



## Infoblatt „Freizeitwohnungspauschale“

Das Thema 'Freizeitwohnungspauschale' wirft immer wieder Fragen von Bürgerinnen und Bürgern auf. Mit diesem Beitrag möchten wir Ihnen einen Überblick über die wesentlichen Bestimmungen verschaffen, indem wir häufig gestellte Fragen (Q&A) beantworten.

Sollten dennoch Unklarheiten bestehen oder Sie spezifische Fragen zu einem konkreten Fall haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung: kontaktieren Sie uns unter [markus.muellegger@seewalchen.eu](mailto:markus.muellegger@seewalchen.eu)

### **Was ist die Freizeitwohnungspauschale?**

Die Freizeitwohnungspauschale ist eine Abgabe, die Eigentümer von Wohnungen entrichten müssen, in denen für einen Zeitraum von mehr als 26 Wochen in einem bestimmten Kalenderjahr kein Hauptwohnsitz gemeldet ist. Diese Regelung ist seit dem 1. Jänner 2019 gemäß dem Oö. Tourismusgesetz in Kraft getreten.

### **Warum ist die Freizeitwohnungspauschale zu entrichten?**

Das Oö-Tourismusgesetz schreibt vor, dass die oberösterreichischen Gemeinden die Abgabe einheben müssen. Dabei sind die Eigentümerinnen und Eigentümer dazu verpflichtet, eigenständig aktiv zu werden, fristgerecht eine Erklärung abzugeben und die Abgabe zu entrichten.

### **Wie wird die Freizeitwohnungspauschale verwendet?**

95% des Grundbetrages gehen an den Tourismusverband Attersee-Attergau, die restlichen 5% sowie der vom Gemeinderat nach § 57 Oö Tourismusgesetz 2018 beschlossene Gemeindegzuschlag verbleiben bei der Marktgemeinde Seewalchen.

### **Welche Wohnungen sind von der Pauschale betroffen?**

Die Freizeitwohnungspauschale betrifft alle Wohnungen, die als selbständige Einheit im Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) eingetragen sind und in einem Kalenderjahr länger als 26 Wochen keinen Hauptwohnsitz darstellen. Dies umfasst nicht nur Freizeitwohnungen in Tourismusgebieten (so genannte Zweitwohnsitze), sondern auch leerstehende Wohnungen und vermietete Wohnungen, in denen kein Hauptwohnsitz gemeldet ist. Die 26 Wochen können sich aus der Addition von kürzeren Zeiträumen ergeben, in denen kein Hauptwohnsitz gemeldet wurde. Darüber hinaus fallen auch Wohnwagen, Wohnmobile oder Mobilheime, die länger als zwei Monate auf Campingplätzen abgestellt sind (Dauercamper), unter die Kategorie „Freizeitwohnungen“ und sind von der Abgabepflicht betroffen.

### **Gilt die Freizeitwohnungspauschale auch für leerstehende Wohnungen?**

Ja. Im Unterschied zur früheren Regelung im Oö. Tourismusabgabe-Gesetz 1991 spielt die tatsächliche Benutzung einer Wohnung keine Rolle mehr. Damit soll nicht nur eine schwierige Beweisfrage vermieden, sondern in Verbindung mit sachlich gerechtfertigten Ausnahmetatbeständen auch der Leerstandsproblematik entsprechend Rechnung getragen werden.

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

Die Nutzungsart „Wohnung“ auf eine andere Nutzungsart kommt nur in Betracht, wenn die neue Nutzungsart auch nach außen entsprechend in Erscheinung tritt. Wird eine Wohnung als Beispiel nicht mehr bewohnt und diese vorwiegend als privater Stauraum genutzt, wird dieses Objekt dennoch nicht der Nutzungsart „Industrie und Lagerei“ zuzurechnen sein.



### **Können separate Wohneinheiten einfach zusammengelegt werden?**

Nein. Die Anzahl der Wohnungen richtet sich nach den baulichen Gegebenheiten. Maßgeblich ist, ob die Nutzungseinheit als selbstständige Wohnung genutzt werden kann. Voraussetzung dafür ist, dass sie ohne betreten von Wohnräumen einer anderen Wohnung erreicht werden kann. Eine Zusammenlegung ist nur aufgrund eines Umbaus mit entsprechender Neuordnung der Zimmer zulässig.

### **Was ist die Höhe der Abgabe und wie wird sie berechnet?**

Die Höhe der Freizeitwohnungspauschale einschließlich des Gemeindeguschlags (Stand Nov. 2023) beträgt 200,70€ pro Jahr für Wohnungen unter 50m<sup>2</sup> sowie für Dauercamper und 361,26€ pro Jahr für Wohnungen über 50m<sup>2</sup>.

Berechnungsgrundlage:

- Für Wohnungen bis zu 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie für Dauercamper beträgt die Pauschale das 36-fache der Ortstaxe, die für Übernachtungen in einer Gästeunterkunft eingehoben wird.
- Für Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche beträgt die Pauschale das 54-fache der Ortstaxe.

Wenn die Höhe der Ortstaxe im Laufe des Jahres geändert wird, wird für die Berechnung der Pauschale der Jahresdurchschnitt der Ortstaxe herangezogen. Wenn die Wohnung im Laufe des Jahres als Hauptwohnsitz genutzt wird, reduziert sich die Abgabe für jeden vollen Kalendermonat um ein Zwölftel.

Zusätzlich dazu kann die Gemeinde gemäß § 57 des Oö. Tourismusgesetzes 2018 einen Zuschlag zur Freizeitwohnungspauschale einheben. In der Marktgemeinde Seewalchen am Attersee wurde dieser Beschluss am 13.12.2018 vom Gemeinderat gefasst. Der Gemeindeguschlag beträgt 150% der Pauschale für Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche und 200% für Wohnungen ab 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

### **Aufgrund welcher Grundlage ist es zu einer Kostenzunahme von 10% zu 2022 gekommen?**

Mit 01. November 2023 trat die 2. Oö. Ortstaxen-Festsetzungsverordnung in Kraft. Mit dieser Verordnung wurde die Ortstaxe gem. § 48 Abs. 3 Oö. Tourismusgesetz 2018 auf 2,40 EUR erhöht. Da die Höhe der Freizeitwohnungspauschale ein Vielfaches der Ortstaxe beträgt, ergeben sich durch die Erhöhung der Ortstaxe auch Änderungen bei der Berechnung der Freizeitwohnungspauschale.

### **Wie und wann ist die Abgabe zu entrichten?**

Wenn Sie Eigentümer oder Eigentümerin einer Wohnung in Seewalchen sind, die unter die Abgabepflicht fällt, sind Sie verpflichtet, dies der Gemeinde unaufgefordert zu melden. Die Freizeitwohnungspauschale für das jeweilige Kalenderjahr wird zum 1. Dezember fällig. Die Gemeinde wird Ihnen einen Zahlschein zusenden, auf dem Sie die Abgabe begleichen können.

### **Kann die Abgabe auch rückwirkend eingehoben werden?**

Ja, die Freizeitwohnungspauschale inkl. Gemeindeguschlag kann gemäß Bundesabgabenverordnung bis zu 5 Jahre rückwirkend eingehoben werden.



### **Was passiert bei Eigentümerwechsel oder Aufgabe einer Freizeitwohnung?**

Bei einem Eigentümerwechsel teilt sich 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. Dies gilt sinngemäß für die Neuerrichtung und die Aufgabe einer Freizeitwohnung.

### **Gibt es gesetzlich festgelegt Ausnahmen von der Abgabepflicht?**

Ja. Im OÖ-Tourismusgesetz sind bestimmte „Ausnahmetatbestände“ definiert. Nicht abgabepflichtig ist eine Wohnung demnach, wenn sie nachweislich

- a. als registrierte Gästeunterkunft verwendet wird,
- b. zur Erfüllung der Schulpflicht oder zur Absolvierung des Besuchs einer allgemeinbildenden höheren oder berufsbildenden Schule oder einer Hochschule oder zur Absolvierung einer Lehre dient,
- c. zur Ableistung des Wehr- oder Zivildienstes dient,
- d. zur Berufsausübung, insbesondere als Pendlerin bzw. Pendler dient,
- e. zur Unterbringung von Dienstnehmerinnen bzw. Dienstnehmern dient.
- f. Als weiterer Ausnahmetatbestand wird die so genannte „Privilegierung im Familienverband“ bezeichnet. Dabei müssen folgende Voraussetzungen kumulativ und durchgehend seit mindestens 5 Jahren vorliegen:
  - mindestens zwei Wohnungen auf demselben Grundstück
  - zumindest eine Person wohnt durchgehend mit Hauptwohnsitz in einer Wohnung
  - auf dem Grundstück wohnen (im Verhältnis zum Eigentümer) keine familienfremden Personen
  - keine Wohnung wird als Gästeunterkunft verwendet.

Nicht als abgabepflichtig gelten überdies Wohnungen, die nicht vermietet sind und im Eigentum einer gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigung oder eines Unternehmens stehen, dessen Betriebsgegenstand die Schaffung von Wohnraum ist.

Weiters gilt eine Wohnungsaufgabe aus altersbedingten oder gesundheitlichen Gründen als abgabenbefreiend. Muss der Hauptwohnsitz aus altersbedingten oder gesundheitlichen Gründen aufgegeben werden, ist der Eigentümer der Wohnung von der Abgabepflicht befreit. Die Befreiung erlischt:

- bei Rückkehr der verzogenen Person
- beim Ableben der betreffenden Person
- bei Begründung eines neuen Mietverhältnisses
- bei Übertragung des Eigentums an der Wohnung an einen neuen Eigentümer

### **Muss für alle Ausnahmetatbestände ein Nachweis erbracht werden?**

Ja, grundsätzlich ist bei jeder Geltendmachung einer Ausnahme von der Abgabepflicht ein Nachweis erforderlich. Dabei sind vom Eigentümer die Angaben so weit zu konkretisieren, dass sie einer Überprüfung zugänglich sind. Lassen die Angaben eine Plausibilitätsprüfung nicht zu, werden vonseiten der Gemeinde ergänzende Unterlagen angefordert.



**Wann ist die Ausnahme, dass eine Wohnung überwiegend zur Berufsausübung dient, erfüllt?**

Die berufliche Notwendigkeit muss regelmäßig, d.h. an durchschnittlich zumindest 3 Tagen pro Woche gegeben sein. Wird nur ein kleiner Teil einer Wohnung beruflich benötigt (etwa als Büroraum, Homeoffice etc.), kommt dieser Nutzung in Bezug auf die Beurteilung als Freizeitwohnung keine Bedeutung zu.

**Im Juni 2022 gab es ein Erkenntnis des VfGH zur Freizeitwohnungspauschale. Wurde dadurch die Einhebung der Abgabe als rechtswidrig aufgehoben?**

Nein, der Verfassungsgerichtshof hat im gegenständlichen Erkenntnis die Bestimmungen des OÖ TG 2018 nicht als verfassungswidrig aufgehoben, sondern eine willkürliche Gesetzesanwendung durch das OÖ Landesverwaltungsgericht festgestellt. Im betreffenden Fall hat ein Eigentümer ein Objekt mit Hauptwohnsitz vermietet, im Anschluss renoviert und nach Beendigung der Renovierung wieder mit Hauptwohnsitz vermietet. Hier kann laut VfGH für den Zeitraum der Renovierung nicht von einer Nutzung des Objektes zu Freizeitwohnsitzzwecken ausgegangen werden.

**Was hat sich aufgrund des Erkenntnisses des VfGH vom 23.Juni 2022 in der Vollzugspraxis geändert?**

Gemäß dem VfGH-Erkenntnis liegt keine Freizeitwohnung und damit keine Abgabenschaft vor, wenn „keine Umstände ersichtlich sind, die eine Freizeitwohnsitznutzung indizieren“. Es muss also sowohl eine nachweisbare objektive Unbenutzbarkeit (z.B. durch belegte Renovierung) als auch eine subjektive Unbenutzbarkeit vorliegen. Im oben genannten Fall wurde die subjektive Unbenutzbarkeit eindeutig dadurch bestätigt, dass das Objekt vorher und nachher vermietet wurde, was eine mögliche Nutzung durch den Eigentümer ausschließt. Grundsätzlich wird eine Wohnung jedoch dann abgabepflichtig, wenn die Möglichkeit der Freizeitnutzung besteht und nicht nachweislich ausgeschlossen werden kann, dass eine Freizeitnutzung beabsichtigt war.

**Ist eine Wohnung, die renoviert wird, automatisch von der Abgabenschaft ausgenommen?**

Nein. Sie wäre nur dann ausgenommen, wie oben verdeutlicht sowohl eine objektive wie subjektive Unbenutzbarkeit vorliegt oder wenn es sich um ein eingetragenes Bauvorhaben (An-, Auf- oder Umbauten) mit entsprechender Genehmigung oder Anzeige vonseiten der Gemeinde handelt. Größere Instandhaltungsarbeiten wie die Erneuerung des Dachstuhls, der Fenster, Böden, Heizung usw. ohne Bauvorhabenmeldung haben somit keine Relevanz für die Abgabenschaft.