

<http://www.faz.net/-gz8-11lni>

HERAUSGEGEBEN VON WERNER D'INKA, BERTHOLD KOHLER, GÜNTHER NONNENMACHER, FRANK SCHIRRMACHER, HOLGER STELTZNER

Franfurter Allgemeine Wirtschaft

Aktuell Wirtschaft Immobilien Wohnen

Immobilien in Österreich

Die leise Diskriminierung der Ausländer

26.01.2009 · Der Kauf einer Wohnimmobilie in Österreich ist formal ganz leicht. Doch tatsächlich sehen sich Ausländer häufig vielen Diskriminierungen ausgesetzt. Vor allem im beliebten Tirol sind die Hürden hoch.

Von MICHAELA SEISER, WIEN

Artikel

Im Gebiet des Wilden Kaisers in Tirol hat Uwe Schnee einst einen wunderschönen Flecken entdeckt. Hier wollte er Heilpflanzen züchten und Seminare anbieten. Der promovierte Agraringenieur aus München brauchte nur noch eine geeignete Wirkungsstätte, die er in einem Bauernhof fand.



© AFP

Der Weg zur eigenen Immobilie in Österreich kann beschwerlich sein

Schnee hat viele Hürden in Kauf genommen, um den Hof zu bekommen. Unter anderem hat er zwei Monate in einem Wohnwagen zugebracht und sich in dieser Zeit eine Lungenentzündung geholt, denn das Haus war nicht bewohnbar. Vor acht Jahren dann wurden ihm der Kauf und das Vorhaben von der zuständigen Bezirksbehörde Kufstein in erster Instanz bewilligt. Wenige Wochen später wurde der Erstentscheid von der Landesgrundverkehrsbehörde in Innsbruck gekippt. Der Grund: Angeblich fehlten die Genehmigungsvoraussetzungen. Die

Behörde beanstandete, dass Schnee den Hof nicht selbst bewirtschaftete.

Weitere Artikel

Vererbung von Ferienhäusern (2): Österreich
Spektakuläre Großprojekte in Wien
Immobilienmärkte: Irritationen zum Jahresauftakt
Anders Wohnen (13): In der Scheune

Ein langer, kostspieliger Kampf

Heute prozessiert der Deutsche in der Sache noch immer. Inzwischen hat er 200.000 Euro investiert - und besitzt den Hof nach wie vor nicht. Eine lokale Maklerin hat mittlerweile die Liegenschaft erworben. Sie bietet das Objekt mit zehn Betten als Ferienwohnung zur Vermietung an. Das ist pikant, denn beim Verfassungsgerichtshof in Wien ist noch ein Verfahren anhängig, in dem es um Schnees Pachtvertrag geht.



© DPA

Die Schauspielerin Uschi Glas, hier in einer Rolle aus Brauereibesitzerin, konnte die Probleme mit ihrem Haus in Österreich lösen

Seinen Traum, in Tirol ein Zentrum für Phytotherapie (Pflanzenheilkunde) einzurichten, hat der Münchner inzwischen begraben. „Für mich ist der Zug abgefahren“, sagt er. Offenkundig werde Schnee wegen seiner deutschen Staatsbürgerschaft diskriminiert, urteilt der Innsbrucker Anwalt Axel Fuith. „Wäre er österreichischer Staatsbürger, hätte er schon längst die Genehmigung erlangt.“

Gut 200.000 Deutsche haben es geschafft

Das Beispiel des akademischen Bauern ist nicht repräsentativ. Immerhin haben 131.382 Deutsche nach Einschätzung der

Deutschen Botschaft in Wien in Österreich einen Hauptwohnsitz und 77.122 Bürger einen Zweitwohnsitz. Das ist ein deutlicher Anstieg in den zurückliegenden vier Jahren. Doch muss man wissen, wie unterschiedlich zwischen Bregenz und Eisenstadt die Regelungen für den Erwerb von Immobilien ausfallen.

Verschiedene Regelungen gelten einerseits für Käufe von Baugrundstücken und Wohnungen (Baulandgrundverkehr) und andererseits für den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Liegenschaften (grüner Grundverkehr).

Grundsätzlich gilt, dass im Westen die Beschränkungen am stärksten sind. Vor allem in Tirol. Dort muss ebenso wie in den anderen Bundesländern zunächst geprüft werden, ob die betreffende Liegenschaft als Ferienimmobilie gilt und als solche bereits in das von jeder Kommune geführte Register aufgenommen ist. Nur dann darf sie auch als solche genutzt werden.

Weitgehend unbekannt ist der Umstand, dass der österreichische Verfassungsgerichtshof das generelle Verbot, neue Ferienimmobilien zuzulassen, als zu rigide aufgehoben hat, kritisiert Anwalt Fuith. Er moniert, dass vor allem beim „Baulandgrundverkehr“ in Tirol, Vorarlberg und Salzburg ausländische Erwerber, vor allem Deutsche, diskriminiert würden.

Formal geht es leicht

Dabei sei der Immobilienerwerb formal eigentlich unkompliziert: Der Käufer eines unbebauten Grundstücks müsse erklären, dass er die Liegenschaft innerhalb einer bestimmten Frist bebauen werde. Bei einem bereits bebauten Areal müsse der Erwerber versichern, dass er die Immobilie nicht als Ferienwohnung nutzen wolle. Tatsächlich aber würden gerade ausländische Staatsbürger unter Umständen strengeren Überprüfungen ausgesetzt, ob sie ihre Immobilie nicht doch als verbotenen Freizeitwohnsitz nutzten.

Diese Erfahrung hat Johan Christiaan Hoefnagels gemacht. Der Niederländer erwarb vor acht Jahren ein Apartment in der Nähe von Innsbruck. Drei Jahre habe er seine Ruhe gehabt, erzählt Hoefnagels. Danach hätte die Behörde begonnen, ihn zu belästigen und Nachforschungen zu betreiben, wie intensiv er die Wohnung nutze. Da seine Kinder in den Niederlanden zur Schule gehen,

verbringt er in Innsbruck rund zehn Wochen im Jahr. Damit sieht sich die Behörde in ihrer Vermutung bestätigt, dass es sich um einen Freizeitwohnsitz handelt. Als solcher ist diese Immobilie jedoch nicht gewidmet.

Der Fall Uschi Glas

Hoefnagels wurde eine Verwaltungsstrafe von mehreren tausend Euro auferlegt. Die Unterschiede zwischen Freizeitwohnsitz und weiteren Wohnsitzen sind fließend und bieten somit Ermessensspielraum, wie auch der Fall der Schauspielerin Uschi Glas belegt. Anhand ihrer Wohnung, die keine Widmung als Ferienimmobilie hat, wurde der Begriff des Arbeitswohnsitzes erst geprägt, der nicht erster Wohnsitz, aber auch nicht Ferienimmobilie ist. Die Definition: Ist der Krimi, zu dessen Lektüre sich Frau Glas in ihre Wohnung zurückgezogen hat, ein Drehbuch für einen Film, ist das Arbeit. Liest die Schauspielerin das Buch aber zur Unterhaltung, dient die Wohnung als verbotener Freizeitwohnsitz. Für Hoefnagels sind die behördlichen Nachforschungen irritierend: „Die Unsicherheit wächst, man weiß nicht, ob man in Österreich willkommen ist.“

Im „grünen Grundverkehr“ sieht es für potentielle deutsche Interessenten noch schlechter aus - das hat Uwe Schnee erfahren. Der Europäische Gerichtshof hat zwar im Jahr 2003 ausgeführt, dass Selbstbewirtschaftung und Residenzverpflichtung nicht als Maßstab für den Kauf land- und forstwirtschaftlicher Flächen herangezogen werden dürfen. Wie Fuith meint, hat vor allem Tirol dieser Rechtsprechung nicht entsprochen. Er erwartet jedoch, dass in diesem Jahr der Verfassungsgerichtshof die diesbezüglichen Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes, die die Selbstbewirtschaftung und die Residenzverpflichtung weiterhin verlangen, als verfassungswidrig aufhebt.

Ferienimmobilien sind günstiger geworden

Wer sich trotz dieser Hürden für Immobilien in dieser Region interessiert, hat derzeit gute Chancen auf vernünftige Preise. Robert Moll, Vorsitzender der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Tirol, erwartet einen Verkaufsdruck: „Wovon man sich als Erstes verabschiedet in Krisenzeiten, sind Ferienimmobilien.“ Von einem Ausverkauf an

Deutsche könne man schon länger nicht mehr reden. Es fließe wieder mehr zurück. Mit zunehmender Krise dürfte sich dieser Trend verstärken.

Ähnliches berichtet Sepp Mairhofer, Makler in Kufstein: „Es ist heute nicht mehr so, dass scharenweise Deutsche kommen.“ Früher war es chic, in den Alpen einen Zweitwohnsitz zu haben. Jetzt sei der Generationenwechsel spürbar. In Tirol seien viele Deutsche vergreist, und die Erben interessieren sich nicht dafür oder könnten sich die Immobilie nicht mehr leisten.

Kitzbühel ist noch gefragt

Anders verhält es sich in Kitzbühel. Hier gibt es 2563 deutsche Staatsbürger mit Haupt- oder Nebenwohnsitz. Darunter finden sich prominente Namen wie Schrempp, Quandt und Schäffler. Christian Krassnigg, einer der gut drei Dutzend Makler an diesem umkämpften Markt, berichtet: „Bei uns ist die Nachfrage durch Deutsche ungebremst. Die meisten haben ihren Hauptwohnsitz in Österreich aus steuerlichen Gründen.“ Makler Krassnigg beklagt den Mangel an Objekten. „Wir haben wenig gute Sachen, sonst könnten wir noch viel mehr verkaufen“, sagt er. Es gebe nur fünfzig Häuser in Top-Lage.

Doch dürfte die Krise auch in diesem Alpenstädtchen nicht spurlos vorübergehen. Sein Kollege Manfred Hagsteiner glaubt, dass die Preise wieder ein Normalmaß erreichen werden. In den zurückliegenden Jahren waren nicht zuletzt wegen des erhöhten Interesses russischer Käufer enorme Wertzuwächse möglich. Vor zehn Jahren kostete der Quadratmeter für ein Grundstück nach seiner Beobachtung noch 250 Euro, jetzt müssten Ausländer 4000 Euro in Spitzenlagen berappen. Die Preise für Wohnflächen hätten sich diesem Zeitraum verdoppelt: Sie kosten jetzt 8000 Euro je Quadratmeter. Die Immobilienvermittler haben von der Nachfrage der russischen Kunden enorm profitiert: „Für mich als Makler ist ein Russe so gut wie zehn EU-Bürger“, sagt Hagsteiner.

Strenge Voraussetzungen

Zwar mögen in Kitzbühel Häuser wieder billiger werden - auf Deutsche mit Immobilien in Österreich kommen im Erb- und Schenkungsfall erhebliche Mehrbelastungen zu. Nur unter strengen Voraussetzungen profitieren sie von der im August des

vergangenen Jahres abgeschafften Erbschaftsteuer. Das ist der Fall, wenn Erblasser und Erben seit mindestens fünf Jahren ausschließlich in Österreich leben: „Dann können sie Vermögen steuerfrei übertragen“, sagt Anton Steiner vom Deutschen Forum für Erbrecht. „Unterhält auch nur einer der Beteiligten, Erbe oder Erblasser, noch einen Zweitwohnsitz in Deutschland, kann die Belastung dagegen sogar höher ausfallen als heute.“

Grund ist, dass die Regierung das Doppelbesteuerungsabkommen mit Österreich gekündigt hat, um deutschen Steuerflüchtlingen mögliche Vorteile eines Umzugs zu nehmen. Die Übertragung des Vermögens in Österreich richtet sich damit nach deutschem Recht. Wie viel mehr die Belastung ausmacht, illustriert Steiner anhand eines Beispiels: Für eine Ferienwohnung im Zillertal mit einem Verkehrswert von 250 000 Euro waren bisher bei der Übertragung vom Vater auf den Sohn 2000 Euro Erbschaftsteuer in Österreich fällig. Künftig greift der deutsche Fiskus zu und verlangt dafür 27 500 Euro Erbschaftsteuer - sofern der Freibetrag des Sohns ausgeschöpft ist. Ein stolzer Preis für die Aussicht in alpine Gefilde.

Quelle: F.A.S.

Hier können Sie die Rechte an diesem Artikel erwerben

Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

© Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH 2011
Alle Rechte vorbehalten.