

Vorwort

Die vorliegende Publikation ist eine vertiefte Darstellung der aktuellen Rechtslage in Österreich zum Dauerthema „Freizeitwohnsitz“ oder „Zweitwohnsitz“. Meine diesbezüglichen Ausführungen im Fachbuch „Immobilienwerb in Österreich“, 3. Auflage (2021) bilden die Grundlage, jedoch erweitert und ergänzt durch Entscheidungen des EuGH und der österreichischen Höchstgerichte sowie zuvor unbeachtete gesetzliche Vorschriften zur Nutzungsverpflichtung und Nutzungsberechtigung für Immobilienbesitzer in Österreich. Diese von mir schon in der zweiten Auflage dieses Fachbuches aufgezeigten Bestimmungen werden mittlerweile von der Rechtspraxis berücksichtigt, was einen Paradigmenwechsel in der jahrzehntelang geführten Zweitwohnsitzdiskussion bewirkt und einen wesentlichen Beitrag zur Versachlichung dieses emotionsgeladenen Dauerthemas bildet.

Wie schon mein eingangs angeführtes erstes Fachbuch soll auch das vorliegende Werk eine zusammenfassende Informationsübersicht zu den praxisrelevanten Rechtsgrundlagen der Freizeit- oder Zweitwohnsitze bieten. Es richtet sich an die Angehörigen der Rechtsberufe wie Richter, Notare und Rechtsanwälte sowie Steuerberater, aber auch an Architekten, Raumplaner, Immobilienreuhänder (Makler, Verwalter, Bauträger) und Immobilienfondsmanager sowie an alle mit der Erlassung und Vollziehung der Raumordnungs- und Grundverkehrsgesetze in Österreich befassten Beamten und Politiker.

Auch nach dem Erscheinen der fünften Auflage im Jahr 2023 formiert sich in immer mehr Tourismusgemeinden von Salzburg, Tirol und Kärnten vor allem wegen des steigenden Preisdrucks auf dem Immobilienmarkt nach wie vor anhaltender Widerstand gegen das Entstehen weiterer Zweitwohnungen bzw. Freizeitwohnsitze. Dabei steht auch das Investorenmodell „Buy-to-let“ bei Apartmenthotels und Chaletdörfern in der Kritik. Darauf haben die Landtage von Kärnten, Steiermark und Tirol mit entsprechenden Änderungen ihres jeweiligen Raumordnungsgesetzes und Grundverkehrsgesetzes reagiert. In Salzburg sollen künftig der Kauf und die touristische Vermietung von Ferienwohnungen überhaupt verboten werden. Auch in anderen Bundesländern werden mittlerweile diesbezügliche gesetzgeberische Maßnahmen überlegt. Zur Besteuerung von Zweit- und Freizeitwohnsitzen sowie dem Leerstand von Wohnungen und Gebäuden gelten in der Steiermark seit 1.10.2022 sowie in Salzburg und Tirol jeweils seit 1.1.2023 neue Landesgesetze.

Aktuelle Grundsatzentscheidungen der Höchstgerichte und der Landesverwaltungsgerichte von Salzburg, Kärnten und Tirol zur Niederlassungsfreiheit und zum Zweit- oder Freizeitwohnsitz, zur Kurzzeitvermietung ohne Wohnsitzbegründung sowie zum Gerichtsstand bei touristischer Objektnutzung unterstreichen die weiter zunehmende Internationalisierung des Immobilienrechts. Behandelt werden auch

die nachteiligen Auswirkungen des Austritts von Großbritannien aus der EU (Brexit) auf die Niederlassungsfreiheit englischer Ltd mit zuvor inländischer Zweigniederlassung in Österreich.

Das Rechtsquellenregister wurde um zehn richtungsweisende gerichtliche Entscheidungen erweitert.

Abschließend bedanke ich mich wiederum beim Linde Verlag für die professionelle Zusammenarbeit sowie bei meinem Sohn *Simon König*, BSc MMSc für seine erneute kompetente Unterstützung am PC.

Saalbach-Hinterglemm, im September 2025

DDr. Manfred König
www.mh-koenig.at