

Wo darf ich wohnen?

Wer in Österreich lebt, braucht einen regulären Hauptwohnsitz, an dem er sich innerhalb von drei Tagen anmeldet. Aber auch mehrere Nebenwohnsitze, etwa für Freizeit Zwecke oder für Pendler, sind erlaubt. VON VANESSA HAIDVOGL



Walter Leiss,
Generalsekretär
Österreichischer
Gemeindebund



Jürgen Sykora,
Steuerberatungs-
kanzlei
Jürgen Sykora



Gabriele Ettl,
Immobilienexpertin
und Partnerin bei
Deloitte Legal



Harald Sörös,
Ressortsprecher des
Bundesministeriums
für Inneres

» Die meisten in Österreich lebenden Menschen haben eine Adresse zu ihrem Lebensmittelpunkt gemacht und haben somit auch dort ihren Hauptwohnsitz gemeldet. Aber wie das Leben so spielt, können auch andere Orte wichtige Ausgangspunkte sein, etwa für Pendler, die nahe zu ihrem Arbeitsplatz sein möchten, für Ausbildungszwecke oder weil Menschen eine Fernbeziehung führen oder einfach nur, weil man regelmäßig seine Freizeit dort verbringen möchte. Was bedeuten allerdings verschiedene Wohnsitze rechtlich und steuerlich? IMMO hat Experten dazu befragt:

Was ist ein Hauptwohnsitz?

Den Hauptwohnsitz hat jemand an einer Unterkunft, die er zum Mittelpunkt seiner Lebensbeziehungen machen möchte. Folgende Kriterien sind u. a. ausschlaggebend: Aufenthaltsdauer, Lage des Arbeitsplatzes oder der Ausbildungsstätte, Wohnsitz von Familienangehörigen (insbesondere von Kindern).

Wie viele Hauptwohnsitze darf man in Österreich haben?

Es kann nur einen definierten Hauptwohnsitz geben.

Was ist ein Nebenwohnsitz?

Bei der Einstufung als „Nebenwohnsitz“ reicht es, dass jemand an dieser Unterkunft bloß einen Anknüpfungspunkt von Lebensbeziehungen hat – etwa um dort zu studieren, zu arbeiten oder regelmäßig Freizeit zu verbringen.

Wie viele Nebenwohnsitze darf man haben?

Es können beliebig viele „Nebenwohnsitze“ begründet werden.

Wie schnell muss man sich an einem Wohnsitz melden?

Innerhalb von drei Tagen nach dem Bezug der Unterkunft muss man sich bei der zuständigen Meldebehörde anmelden.

KURIER: Wenn man eine Eigentumswohnung hat, dort aber nicht wohnt, muss man trotzdem dort gemeldet sein?

Harald Sörös: Nein. Das Meldegesetz regelt die tatsächliche Unterkunftnahme, nicht die Eigentumsverhältnisse.

Wie viele Menschen dürfen an einer Adresse gemeldet sein?

Harald Sörös: Hier gibt es keine gesetzliche Vorgabe. Wenn der Verdacht besteht, dass Menschen in einer Wohnung gemeldet sind, die dort nicht tatsächlich aufhältig sind, kann eine amtliche Abmeldung eingeleitet werden.

Wenn ich einen Mietvertrag habe, muss ich an dieser Adresse auch gemeldet sein?

Harald Sörös: Ein aufrechter Mietvertrag alleine ist noch keine Voraussetzung dafür, eine angemietete Wohnung könnte ja zum Beispiel auch als Lager benutzt werden.

In welchen Bundesländern gibt es eine Zweitwohnsitzabgabe?

Walter Leiss: Eine Abgabe dafür gibt es in: Vorarlberg (Zweitwohnsitzabgabegesetz), Tirol (Aufenthaltsabgabegesetz 2003, Freizeitwohnsitzabgabegesetz), Salzburg (Ortstaxengesetz 2012, Tourismusgesetz 2003), OÖ (Tourismusgesetz 2018), Kärnten (Zweitwohnsitzabgabegesetz, Orts- und Nächtigungstaxengesetz), Burgenland (Tourismusgesetz

2021) sowie in der Steiermark (Nächtigungs- und Ferienwohnungsabgabegesetz).

Wäre eine Vereinheitlichung für ganz Österreich sinnvoll?

Walter Leiss: Ein einheitlicher Umgang mit Freizeitwohnsitzen wäre aus Sicht des Gemeindebundes wünschenswert, auch in finanzieller Hinsicht.

Wo ist eine Leerstandsabgabe zu zahlen?

Walter Leiss: Derzeit gibt es in keinem Bundesland gesetzliche Grundlagen für die Erhebung einer Leerstandsabgabe. In Wien gab es in den 1980er-Jahren schon einmal kurz eine Leerstandsabgabe, welche aber vom VfGH wegen fehlender Gesetzgebungskompetenz aufgehoben wurde. Derzeit gibt es wieder in einigen Bundesländern (Tirol, Steiermark, Wien und Salzburg) Diskussionen zur Einführung einer Leerstandsabgabe. In Salzburg befindet sich ein entsprechender Gesetzesentwurf bereits in Begutachtung.

Wie weist man nach, dass man am Nebenwohnsitz regelmäßig wohnt?

Walter Leiss: Das ist nicht immer einfach. Allenfalls könnte mithilfe des Strom- und Wasserverbrauchs sowie Müll ermittelt werden, ob die Wohnung genützt wird. Dazu haben einzelne Gemeinden auch bereits Detektive eingesetzt.

Gibt es eine rechtliche Unterscheidung von Nebenwohnsitz, Zweitwohnsitz und Ferienwohnsitz?

Gabriele Ettl: In den neun Grundverkehrsgesetzen werden unterschiedliche Definitionen verwendet. Die Definitionen dienen aber nur als Abgrenzung zum Haupt-



Die Wiener Meldeservicestellen befinden sich vor allem in den Magistratischen Bezirksämtern

wohnsitz und sind daher im wesentlichen Synonym. Beim Freizeit- oder Ferienwohnsitz handelt es sich um eine Form des Neben- oder Zweitwohnsitzes. Das sind meist Immobilien, in denen nicht ganzjährig gewohnt wird, sondern die als Urlaubs- und Entspannungsort dienen.

Darf ich einen Zweitwohnsitz vermieten?

Gabriele Ettl: Das hängt davon ab, in welchem Bundesland die Immobilie gelegen ist und welche Widmung die Liegenschaft aufweist. Insbesondere die Kurzzeitvermietung einer zulässigerweise als Zweitwohnsitz genutzten

Wohnung kann Beschränkungen unterworfen sein.

Was ist steuerlich bei der Vermietung von Zweitwohnsitzen zu beachten?

Jürgen Sykora: In einem ersten Schritt ist zu klären, ob eine Einkunftsquelle vorliegt und diese

beim Finanzamt offen zu legen ist. Erzielt man auf Dauer nur Verluste, liegt steuerlich sogenannte Liebhaberei vor und die erzielten Einnahmen sind nicht zu versteuern, bzw. die Verluste werden steuerlich nicht anerkannt. Bei gemischt genutzten Wohnungen oder Häusern stellt sich »



In einigen Bundesländer wird eine Zweit- oder Ferienwohnsitzabgabe eingehoben

steuerlich die Frage, welchen Prozentsatz der Abschreibung und der Betriebskosten man von den erzielten Mieteinnahmen in Abzug bringen darf. Das gilt auch für Fragen eines etwaigen Vorsteuerabzuges. Es ist daher wichtig, bei Zweitwohnsitzen die Nutzung zu dokumentieren. An wie vielen Ta-

gen im Jahr war die Wohnung vermietet, an wie vielen Tagen wurde sie selbst genutzt und wann stand sie leer? Das sind wichtige Beweise für eine etwaige Prüfung des Aufteilungsschlüssels.

Was ist zu beachten, wenn ich meinen Zweitwohnsitz in meiner Abwe-

senheit über Online-Plattformen vermieten möchte?

Jürgen Sykora: Wer in Österreich eine Wohnung oder ein Haus kurzzeitig über eine Online-Plattform vermieten möchte, ist mit mehreren gesetzlichen Hürden konfrontiert. Ein gutes Beispiel ist das Wohnungseigentumsgesetz.

Dieses schützt die Interessen aller Wohnungseigentümer einer Wohnhausanlage. Kurzfristige Wohnungsvermietungen sind von der Wohnungseigentümergeinschaft zu genehmigen. Üblicherweise werden bei Airbnb-Vermietungen Nebenleistungen erbracht, wie etwa die Beistellung von Bettwäsche, Waschmaschine, Kochutensilien und die Endreinigung der Wohnung. Rechtlich liegt hier ein Beherbergungsvertrag vor. Es handelt sich um eine gewerbliche Tätigkeit und diese darf nur ausgeübt werden, wenn die anderen Miteigentümer zustimmen. Manche Landesgesetze, wie beispielsweise des Bundeslandes Wien, haben Wohnzonen, in denen eine gewerbliche Tätigkeit gar nicht ausgeübt werden darf. In vielen Fällen wird ein Gewerbeschein notwendig sein.

Was ist neu beim Thema Online-Plattformen?

Jürgen Sykora: Neu ist, dass sich das Problem-Bewusstsein geändert hat. Seit einem Jahr haben Online-Plattformen wie Airbnb Informationen für die Abgabenerhebung (Umsatzsteuer) aufzuzeichnen und elektronisch an das Finanzamt zu übermitteln. Eine Vermietung über Airbnb und andere Plattformen ist dem Fiskus daher bekannt.

Darf ich als Österreicher oder EU-Bürger überall in Österreich Eigentum kaufen?

Gabriele Ettl: Grundsätzlich darf in Österreich jeder Staatsbürger und jeder EU-Bürger Immobilien erwerben. Personen, die Staatsangehörige eines EU- bzw. EWR-Staates sind, sind im Grundverkehrsrecht den österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt. Ob eine Bewilligung für den Erwerb erforderlich ist, hängt von den jeweiligen Grundverkehrsgesetzen, die von Bundesland zu Bundesland verschieden sind, und der Art der Immobilie sowie der Nutzung, ab. Ebenso besteht für gewisse Gebiete wie etwa für Altaussee in der Steiermark eine Zweitwohnsitzbeschränkung. ☐

Foto: ISTOCKPHOTO/SWISSHIPPO

WOHNBERATUNG

Darf ich gemäß OGH-Urteil einen Hund in der Wohnung halten?

Experten beantworten Ihre Leserfragen, schicken Sie diese an immo@kurier.at, die Antworten lesen Sie dann hier. **Diesmal: Matthias Klein - Notar**

KAUTION

Wir ziehen aus der Mietwohnung aus. Im Mietvertrag ist nicht vereinbart, welche Maßnahmen wir durchführen müssen, um die volle Kautions zurückzubekommen. Wozu sind wir verpflichtet?

Laut Gesetz hat der Mieter das Mietobjekt bei Beendigung des Mietverhältnisses in dem Zustand zurückzustellen, wie er es übernommen hat, vermindert um die gewöhnliche Abnutzung. Der Mieter haftet nur für die übermäßige Abnutzung. Wird die Wohnung übermäßig abgenutzt zurückgegeben, hat der Mieter für die Kosten der Beseitigung dieses Zustandes einzustehen und die Vermieterseite hat einen Schadenersatzanspruch gegen den Mieter, welchem dafür die Beweislast des mangelnden Verschuldens trifft. Sinn und Zweck der Kautions ist es, dem Vermieter bei Schadenersatzforderungen gegen den Mieter einen Geldbetrag zu sichern, für Beschädigungen des Mietobjekts. Insbesondere wegen übermäßiger Abnutzung durch den Mieter darf der Vermieter die Kautions einbehalten. Bei Uneinigkeiten kann der Mieter einen Antrag auf Feststellung der Höhe der rückforderbaren Kautions beim Bezirksgericht/Schlichtungsstellenstellen.

HAUSTIERHALTUNG

Im Mietvertrag steht, dass Haustierhaltung nicht gestattet ist wegen „möglicher Schädigung des Parketts“. Der Oberste Gerichtshof (OGH) hat klargestellt, dass Hundehaltung nicht generell untersagt werden kann. Kann ich mich nun



„Ein Haustierhalteverbot ist nur dann wirksam, wenn es sich nicht um eine generelle Formulierung im Mietvertrag handelt, sondern konkret das Halten bestimmter Tierarten verboten wird.“

Matthias Klein

JEFF MANGIONE/FOTOGRAFIE WEINWURM, KURIER-MONTAGE

auf das Urteil beziehen, ohne eine Kündigung zu riskieren?

Ein generelles Haustierhalteverbot, also ein Verbot ohne Differenzierung von Tierarten, als Klausel in einem Mietvertrag wird vom OGH als gröblich benachteiligen und somit als unwirksam angesehen. Sie dürfen als Mieter Haustiere, jedenfalls Kleintiere, in der Wohnung halten. Ein Haustierhalteverbot ist nur dann wirksam, wenn es sich nicht um eine generelle Formulierung im Mietvertrag handelt, sondern das Halten bestimmter Tierarten wie Hunde und Katzen (auch eine genaue Beschreibung nach spezieller Rassen oder Klassifizierungen nach „Listenhund“ ist möglich) im Mietvertrag aufgenommen und verboten wird. Auch bei Zuwiderhandeln gegen ein individuelles Halteverbot liegt kein Kündigungsgrund vor; erst wenn Mitbewohner durch die Tierhaltung belästigt werden und das Zusammenleben verleidet

wird, kann ein Kündigungsgrund entstehen. Hinsichtlich des beschädigten Parketts kann der Mieter zur Verantwortung gezogen werden.

BAUMÄNGEL

In der Mietwohnung gibt es Baumängel, daher wollten wir die Miete reduzieren. Dabei stellten wir fest, dass der Mietzins generell zu hoch ist. Daher lassen wir den Mietzins nun prüfen. Wer kann dabei behilflich sein? Wie lange dauert das Verfahren? Wie hoch ist die Chance, eine Rückzahlung zu erhalten?

In Gemeinden, in denen Schlichtungsstellen eingerichtet sind, sind Anträge in Mietrechtssachen, wie die Überprüfung des vereinbarten Hauptmietzins, dort einzubringen, ansonsten bei den Bezirksgerichten. Sollte man auch bei Vorhandensein einer Schlichtungsstelle mit deren Entscheidung nicht einverstanden sein, oder dauert dort das Verfahren länger als drei Monate, kann man

das Bezirksgericht anrufen. Im mietrechtlichen Außerstreitverfahren herrscht in den ersten zwei Instanzen (Bezirksgericht und Landesgericht) kein Vertretungszwang; erst vor dem OGH ist das der Fall. Vertreter können nicht nur Notare sein, sondern auch Rechtsanwälte und Interessensvertretungen. Es ist darauf zu achten, dass bei einem befristeten Mietvertrag die Überprüfung der Zinsvereinbarung binnen sechs Monaten nach Auflösung des Mietverhältnisses, oder bei einem unbefristeten Mietvertrag binnen drei Jahren nach Abschluss der Mietzinsvereinbarung beantragt wird, da nach Ablauf der Fristen ein Anspruch auf Überprüfung verwirkt ist. Der Antrag sollte die Feststellung der Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung, die Feststellung des zulässigen Hauptmietzins und die Rückzahlung der zuviel verrechneten Beträge zuzüglich USt. und Zinsen enthalten.