018 Gästenächtigungen in den Monaten Mai und Juni 2019 (KW 18 bis KW 26) und September und Oktober 2019 (KW 37 bis KW 43). In den KW 1 bis 17, 27 bis 36 und 44 bis 52 werden keine Nächtigungen

gemeldet. Die Unterkunft wurde daher für zusammenhängende Zeiträume mit insgesamt 36 Wochen nicht als Gästeunterkunft benötigt und die Ausnahme somit nicht erfüllt.

10. Wann ist die Ausnahme gem. § 54 Abs 2 Z 3 lit d Oö. Tourismusgesetz 2018, dass eine Wohnung überwiegend zur Berufsausübung verwendet wird, erfüllt?

Im Kontext mit der Abgabepflicht für leerstehende Wohnungen ist zu folgern, dass die berufliche Notwendigkeit regelmäßig gegeben sein muss. Dies ist der Fall, wenn sich ein berufsbedingter Aufenthalt von durchschnittlich zumindest drei Tagen pro Woche ergibt. Dabei schadet es aber nicht, wenn die Wohnung nicht zum Nächtigen, sondern nur tagsüber als Arbeitsort verwendet wird. Wird nur ein kleiner Teil einer Wohnung beruflich benötigt (etwa als Büroraum), kommt dieser Nutzung in Bezug auf die Beurteilung als Freizeitwohnung keine Bedeutung zu.

11. Ist für die Feststellung eines Ausnahmetatbestandes (wie z.B.: Berufsausübung, Wehrdienst, Schulpflicht, etc.) eine Bestätigung anzufordern?

Grundsätzlich sind die Angaben vom Eigentümer so weit zu konkretisieren, dass sie einer Überprüfung zugänglich sind (z.B. Angabe des Dienstgebers). Bestätigungen betreffend die Verwendung für begünstigte Zwecke können unterbleiben, wenn der angegebene Sachverhalt plausibel erscheint. Dies ist etwa der Fall, wenn für einen Bewohner eine altersgemäße Befreiung wegen Schulbesuchs angegeben wird.

Lassen die Angaben eine Plausibilitätsprüfung nicht zu, sind ergänzende Angaben einzufordern. Dabei kann im Fall der Ausnahme wegen Berufsausübung auch die Aufforderung an den Eigentümer ergehen, eine Arbeitsbestätigung vorzulegen. Wird die begünstigte Verwendung durch einen Mieter ausgeübt, ist auch dieser zur Mitwirkung gegenüber der Abgabenbehörde, etwa durch Vorlage einer Arbeitsbestätigung, verpflichtet.

12. Wann liegt die Privilegierung von Freizeitwohnungen im Familienverband gem. § 54 Abs 3 Oö. Tourismusgesetz 2018 vor?

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen im Erlass der Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung, Amt der Oö. Landesregierung vom 26. August 2019, Zl. WI-2012-52368/444-Pö (abrufbar unter <https://gemnet.ooe.intra.gv.at/intranet/99606.htm>) verwiesen:

(Zitat)

a. „... seit mindestens fünf Jahren ...“:

Nach dem neuen § 54 Abs. 3 Z 1 ist Voraussetzung für die Privilegierung von Freizeitwohnungen im Rahmen eines Familienverbands, 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 einzurechnen. Es reicht also aus, wenn der HWS zum 1. Jänner des

dem Abgabensjahr viertvorangegangenen Kalenderjahrs gegeben war und bis zum 31.12. des Abgabensjahres bestehen bleibt. Die anderslautenden Ausführungen in unserem Schreiben vom 31.05.2019, Wi-2012-52368/353, werden damit revidiert.

b. „... keine nahen Angehörigen ...“:

Mit der Novelle sollen Häuser, die nur im Familienverband zu Wohnzwecken genutzt werden, von der Abgabepflicht ausgenommen werden. Die Nutzung steht nur dem Eigentümer zu. Überträgt er sein Nutzungsrecht an einen Mieter, der nicht naher Angehöriger des Eigentümers ist, liegt eine außerhalb des Familienverbands liegende Nutzung vor. Dabei ist es unerheblich, ob nur einzelne Gebäudeteile oder ein bebautes Grundstück als Ganzes vermietet werden. Für die Privilegierung ist daher maßgeblich, dass Bewohner und Eigentümer zueinander nahe Angehörige sind.

c. „Ein Hauptwohnsitz ist nicht erforderlich ...“:

Nach § 54 Abs. 3 letzter Satz ist ein HWS nicht erforderlich, solange dieser aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen aufgegeben werden muss. Daraus folgt zweierlei:

- Ab der altersbedingten Aufgabe des HWS machen auch Zeiten über 26 Wochen ohne HWS die betreffende Wohnung nicht zu einer Freizeitwohnung.
- Die oben beschriebene Anforderung für eine Privilegierung einer Freizeitwohnung im Rahmen eines Familienverbands reduziert sich von „Hauptwohnsitz“ auf „Wohnsitz“. Eine Privilegierung ist somit auch dann möglich, wenn seit mindestens fünf Jahren (das Abgabensjahr mitberücksichtigt) durchgehend ein (weiterer) Wohnsitz gemeldet war.

(Zitatende)

Anmerkung zur 5-Jahres-Frist: Damit dieses Kriterium für die Privilegierung bei Wohnungen im Familienverband greift muss ein HWS von 1.1.2015 bis zum 31.12.2019 (Abgabensjahr) vorliegen. Damit für 2020 keine Abgabepflicht besteht muss ein HWS von 1.1.2016 bis zum 31.12.2020 durchgehend gemeldet sein.

13. Wie ist mit einem eingetragenen Wohnrecht umzugehen?

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen im Erlass der Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung, Amt der Oö. Landesregierung vom 26. August 2019, Zl. WI-2012-52368/444-Pö (abrufbar unter <https://gemnet.ooe.intra.gv.at/intranet/99606.htm>) verwiesen:

(Zitat)

Lassen sich im Fall der Eigentumsübertragung an die Nachfolgeneration die Übergeber ein Wohnrecht einräumen, ist den neuen Eigentümern bis zum Erlöschen des Wohnrechts die Dispositionsbefugnis über die Wohnung genommen. Diese Rechtslage wird durch die novellierte Fassung des § 54 Abs. 3 insofern berücksichtigt, als leerstehende Wohnungen auf demselben Grundstück so behandelt werden, als würde die Wohnung mit HWS im Familienverband genutzt werden. Handelt es sich aber um ein Wohngebäude auf einem anderen Grundstück, wäre eine zusätzliche Privilegierung in Folge eines Wohnrechts überschießend. Zwar kann der neue Eigentümer

(„Erbe“) über die Wohnung nicht selbst verfügen, ein allfälliger Leerstand oder eine Nutzung als weiterer Wohnsitz ist aber auch seiner Sphäre zuzurechnen. Mit der Einräumung des Wohnrechts ist eben auch die Möglichkeit der Nutzung für einen weiteren Wohnsitz bzw. eines Leerstands durch den Berechtigten verbunden. Unsere Ausführungen zu Punkt 1. des Schreibens vom 11.02.2019, Wi-2012-52368/303, an den Oberösterreichischen Gemeindebund werden damit revidiert. Allenfalls könnte angedacht werden, in solchen Fällen die Abgabepflicht auf den Wohnberechtigten, welcher die Qualifizierung als Freizeitwohnung – unter Umständen auch gegen den Willen des Eigentümers – herbeiführt, übergehen zu lassen. Ein solcher Übergang der Abgabenschuld könnte aber nur im Wege einer Gesetzesänderung bewirkt werden.

(Zitatende)

14. Was ist der Unterschied zwischen einem Grundstück und einer Liegenschaft hinsichtlich § 54 Abs. 3 Oö. Tourismusgesetz 2018?

Der im Erlass des Amtes der Oö. Landesregierung vom 31.05.2019 mehrmals vorkommende Begriff „Liegenschaft“ ist im gegebenen Zusammenhang nicht korrekt verwendet worden. Tatsächlich ist nur der im § 54 Abs. 3 Oö. Tourismusgesetz 2018 verwendete Begriff des Grundstücks und nicht der weitergehende Begriff der Liegenschaft maßgeblich.

15. Was ist der Unterschied zwischen einem angrenzenden und umschließenden Grundstück?

Die Wortfolge „das sie umschließende bzw. an sie angrenzende Grundstück“ ist direkt dem § 9 Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994 entnommen. Soweit ersichtlich, gibt es Bauparzellen mit einem vorangestellten „-“ (Punkt-Grundstücke) in beiden Varianten. Der Unterschied besteht offenbar darin, dass im zweiten Fall die Punktparzelle an der Grenze situiert ist und damit vom zweiten Grundstück nicht zur Gänze umschlossen ist.

16. Wenn auf einem Punkt-Grundstück ein Auszugshaus steht – unterliegt dies der Freizeitwohnungspauschale?

Die Befreiungsbestimmung des § 54 Abs. 3 ist grundsätzlich nur für Gebäude auf einem einzigen Grundstück anzuwenden. Nur bei den „Punkt-Grundstücken“ ist eine über den Gesetzeswortlaut hinausgehende Interpretation erlaubt, weil diese Aufteilung auf zwei Grundstücke aus einer vom Willen des Grundeigentümers unabhängigen Verwaltungspraxis der Vermessungsämter resultiert. Auszugshäuser auf einem Nachbargrundstück (kein „Punkt-Grundstück“) sind daher nach Ablauf der „Sperrfrist“ des § 30 Abs. 6 Oö. ROG 1994 von fünf Jahren nicht begünstigt.

17. Wie ist die Frist des Hauptwohnsitzes zu berechnen, wenn aufgrund gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen (Pflegeheim etc.) der Hauptwohnsitz aufgegeben wurde und diese Person dann verstirbt?

Mit dem Ableben der begünstigten Person erlischt die Begünstigung. Ab diesem Zeitpunkt ist wieder ein HWS erforderlich. Die Konsequenz daraus ist, dass bei einem Ableben in der zweiten Jahreshälfte die Wohnung im betreffenden Jahr nicht mehr als Freizeitwohnung in Betracht kommt, weil sich 26 – relevante - Wochen ohne HWS nicht mehr ausgeben. Bei einem früheren Ableben liegt im betreffenden Jahr eine Freizeitwohnung vor, wenn kein HWS gemeldet wird. In diesen Fällen wird die Regelung des § 55 Abs. 1 letzter Satz betreffend Aliquotierung sinngemäß anzuwenden sein. Bei einem Ableben etwa im April sind 3/12tel als rechnerischen Anteile für drei Monate (Jänner bis März) vom Abgabebetrag abzuziehen.

18. Wie wird ein Unternehmen, dessen Betriebsgegenstand die Schaffung von Wohnraum ist, gem. § 54 Abs 3a Oö. Tourismusetz 2018 definiert?

Im Ausschussbericht AB 553/2017 ist dazu festgehalten, dass die Umschreibung "Unternehmen, dessen Betriebsgegenstand die Schaffung von Wohnraum ist", jener im Einkommensteuergesetz 1988 betreffend Zahlungen eines Wohnungswerbers zur Schaffung von Wohnraum entspricht. Solche Zahlungen sind nach § 18 EStG 1988 abgabenbegünstigt, wenn sie als mindestens achtjährig gebundene Beträge an (1.) gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen, (2.) *Unternehmen, die auf Grund ihrer Satzung und Geschäftsführung Wohnraum schaffen* oder (3.) Gebietskörperschaften geleistet werden.

Damit ist der klare Wille des Gesetzgebers darauf gerichtet, dass nur Unternehmen, die als Bauträger Wohnungen errichten um diese anschließende zu veräußern, als Unternehmen im Sinn dieser Bestimmung gelten sollen.

19. Wie ist die Aliquotierung bei der einem Wechsel des Abgabepflichtigen zu berechnen?

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen im Erlass der Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung, Amt der Oö. Landesregierung vom 26. August 2019, Zl. WI-2012-52368/444-Pö (abrufbar unter <https://gemnet.ooe.intra.gv.at/intranet/99606.htm>) verwiesen:

(Zitat)

Nach § 55 Abs. 2 zweiter Satz teilt sich bei einem Wechsel in der Person der bzw. des Abgabepflichtigen die Verpflichtung zur Entrichtung der Abgabe auf die einzelnen Monate so auf, dass für jeden Monat ein Zwölftel der Abgabe zu entrichten ist, wobei der Monat, in dem der Übergang erfolgt, der neuen Eigentümerin bzw. dem neuen Eigentümer anzurechnen ist. Findet der Eigentümerwechsel durch Eintragung im Grundbuch etwa am 12. Oktober statt, dann ist die Jahrespauschale für eine 60 m² große Wohnung (108 Euro) zu 9/12-tel (81 Euro) vom alten und zu 3/12 (27 Euro) vom neuen Eigentümer zu tragen.

(Zitatende)

20. Wie ist die Aliquotierung bei der einer Neuerrichtung einer Freizeitwohnung zu berechnen?

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen im Erlass der Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung, Amt der Oö. Landesregierung vom 26. August 2019, Zl. WI-2012-52368/444-Pö (abrufbar unter <https://gemnet.ooe.intra.gv.at/intranet/99606.htm>) verwiesen:

(Zitat)

Als Zeitpunkt der Neuerrichtung einer Freizeitwohnung gilt der Eintritt des Benützungrechts nach § 44 Oö. BauO. 1994. Dem entspricht im AGWR die Eintragung des Errichtungsdatums. Da hier die Regelung betreffend den Eigentümerwechsel sinngemäß gilt, fällt der Monat, in dem das Benützungrecht entsteht, unabhängig vom Kalendertag in die Abgabepflicht.

(Zitatende)

21. Wie ist die Aliquotierung bei der einer Aufgabe einer Freizeitwohnung zu berechnen?

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen im Erlass der Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung, Amt der Oö. Landesregierung vom 26. August 2019, Zl. WI-2012-52368/444-Pö (abrufbar unter <https://gemnet.ooe.intra.gv.at/intranet/99606.htm>) verwiesen:

(Zitat)

Als „Aufgabe“ einer Freizeitwohnung gilt es, wenn die Wohnung ihre Funktion als Wohnung verliert, somit insbesondere der Abriss des Gebäudes, ein Bauvorhaben mit Änderung der Nutzungsart oder eine Zusammenlegung mit einer anderen Wohnung. Maßgeblich ist das Bewilligungsdatum für das Bauvorhaben. Hier endet bei sinngemäßer Anwendung der Bestimmung über den Eigentümerwechsel die Abgabepflicht bereits mit dem Ende des dem Bewilligungsdatum vorangegangenen Monats.

(Zitatende)

22. Wie ist die Aliquotierung bei der einer Kombination aus Wechsel des Eigentümers und den HWS-Zeiten zu berechnen?

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen im Erlass der Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung, Amt der Oö. Landesregierung vom 26. August 2019, Zl. WI-2012-52368/444-Pö (abrufbar unter <https://gemnet.ooe.intra.gv.at/intranet/99606.htm>) verwiesen:

(Zitat)

Bei einem Zusammentreffen von Eigentümerwechsel und unter die Aliquotierungsregel fallenden HWS-Zeiten ist zunächst von der Jahrespauschale der Anteil mit vollen HWS-Monaten abzuziehen. Die sich dadurch ergebende Abgabenhöhe ist in einem zweiten Schritt auf die Eigentümer entsprechend dem Zeitpunkt des Übergangs des Eigentums aufzuteilen.

Beispiel: Der Voreigentümer V verkauft seine Freizeitwohnung an den neuen Eigentümer N. Die Verbücherung des Wohnungserwerbs erfolgt am 17. August. Am 25. September meldet N an dieser Wohnung einen HWS. Als „volle HWS-Monate“ sind die Monate von Oktober bis Dezember zu berücksichtigen. Die Abgabepflicht beträgt daher 9/12-tel der Jahrespauschale, somit bei einer Wohnung über 50 m² Nutzfläche 81 Euro. Dieser Betrag teilt sich auf die Eigentümer entsprechend dem Zeitpunkt des Übergangs des Eigentums auf. Demnach beträgt die Abgabenschuld des V 7/12-tel (47,25 Euro), jene des N 5/12-tel (33,75 Euro).

(Zitatende)

23. Wie ist der Ablauf zur Einhebung der Freizeitwohnungspauschale?

Diesbezüglich wurde seitens des Gemeindebundes ein Muster-Workflow ausgearbeitet, welcher unter <https://www.oogemeindebund.at/system/web/GetDocument.ashx?fileid=2392176> zu Verfügung steht.

24. Wann soll der Erhebungsbogen bzw. ein Informationsschreiben an die betroffenen Eigentümer versendet werden?

Gesetzlich gibt es diesbezüglich keinerlei Vorgaben. Es wird jedoch empfohlen, die betroffenen Eigentümer frühzeitig bzw. im Laufe des Jahres über die Freizeitwohnungspauschale zu informieren. (siehe auch Muster-Workflow, abrufbar unter <https://www.oogemeindebund.at/system/web/GetDocument.ashx?fileid=2392176>)

Es empfiehlt sich auch, den Eigentümern rechtzeitig vor dem 1. Dezember eine „Lastschriftsanzeige“ mit dem Hinweis auf die Zahlungsfälligkeit (1.12.) und einem Zahlschein zu übermitteln, damit die Einzahlungen für die Gemeinde nachvollziehbar erfolgen.

25. Ist von einem Eigentümer, welcher über mehrere Wohnungen verfügt, jeweils ein gesonderter Erhebungsbogen auszufüllen?

Die Abgabe ist für jede Wohneinheit getrennt festzusetzen. Ist ein Eigentümer für mehrere Wohnungen abgabepflichtig, kann die Festsetzung in einem Bescheid mit getrennten Spruchabschnitten erfolgen. Bei den Vorerhebungen sollte dem Eigentümer für jede Wohneinheit ein eigenes Erhebungsblatt übermittelt werden.

26. Wie ist die Vorgehensweise, wenn erst im Dezember die Erfüllung der Abgabentatbestand eindeutig festgestellt werden kann?

Ist im Zeitpunkt der Fälligkeit eine abschließende Beurteilung der Erfüllung des Tatbestands nach § 54 Abs. 2 Z 2 Oö.Tg18 (mehr als 26 Wochen kein Hauptwohnsitz) noch nicht möglich, muss der Eigentümer die Abgabe (dennoch) entrichten. Dies gilt nur dann nicht, wenn für den Eigentümer erkennbar ist, dass die betreffende Wohneinheit bis zum Jahresende nicht länger als 26 Wochen ohne Hauptwohnsitz sein wird.

27. Ist eine zeitliche Verschiebung der erstmaligen Abgabepflicht möglich?

Das Gesetz sieht solch eine Möglichkeit nicht vor.

28. Ist es richtig, dass eine amtswegige Kontrolle dieser Angaben nicht vorgesehen ist, da es sich um eine Selbstberechnungsabgabe handelt?

Die Freizeitwohnungspauschale ist eine Selbstberechnungsabgabe. Wird jedoch von dem Abgabepflichtigen keine Abgabe entrichtet, so ist diese von der Gemeinde vorzuschreiben. Im Ergebnis bedeutet dies, dass die Gemeinde Erhebungen durchführen muss um feststellen zu können, welche Wohnungen in der Gemeinde eine Freizeitwohnung darstellen. Anschließend muss überprüft werden, ob für diese Wohnungen die Abgabe (selbständig) entrichtet wurde, oder ob sie mittels Bescheid vorgeschrieben werden muss.

29. Kann die Freizeitwohnungspauschale per Erlagschein über das k5 Programm der Fa. Gemdat bzw. Lastschriftanzeige oder muss diese mittels Bescheid vorgeschrieben werden?

Wird die Abgabe nicht selbständig entrichtet und auch keine Erklärung iSd § 55 Abs. 2 Oö.Tg18 („Bekanntgabe der Nutzfläche der Freizeitwohnung“) erstattet, ist diese mit Bescheid festzusetzen.

Ist auf Grund der (fehlenden) Rückmeldung eines Wohnungseigentümers zunächst zweifelhaft, ob ein abgabepflichtiger Fall vorliegt, kann die Gemeinde nach § 133 Abs. 1 BAO die Einreichung einer Abgabenerklärung verlangen. Wird dann eine solche Abgabenerklärung unterlassen bzw. darin vorgebracht, es liege keine Freizeitwohnung iSd § 54 Abs. 2 Oö. Tourismusgesetz 2018 vor (etwa, weil die Wohnung überwiegend zur Berufsausübung benötigt wird), hat die Abgabenbehörde nach § 115 Abs. 1 BAO notwendige Ermittlungen von Amts wegen durchzuführen (z.B. Aufforderung an den Eigentümer zur Bekanntgabe des Namens des betreffenden Mieters sowie in der Folge Aufforderung des Mieters zur Vorlage eines Arbeitszeugnisses).

Verdichten sich die ursprünglichen Zweifel am Vorliegen einer Abgabepflicht bzw. wird klar, dass eine abgabepflichtige Freizeitwohnung nicht gegeben ist, ist das Verfahren einzustellen. Andernfalls ist die Abgabe samt Säumniszuschlag mittels Bescheid auf Grundlage der §§ 201 Abs. 2 Z. 3, 210 Abs. 4, 217 und 217a Bundesabgabenordnung festzusetzen.

30. In welcher Höhe ist die Freizeitwohnungspauschale vorzuschreiben?

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen im Erlass der Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung, Amt der Oö. Landesregierung vom 2. Juli 2018, Zl. **WI-2012-52368/143-Pö** (abrufbar unter <https://gemnet.ooe.intra.gv.at/intranet/96168.htm>) verwiesen:

(Zitat)

Mit 1.1.2019 müssen Eigentümer einer Wohnung in ganz Oberösterreich eine jährliche Pauschale entrichten, wenn die betreffende Wohnung länger als 26 Wochen von keiner Person als Hauptwohnsitz benützt wurde (§ 54 Oö. Tourismusgesetz 2018). Die Höhe der Pauschale beträgt pro Jahr

- für Wohnungen bis zu 50 m² Nutzfläche sowie für Dauercamper das 36fache,
- für Wohnungen über 50 m² Nutzfläche das 54fache

der für Nächtigungen in einer Gästeunterkunft zu entrichtenden Ortstaxe.

Von der Pauschale verbleiben 5 % je Wohnung der Gemeinde als Kostenbeitrag für die Einhebung. Liegt die Wohnung in einer Tourismusgemeinde, fließt der übrige Betrag (95 %) dem Tourismusverband zu. Ist dies nicht der Fall, fließt der betreffende Betrag an die LTO.

Auch diesbezüglich wird Ihnen noch eine Information über die Abrechnungs- und Überweisungsmodalitäten übermittelt.

(Zitatende)

31. Wer ist Abgabepflichtiger der Freizeitwohnungspauschale?

Abgabepflichtiger ist der Eigentümer der Freizeitwohnung.

32. Wie erfolgt die Einhebung des Gemeindeguschlages?

Informationen dazu entnehmen Sie bitte dem kürzlich versendeten Erlass vom 14. November 2019 (Zl. IKD-2017-368879/94-Gb).

33. Welche Straftatbestände drohen, bei der Nichtbekanntgabe/Nichtabgabe des Erhebungsblattes und/oder bei Nichtentrichtung der Abgabe? Wo finden sich die Rechtsgrundlagen dazu?

§ 55 Abs. 4 Oö. Tourismusgesetz 2018 sieht vor, dass die Freizeitwohnungspauschale an die Gemeinde unaufgefordert unter Bekanntgabe der Nutzfläche der Freizeitwohnung sowie allfälliger Berechnungen gemäß Abs. 2 zu entrichten ist. Die Nichteinreichung des Erhebungsblatts ist daher keine

Abgabenwidrigkeit, wenn die Pauschale zur Fälligkeit entrichtet wird. Geht aus dem retournierten Erhebungsblatt die Abgabepflicht hervor oder muss der Eigentümer aus den ihm vorliegenden Informationen auf seine Abgabepflicht schließen und unterlässt er vorsätzlich die Entrichtung der Abgabe, liegt eine Abgabenhinterziehung nach § 10 Oö. Abgabengesetz vor. Kann Vorsatz nicht angenommen werden, stellt die Nichtabfuhr der Pauschale eine fahrlässige Abgabenverkürzung nach § 11 Oö. Abgabengesetz dar. In beiden Fällen sind Geldstrafen bis zum Zweifachen bzw. Einfachen des verkürzten Betrags durch die Bezirksverwaltungsbehörde vorgesehen.

Auf § 60 Abs. 3 Oö. Tourismusgesetz 2018, wonach die Bürgermeisterin bzw. der Bürgermeister bei der Wahrnehmung ihrer bzw. seiner Aufgaben nach diesem Landesgesetz von der Erstattung einer Anzeige an die Bezirksverwaltungsbehörde absehen kann, wenn das Verschulden des Täters geringfügig ist und die Tat keine oder nur unbedeutende Folgen nach sich gezogen hat, wird hingewiesen.

34. Dieses Landesgesetz tritt mit Ablauf des 31.12.2023 außer Kraft – was ist dann?

Das Außerkraft-Treten des Landesgesetzes geht auf das politische Bestreben nach sog. Sunset-Legislation zurück. Es handelt sich um ein an sich erprobtes Konzept zur Kürzung von Staatsausgaben durch automatische zeitliche Begrenzung der Maßnahmen und Programme der öffentlichen Hand. Dass viele Vorgaben und Vorhaben des Oö. Tourismusgesetzes 2018 nur in einem längeren zeitlichen Kontext als sinnvoll erachtet werden können, lässt diese Vorgangsweise etwas problematisch erscheinen.