

**A N T R A G**

des **Landtagsklubs FRITZ - Bürgerforum Tirol**

bzw. der Abgeordneten KO Mag. Markus Sint und Dr. Andrea Haselwanter-Schneider

betreffend:

**„Investorenmodelle“ stoppen:**

**Illegale Benutzung und Umgehungen durch Investoren eindeutig ausschließen!**

Die unterfertigten Abgeordneten stellen den

**A N T R A G:**

Der Landtag wolle beschließen:

**„Der Tiroler Landtag spricht sich dafür aus, den Wildwuchs an „Investorenmodellen“ einzudämmen. Dazu ist das Tiroler Raumordnungsgesetz in einer solchen Form zu novellieren, dass für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen künftig jegliche Eigennutzung durch Eigentümer eindeutig ausgeschlossen werden soll. Gemeint sind die illegale Benutzung und die Umgehungen durch Investoren. Die gesetzliche Regelung zielt auf sogenannte „Investorenmodelle“ ab, wenn also Betreiber und Eigentümer (Investoren) nicht dieselbe Person sind. Die Tiroler Landesregierung wird aus diesem Grunde beauftragt, die diesbezügliche Regelung im Salzburger Raumordnungsgesetz zu übernehmen und dem Tiroler Landtag zum Beschluss vorzulegen.“**

Weiters wird beantragt, diesen Antrag dem **Ausschuss für Rechts-, Gemeinde- und Raumordnungsangelegenheiten** zuzuweisen.

## BEGRÜNDUNG:

„Investorenmodelle“ sind die Totengräber des Tiroler Tourismus. In solchen Fällen sind die Betreiber und Eigentümer (Investoren) von Gastgewerbebetrieben zur Beherbergung von Gästen nicht dieselbe Person. Diese „Modelle“ verbrauchen Unmengen an Grund und Boden und gehen somit auch zu Lasten des leistbaren Wohnens, wie auch der aktuelle Raumordnungsplan „Raumverträgliche Tourismusentwicklung 2030“ der Tiroler Landesregierung kritisch festhält:

*„Investorenmodelle sind aus raumordnungsfachlicher Sicht [...] als nicht nachhaltig im Sinne einer vorausschauenden Planung zu bezeichnen, vor allem, weil aufgrund der naturräumlich bedingten knappen Bodenverfügbarkeit eine absehbare Entwicklung zu Lasten des leistbaren Wohnens geschaffen wird.“*

Derartige „Investorenmodelle“ sind darüber hinaus aufgrund ihrer Konstruktion auch eine massive Einfallstüre für illegale Freizeitwohnsitze. Die meisten Investoren bzw. Eigentümer kaufen nämlich unter falschen Vorstellungen. Sie glauben, dass sie eine Ferienimmobilie erwerben und wissen nicht, dass die Eigennutzung (Nutzung durch den Eigentümer bzw. Investor) gar nicht erlaubt ist. Sie glauben auf Grund falscher oder unvollständiger Informationen, dass wenn sie die Wohnung vermieten, die Möglichkeit existiert, die Wohnung auch selber zu benutzen und nicht von einem Freizeitwohnsitz im Sinne des Tiroler Raumordnungsgesetzes die Rede ist. Nur die häufig verwendete Phrase im Kaufvertrag, „Der Käufer erklärt, keinen Freizeitwohnsitz zu schaffen.“, ist für juristische Laien als Käufer unklar.

Wenn man sich die aktuelle Regelung im Tiroler Raumordnungsgesetz (TROG) ansieht, benötigt es hier auch noch unbedingt eine eindeutige Formulierung bzw. eine Klarstellung.

Aktuell regelt § 13 Abs. 2 TROG:

*„Im Rahmen der Vorschriften über Freizeitwohnsitze sind Gastgewerbebetrieben zur Beherbergung von Gästen jene Räumlichkeiten nicht zuzurechnen, an denen*

*a) Wohnungseigentum besteht, sofern diese vom Eigentümer oder von seiner Familie selbst genutzt werden, oder*

*b) Verfügungsrechte bestehen, die über den üblichen Inhalt gastgewerblicher Beherbergungsverträge hinausgehen.“*

Ein klares und verständliches Verbot der Eigennutzung fehlt im Tiroler Gesetz.

Neben Tirol sind in Österreich vor allem auch die Bundesländer Vorarlberg und Salzburg mit „Investorenmodellen“ konfrontiert. Auch sie haben entsprechende Regelungen erlassen, wobei im Vergleich die Salzburger Gesetzgebung als klar und verständlich erscheint:

§ 5 Z 15 Salzburger Raumordnungsgesetz (SROG):

*„touristische Beherbergung: die Beherbergung von Gästen in Beherbergungsbetrieben oder Privatunterkünften (Privatzimmervermietung, tage- oder wochenweise Vermietung von Wohnungen), wobei **Eigennutzungen oder Verfügungsrechte über Wohnungen oder Wohnräume, die über den typischen Beherbergungsvertrag hinausgehen, die Annahme einer touristischen Beherbergung ausschließen;**“*

Hier wird der Begriff der Eigennutzung explizit als mit einer touristischen Beherbergung unvereinbar ausgeschlossen.

Tirol kann sich hier ein Vorbild nehmen und beispielsweise § 13 Abs. 2 lit. a wie folgt neu formulieren:

*„Im Rahmen der Vorschriften über Freizeitwohnsitze sind Gastgewerbebetrieben zur Beherbergung von Gästen jene Räumlichkeiten nicht zuzurechnen, an denen*  
*a) Wohnungseigentum besteht, sofern diese vom Eigentümer oder von seiner Familie selbst genutzt werden, **wobei jede Art von unmittelbarer oder mittelbarer tatsächlicher Eigennutzung oder Ausübung von Verfügungsrechten die Annahme eines Gastgewerbebetriebes ausschließt, oder [...]***

Bis dato wird die eingangs zitierte Regelung im TROG nämlich oftmals so (fehl-)interpretiert, dass das Mieten der Eigenwohnung mittels einer Reservierung des eigenen Apartments über das (interne) Buchungssystem des Betreibers nicht als Eigennutzung zu qualifizieren sei. Des Weiteren sieht man Umgehungen in der Form von „Vouchers“ (aus dem Englischen: Gutschein für im Voraus bezahlte Leistungen), die an Eigentümer vorab für einige Wochen pro Jahr im Rahmen des Betreibervertrages vergeben werden, oder über Mitgliedschaften in sogenannten „Diamonds Clubs“ mit hohen Rabatten für Mitglieder, wobei nur die Eigentümer Mitglied sein können.

Bei der „Einbuchungsvariante“ wird die Miete vom Eigentümer nicht bezahlt, sondern sie wird mit der Quartalsabrechnung gegenverrechnet. Ein tatsächlicher Zufluss an den Betreiber findet nicht statt. In vielen Fällen verfügt der Investor über Passwörter oder andere Zugangsdaten, womit er ohne Betreiber in das Buchungssystem des Betreibers einsteigen kann. Rechtlich gesehen ist es außerdem fraglich, ob überhaupt ein Eigentümer letztendlich sein Eigentum selber mieten kann oder ob sich Eigentum und Miete, wenn sie ein und dieselbe Person betreffen, bereits wesensmäßig ausschließen.

Die Realität zeigt: Eine gesetzliche Klarstellung, wonach Eigennutzung verboten und damit illegal ist, ist unabdingbar.

Diese könnte ergänzend auch über eine vernünftige Legaldefinition der „Eigennutzung“ selbst geschehen, wie beispielsweise in dieser Form:

***„Eigennutzung ist jede tatsächliche Nutzung oder jede tatsächliche Verfügung über das Wohnungseigentumsobjekt durch den Eigentümer selbst.“***

Notwendig ist auch die Kontrolle einer etwaigen Eigennutzung. Ohne entsprechende Kontrolle ist das beste Gesetz wirkungslos. Aus diesem Grunde sollen die Eigentümer (Investoren) verpflichtet werden, jährlich die Einkommenssteuer- und Umsatzsteuererklärungen vorzulegen. Dort findet nämlich immer steuerlich eine Korrektur für Eigennutzung statt. Und da die Käufer meist selbst nicht wissen, dass die Eigennutzung illegal ist, teilen sie diese dem Finanzamt mit. Daher wäre auch die Einsicht in Steuererklärungen ein wichtiges Mittel zur Bekämpfung dieser illegalen Freizeitwohnsitze.

Innsbruck, am 12. Mai 2022