OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at

Geschäftszeichen:
LVwG-450648/9/HW/HeK

Datum:
Linz, 31. Dezember 2020

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Dr. Wiesinger über die Beschwerde von M.V., vertreten durch Mag. C.P., Rechtsanwalt, X, B., gegen den Bescheid des Bürgermeisters und des Magistrats der Stadt Linz vom 16.12.2019, GZ: 0074843/2019 AS KF, betreffend Festsetzung der Freizeitwohnungspauschale samt Zuschlag für das Jahr 2019 nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 16.12.2020

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und der angefochtene Bescheid wird ersatzlos aufgehoben.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I.1. Der Bürgermeister und der Magistrat der Stadt Linz (in der Folge kurz: „belangte Behörden“) setzten mit Bescheid vom 16.12.2019, GZ: 0074843/2019 AS KF, gegenüber dem Beschwerdeführer (in der Folge kurz: „Bf“) für 10 Wohnungen an der Adresse X, L., mit im Bescheid jeweils angeführten Nutzflächen die Freizeitwohnungspauschale für das Jahr 2019 in der Höhe von insgesamt 1.080 Euro und den Zuschlag in der Höhe von 2.160 Euro fest. Die vom Bf rechtzeitig erhobene Beschwerde wurde im Wesentlichen damit begründet, dass sich in dem Gebäude an der gegenständlichen Adresse X, L., nicht 10 Wohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von 1.090 m^2, sondern nur 6 Wohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von 485 m^2 befänden, wobei diese einen „erheblichen Reparaturrückstau“ hätten und der „Befriedigung individueller Wohnbedürfnisse von Menschen“ nicht dienen könnten. Die Beschwerde wurde mit Beschwerdevorentscheidung der belangten Behörden vom 02.07.2020, GZ: 0074843/2019 AS KF, als unbegründet abgewiesen.

I.2. Mit dem rechtzeitig eingebrachten Vorlageantrag beantragte der Bf, dass das Verwaltungsgericht über die Bescheidbeschwerde entscheiden und eine Verhandlung durchführen möge.

I.3. Mit Schreiben vom 12.08.2020 legten die belangten Behörden die Beschwerde samt dem Bezug habenden Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

I.4. Am 16.12.2020 fand eine mündliche Verhandlung statt.

II.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorliegenden Verwaltungsakt und die im verwaltungsgerichtlichen Verfahren abgegebenen Stellungnahmen und vorgelegten Unterlagen sowie durch Durchführung einer mündlichen Verhandlung. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich geht danach von folgendem entscheidungswesentlichen Sachverhalt aus:

Der Bf ist grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft, GST-NR: x, EZ x, KG K., samt darauf befindlichem Gebäude mit der Adresse X, L. (Grundbuchauszug [ON 11 des Behördenaktes]). In diesem verfahrensgegenständlichen Gebäude existieren die dem angefochtenen Bescheid zugrunde gelegten, im GWR-Datenblatt eingetragenen Wohnungen tatsächlich nicht, während die im verfahrensgegenständlichen Gebäude tatsächlich bestehenden Räumlichkeiten offenbar nicht im GWR-Datenblatt eingetragen sind (streetview-Bild; Kaufvertrag; Angaben Bf).

II.2. Der oben unter Punkt II.1. festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus dem Verfahrensakt und den Ergebnissen der mündlichen Verhandlung, wobei die einzelnen Feststellungen insbesondere auf den jeweils in Klammern angeführten Beweismitteln gründen. Dass sich im verfahrensgegenständlichen Gebäude die 10 im angefochtenen Bescheid angeführten Wohnungen mit den jeweils im Bescheid angeführten, dem GWR-Datenblatt (ON 13 des Behördenaktes) entsprechenden Nutzflächen befinden würden, konnte aufgrund folgender Überlegungen nicht festgestellt werden: Dies ergibt sich zunächst insbesondere daraus, dass das betreffend die verfahrensgegenständliche Liegenschaft gemeinsam in der Verhandlung angeschaute Google-streetview-Bild ein Gebäude mit Erdgeschoß, ersten Stock und zweiten Stock (bzw. Dachgeschoß) und kein dreistöckiges Gebäude samt Dachgeschoß zeigt, sodass sich schon insofern etwa im 3. Stock tatsächlich keine Wohnung befinden kann (zumal tatsächlich kein 3. Stock existiert). Im GWR-Datenblatt sind aber dennoch im Erdgeschoß, im 1. Stock, im 2. Stock, im 3. Stock und im Dachgeschoß Wohnungen ausgewiesen. Weiters stimmen die dem angefochtenen Bescheid zugrunde gelegten Quadratmeterzahlen der einzelnen Wohnungen (welche den Angaben im GWR-Datenblatt entsprechen) nicht mit den Angaben des Bf überein und stehen auch mit den Angaben im Kaufvertrag in Widerspruch. Insbesondere ergibt sich aus der Haftungsübernahme der Verkäufer für die vermietete Gebäudenutzfläche von 1.120 m^2 in Punkt VIII. des Kaufvertrages sowie aus der Darstellung der nicht vermieteten Wohnung(en) im Kaufvertrag, dass das Gebäude keine Gesamtnutzfläche von rund 2.800 m^2 aufweist, wie dies aber im GWR-Datenblatt angeführt ist. Es ist aber auch kein ausreichender Grund ersichtlich, der dafür sprechen würde, dass die im Kaufvertrag aus dem Jahr 2010 gemachten Angaben bezüglich der Nutzfläche wesentlich von der tatsächlichen Nutzfläche abweichen würden. Die im angefochtenen Bescheid angeführten Wohnungsnutzflächen stimmen im Übrigen hinsichtlich keiner einzigen Wohnung mit den Angaben des Bf zu den Nutzflächen der tatsächlichen Räumlichkeiten in ON 23 überein. Das Register stimmt somit offensichtlich nicht mit der Realität überein. Es ergibt sich somit, dass die dem angefochtenen Bescheid zugrunde gelegten Wohnungen im gegenständlichen Gebäude tatsächlich nicht existieren.

III. Rechtliche Beurteilung:

III.1.1. Die maßgebliche Bestimmung des Landesgesetzes zur Förderung des Tourismus in Oberösterreich (Oö. Tourismusgesetz 2018), LGBl. Nr. 3/2018 idF LGBl. Nr. 7/2020, lautet auszugsweise wie folgt:

„2. Unterabschnitt
Freizeitwohnungen

§ 54
Abgabenpflicht

(1) Das Land erhebt auf Freizeitwohnungen eine Abgabe nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen.
(2) Freizeitwohnungen sind Wohnungen im Sinn des § 2 Z 4 des Bundesgesetzes über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz), die
1. in das Gebäude- und Wohnungsregister eingetragen sind und
2. länger als 26 Wochen keinen Hauptwohnsitz darstellen und
3. nicht überwiegend zu folgenden Zwecken benötigt werden:
a) als Gästeunterkunft im Sinn des § 47 Abs. 2;
b) zur Erfüllung der Schulpflicht oder zur Absolvierung des Besuchs einer allgemein bildenden höheren oder berufsbildenden Schule oder einer Hochschule oder zur Absolvierung einer Lehre;
c) zur Ableistung des Wehr- oder Zivildienstes;
d) zur Berufsausübung, insbesondere als Pendlerin bzw. Pendler;
e) zur Unterbringung von Dienstnehmerinnen und Dienstnehmern.
(...)“

III.1.2. § 2 des Bundesgesetzes über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz), BGBl. I Nr. 9/2004 idF BGBl. I Nr. 78/2018, lautet auszugsweise wie folgt:

„Begriffsbestimmungen

§ 2. Im Sinne dieses Bundesgesetzes bedeuten:
(...)
4. Wohnung: Ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung individueller Wohnbedürfnisse von Menschen zu dienen.“

III.2. Nach § 54 Abs. 2 Oö. Tourismusgesetz 2018 liegt eine Freizeitwohnung jedenfalls nur dann vor, wenn es sich um eine Wohnung (im Sinne des § 2 Z 4 des Bundesgesetzes über das Gebäude- und Wohnungsregister) handelt, die in das Gebäude- und Wohnungsregister eingetragen ist. Wie sich aus dem festgestellten Sachverhalt ergibt, existieren aber die dem angefochtenen Bescheid zugrunde gelegten, im GWR-Datenblatt eingetragenen Wohnungen tatsächlich in dem verfahrensgegenständlichen Gebäude nicht, während die im verfahrensgegenständlichen Gebäude tatsächlich bestehenden Räumlichkeiten offenbar nicht im Gebäude- und Wohnungsregister eingetragen sind. Da somit betreffend die tatsächlich bestehenden Räumlichkeiten die Voraussetzung des § 54 Abs. 2 Z 1 Oö. Tourismusgesetz 2018 nicht vorliegt (diese sind im GWR nicht eingetragen), sind diese keine Freizeitwohnungen im Sinne des Oö. Tourismusgesetz 2018.

Tatsächlich nicht existierende Wohnungen sind aber ebenfalls keine Freizeitwohnungen. Es kann daher gegenständlich keine Freizeitwohnungspauschale samt Zuschlag für das Jahr 2019 vorgeschrieben werden.

III.3. Es ist somit spruchgemäß zu entscheiden. Auf die übrigen inhaltlichen Beschwerdepunkte war daher nicht mehr einzugehen.

IV. Die ordentliche Revision ist zulässig, da zur Frage, inwieweit es für das Vorliegen einer Freizeitwohnung im Sinne des § 54 Abs. 2 Oö. Tourismusgesetz 2018 nur auf die Registereintragung oder (auch) auf die davon abweichenden tatsächlichen Verhältnisse ankommt, keine höchstgerichtliche Rechtsprechung existiert und diese Frage grundsätzliche, über den Anlassfall hinausgehende Bedeutung hat.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer ordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und Einbringung der Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin oder durch einen bevollmächtigten Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer bzw. eine bevollmächtigte Steuerberaterin oder Wirtschaftsprüferin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 240 Euro zu entrichten.

H i n w e i s

Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof sind innerhalb der Rechtsmittelfrist unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer ordentlichen Revision an den Verwaltungsgerichtshof sind innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Dr. Wiesinger