

# 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 durch zuvor unbeachtete gesetzliche Vorschriften zur Nutzungsverpflichtung und Nutzungsberechtigung für Immobilienbesitzer in Österreich. Diese von mir schon in der 2. Auflage des vorliegenden Fachbuches aufgezeigten Bestimmungen werden mittlerweile von der Rechtspraxis berücksichtigt, was einen Paradigmenwechsel in der jahrzehntelang geführten Zweitwohnsitzdiskussion bewirken und einen wesentlichen Beitrag zur Versachlichung dieses emotionsgeladenen Dauerthemas bilden wird.

Wie schon mein eingangs zitiertes erstes Fachbuch soll auch das vorliegende Werk eine zusammenfassende Informationsübersicht über die 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.

Seit dem Erscheinen der 4. Auflage im Jahr 2020 formiert sich in immer mehr Tourismusgemeinden Salzburgs und Tirols vor allem wegen des steigenden Preisdrucks auf dem Immobilienmarkt zunehmend Widerstand gegen das Entstehen weiterer Zweitwohnungen bzw. Freizeitwohnsitze. Dabei steht auch das Investorenmodell „Buy-to-let“ bei Apartmenthotels und Chaletdörfern in der Kritik. Darauf hat der Salzburger Landtag vor Kurzem mit einer neuerlichen Änderung des zuletzt 2017 umfangreich novellierten Raumordnungsgesetzes 2009 sowie mit einem neuen Grundverkehrsgesetz reagiert, ebenso Tirol mit Änderungen im Raumordnungsrecht sowie einer tiefgreifenden Novelle des Grundverkehrsgesetzes 1996. 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 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.

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

Saalbach-Hinterglemm, im Mai 2023

*DDr. Manfred König*  
[www.mh-koenig.at](http://www.mh-koenig.at)