

Die Freizeitwohnungspauschale – Was ist das?

Sie sind Eigentümer oder Eigentümerin einer Wohnung (auch in einem Ein- und Zweifamilienhaus) oder seines Dauercampingplatzes? Dann könnte es sein, dass Sie bereits von der Freizeitwohnungspauschale gehört haben.

Mit 1. Jänner 2019 ist der letzte Teil des Oö. Tourismusgesetz 2018 in Kraft getreten. Seither ist für jene EigentümerInnen von Wohnungen eine Abgabepflicht (die so genannte Freizeitwohnungspauschale) vorgesehen, die im Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR) als Wohnung eingetragen und einen Leerstand aufweisen.

Jedes Jahr im November/Dezember erhebt die Marktgemeinde Ottensheim die Freizeitwohnungen und verständigt die betroffenen WohnungseigentümerInnen über die fällige Pauschale.

Aber was gilt nun genau als Freizeitwohnung?

Liegen folgende Voraussetzungen vor, dann spricht der Landesgesetzgeber von einer Freizeitwohnung und es fällt in weiterer Folge die Freizeitwohnungspauschale an:

1. Wohnung ist im AGWR eingetragen
2. Wohnung ist länger als 26 Wochen im Jahr kein Hauptwohnsitz
3. Wohnung wurde nicht überwiegend nachstehend angeführten Zwecken benötigt
 - a) zwar von keiner Person länger als 26 Wochen als Hauptwohnsitz genutzt wird, diese Wohnung aber überwiegend als **Gästeunterkunft** dient;
 - b) zwar von keiner Person länger als 26 Wochen als Hauptwohnsitz genutzt wird, diese Wohnung aber überwiegend zur Erfüllung der **Schulpflicht** oder zur Absolvierung des Besuchs einer allgemein bildenden höheren oder berufsbildenden Schule oder einer Hochschule oder zur Absolvierung einer Lehre benötigt wird;
 - c) zwar von keiner Person länger als 26 Wochen als Hauptwohnsitz genutzt wird, diese Wohnung aber überwiegend zur **Ableistung des Wehr- oder Zivildienstes** benötigt wird;
 - d) zwar von keiner Person länger als 26 Wochen als Hauptwohnsitz genutzt wird, diese Wohnung aber überwiegend **zur Berufsausübung**, insbesondere für **Pendler** benötigt wird;
 - e) zwar von keiner Person länger als 26 Wochen als Hauptwohnsitz genutzt wird, diese Wohnung aber überwiegend zur **Unterbringung von Dienstnehmern** benötigt wird.

Liegt eine dieser Voraussetzungen nicht vor, handelt es sich um keine Freizeitwohnung und unterliegt diese auch nicht der Freizeitwohnungspauschale.

Dauercamper

Auch für Dauercamper ist eine Freizeitwohnungspauschale vorgesehen. Als Freizeitwohnung gelten hier länger als zwei Monate auf Campingplätzen abgestellte Wohnwagen, Wohnmobile oder Mobilheime.

Abgabenbefreiung – Die Wohnung gilt nicht als Freizeitwohnung

1. Privilegierung im Familienverband

Die neu geschaffene Regelung soll die ausschließliche Nutzung im Rahmen eines **Familienverbands** privilegieren (= begünstigen).

Dies betrifft grundsätzlich Grundstücke auf denen sich mehrere (mindestens zwei) Wohnungen befinden. Liegen die Voraussetzungen vor, wird jene Wohnung, die keinen Hauptwohnsitz (länger als 26 Wochen) darstellt, durch die andere Wohnung quasi begünstigt.

Demnach gilt eine Wohnung nicht als Freizeitwohnung, wenn **seit mindestens fünf Jahren** auf demselben Grundstück

1. zumindest eine Person durchgehend mit Hauptwohnsitz in einer Wohnung;
2. keine der Wohnungen als Gästeunterkunft verwendet wird **und**
3. auf demselben Grundstück wohnen (im Verhältnis zum Eigentümer) keine familienfremden Personen.

Diese Voraussetzungen müssen **kumulativ** (das heißt alle 3 müssen erfüllt sein) vorliegen.

2. Wohnungsaufgabe aus altersbedingten oder gesundheitlichen Gründen

Muss der Hauptwohnsitz an einer Wohnung aus altersbedingten oder gesundheitlichen Gründen aufgegeben werden, ist diese Wohnung bis zu einer möglichen Rückkehr oder dem Ableben der betreffenden Person befreit.

Abgabenhöhe

Die Abgabe ist in Form einer jährlichen Pauschale zu entrichten (Freizeitwohnungspauschale).

Die Höhe der Pauschale beträgt derzeit:

1. für Wohnungen bis zu 50 m ² Nutzfläche sowie für Dauercamper	€ 72,00	
- Zuschlag von der Marktgemeinde Ottensheim	€ 108,00	€ 180,00
2. für Wohnungen über 50 m ² Nutzfläche	€ 108,00	
- Zuschlag von der Marktgemeinde Ottensheim	€ 216,00	€ 324,00

Sonderfälle

a. Pflege

Personen, die sich ausschließlich zur Pflege einer Bewohnerin in einer Wohnung aufhalten, werden nicht als familienfremd qualifiziert.

b. Renovierungsbedarf

Die Frage, wie bei einem Renovierungsbedarf in puncto Freizeitwohnungspauschale vorzugehen ist, kann nach dem Gesetz nicht klar beantwortet werden. Eine nicht bewohnbare Wohnung zu besteuern, muss jedenfalls verhältnismäßig sein. Dementsprechend sollten sich grundsätzlich auch jene anstehenden Renovierungsarbeiten abgabehemmend auswirken, die nicht im AGWR eingetragen werden (zB Streichen der Fassade, Dämmen des Daches, Erneuern von Haustüren, Fenstern, Heizungsanlagen, Elektrik, Parkettboden oder Fliesen, sowie Dämmen der Kellerdecke, Tapezieren oder Streichen der Innenräume). Um dabei mögliche Umgehungsmöglichkeiten hintanzuhalten, sollten allerdings nur jene Zeiten berücksichtigt werden, in denen tatsächlich eine Umsetzung der notwendigen Arbeiten erfolgt. Die Festlegung der Abgabenhemmung ist im Einzelfall von der jeweiligen Gemeinde anhand eines vom Eigentümer **vorzulegenden Bau-Zeitplans** zu beurteilen.

c. Wohnrecht

Die Einräumung eines Wohnrechts kann nur dann abgabenrelevant sein, wenn es sich um ein Grundstück mit mehreren Wohnungen handelt, das ausschließlich im Familienverband genutzt wird, und an einer dieser Wohnungen ein Wohnrecht zugunsten eines nahen Angehörigen besteht. (siehe Punkt „Familienprivilegierung“)

Das ausschließliche Vorbringen, man könne eine Wohnung nicht als Hauptwohnsitz verwenden und auch nicht vermieten, weil sich der Voreigentümer das Wohnrecht vorbehalten habe, nicht abgabenrelevant sein. Der Eigentümer soll sich auch nicht dadurch der Abgabepflicht entziehen können, indem er die Wohnung an einen Dritten überschreibt und sich gleichzeitig das Wohnrecht einräumen lässt.

Bitte beachten Sie bereits jetzt bei Ihren Planungen im Wohnungsbereich die gesetzlichen Vorgaben, die die Marktgemeinde Ottensheim umzusetzen hat, sodass es im Dezember nicht zu einer überraschenden Vorschreibung der Freizeitwohnungspauschale kommt.