



STADTGEMEINDE



GZ: 770-0/2018

Bearbeiter: Judith Rastegar

Tel.: +43 (0)7289 6255-113

Fax: +43 (0)7289 6255-133

E-Mail: stadt@rohrbach-berg.ooe.gv.at

www.rohrbach-berg.at

Rohrbach-Berg, 20.10.2018

Information zur Freizeitwohnungspauschale

Sehr geehrte/r Haus- oder Wohnungseigentümer/in!

Viele Gemeinden sind mit einer steigenden Anzahl von Wohnungen, die nicht für einen Hauptwohnsitz verwendet werden, konfrontiert. Dadurch erwachsen den Gemeinden zusätzliche Kosten, denen keine adäquaten Abgabenerträge gegenüberstehen. Das Oö. Tourismusgesetz 2018 LGBl. 3/2018 wurde daher zum Anlass genommen, die in zahlreichen Petitionen von Gemeinden geforderte Einführung einer "Zweitwohnsitzabgabe" umzusetzen. Dazu dürfen wir Ihnen folgende Hinweise geben:

1. Abgabepflicht für Freizeitwohnungen:

Die noch bis 31.12.2018 in Kraft befindliche Regelung des Oö. Tourismusabgabe-Gesetzes 1991 sieht bereits eine Abgabepflicht für die Inhaber von Ferienwohnungen in Tourismusgemeinden vor. Ab 1.1.2019 wird die Abgabepflicht auf Gemeinden der Ortsklasse „D“, also „Nicht-Tourismusgemeinden“, ausgeweitet. Der Grund liegt zum einen darin, dass Zweitwohnungen auch in touristisch weniger bedeutsamen Gemeinden oft an den Wochenenden bzw. während der Freizeit verwendet werden. Zum anderen ist die Pauschale auch bei diesen Gemeinden als Basis für einen Zuschlag (siehe Punkt 4) erforderlich.

Als Wohnung gilt jede im Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR) als selbständiger Teil eines Gebäudes eingetragene Einheit mit der Nutzungsart „Wohnung“. Für Wohnungen, in welchen während eines Kalenderjahres für zumindest **26 Wochen** keine Person mit **Hauptwohnsitz** gemeldet war, ist die Abgabe zu entrichten (siehe aber die Ausnahmetatbestände unter Punkt 3).

Sollte die bei der Stadtgemeinde Rohrbach-Berg im AGWR als Wohnung geführte Nutzungseinheit nicht mehr als Wohnung, sondern z.B. als Büro, Kanzlei, Praxis etc. genützt werden, stellt dies eine Änderung des Verwendungszweckes dar, welche im Sinne der Oö. Bauordnung 1994 anzeigepflichtig ist. Sie werden daher ersucht für eine solche etwaige Änderung Kontakt mit der Bauabteilung (Fr. Maria Gahleitner DW-144 oder Hr. Christoph Patrasso DW-146) des Stadtamtes aufzunehmen.

4150 Rohrbach-Berg, Stadtplatz 1-3, www.rohrbach-berg.at

Bankverbindung: SMW Bank AG, IBAN: AT68 2033 4000 0000 1511, BIC: SMWRAT21

DVR: 4013832, UID-Nr.: ATU 69480867

2. Einbeziehung von leerstehenden Wohnungen:

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

3. Ausnahmetatbestände:

- a) Auch ohne entsprechende Hauptwohnsitzmeldung besteht keine Abgabepflicht, wenn die Wohnung überwiegend für einen der folgenden Zwecke benötigt wird:
- als Gästeunterkunft;
 - zur Erfüllung der Schulpflicht oder zur Absolvierung einer allgemeinbildenden höheren oder berufsbildenden Schule oder einer Hochschule oder zur Absolvierung einer Lehre;
 - zur Ableistung des Wehr- oder Zivildienstes;
 - zur Berufsausübung, insbesondere als Pendlerin bzw. Pendler;
 - zur Unterbringung von Dienstnehmerinnen bzw. Dienstnehmern.
- b) Eine Ausnahme greift auch für Wohnungen, die von den Inhaberinnen bzw. Inhabern aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen nicht mehr bewohnt werden. Solche Wohnungen können bis zur Dauer von **einem Jahr** unbewohnt bleiben, ohne als Freizeitwohnungen zu gelten.
- c) Keine Freizeitwohnungen sind auch leerstehende Wohnungen von gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen bzw. Unternehmen, deren Betriebsgegenstand die Schaffung von Wohnraum ist.

4. Entrichtung und Höhe der Abgabe:

- a) Soweit keine Ausnahme gegeben ist, hat der Eigentümer der Wohnung die Jahresabgabe jeweils bis spätestens **1. Dezember** (erstmalig 2019) an die Gemeinde unaufgefordert unter Bekanntgabe der Nutzfläche der Freizeitwohnung zu entrichten.

Die Höhe der Pauschale beträgt:

1. für Wohnungen bis zu 50 m² Nutzfläche sowie für Dauercamper **72 Euro**,
2. für Wohnungen über 50 m² Nutzfläche **108 Euro**.

Von dieser Pauschale verbleiben 5% je Wohnung der Gemeinde als Kostenersatz für die Einhebung und 95% erhält der Tourismusverband Böhmerwald, dessen Mitgliedsgemeinde Rohrbach-Berg der Kategorie „C“ ist.

b) Nach § 57 Oö. Tourismusgesetz 2018 ist die Gemeinde ermächtigt, durch Beschluss des Gemeinderats einen Zuschlag zur Freizeitwohnungspauschale auszuschreiben und einzuheben. Der Höchstbetrag des jährlichen Zuschlags zur Freizeitwohnungspauschale beträgt:

1. für Wohnungen bis zu 50 m² Nutzfläche sowie für Dauercamper 150 % der Freizeitwohnungspauschale,
2. für Wohnungen über 50 m² Nutzfläche 200 % der Freizeitwohnungspauschale.

Diese Zuschläge verbleiben zur Gänze im Gemeindebudget. Es soll hier jedenfalls zu einem bezirkswert einheitlichen Vorgehen kommen und wird dies noch geprüft.

5. Beginn der Abgabepflicht bei einer neu hinzukommenden Freizeitwohnung:

Wohnungen, die erst in der zweiten Hälfte eines Kalenderjahres – durch bauliche Fertigstellung oder Wegfall eines Ausnahmetatbestands - zu einer Freizeitwohnung werden und dadurch in diesem Jahr eine Hauptwohnsitzmeldung für zumindest 26 Wochen nicht möglich ist, unterliegen in diesem Jahr insgesamt noch nicht der Abgabepflicht.

Mit der Zustellung dieses Informationsschreibens an den Haupteigentümer gilt dieses auch an alle Miteigentümer als zugestellt.



Mit besten Grüßen
der Bürgermeister:

(Handwritten signature of Andreas Lindorfer)
(Andreas Lindorfer)