

Es wird ENG

Es ist alles sehr kompliziert: Einen ZWEITWOHNSITZ in den österreichischen Alpen zu kaufen, wird immer schwieriger. Da helfen auch kreative Konstrukte nur mehr sehr bedingt.

TEXT: SABINE MEZLER-ANDELBURG

Herbergssuche. Gesetzliche Verschärfungen verknappen das rare Angebot weiter.

Es könnte alles so schön sein: Die finanziellen Mittel für eine Immobilie in den Bergen sind vorhanden, der Wunsch nach einem Zweitwohnsitz im Grünen ist gerade noch einmal massiv stärker geworden und der Gedanke an die Sommerfrische und den Skiurlaub in den eigenen vier Wänden war selten so verlockend. Außerdem hält der Markt – vom Arlberg einmal abgesehen – jede Menge luxuriöser Angebote bereit, die teilweise bis zum letzten Löffel ausgestattet, designt und bezugsbereit sind. Wenn, ja wenn, da nicht die Crux mit der Widmung wäre. Die hat Käufer in den begehrten Lagen Tirols und Vorarlbergs immer schon vor gewisse Herausforderungen gestellt, seit das Land Salzburg Anfang 2018 mit einer Verschärfung des Raumordnungsgesetzes (RoG) nachgezogen hat, ist die Lage auch dort schwieriger geworden.

Neue Beschränkungen. Denn auch wenn jeder EU-Bürger durch die Niederlassungsfreiheit das Recht hat, ein Haus oder eine Wohnung zu kaufen, heißt das noch lang nicht, dass er diese selbst nutzen darf – zumindest nicht in jeder Form. Wer seinen Hauptwohnsitz nicht in den Bergen begründet, darf dort ohne die Freizeitwidmung auch nicht urlauben – und die maximale Anzahl der Immobilien mit entsprechender Widmung liegt in Tirol bei acht Prozent, eine Zahl, die in und um Kitzbühel bei Weitem überschritten ist – hier gibt es zwischen 16 und 26 Prozent solcher Wohnsitze. Die Folge: Es



wird in absehbarer Zeit keine neuen Widmungen geben. Im Land Salzburg ist nach der Verschärfung der maximale Anteil von „Nichtauptwohnsitzen“ pro Gemeinde auf 16 Prozent festgeschrieben – liegt der Anteil darüber, dürfen nur mehr in ausgewiesenen Gebieten Zweitwohnsitze errichtet werden. Aus gutem Grund: Mit der Beschränkung soll verhindert werden, dass Städte und Gemeinden außerhalb der Saison zu Geisterstädten mutieren und die Immobilienpreise von Kurzzeitbewohnern, die ihre Steuern anderswo zahlen, so hochgetrieben werden, dass Einheimische keinen bezahlbaren Wohnraum mehr finden.

Lösungen gesucht. Das hält allerdings viele Käufer im Luxussegment nicht davon ab, nach Lösungen zu suchen. „Wo ein Wille ist, ist auch ein Weg“ lautet das Motto, nach dem Konstruktionen vom „Arbeitswohnsitz“ (mit dem Uschi Glas in Kitzbühel berühmt geworden ist) bis zur Suche nach Schlupflöchern im Kleingedruckten der Widmungsparagraphen in den Raumordnungsgesetzen entworfen werden. „Am Arlberg ist es eine Option, dass Kaufwillige Immobilien mit touristischer Nutzung kaufen“, berichtet Christian Herzog-Johnston, Inhaber von Herzog Immobilien. Dazu gehören etwa leicht in die Jahre gekommene Pensionen oder Appartementshotels, die eine solche Widmung besitzen und von investitionsfreudigen Käufern wiederhergerichtet werden. Besonders schön in der obersten Etage, die dann als „Managerwohnung“ deklariert wird – und so eben doch einen temporären Wohnsitz mit Schneesicherheit schafft. „Wenn ich ein solches Objekt kaufe und es betreibe, hat niemand etwas dagegen, wenn ich einen angemessenen Teil als Managerwohnung nutze“, sagt Herzog. Zumal solche Lösungen dazu dienen, ältere Tourismusbetriebe in neue, investitionsfreudige Hände zu vermitteln. Allerdings seien die Behörden verständlicherweise sehr sensibel, wenn der Verdacht bestehe, dass so Widmungsregeln umgangen werden sollen.

Spiel auf Zeit. Auch etwas Geduld kann zu einem legalen Teilzeitquartier in den Bergen führen, das Stichwort heißt „subjektiver Freizeitwohnsitz“. „Wenn ich ein Haus kaufe, meinen Hauptwohnsitz begründe und mehrere Jahre dort lebe, besteht die Möglichkeit, dieses als Zweitwohnsitz legalisieren zu lassen, wenn ich etwa ein Jobangebot in einer anderen Stadt bekomme“, weiß Christian Krassnigg, Inhaber des gleichnamigen Kitzbüheler Immobilienunternehmens.

An anderen Orten haben Kaufinteressenten ihr Glück in „Buy to Let“-Modellen versucht, einer Art Timesharing, das es ermöglicht, einen gewissen Zeitraum pro Jahr in der eigenen Ferienimmobilie zu verbringen, so man sie den Rest des Jahres vermietet. Das kann für Investoren durchaus interessant sein, die ohnehin außerhalb der Ferien kaum vor Ort sein wollen. Allerdings seien diese Träume inzwischen an vielen Orten ebenfalls ausgeträumt, wie Friedrich Klappf, Shopleiter von Engel & Völkers

Bereits der
Anschein,
dass etwas
nicht stimmt,
kann die
Behörden
auf den Plan
rufen.

in Zell am See, berichtet. „Aufgrund der geänderten Raumordnung sind die Einschränkungen jetzt so stark, dass dieses Modell kaum mehr genutzt werden kann.“ Denn die Besitzer einer Buy-to-Let-Immobilie haben jetzt zwar ein Eigentums-, aber kein Nutzungsrecht mehr, und können lediglich wie alle Touristen über das Management eine Wohnung im Komplex buchen und bezahlen – ohne Anspruch auf eine bestimmte Einheit. „Damit hat der Kauf einer solchen Immobilie keinerlei emotionalen Wert oder Nutzen“, weiß der Makler, sondern nur mehr ein Investment.

Gefährliche Trickereien. Rechtsanwalt Martin Fuith ist auf dieses Thema spezialisiert und warnt nachdrücklich vor Trickereien rund um die Widmungen. Denn bereits der Anschein, dass etwas nicht stimmt, sei für die Behörde ausreichend, um den Besitzern beziehungsweise Bewohnern Probleme zu bereiten – und das auch noch nach Jahren. So etwas wie „ersessenes Recht“ könne dabei nicht geltend gemacht werden: „Man kann nicht damit argumentieren, dass man etwas im Vertrauen auf ein illegales Verhalten gekauft hat“, sagt der Autor des Buches „Tiroler Grundverkehrsgesetz: Kurzkommentar“.

Selbst wenn etwas derzeit geduldet sei, könne später Ungemach drohen, etwa wenn politisch andere Prioritäten gesetzt werden. Und auch legale Konstrukte können plötzlich Einschränkungen zum Opfer fallen, wie Fuith im Hinblick auf die Buy-to-Let-Verschärfungen ausführt: „Früher wurde teilweise toleriert, dass die Eigentümer in ihren Wohnungen bis zu sechs Wochen im Jahr selbst wohnen, aber das ist inzwischen in Vorarlberg, Salzburg und Tirol vollkommen ausgeschlossen.“ Auch der berühmte „Arbeitswohnsitz“ hat seine Tücken. Da kann der Nachweis verlangt werden, dass man dort regelmäßig arbeitet. Was sich zwar in Zeiten von Laptop und Handy nicht mehr zwingend mit der Telefonrechnung belegen lässt, aber „dann ortsbezogene Aufwendungen oder Zeugenaussagen als Nachweis nötig machen kann“.

Dass man sich besser auch nicht auf das berühmte „Wo kein Kläger, da kein Richter“ verlassen sollte, wurde im vergangenen Winter in Kitzbühel deutlich. Hier flatterte etlichen Einwohnern eine Aufforderung ins Haus, nachzuweisen, dass sie ihren Hauptwohnsitz in der Gamsstadt unterhalten. „Das ist schon ein Riesenthema geworden“, berichtet Krassnigg, inzwischen seien anonyme Anzeigen potenzieller illegaler Zweitwohnsitze en vogue. „Manchmal bekommt man den Eindruck, dass jedes Haus, das nach etwas aussieht und mit Altholz verkleidet ist, eine Anzeige bekommt.“

Hintergrund dürfte neben den strengeren Regelungen in Salzburg, die zu einer Verknappung beigetragen haben, vor allem die neue Steuer auf Zweitwohnsitze sein. Zwar sei das Thema durch Corona aktuell ein wenig in den Hintergrund gerückt, „aber das wird mit dem Einsetzen von mehr Normalität ganz sicher wieder verstärkt kommen“, ist Krassnigg überzeugt. 🌿