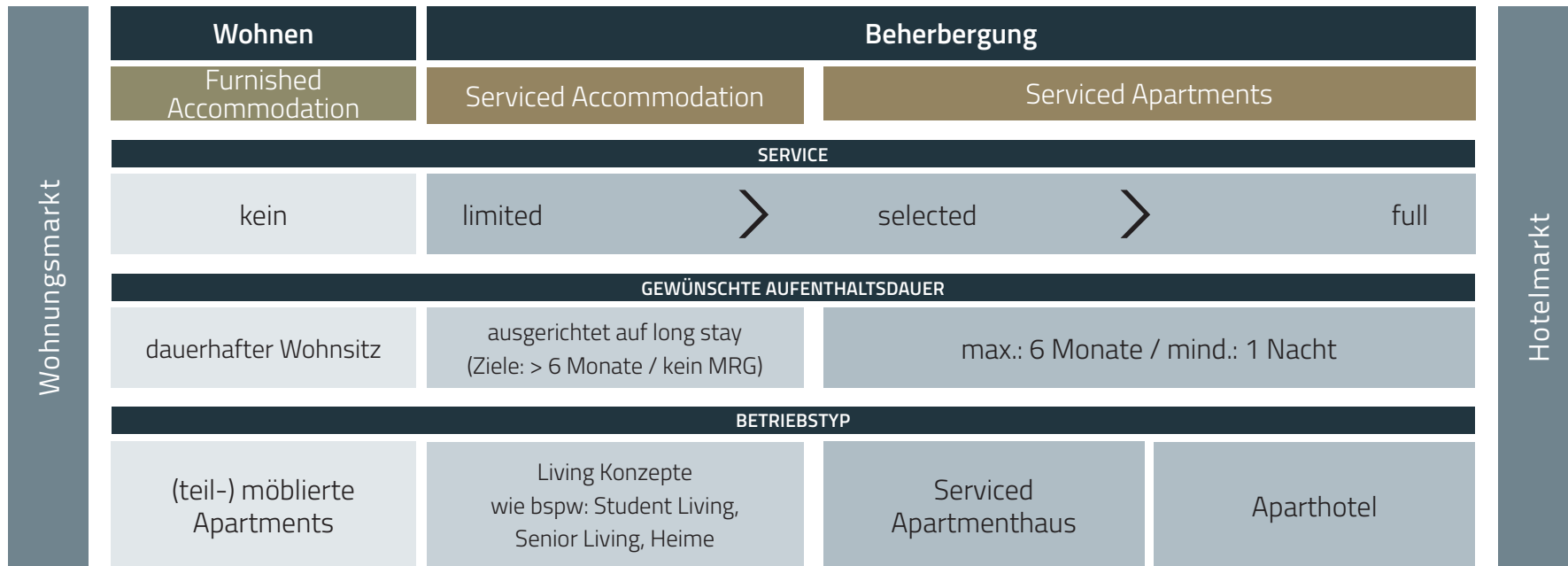


# Charta Temporäres Wohnen

(Österreich)

Charta Temporäres Wohnen  
 Übersicht der Begrifflichkeiten  
 (Österreich)



Hinweis: Generell ist zu beachten, dass es keine einheitliche Fassung der Bundesländer der Bauordnung, Bebauungsbestimmungen und Raumordnung gibt.

Da die Abgrenzung zwischen einer Wohnnutzung und der Beherbergung von den Behörden einzelfallbezogen im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zahlreicher Faktoren wie etwa Widmung, Größe, Ausstattung, Vorhandensein von Gemeinschaftseinrichtungen, durchschnittliche Mietdauer, Art und Umfang von Serviceleistungen und der gesetzlichen Vorgaben der Bundesländer erfolgt, entzieht sie sich einer schematischen Darstellung. Die Grafik muss sich daher darauf beschränken, generalisierend die Wirkrichtung und Bedeutung einzelner Abgrenzungsfunktionen darzustellen.

Sämtliche Inhalte dieser Charta erfolgen ohne Gewähr für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit. Diese Präsentation stellt keine Rechtsberatung dar. Bitte beachten Sie, dass für einzelfallbezogene Sachverhalte keine Schlüsse aus der gegenständlichen Präsentation gezogen werden können. Für jeden Einzelfall ist die Einholung einer rechtlichen, steuerlichen und unternehmerischen Beratung unerlässlich.

Die Charta des Temporären Wohnens für Österreich wurde in Zusammenarbeit verschiedener Rechtsexperten, Marken aus Österreich sowie den Mitgliedern der Fachgruppe Serviced Apartments und der Regionalgruppe Österreich des Arbeitskreises Hotelimmobilien unter Leitung von Julie Lenz, ZLC Solutions entwickelt.  
 © Ersteller der Charta sowie der Arbeitskreis Hotelimmobilien, Druckdatum: 08.05.2019

# Abgrenzung zwischen Wohnen und Beherbergung (Österreich)

|   | Wohnen   | Beherbergung  |                            |
|---|--|---|----------------------------|
|   | Furnished Accommodation                          | Serviced Accommodation  | Serviced Apartments        |
| PARAMETER                               | SERVICE  |   |                            |
| gesetzliche Grundlage                   | MRG; ABGB; KSchG; Widmung                        | ABGB*; GewO**;<br>KSchG; Widmung  | ABGB; GewO; KSchG; Widmung |
|   | MAXIMALE AUFENTHALTSDAUER                        |   |                            |
| Fristen                                 | unbefristet oder befristet <sup>°</sup>          | je nach Konzept zu beurteilen, meist jedoch länger als 6 Monate und befristet <sup>°°</sup> | max. 6 Monate              |
|   | BETRIEBSTYP                                      |   |                            |
| Betriebsart                             | Vermögensverwaltung                              | Beherbergungsbetrieb  |                            |
| Vertragsarten<br>Eigentümer - Betreiber | Pachtvertrag, Mietvertrag,<br>Verwaltungsvertrag | Pachtvertrag, Mietvertrag,<br>Verwaltungsvertrag, Managementvertrag                         |                            |
| Vertragsarten mit Endnutzer             | Mietvertrag                                      | Beherbergungsvertrag oder<br>Benützungsvertrag  | Beherbergungsvertrag       |

\* wenn der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 Z 1 MRG erfüllt ist und die Anwendbarkeit des MRG ausgeschlossen ist

\*\* zudem, wenn die Voraussetzungen deren Anwendung erfüllt sind; gegebenenfalls bei Student-Living oder Senior-Living Konzepten: StudentenheimG, Wohn- und Pflegeheimgesetze und/oder Verordnungen der Länder

° wenn befristet: mind. auf 3 Jahre abzuschließen; oder unbefristet als Hauptwohnsitz, unter 6 Monate als Zweitwohnsitz

°° zur Vermeidung der Anwendbarkeit des MRG max 6 Monate

Hinweis: Die Grafik beschränkt sich darauf, generalisierend die Wirkrichtung und Bedeutung einzelner Abgrenzungsfunktionen darzustellen.

# Abgrenzung zwischen Wohnen und Beherbergung (Österreich)

| Wohnen   | Beherbergung  |                     |
|--|---|---------------------|
| Furnished Accommodation  | Serviced Accommodation  | Serviced Apartments |
| MELDEPFLICHT   |   |                     |
| <p>Gilt für jeden Bezug, sowohl Haupt- als auch Nebenwohnsitz. Anmeldung binnen drei Tagen nach Einzug in die Unterkunft. Die Anmeldung erfolgt persönlich am Gemeindeamt/Magistrat.</p> | <p>Bezug einer Unterkunft eines Beherbergungsbetriebes muss gemeldet werden. Die Anmeldung erfolgt durch die Eintragung in das sogenannte Gästeverzeichnis im Betrieb. °</p>  |                     |
| ORTSTAXE (BEHERBERGUNGSBETRIEB)  |   |                     |
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Regelt in den einschlägigen Tourismus- oder Kommunalabgabegesetzen.</li><li>▪ Wird von allen auswärtigen Gästen eingehoben, dh. alle ohne Haupt- oder ständigen Wohnsitz bzw. bei Bereitstellung einer Unterkunft, gewerblich oder privat, gegen Bezahlung zur Nächtigung.</li><li>▪ Einhebung und Abführung idR durch den Quartiergeber: Wohnungsinhaber, Vermieter od. Beherbergungsbetrieb.</li><li>▪ Die Tourismusabgabe wird pro Nacht und Person berechnet und unterscheidet sich je nach Bundesland bzw. Gemeinde</li><li>▪ Einhebung der Ortstaxe vom Gast ist meist mit der Anmeldung (Gästebuch) verbunden.</li></ul> |                     |

° Inhaber von Beherbergungsbetrieben müssen ein Gästeverzeichnis iSd § 19 Meldegesetz-Durchführungsverordnung führen; jeder Gast ist spätestens innerhalb von 24 Stunden nach Eintreffen durch Eintragung im Gästeverzeichnis anzumelden und bei Abreise wieder abzumelden; Gäste, die länger als zwei Monate im Beherbergungsbetrieb wohnen, müssen sich zusätzlich mit einem Meldezettel-Formular bei der Meldebehörde anmelden.

Hinweis: Die Grafik beschränkt sich darauf, generalisierend die Wirkrichtung und Bedeutung einzelner Abgrenzungsfunktionen darzustellen.

# Definitionen Konzepte des Temporären Wohnens

(Österreich)

**Furnished Accommodation** ist der Oberbegriff für Einheiten, die auch nur teilmöbliert angeboten werden und keine Serviceleistungen bieten. Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener Teil eines Gebäudes, der Menschen zur Unterkunft und Haushaltsführung dient. Ausgelegt auf dauerhaften Wohnsitz.

**Serviced Accommodation** sind möblierte Apartments mit einem geringen Servicierungsgrad, deren durchschnittliche Aufenthaltsdauer deutlich auf long-stay ausgelegt ist. Living Konzepte wie bspw. Student Living, Senior Living, Heime (Achtung: gesonderte gesetzliche Bestimmungen sind zu beachten.)

**Serviced Apartments** ist der Oberbegriff für gewerbliche Einheiten in der Ausprägung als **Serviced Apartmenthaus** oder **Aparthotel**. Serviced Apartments oder Aparthotels sind möblierte Einheiten, die immer über eine Kochgelegenheit verfügen. Die Ausstattung der Einheiten ist auf längere Aufenthalte ausgelegt. Damit verbunden sind hoteltypische Dienstleistungen, wobei das Servicelevel je nach Konzept variiert.

**Serviced Apartmenthäuser** bieten im Vergleich zu Aparthotels ein eingeschränkteres Dienstleistungsangebot. Die Selbstversorgung der Gäste steht im Vordergrund.

**Aparthotels** bieten in der Regel einen 24/7 Rezeptionsservice sowie weitere hoteltypische Dienstleistungen und Bereiche wie Gastronomie, Konferenz, Fitness und Wellness.

Charta Temporäres Wohnen  
**Gewerberechtliche Zuordnung**  
 (Österreich)

| typische Ausstattungsindizien, wobei das Gesamtbild entscheidend ist |   |   |                            |
|--|---|---|----------------------------|
| Wohnen   |   | Beherbergung  |                            |
| Unservicierte Räume:   | ★ eigenständige Wirtschaftsführung möglich        | Serviceleistungen durch Betrieb / Externe                       |                            |
| Weinkeller   | Reinigungsmittel gestellt / Endreinigung          | ★ tägliche bis wöchentliche Zimmerreinigung / Wäscheservice     |                            |
| Fitnessbereich<br>nur für<br>Wohnungsbenützer                        | Küche / Kochmöglichkeit                           | Kochmöglichkeit   |                            |
|  | Waschmaschine / Trockner                          | Wäscherei / Servicebereiche                                     |                            |
| Gemeinschaftsraum  | ohne einheitliche Betriebsleitung                 | einheitliche Betriebsleitung                                    |                            |
|  | zeitlich eingeschränkte Rezeption/Concierge       | von zeitlich eingeschränkter Rezeption bis 24 h Rezeption       |                            |
|  | Hausverwaltungstypische Leistungen                | ★ Frühstück / Frühstücksbuffet                                  |                            |
| Umbau von Altbau oder Neubau: Mindestgröße 30 m <sup>2</sup> (WrBO)  |   | „Mindestgrößenverordnung“ <sup>o</sup>                          |                            |
|  |   | Wellnessbereich / Fitnessbereich (interne und externe Benützer) |                            |
|  | Abrechnung monatsweise                            | Abrechnung tage-, wochen- oder monatsweise                      |                            |
| ★  | dauerhafter Wohnsitz statt vorübergehender Bleibe | ★   | Betriebsanlagengenehmigung |

Hinweis: Die Grafik stellt schematisch dar, welche Faktoren zur Beurteilung üblicher Weise herangezogen werden und für welche Kategorie sie sprechen. Sie dient insofern nur als Anhaltspunkt für die Kategorisierung.

<sup>o</sup> Wiener Mindestausstattungsverordnung 1996; entsprechende Bestimmungen in den Bundesländern zu berücksichtigen.

★ bezeichnet die auffälligsten und wesentlichsten Unterscheidungsmerkmale (Indizien).

Die Charta des Temporären Wohnens für Österreich wurde in Zusammenarbeit verschiedener Rechtsexperten, Marken aus Österreich sowie den Mitgliedern der Fachgruppe Serviced Apartments und der Regionalgruppe Österreich des Arbeitskreises Hotelimmobilien unter Leitung von Julie Lenz, ZLC Solutions entwickelt.  
 © Ersteller der Charta sowie der Arbeitskreis Hotelimmobilien, Druckdatum: 08.05.2019

Charta Temporäres Wohnen

# Baurecht und Bauordnung

(Österreich)

- **Landesgesetzgebung:** In Österreich gibt es neun unterschiedliche Bauordnungen, da sie der Landesgesetzgebung unterliegen.

- **Raumordnung:** Die Raumordnung besteht aus unterschiedlichen Planungsgesetzen, Raumordnungsgesetzen und [über-] örtlichen Entwicklungskonzepten. Die örtliche Raumplanung ist im Wirkungsbereich der Gemeinden angesiedelt. Die Einsichtnahme erfolgt im Flächenwidmungs-/Bebauungsplan bei Gemeindeämtern oder online. Die Widmungsarten sind zwar teilweise ähnlich, dennoch zum Teil sehr unterschiedlich.

Raumordnungsgesetze enthalten tlw. Ermächtigungen der Gemeinden widmungsmäßige Festlegungen zB im des Zuge Bebauungsplans vorzunehmen [zB in Wien Wohnzonen, Zonen für Großbauvorhaben, Geschäftsstraßen] oder Nutzungen einzuschränken. In Raumordnungsgesetzen finden sich auch sog. „Sonderwidmungen“: eine raumordnungsrechtliche Einzelbewilligung ist möglich, es besteht grds. kein Rechtsanspruch.

- **OIB Richtlinie:** in den meisten Bundesländern wurden die Bauvorschriften in Bezug auf eine Harmonisierung der technischen Vorschriften novelliert. Grundlage der technischen Vorschriften sind die OIB-Richtlinien 1 bis 6. Die Bundesländer haben die OIB-Richtlinien in ihren Bauordnungen für verbindlich erklärt, einzelne Bestimmungen in den diesbezüglichen Verordnungen der Bundesländer können jedoch von den OIB-Richtlinien abweichen.

- **Grundbuch:** Gegebenenfalls im Grundbuch ersichtliche Widmungen sind nicht maßgeblich/verbindlich.

Hinweis: Die Darstellung dient der Orientierung. Sämtliche Inhalte erfolgen ohne Gewähr für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.

Die Charta des Temporären Wohnens für Österreich wurde in Zusammenarbeit verschiedener Rechtsexperten, Marken aus Österreich sowie den Mitgliedern der Fachgruppe Serviced Apartments und der Regionalgruppe Österreich des Arbeitskreises Hotelimmobilien unter Leitung von Julie Lenz, ZLC Solutions entwickelt.  
© Ersteller der Charta sowie der Arbeitskreis Hotelimmobilien, Druckdatum: 08.05.2019

Charta Temporäres Wohnen

# Steuerrechtliche Einordnung

(Österreich)

- **Umsatzsteuer:** Bei beiden Kategorien (Wohnen/Beherbergung) unterliegen die Umsätze der Umsatzsteuer. Unterkunft immer 10 %, Services ggf. 20 %, gesondert abgerechnete Möbelmiete 20 %.

- **Ertragssteuern:** Die Gewinne von Kapitalgesellschaften unterliegen unabhängig von der Art der Vermietung der Körperschaftsteuer. Bei natürlichen Personen wird zwischen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sowie Einkünften aus gewerblicher Vermietung unterschieden, wobei bei betreibergeprägten Konzepten immer von gewerblicher Vermietung ausgegangen werden kann. Für die Bewirtschaftung von wenigen Einheiten gibt es in den Einkommensteuerrichtlinien diverse Abgrenzungsbeispiele.

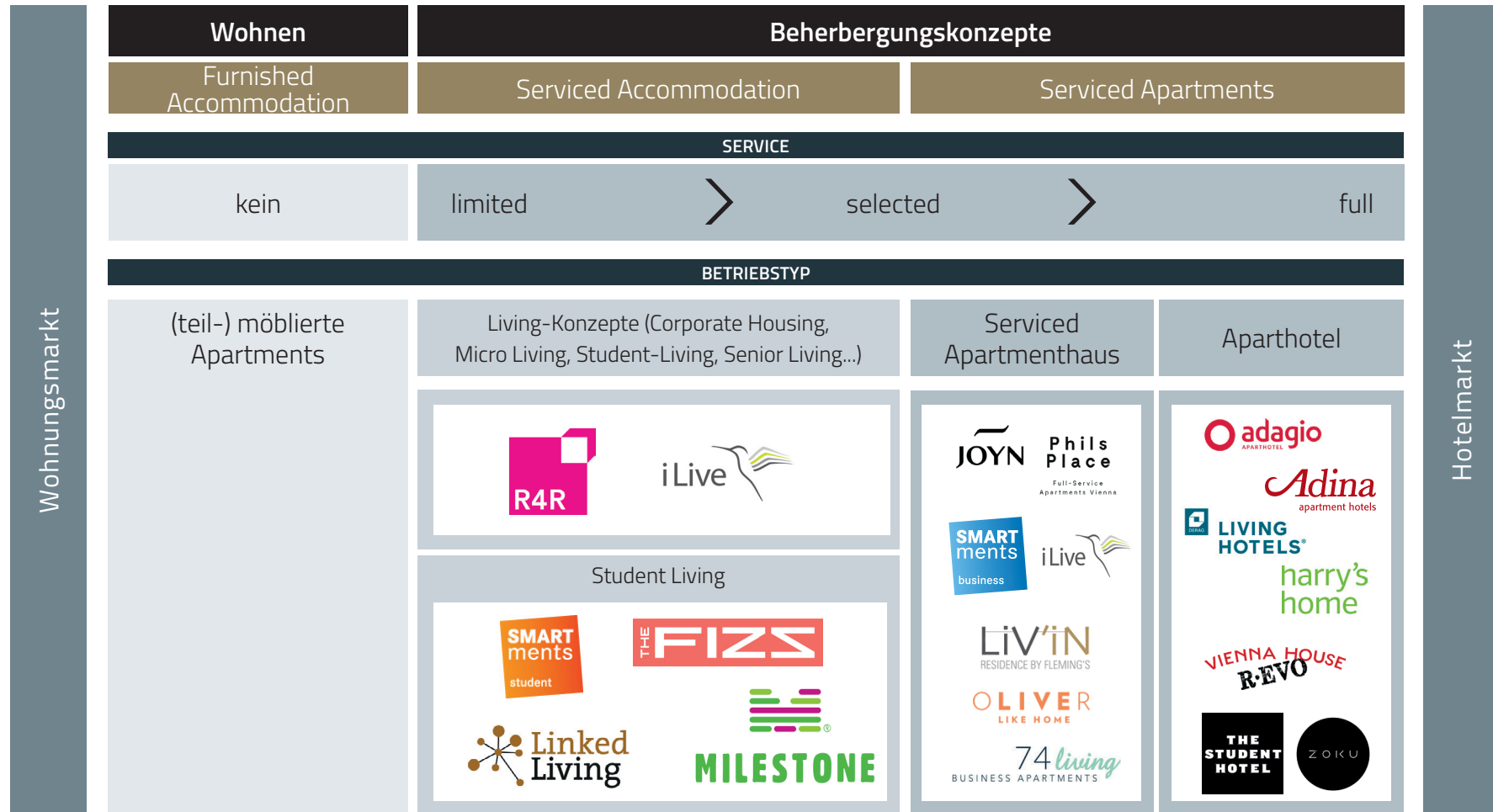
Nur Einkünfte aus gewerblicher Vermietung sind sozialversicherungspflichtig und Verluste können vorgetragen werden.

- **Gewerbliches Wohnen:** Ist ein Begriff aus Deutschland, der in Österreich keine Anwendung findet. Die gesetzlichen Grundlagen unterscheiden im Umsatzsteuergesetz nur zwischen Wohnen und Beherbergung sowie im Ertragssteuerrecht zwischen Betrieblichkeit und Vermögensnutzung. Bei Mixed Use (Mischformen) ist steuerrechtlich jeder einzelnen Vermietung immer einer Kategorie zuzuordnen (wobei in einem Gebäude auch unterschiedliche Tätigkeiten stattfinden können).

Hinweis: Die Darstellung dient der Orientierung. Die steuerrechtliche Einordnung ist abhängig von den tatsächlichen Betriebs- und Bewirtschaftungskonzepten.



Charta Temporäres Wohnen  
 Beispielhafte Zuordnung von Marken  
 (Österreich)



Hinweis: Die Grafik beschränkt sich darauf, generalisierend die Wirkrichtung und Bedeutung einzelner Abgrenzungsfunktionen darzustellen.

Die Charta des Temporären Wohnens für Österreich wurde in Zusammenarbeit verschiedener Rechtsexperten, Marken aus Österreich sowie den Mitgliedern der Fachgruppe Serviced Apartments und der Regionalgruppe Österreich des Arbeitskreises Hotelimmobilien unter Leitung von Julie Lenz, ZLC Solutions entwickelt.  
 © Ersteller der Charta sowie der Arbeitskreis Hotelimmobilien, Druckdatum: 08.05.2019

Charta Temporäres Wohnen

# Serviced Apartments

(Österreich)

**Die Charta des Temporären Wohnens für Österreich wurde in Zusammenarbeit der in Österreich marktführenden Unternehmen auf ihrem Fachgebiet und den österreichischen Mitgliedern des Arbeitskreis Hotelimmobilien unter der Leitung von Julie Lenz, stv. Fachgruppenleiterin Serviced Apartments, entwickelt.**

■ **Die Mitglieder der Fachgruppe Serviced Apartments und Regionalgruppe Österreich sind:**

Julie-Christine Lenz, MBA, ZLC Solutions  
Roman Kopacek, Michaeler & Partner  
Christian Walter, PKF hotelexperts  
Simone Kittinger, Harry's Home Hotels  
Kristin Oberweger, PhilsPlace  
Roland Paar, Soravia / SoReal  
Karl-Heinz Daurer, GBI-Projektentwicklung

■ **Als externe Experten an der Entwicklung beteiligt sind:**

Dr. Erik Steger LL.M., MRICS, WOLF THEISS  
Dr. Johannes Aehrenthal, LL.M., CHSH Rechtsanwälte  
Mag. Mark Krenn, CHSH Rechtsanwälte  
Dr. Robert Weik, Weik Rechtsanwälte  
Mag. Julia Lechner, Weik Rechtsanwälte  
Mag. Hans Minarik, TPA Steuerberatung  
Peter Fischer, PwC Österreich

# Charta Temporäres Wohnen

(Österreich)

Bei Nachfragen wenden Sie sich gerne an

Stv. Fachgruppenleiterin der Fachgruppe Serviced Apartments des Arbeitskreises Hotelimmobilien

Julie-Christine Lenz, MBA  
ZLC Solutions  
Tel. +43 (0)664 123 7393, j.lenz@zlc.at

oder

Leiter der Regionalgruppe Österreich des Arbeitskreises Hotelimmobilien

Roman Kopacek  
Michaeler & Partner  
Tel. +43 (0)664 966 7134, roman.kopacek@michaeler-partner.com

Christian Walter  
PKF hotelexperts  
Tel. +43 (0)664 609 69105, christian.walter@pkfhotels.com