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-450747/2/Kü/HeK – 450748/2

Datum:
Linz, 23. März 2021

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Kühberger über die Beschwerden von 1. U. F. und 2. M. F., x, x, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Naarn im Machlande vom 24. November 2020, GZ: 770-1-2020-Ac./Ai./Gs., betreffend Vorschreibung der Freizeitwohnungs-pauschale für das Jahr 2019

zu Recht:

I. Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

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 der Marktgemeinde Naarn im Machlande (in der Folge kurz: „belangte Behörde“) setzte mit Bescheid vom 24.11.2020, GZ: 770-1-2020-Ac./Ai./Gs., gegenüber den Beschwerdeführern (in der Folge kurz: „Bf“) für die in ihrem Eigentum befindlichen, insgesamt sieben Freizeitwohnungen mit der Adresse x, x, die Freizeitwohnungspauschale für das Jahr 2019 wie folgt fest:

	„Nutzfläche	Höhe der Ortstaxe je Nächtigung	Pauscha-lierung	Jährliche Freizeit-wohnungs-pauschale	Zu entrichten (12/12tel)
Freizeitwohnung	74,12 m^2	€ 2,00	54fache	€ 108,00	€ 108,00
Freizeitwohnung	36,22 m^2	€ 2,00	36fache	€ 72,00	€ 72,00
Freizeitwohnung	26,86 m^2	€ 2,00	36fache	€ 72,00	€ 72,00
Freizeitwohnung	49,74 m^2	€ 2,00	36fache	€ 72,00	€ 72,00
Freizeitwohnung	45,17 m^2	€ 2,00	36fache	€ 72,00	€ 72,00
Freizeitwohnung	65,35 m^2	€ 2,00	54fache	€ 108,00	€ 108,00
Freizeitwohnung	82,39 m^2	€ 2,00	54fache	€ 108,00	€ 108,00“

I.2. In den von den Bf rechtzeitig erhobenen Beschwerden wurde im Wesentlichen vorgebracht, dass es sich bei den gegenständlichen Wohnobjekten um keine Freizeitwohnungen handle, da sie aufgrund ihres derzeitigen Zustandes nicht bewohnbar seien. Es wurde beantragt, den angefochtenen Bescheid aufzuheben und keine Beschwerdevorentscheidung zu erlassen.

I.3. Mit Schreiben vom 12.01.2021 legte die belangte Behörde die Beschwerden samt dem Bezug habenden Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

II.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorliegenden Verwaltungsakt. Da sich der entscheidungswesentliche Sachverhalt widerspruchsfrei aufgrund der Aktenlage ergibt und keine mündliche Verhandlung beantragt wurde, konnte von der Durchführung einer solchen abgesehen werden. Es steht folgender Sachverhalt fest:

Die Bf sind Eigentümer der Wohnobjekte mit der Adresse x, x. In diesem Objekt befinden sich insgesamt sieben Wohnungen, vier mit einer Nutzfläche von bis zu 50 m^2 und drei mit einer Nutzfläche von über 50 m^2, die in das Gebäude- und Wohnungsregister eingetragen sind. Im Jahr 2019 wurde keine der Wohnungen länger als 26 Wochen als Hauptwohnsitz verwendet. Sie wurden auch nicht überwiegend zu den in § 54 Abs. 2 Z 3 lit. a bis e Oö. Tourismusgesetz 2018 genannten Zwecken benötigt.

Die Bf bringen im Wesentlichen vor, dass die gegenständlichen Wohnobjekte bereits seit dem Zeitpunkt, als diese von den Bf erworben wurden, nicht bewohnbar gewesen seien. Es gebe „weder Heizung noch Strom und auch kein Wasser, keine Innentüren und Fußböden, weder Toiletten noch Bad“.

II.2. Dass vier der sieben Wohnobjekte mit der Adresse x, x, eine Nutzfläche von weniger als 50 m^2 und drei der Wohnobjekte eine Nutzfläche von mehr als 50 m^2 aufweisen und dass sie in das Gebäude- und Wohnungsregister eingetragen sind, wurde bereits im angefochtenen Bescheid festgestellt, wobei die Bf dem nicht entgegen getreten sind, sodass das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich von der Richtigkeit dieser Feststellungen ausgeht. Unstrittig ist, dass die Bf Eigentümer dieser Objekte mit der Adresse x, x, sind. Dass die verfahrensgegenständlichen Objekte im Jahr 2019 überwiegend zu den in § 54 Abs. 2 Z 3 lit. a bis e Oö. Tourismusgesetz 2018 genannten Zwecken benötigt werden würden, wurde von den Bf nicht einmal behauptet und haben sich hierfür aus den vorliegenden Unterlagen auch keine Anhaltspunkte ergeben, sodass das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich davon ausgeht, dass diese im Jahr 2019 nicht überwiegend zu den in § 54 Abs. 2 Z 3 lit. a bis e Oö. Tourismusgesetz 2018 genannten Zwecken benötigt wurden. Dass die verfahrensgegenständlichen Objekte im Jahr 2019 länger als 26 Wochen keinen Hauptwohnsitz darstellten, ergibt sich aus den Angaben der Bf.

III. Rechtliche Beurteilung

III.1.1. Die maßgeblichen Bestimmungen des Landesgesetzes zur Förderung des Tourismus in Oberösterreich (Oö. Tourismusgesetz 2018), LGBl. Nr. 3/2018 idF LGBl. Nr. 56/2019, lauten 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.

(3) Nicht als Freizeitwohnung gilt eine Wohnung, wenn seit mindestens fünf Jahren auf demselben Grundstück

1. zumindest eine Person durchgehend mit Hauptwohnsitz wohnt,
2. keine Wohnung als Gästeunterkunft verwendet wird und
3. nicht Personen wohnen, die keine nahen Angehörigen im Sinn des § 2 Abs. 7 Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 sind.

Ein Hauptwohnsitz ist nicht erforderlich, solange dieser aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen aufgegeben werden muss.

(3a) Nicht als Freizeitwohnungen gelten überdies Wohnungen, die nicht vermietet sind und im Eigentum einer gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigung oder eines Unternehmens, dessen Betriebsgegenstand die Schaffung von Wohnraum ist, stehen.
(...)

§ 55
Höhe, Fälligkeit und Entrichtung der Freizeitwohnungspauschale

(1) Die Abgabe ist in Form einer jährlichen Pauschale zu entrichten (Freizeitwohnungspauschale). Die Höhe der Pauschale beträgt:
1. für Wohnungen bis zu 50 m^2 Nutzfläche sowie für Dauercamper das 36fache,
2. für Wohnungen über 50 m^2 Nutzfläche das 54fache

der für Nächtigungen in einer Gästeunterkunft zu entrichtenden Ortstaxe. Wurde die Höhe der Ortstaxe während des Jahres geändert (§ 48 Abs. 2 oder 3), so gilt für die Ermittlung der Pauschale der Jahresdurchschnitt der Ortstaxe. Fallen in ein Kalenderjahr Zeiten, in denen die Wohnung einen Hauptwohnsitz darstellt, vermindert sich die Abgabe für jeden vollen Kalendermonat um ein Zwölftel.

(2) Zur Entrichtung der Abgabe ist die Eigentümerin bzw. der Eigentümer der Freizeitwohnung verpflichtet. Bei einem Wechsel in der Person der bzw. des Abgabepflichtigen 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 der Freizeitwohnung.

(3) Die Abgabe wird mit 1. Dezember für das jeweilige Kalenderjahr fällig. Wird eine Freizeitwohnung vor diesem Zeitpunkt aufgegeben, wird die Abgabenschuld spätestens ein Monat nach der Aufgabe fällig.

(4) Die Freizeitwohnungspauschale ist an die Gemeinde unaufgefordert unter Bekanntgabe der Nutzfläche der Freizeitwohnung sowie allfälliger Berechnungen gemäß Abs. 2 zu entrichten.

(5) Die Einhebung der Freizeitwohnungspauschale obliegt der Bürgermeisterin bzw. dem Bürgermeister als Abgabenbehörde im übertragenen Wirkungsbereich entsprechend den Bestimmungen des Oö. Abgabengesetzes und den für Landesabgaben geltenden Bestimmungen der Bundesabgabenordnung. Die Einhebung der Pauschale ist eine Aufgabe im Sinn des § 7 Gebäude- und Wohnungsregister-Gesetz. Zu diesem Zweck ist die

Abgabenbehörde berechtigt, auf automationsunterstütztem Weg auf die Daten des Melderegisters zuzugreifen und eine Verknüpfungsabfrage mit dem lokalen Gebäude- und Wohnungsregister durchzuführen.
(...)“

III.1.2. § 2 des Bundesgesetzes über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz) 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. Aus dem festgestellten Sachverhalt ergibt sich, dass die gegenständlichen Wohnobjekte in das Gebäude- und Wohnungsregister eingetragen sind, im Jahr 2019 länger als 26 Wochen keinen Hauptwohnsitz darstellten und auch nicht überwiegend zu den in § 54 Abs. 2 Z 3 lit. a bis e Oö. Tourismusgesetz 2018 genannten Zwecken benötigt wurden. Die belangte Behörde ist daher mit Recht davon ausgegangen, dass von den Bf als Eigentümern eine Freizeitwohnungspauschale zu entrichten ist.

III.3. Zum Vorbringen der Bf ist noch Folgendes auszuführen:

III.3.1. Die Bf machen im Wesentlichen geltend, dass die gegenständlichen Wohnobjekte aufgrund ihres derzeitigen Zustandes nicht bewohnbar seien, es gäbe „weder Heizung noch Strom und auch kein Wasser, keine Innentüren und Fußböden, weder Toiletten noch Bad“. Sie bringen weiters vor, dass § 54 Abs. 3a Oö. Tourismusgesetz 2018 dem Gleichheitssatz widerspreche, da Wohnungen, die nicht vermietet sind und im Eigentum einer gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigung oder eines Unternehmens, dessen Betriebsgegenstand die Schaffung von Wohnraum ist, stehen, nicht als Freizeitwohnungen gelten, jene von Privatpersonen jedoch schon.

III.3.2. Eine Freizeitwohnung ist gemäß § 54 Abs. 2 Oö. Tourismusgesetz 2018 eine Wohnung im Sinn des § 2 Z 4 des GWR-Gesetzes, die in das Gebäude- und Wohnungsregister eingetragen ist (Z 1) und länger als 26 Wochen keinen Hauptwohnsitz darstellt (Z 2) und nicht überwiegend zu den in Z 3 lit. a bis e genannten Zwecken benötigt wird. Gemäß § 2 Z 4 GWR-Gesetz ist „Wohnung“ definiert als 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.

Nach dem Wortlaut dieser Bestimmung kommt es sohin nur darauf an, dass der abgeschlossene, nach der Verkehrsauffassung selbständige Teil eines Gebäudes nach seiner Art und seiner Größe geeignet sein muss, der Befriedigung individueller Wohnbedürfnisse von Menschen zu dienen. Der Zustand des Gebäude(teile)s ist somit - zumindest soweit er nicht baubehördlich zu beanstanden ist - für die Abgabenpflicht nicht relevant. Generell ist in der Regel nicht entscheidend, ob vorhandene Einrichtungen einem zeitgemäßen Standard (bzw. dem aktuellen Stand der Technik) entsprechen oder etwa einer Sanierung bzw. Instandhaltungsarbeiten bedürfen, zumindest solange der Zustand nicht baubehördlich zu beanstanden ist. Es wurde im Übrigen die Begriffsbestimmung „Wohnung“ im GWR-Gesetz vom Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) übernommen (vgl. IA 309/A XXII. GP), wobei im WEG 2002 der Begriff „Wohnung“ entsprechend der dazu ergangenen Judikatur umschrieben wird (RV 989 GP XXI S. 34). Die Rechtsprechung versteht unter einer Wohnung einen selbständigen und in sich baulich abgeschlossenen Teil eines Gebäudes, der geeignet ist, der Befriedigung des individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen (vgl. etwa MietSlg 51.221, auf welche Entscheidung auch in den Gesetzesmaterialien zum WEG 2002 hingewiesen wird), wobei auch eine vorübergehende und durch Sanierungsmaßnahmen behebbare momentane Unbenützbarkeit nicht schadet (OGH 6.6.2001, 6 Ob 327/00g).

Dass gegenständlich um eine Bewilligung für ein Bauvorhaben angesucht oder ein solches angezeigt worden wäre, wurde von den Bf nicht vorgebracht und ist bei der belangten Behörde auch nicht aktenkundig. Mit dem Vorbringen der Bf, dass die gegenständlichen Wohnobjekte nicht bewohnbar seien, da es „weder Heizung noch Strom und auch kein Wasser, keine Innentüren und Fußböden, weder Toiletten noch Bad“ gäbe, wird weder konkret behauptet, dass bzw. weswegen konkret das Wohnobjekt in einem baubehördlich zu beanstandenden Zustand wäre, noch begründet dies eine weitere Ermittlungspflicht (der Abgabenbehörde) zur Überprüfung des Bauzustandes hinsichtlich des Vorliegens von Baugebrechen, aufgrund derer möglicherweise die weitere Benützung untersagt (vgl. § 48 Abs. 7 Oö. BauO 1994) werden müsste. Einerseits kann (bzw. konnte auch von der Abgabenbehörde) mangels ausreichender konkreter gegenteiliger Anhaltspunkte grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass sich die Abgabepflichtigen gesetzeskonform verhalten und keine Verstöße gegen die Bestimmungen der Oö. BauO 1994, insbesondere gegen die den Eigentümer einer baulichen Anlage treffende Erhaltungspflicht (§ 47 Abs. 1 Oö. BauO 1994), vorliegen. Andererseits wäre aufgrund der für das Abgabenverfahren normierten Offenlegungs- und Mitwirkungspflicht (vgl. Ritz, BAO^{6}, § 115 Tz 8) die Partei verpflichtet, konkret im Einzelnen darzulegen, worin der Zustand besteht, der baubehördlich zu beanstanden wäre und ein baupolizeiliches Einschreiten nach sich ziehen müsste.

Es wurde im Übrigen auch die Durchführung konkreter Bauvorhaben im verfahrensgegenständlichen Zeitraum (2019) nicht konkret behauptet, es ergeben

sich hierfür auch keine ausreichenden Anhaltspunkte aus dem bisherigen Verfahren. Die Durchführung bloß „normaler“ Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten, die bei jedem Wohnobjekt anfallen (können) und regelmäßig die Möglichkeit des Bewohnens nur kurz einschränken oder verhindern, wie etwa das Erneuern von Fenstern und Türen, das Neustreichen der Innenräume oder die Erneuerung von Sanitäreinrichtungen führen für sich allein grundsätzlich noch nicht zum Entfall der Verpflichtung zur Entrichtung der Freizeitwohnungspauschale.

III.3.3. Zu dem in den Beschwerden vorgebrachten verfassungsrechtlichen Bedenken gegen das Oö. Tourismusgesetz 2018 ist Folgendes auszuführen:

Da privat genutzte oder nutzbare Gebäude und Wohnungen nicht mit jenen vergleichbar sind, die im Eigentum einer gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigung oder eines Unternehmens, dessen Betriebsgegenstand die Schaffung von Wohnraum ist, stehen, hegt das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich gegen diesbezügliche Differenzierungen keine Bedenken.

III.4. Es kann daher der belangten Behörde nicht entgegengetreten werden, wenn sie mit dem angefochtenen Bescheid eine Freizeitwohnungspauschale vorschrieb. Es ist somit spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Die ordentliche Revision ist zulässig, da zur Frage, ob der Zustand des Objektes für die Verpflichtung zur Entrichtung der Freizeitwohnungspauschale auch dann relevant sein kann, wenn er baubehördlich (noch) nicht zu beanstanden ist, 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 außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. 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 außerordentlichen Revision an den Verwaltungsgerichtshof sind innerhalb der Rechtsmittelfrist unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Kühberger