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-451108/21/HW/KKü**

Datum: **Linz, 14. Oktober 2025**

I M N A M E N D E R R E P U B L I K

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Dr. Wiesinger über die Beschwerde von Ing. A__, vertreten durch Dr. B__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Unterach am Attersee vom 06.05.2021 betreffend Festsetzung der Freizeitwohnungspauschale samt Zuschlag für die Jahre 2019 und 2020

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I.1. Der Bürgermeister der Gemeinde Unterach am Attersee (in der Folge: „belangte Behörde") setzte mit Bescheid vom 06.05.2021 gegenüber dem Beschwerdeführer (in der Folge: „Bf") für das in seinem Eigentum befindliche Wohnobjekt mit der Adresse Ort am C-Straße, mit einer Nutzfläche von über 50 m² für die Jahre 2019 und 2020 die Freizeitwohnungspauschale jeweils in der Höhe von 108 Euro und den Zuschlag jeweils in der Höhe von 216 Euro fest. Die vom Bf rechtzeitig erhobene Beschwerde wurde im Wesentlichen damit begründet, dass die verfahrensgegenständliche Wohnung zum überwiegenden Zweck als gewerbliche Gästeunterkunft und für berufliche Zwecke diene.

I.2. Die Beschwerde wurde mit Beschwerdevorentscheidung der belangten Behörde vom 13.07.2021, GZ: 920/9-05-2021, als unbegründet abgewiesen. Gegen diese Beschwerdevorentscheidung wurde vom zwischenzeitig rechtsfreundlich vertretenen Bf rechtzeitig ein Vorlageantrag eingebracht.

I.3. Mit Schreiben ON 1 legte die belangte Behörde die Beschwerde samt dem Bezug habenden Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

I.4. Mit Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich vom 08.02.2022, GZ: LVwG-451108/8/HW/VEP, wurde der Beschwerde stattgegeben und der angefochtene Bescheid ersatzlos aufgehoben. Eine Revision gegen diese Entscheidung wurde für zulässig erklärt.

I.5. Infolge einer von der belangten Behörde erhobenen Revision wurde die verwaltungsgerichtliche Entscheidung mit Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 25.06.2025, Ro 2022/13/0012-5, aufgehoben. Begründend wurde dazu im Wesentlichen Folgendes ausgeführt:

„Betreffend das verfahrensgegenständliche Objekt war in den Streitjahren eine Nutzung als Freizeitwohnsitz möglich und erfolgte (auch nach dem Vorbringen des Revisionswerbers) tatsächlich. […]

Für die in § 54 Abs. 2 Z 3 leg. cit. angeführten Zwecke tatsächlich genutzt wurde die Wohnung in den Streitjahren - nach den dem Vorbringen des Revisionswerbers folgenden Feststellungen des Verwaltungsgerichts - lediglich für wenige Wochen. Dass die Wohnung über die tatsächliche Nutzung hinaus für diese Zwecke benötigt worden wäre (etwa für diese Zwecke bereitgehalten worden wäre und damit eine Nutzung für Freizeitzwecke ausgeschlossen hätte), wird nicht behauptet und ist auch nicht ersichtlich. Auf die Dauer der tatsächlichen Nutzung für Freizeitzwecke kommt es hingegen - nach der aus den Materialien ersichtlichen Absicht des Gesetzgebers, die mit dem Wortlaut des Gesetzes im Einklang steht - nicht an. Gemessen am Beurteilungszeitraum von jeweils einem Kalenderjahr kann damit im vorliegenden Fall aber nicht abgeleitet werden, dass die Wohnung in den Streitjahren 2019 und 2020 jeweils überwiegend für die in § 54 Abs. 2 Z 3 leg. cit. genannten Zwecke benötigt worden wäre. […]

Nur dann, wenn die Wohnung für Aufenthalte, bei denen die erwerbswirtschaftliche Betätigung im Vordergrund steht, im Kalenderjahr überwiegend benötigt wird, liegt (nach § 54 Abs. 2 Z 3 lit. d Oö. Tourismusgesetz 2018) keine Freizeitwohnung vor."

II.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich geht von folgendem Sachverhalt aus:

Der Bf ist Eigentümer des Objektes mit der Adresse Ort am C-Straße, mit einer Nutzfläche von über 50 m^2, welches in das Gebäude- und Wohnungsregister eingetragen ist und in den Jahren 2019 und 2020 jeweils länger als 26 Wochen keinen Hauptwohnsitz darstellte. Das verfahrensgegenständliche Objekt wurde in den Jahren 2019 und 2020 zu den in ON 4 bezeichneten Zeiträumen für jeweils mehrere aufeinanderfolgende Tage (konkret von 19.08. bis 23.08.2019, von 26.08. bis 30.08.2019, von 09.09. bis 13.09.2019, von 24.08. bis 29.08.2020 und von 14.09. bis 18.09.2020) vom Bf zur Abhaltung von Entwicklungsworkshops entgeltlich vermietet, wobei im Zuge dieser Vermietung auch Gäste im Objekt nächtigten. Im Jahr 2019 wurde das Objekt zudem zur Durchführung beruflicher Arbeiten (Entwicklungsarbeiten an einer neuen Windows Steuer- und Auswerte Software für chemische Analysegeräte; Arbeit am neuen Gerätehandbuch in Deutsch und Englisch) für zwei Wochen durch den Bf selbst genutzt. Über diese tatsächliche Nutzung hinaus wurde das verfahrensgegenständliche Objekt in den Jahren 2019 und 2020 nicht zu den in § 54 Abs. 2 Z 3 lit. a bis e Oö. Tourismusgesetz 2018 genannten Zwecken benötigt. In den Jahren 2019 und 2020 war eine Nutzung des verfahrensgegenständlichen Objektes zu Freizeitzwecken möglich. Als private Unterkunft wurde dieses Objekt vom Bf nicht mehr als ein bis zwei Nächte pro Jahr genutzt.

II.2. Der oben unter Punkt II.1. festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus dem Verfahrensakt. Dass der Bf Eigentümer des Objektes mit der Adresse Ort am C-Straße, ist sowie dass das gegenständliche Wohnobjekt eine Nutzfläche von mehr als 50 m² aufweist und in den Jahren 2019 und 2020 länger als 26 Wochen keinen Hauptwohnsitz darstellte, wurde vom Bf im Verfahren nicht bestritten und es stimmt dies mit den Angaben (des Bf) im Erhebungsblatt überein. Die Feststellungen zur tatsächlichen Nutzung dieses Objektes in den Jahren 2019 und 2020 gründen vor allem auf den Angaben des Bf in ON 4. Die diesbezüglichen Angaben in ON 4 stehen auch mit den vorgelegten Beherbergungsrechnungen in Einklang. Dass das verfahrensgegenständliche Objekt in den Jahren 2019 und 2020 über die (festgestellte) tatsächliche Nutzung hinaus für die in § 54 Abs. 2 Z 3 lit. a bis e Oö. Tourismusgesetz 2018 genannten Zwecke benötigt worden wäre, wurde vom Bf nicht behauptet und ist auf Basis der vorliegenden Verfahrensergebnisse nicht ersichtlich (vgl. dazu auch bereits VwGH 25.06.2025, Ro 2022/13/0012, Rn. 21). Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich geht daher davon aus, dass dieses Objekt in den Jahren 2019 und 2020 über die

tatsächliche Nutzung hinaus nicht zu den in § 54 Abs. 2 Z 3 lit. a bis e Oö. Tourismusgesetz 2018 genannten Zwecken benötigt wurde. Der Bf führt in ON 4 unter anderem aus, dass im verfahrensgegenständlichen Objekt ein eigener Raum als Privatbereich zur Nutzung durch den Eigentümer vorgesehen sei. Umstände, aus denen sich ergeben würde, dass in den Jahren 2019 und 2020 eine Nutzung des verfahrensgegenständlichen Objektes als Freizeitwohnsitz nicht möglich gewesen wäre, sind im Verfahren nicht hervorgekommen. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich geht daher davon aus, dass in diesen Jahren eine Nutzung des Objektes zu Freizeitzwecken möglich war und auch tatsächlich erfolgte, wobei das Objekt vom Bf nicht mehr als ein bis zwei Nächte pro Jahr als private Unterkunft genutzt wurde (vgl. dazu auch bereits VwGH 25.06.2025, Ro 2022/13/0012, Rn. 18).

III. Rechtliche Beurteilung:

III.1. Gemäß § 54 Oö. Tourismusgesetz 2018 (Oö. TG 2018) in der in den Jahren 2019 und 2020 geltenden Fassung LGBl. Nr. 55/2019 (vgl. zum Grundsatz der Zeitbezogenheit von Abgabenvorschriften etwa VwGH 11.09.2015, Ro 2014/17/0026; 31.08.2016, Ro 2014/17/0103) ist eine abgabepflichtige Freizeitwohnung eine Wohnung im Sinne des § 2 Z 4 des GWR-Gesetzes, die in das Gebäude- und Wohnungsregister eingetragen ist (Z 1), länger als 26 Wochen keinen Hauptwohnsitz darstellt (Z 2) und nicht überwiegend zu den in Abs. 2 Z 3 lit. a bis e aufgezählten Zwecken benötigt wird (§ 54 Abs. 2 Oö. TG 2018).

III.2. Im vorliegenden Fall ist unstrittig, dass es sich bei der verfahrensgegenständlichen Wohnung um eine solche im Sinne des § 2 Z 4 GWR-Gesetz handelt, die in das Gebäude- und Wohnungsregister eingetragen ist und in den Kalenderjahren 2019 und 2020 jeweils länger als 26 Wochen keinen Hauptwohnsitz darstellte (vgl. bereits VwGH 25.06.2025, Ro 2022/13/0012, Rn. 14). Strittig ist jedoch, ob einer der Ausnahmetatbestände des § 54 Abs. 2 Z 3 Oö. TG 2018 erfüllt ist. Aus den (dem Vorbringen des Bf folgenden) Feststellungen ergibt sich, dass das verfahrensgegenständliche Objekt im Beurteilungszeitraum (das sind die Kalenderjahre 2019 und 2020) für die in § 54 Abs. 2 Z 3 Oö. TG 2018 angeführten Zwecke lediglich für wenige Wochen tatsächlich genutzt wurde. Dass die Wohnung über diese tatsächliche Nutzung hinaus für diese Zwecke benötigt worden wäre, wurde nicht behauptet und ist auch nicht ersichtlich. Gemessen am Beurteilungszeitraum von jeweils einem Kalenderjahr kann unter Zugrundelegung der Rechtsansicht des Verwaltungsgerichtshofes im vorliegenden Fall nicht angenommen werden, dass die verfahrensgegenständliche Wohnung in den Jahren 2019 und 2020 überwiegend für die in § 54 Abs. 2 Z 3 Oö. TG 2018 genannten Zwecke benötigt worden wäre (vgl. VwGH 25.06.2025, Ro 2022/13/0012, Rn. 21).

III.3. Betreffend das verfahrensgegenständliche Objekt war in den Streitjahren eine Nutzung als Freizeitwohnsitz möglich und erfolgte (auch nach dem Vorbringen des Bf) tatsächlich. Nach den Ausführungen des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. VwGH 25.06.2023, Ro 2022/13/0012, Rn. 19 ff) ist verfahrensgegenständlich nicht entscheidend, dass die Nutzung gemäß § 54 Abs. 2 Z 3 Oö. TG 2018 gegenüber dem Aufenthalt im Rahmen der Freizeit oder der Hobbyausübung überwiegt. Nur dann, wenn die Wohnung für Aufenthalte, bei denen die erwerbswirtschaftliche Betätigung im Vordergrund steht, im Kalenderjahr überwiegend benötigt wird, liegt (nach § 54 Abs. 2 Z 3 lit. d Oö. TG 2018) keine Freizeitwohnung vor (vgl. VwGH 25.06.2023, Ro 2022/13/0012, Rn. 23). Unter Zugrundelegung der Rechtsansicht des Verwaltungsgerichtshofes (im Erkenntnis vom 25.06.2025) folgt für den Beschwerdefall, dass das verfahrensgegenständliche Objekt in den Jahren 2019 und 2020 eine der Abgabepflicht unterliegende Freizeitwohnung im Sinne des § 54 Oö. TG 2018 darstellt.

III.4. Im Ergebnis kann der belangten Behörde daher nicht entgegengetreten werden, wenn sie für das Objekt „Ort am C-Straße" mit einer Nutzfläche von über 50 m^2 für die Jahre 2019 und 2020 jeweils eine Freizeitwohnungspauschale in der Höhe von 108 Euro samt Zuschlag (in der Höhe von 216 Euro) vorschreibt.

III.5. Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

Gemäß § 14 Abs. 2 Oö. LVwGG ist das gegenständliche Erkenntnis auch der Landesregierung zuzustellen. Da davon auszugehen ist, dass sich die Vertretung der belangten Behörde durch die Dr. D__, nur auf das Revisionsverfahren bezieht (vgl. in diesem Zusammenhang etwa VwGH 15.09.2011, 2009/07/0162), ist die vorliegende Entscheidung an die belangte Behörde zuzustellen.

IV. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die gegenständliche Entscheidung erfolgte unter Berücksichtigung der Rechtsansicht des Verwaltungsgerichtshofes im Erkenntnis vom 25.06.2023, Ro 2022/13/0012. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

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 Landesverwal-

tungsgericht 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 340 Euro zu entrichten, soweit nicht gesetzlich etwas anderes bestimmt ist.

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

Dr. Wiesinger