

ÖHGB Linz - Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund Linz

Stellungnahme zum Begutachtungsentwurf für ein Landesgesetz, mit dem das Oö. Tourismusgesetz 2018 geändert werden soll

Obwohl positiv anzumerken ist, dass die Erkenntnisse des Verfassungsgerichtshofs (E710/2021, E2836/2021, E4145/2021 ua, E411/2022, E979/2022) im vorliegenden Entwurf zumindest teilweise berücksichtigt wurden, bedarf § 54 Oö. TG 2018 u.E. noch einer grundlegenden Überarbeitung.

Hier nun nachfolgend unsere Anregungen bzw. Verbesserungsvorschläge:

Klarstellung der Begriffe „Freizeitwohnung“, „Freizeitnutzung“ und „Inhaberin bzw. Inhaber“ vs. „Eigentümerin bzw. Eigentümer“

Zunächst wäre in Anlehnung an die Erkenntnisse des VfGH klarzustellen, dass es sich bei Freizeitwohnungen ausschließlich um solche Wohnungen handelt, die für Aufenthalte während der Freizeit, des Wochenendes, des Urlaubs, der Ferien, der Erholung oder sonstiger Freizeitgestaltung außerhalb beruflicher Zwecke bestimmt sind. Das ist der wesentlichste Punkt, und nicht die Frage, ob eine Wohnung länger als 26 Wochen (k)einen Hauptwohnsitz dargestellt hat.

Im Entwurf ist unter § 54 Abs. 2 Z. 4 dazu folgende Ergänzung geplant:

(2) Freizeitwohnungen sind Wohnungen im Sinn des § 2 Z 4 des Bundesgesetzes über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz), die

(.....)

4. von der Inhaberin bzw. vom Inhaber mit der Absicht zur Freizeitnutzung genutzt werden; der Ausschluss der Absicht zur Freizeitnutzung sowie die Freizeitnutzung ist von der Inhaberin bzw. vom Inhaber nachzuweisen.

Der Begriff „Freizeitnutzung“ ist auch hier wiederum nicht klar definiert, in Analogie mit den Erkenntnissen des VfGH wäre hier klarzustellen, dass eine Freizeitnutzung eine **Nutzung ausschließlich zu Urlaubs-, Erholungs-, Ferien- und Freizeit Zwecken** bedeutet.

Überdies werden in diesem Textabschnitt aus nicht nachvollziehbaren Gründen nun auf einmal die Wörter „**Inhaberin**“ und „**Inhaber**“ neu eingeführt. Das führt zu einer Inkonsistenz der Begriffe, weil im § 55 Abs. 2 des Oö. TG 2018 nicht der Inhaber bzw. die Inhaberin, sondern der Eigentümer bzw. die Eigentümerin der Freizeitwohnung angeführt sind:

*Zur Entrichtung der Abgabe ist die **Eigentümerin bzw. der Eigentümer** der Freizeitwohnung verpflichtet.*

Ein Inhaber einer Wohnung (z.B. Leihnehmer, Mieter, Wohn- oder Fruchtgenussberechtigte, etc.) ist nicht notwendigerweise auch ein Eigentümer. Es wäre wünschenswert, wenn der Gesetzgeber hier für mehr Klarheit bei den verwendeten Begriffen sorgen würde.

Die in § 54 Abs. 2 Z. 4 verwendete Begriffe „**Inhaberin**“ bzw. „**Inhaber**“ wäre daher durch die Begriffe „**Eigentümerin**“ und „**Eigentümer**“ zu ersetzen.

Nutzung einer Wohnung durch einen Bestandnehmer zu Freizeit Zwecken im Widerspruch zum Bestandvertrag

Gänzlich ungeklärt ist, welche Konsequenzen es hat, wenn eine Wohnung vom Eigentümer zwar zur Deckung eines dringenden, nicht bloß vorübergehenden Wohnbedarfs (d.h. als Hauptwohnsitz) in Bestand gegeben wurde, der Bestandnehmer jedoch die Wohnung - abweichend vom Bestandvertrag - überwiegend zu Freizeit Zwecken nutzt, und dort keinen Hauptwohnsitz anmeldet.

Der Gesetzgeber wird höflich aufgefordert, diesen Umstand bei der anstehenden Novellierung des Oö. Tourismusgesetz 2018 zu berücksichtigen.

Feststellung der Freizeitnutzung

Im Gesetzesentwurf ist vorgesehen, dass es von der Inhaberin bzw. vom Inhaber (besser: Eigentümerin bzw. Eigentümer) nachzuweisen ist, wenn hinsichtlich einer Wohnung keine Absicht zur Freizeitnutzung oder keine Freizeitnutzung besteht.

Unseres Erachtens ist es jedoch primär die Aufgabe der Abgabenbehörde, festzustellen, ob es sich bei der Wohnung, für die eine Freizeitwohnungspauschale vorgeschrieben werden soll, um eine Freizeitwohnung handelt oder nicht.

Die Rolle des Eigentümers muss sich darauf beschränken, entsprechende Erhebungen der Abgabenbehörde zu unterstützen.

Da außerdem die begründete Gefahr besteht, dass die Erbringung entsprechender Nachweise für den Eigentümer aufwändig und zeitintensiv ist, und überdies auch nicht ausgeschlossen werden kann, dass seitens der Abgabenbehörde eine schikanöse Auslegung dieser Bestimmung erfolgt, sollte § 54 Abs. 2 Z. 4 ergänzt werden, wie folgt:

Als Nachweis dafür, dass eine Wohnung keiner Abgabepflicht nach §54 Abs1 und 2 Oö TG 2018 unterliegt, genügt eine schriftliche, von der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer unterfertigte Erklärung, in welcher bestätigt wird, dass die Wohnung nicht als Freizeitwohnung im Sinne des Oö TG 2018 genutzt wird, und eine derartige Nutzung auch nicht beabsichtigt ist.

Keine Abgabepflicht für Wohnungen, die sich aufgrund ihres schlechten, sanierungsbedürftigen Bauzustands grundsätzlich nicht für eine Wohnnutzung eignen

Es wäre klarzustellen, dass Wohnungen, die sich aufgrund ihres schlechten, sanierungsbedürftigen Bauzustandes zu jeglicher Wohnnutzung überhaupt nicht eignen, keine Freizeitwohnungen darstellen und daher für solche Objekte hinsichtlich der „Freizeitwohnungspauschale“ auch keine Abgabepflicht besteht.

Aussetzung der Abgabepflicht für den Zeitraum einer Sanierung einer Freizeitwohnung

Es ist nicht nachvollziehbar, warum für eine Freizeitwohnung, die gerade saniert wird, und demzufolge nicht bestimmungsgemäß genutzt werden kann, eine Abgabepflicht besteht. Es wäre daher klarzustellen, dass die Abgabepflicht für Freizeitwohnungen für die Dauer von erforderlichen Renovierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen ausgesetzt wird.

Ungleichbehandlung bei unvermieteten Wohnungen, die zur dauerhaften Vermietung und Deckung eines dringenden Wohnbedürfnisses bestimmt sind

Nach wie vor problematisch sehen wir die Ungleichbehandlung bei unvermieteten Wohnungen, die grundsätzlich jedoch zur dauerhaften Vermietung und Deckung eines dringenden Wohnbedürfnisses bestimmt sind. Derartige Wohnungen gelten nicht als Freizeitwohnungen, wenn sie sich im Eigentum einer gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigung oder eines Unternehmens, dessen Betriebsgegenstand die Schaffung von Wohnraum ist, befinden. Der Gesetzgeber hat jedoch übersehen, dass es neben den genannten Vereinigungen und Unternehmen auch zahlreiche private Vermieter gibt, welche die in ihrem Eigentum stehenden Wohnungen zur Deckung eines dringenden Wohnbedürfnisses dauerhaft an Dritte vermieten. Es ist für uns nicht nachvollziehbar, weshalb für einen gleichen Sachverhalt unterschiedliche Bestimmungen gelten sollen.

§ 54 Abs. 3a wäre daher durch folgende Passus zu ersetzen:

Nicht als Freizeitwohnungen gelten überdies Wohnungen, die nicht vermietet sind, grundsätzlich jedoch zur dauerhaften Vermietung und zur Deckung eines dringenden, nicht bloß vorübergehenden Wohnbedarfs bestimmt sind.

Freizeitwohnungspauschale - Abgabepflicht ausschließlich in Gemeinden der Ortsklassen A und B

Ganz allgemein muss angemerkt werden, dass unsererseits nicht nachvollzogen werden kann, warum in allen Gemeinden Oberösterreichs eine Freizeitwohnungspauschale zu entrichten ist. Insbesondere in den Gemeinden der Ortsklassen C und D erscheint eine Einhebung einer derartigen Fremdenverkehrsabgabe für die dort bestenfalls rudimentär vorhandene, touristische Infrastruktur sachlich nicht gerechtfertigt.

Aus verwaltungsökonomischen Gründen regen wir daher an, die Einhebung der Freizeitwohnungspauschale auf jene Gemeinden zu beschränken, die den Ortsklassen A und B angehören.

Leider müssen wir davon ausgehen, dass der Gesetzgeber unsere Einwände auch dieses Mal nicht berücksichtigt, und wir daher in den kommenden Jahren wieder gezwungen sein werden, aufgrund der vorliegenden Gesetzesnovelle den Verfassungsgerichtshof anzurufen.

Linz, am 08.09.2023

ÖHGB Linz - Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund Linz

A handwritten signature in blue ink, reading "Spendlingwimmer". The signature is fluid and cursive, with a large initial 'S'.

Mag. Simon Spendlingwimmer e.h.

(Obmann ÖHGB Linz)