

# Wird das Elternhaus ein illegaler Zweitwohnsitz?

Die Landesregierung hat illegalen Zweitwohnsitzen den Kampf angesagt. Betroffen sind nicht nur Ausländer. Auch Salzburger sorgen sich um ihr Eigentum. Die Angst ist in vielen Fällen unbegründet.

SYLVIA WÖRGETTER

**SALZBURG.** Die Landesregierung will im Herbst die Raumordnung reformieren. ÖVP und Grüne haben sich auf die Eckpunkte geeinigt. Einer davon betrifft die Weitergabe von Zweitwohnsitzen. Zweitwohnsitze sollen nicht mehr als solche vererbt oder verkauft werden können, hieß es. Das hat Irritationen ausgelöst. Muss beispielsweise das ererbte Elternhaus verkauft werden, wenn die Kinder es nicht als Hauptwohnsitz nutzen können? Hier die Antworten auf diese und andere Fragen.

**Wie viele** Zweitwohnsitze gibt es?

2011 wurden im Land 282.847 Wohnsitze gezählt. Davon waren 59.914 nicht als Hauptwohnsitz gemeldet, was bedeutet: Jede fünfte Wohnung im Land hat entweder keine Wohnsitzmeldung oder eine Zweitwohnsitzmeldung. Besonders hoch ist der Anteil von Zweitwohnsitzen im Pinzgau: 30,8 Prozent.

**Was ist legal?**

1.) Legal sind Zweitwohnungen, wenn sie in einem als Zweitwohnungsgebiet gewidmeten Areal liegen (Chaletdorf, Appartementhaus, Zweitwohnungssiedlung).

Darüber entscheidet die Gemeinde per Flächenwidmungsplan.

2.) Legal sind Zweitwohnungen, wenn sie bereits vor dem 1. März 1993 als Zweitwohnung genutzt wurden und der Gemeinde gemeldet wurden. Warum das Datum? Damals fand eine erste Legalisierungswelle statt.

3.) Legal sind Zweitwohnsitze, wenn sie berufs- oder ausbildungsbedingt genutzt werden. Das betrifft zum Beispiel den Wochenpendler aus dem Lungau. Oder aber auch die Studentin aus

BILD: SVROBERT RATZER



**„Das ererbte Elternhaus war nie ein Thema.“**

**Astrid Rössler, LH-Stellvertreterin**

Zell am See. Beide haben zwei legale Wohnsitze, einer davon ist Hauptwohnsitz, der andere Arbeitswohnsitz.

4.) Legal sind neue Zweitwohnungen, wenn die Gemeinde sie als solche anerkennt. Allerdings darf eine Gemeinde neue Zweitwohnsitze nur dann ausweisen, wenn der Anteil an Zweitwohnungen an allen Wohnsitzen zehn Prozent nicht übersteigt.

**Das Elternhaus** wird an die Kinder vererbt. Wird es

zum illegalen Zweitwohnsitz, wenn die Kinder woanders leben?

1.) Nein, wenn die Kinder das Haus verkaufen oder an jemanden vermieten, der es als Hauptwohnsitz nutzt.

2.) Die Kinder können das Haus auch als Zweitwohnsitz behalten. Voraussetzung dafür ist, dass die Gemeinde einen Bescheid ausstellt, der die Nutzung als Zweitwohnung erlaubt. Sie kann das befristet für zehn Jahre tun. Der Bescheid kann auch verlängert werden. Das alles ist bereits jetzt möglich und soll es auch in Zukunft sein.

**Seehäuschen** und Almhütte – sind das illegale Zweitwohnsitze?

Nein, sie sind legal, wenn

1.) die Nutzung schon bisher rechtmäßig war. Das ist der Fall, wenn das Seehaus oder die Alm bereits vor März 1993 genutzt und der Gemeinde gemeldet wurde. Oder wenn zum Beispiel eine Alm seit langen Jahren und Jahrzehnten im Familienbesitz ist.

2.) Wenn das Gebäude für eine Ganzjahresnutzung wegen seiner Lage oder Ausstattung gar nicht infrage kommt.

3.) Wenn die baurechtlichen Genehmigungen eine Nutzung als Feriendomizil oder Ähnliches vorsehen.



**Immobilienjunkie ...**

In allen drei Fällen könne das Gebäude auch weiterhin als Zweitwohnsitz genutzt, vererbt oder verkauft werden, versichert Raumordnungsreferentin Astrid Rössler (Grüne).

**Neubauwohnung** im Wohnbauland kaufen?

Wer eine Wohnung im Wohnbauland kauft, muss diese als Hauptwohnsitz nutzen oder kann sie als Hauptwohnsitz vermieten. Nur das entspricht der Widmung auf dieser Wohnung. Als Zweitwohnung kann dieses Domizil nur dann genutzt werden, wenn die Gemeinde eine Ausnahme genehmigung erteilt.

**Worauf zielen** die strengen Zweitwohnsitzregelungen?

„In unserem Fokus sind die illegalen Zweitwohnsitze, bei denen die Besitzer schon im Kaufvertrag unterschreiben, dass sie die Wohnung als Hauptwohnsitz nutzen,





WWW.SALZBURG.COM/WIZANY

sie dann aber den Großteil des Jahres leer stehen lassen“, sagt Astrid Rössler. „Mit diesen illegalen Zweitwohnsitzen haben wir große Probleme in der Stadt und in den Tourismusregionen.“ Sie versichert: „Das ererbte Elternhaus war aber nie ein Thema.“

Darauf haben sich die Koalitionsparteien politisch geeinigt: Die Gemeinden führen eine Wohnsitzerhebung durch. Jeder Besitzer muss die Nutzung bekannt geben. Meldet ein Besitzer einen Zweitwohnsitz, auch wenn dieser bisher illegal war, kann er das Domizil weiterhin als Zweitwohnsitz nutzen. Dafür muss er aber die „besondere“ Ortstaxe mit einem 30-prozentigen Zuschlag an die Gemeinde zahlen. Und: Er kann das Objekt nicht als Zweitwohnsitz verkaufen oder vererben. Ansonsten gelten die oben skizzierten, schon bisher gültigen Bestimmungen.

Die legislative Ausformulierung erfolgt im Herbst, danach kommt die Begutachtungsfrist.

## Orts- und Kurtaxe: Wie hoch ist sie, we

### Die allgemeine Ortstaxe

(bzw. in den acht genehmigten Salzburger Kurorten die allgemeine Kurtaxe) wird für Nächtigungen in Räumen eingehoben, „die nicht dem dauernden Wohnbedarf dienen“. Konkret geht es um die Beherbergung im Rahmen des Gastgewerbes oder der Privatzimmervermietung; sowie um die Nächtigung in Ferienwohnungen, Wohnwagen und Zelten.

Die Höhe der Ortstaxe pro Nacht und Person kann je nach Qualität der Unterkunft gestaffelt werden. Ausgenommen von der Taxe sind Personen, die sich zur Berufsausübung in einer Gemeinde mehr als zwei Wochen ununterbrochen aufhalten.

Das Geld fließt zu einem