

Österreichische Zeitschrift für

LIEGENSCHAFTS- BEWERTUNG

Schriftleitung: Heimo Kranewitter

im fokus

Feriedomizile

schwerpunkt

Urlaub in der eigenen Kapital-Anlage

befund & gutachten

Wertermittlung von Golfanlagen

preis & markt

Immobilienmarkt Kitzbühel

bewertung international

Feriedomizile international

bilanz & steuern

Zweitwohnsitz im Steuerrecht

finanzieren & investieren

**Die Finanzierungsstruktur
bei Sonderimmobilien**

Dr. Christian Neumayr MRICS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger,
6380 St. Johann/Kitzbühel, Kaiserstraße 12 a

Ferendomizile

Mehrwert Freizeitwohnsitzwidmung. Die Bewertung von Ferendomizilen erfordert spezielle regionale Kenntnisse des Sachverständigen. Vordergründig sind bei der Bewertung die rechtlichen Voraussetzungen für die Freizeitnutzung von Bedeutung.

So unterschiedlich wie die individuellen Urlaubsvorstellungen sind auch die verschiedenen Arten von Ferendomizilen in Österreich. Die Palette reicht von der einfachen Garçonnière in der Stadt über ein Presshaus mit Weingarten, einem Bootshaus an einem See bis hin zum Luxus-Chalet in einem der Top-Spots.

Die Nutzung determiniert die Begrifflichkeit

Im Grunde ist jede Immobilie auch als Ferendomizil geeignet. Es hängt im Wesentlichen nur vom Nutzungsverhalten des Eigentümers ab, ob diese ständig genutzt wird oder eben nur für Ferien- oder Freizeitwecke. Wenn sie nur Ferienzwecken dienen soll, dann ist ein wesentlicher Faktor, ob eine Nutzung nur für Ferienzwecke überhaupt zulässig ist, denn viele Landesgesetze beschränken solche ausschließlichen Feriennutzungen.

Landesgesetze beschränken Freizeitwohnsitznutzung

Vor allem in den westlichen Bundesländern Österreichs bedarf es für Ferendomizile einer entsprechenden Widmung oder Genehmigung. Grundsätzlich darf nur dann eine Immobilie als Ferienwohnsitz genutzt werden, wenn sie als solche gewidmet ist. Es ist daher zu prüfen, ob eine Feriennutzung landesgesetzlich überhaupt zulässig ist. Für eine widmungswidrige Verwendung einer nicht entsprechend gewidmeten Immobilie sehen die Landesgesetze dementsprechende Sanktionen vor, welche teilweise bis zur öffentlichen Versteigerung derselben reichen.

Eine sorgfältige Prüfung, ob eine Freizeitwohnsitzwidmung vorliegt, ist daher bereits bei „Verdacht“ auf ein Ferendomizil unumgänglich!

Nur die Nutzung ist eingeschränkt!

Nicht unerwähnt darf bleiben, dass der Erwerb von Ferienimmobilien aufgrund der Kapitalverkehrsfreiheit für EU-Staatsbür-

ger nicht beschränkt ist, sondern dass diese Ferien- oder Freizeitwohnsitzeinschränkungen nur die Nutzung der Immobilie betreffen.

Eine Freizeitwohnsitzwidmung stellt einen Mehrwert dar!

Verfügt eine Immobilie über eine Widmung als Freizeitwohnsitz oder Ferienwohnsitz (die Begrifflichkeiten unterscheiden sich von Bundesland zu Bundesland), darf diese Wohnung oder dieses Haus auch ausschließlich für Urlaubs- oder Ferienzwecke genutzt werden. Dieses Recht stellt eine Erweiterung der ständigen Wohnnutzung dar. Das heißt, man braucht seinen Hauptwohnsitz darin nicht gemeldet haben. Aber selbstverständlich darf eine Immobilie mit einer Ferien- oder Freizeitwohnsitzwidmung auch als Hauptwohnsitz genutzt werden. Diese Widmung stellt daher einen Mehrwert dar.

Nach wie vor bevorzugen Kaufinteressenten bei der Suche nach einem Ferendomizil Immobilien mit einer Freizeitwohnsitzwidmung, speziell in nachgefragten Tourismusregionen Österreichs. Aber nur wenige Immobilien sind tatsächlich als solche gewidmet. Neuwidmungen als Ferien- oder Freizeitwohnsitz erfolgen meist nur in Ausnahmefällen und in bisher weniger touristisch nachgefragten Gegenden.

In Gebieten mit einer hohen Nachfrage nach Feriensitzen bedeutet die entsprechende Ferienwidmung daher einen Wertgewinn, der sich auch im Wert der Immobilie wiederfinden muss. Denn dadurch, dass eine Immobilie über eine Freizeit-/Ferienwidmung verfügt, erweitert sich der Interessenten- und potenzielle Käuferkreis, suchen doch viele solche Objekte nur zur ausschließlichen Feriennutzung.

Demnach kann eine sogenannte Freizeitwohnsitzwidmung in touristischen Gegenden wie zum Beispiel am Arlberg oder

in Kitzbühel einen Zuschlag und somit eine Wertsteigerung von bis zu 25% bedeuten, wogegen in (touristisch) nicht nachgefragten Lagen die Wertsteigerung nahezu gegen Null gehen kann.

Bewertungsverfahren

Die Bewertung von Ferendomizilen unterscheidet sich grundsätzlich und von der Methodik her nicht von der Bewertung „normaler“ Immobilien. Bei der Bewertung von Ferienimmobilien kommen die üblichen Wertermittlungsmethoden, vom Sachwert- über das Ertragswert- bis zum Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Denn eine Ferienwohnung in einer schlechten Lage ist nicht anders zu bewerten als eine hier gelegene, dauerhaft bewohnte Wohnung, und ein Luxus-Chalet in Toplage nicht anders als ein hochwertiges, ständig bewohntes Gebäude.

Die Bewertung von Ferienimmobilien unterscheidet sich nicht von der Bewertung sonstiger Immobilien.

Wesentlich ist jedoch, dass sich durch die Widmung als Freizeit-/Ferienwohnsitz der Kreis der potenziellen Kaufinteressenten und Nutzer (in touristischen Gebieten) massiv erweitert.

Die Berücksichtigung dieser Wertsteigerung hat daher im Rahmen der „Anpassung an die Marktlage“ zu erfolgen; wobei naturgemäß die Marktanpassung für eine Immobilie mit einer solchen Widmung in einer sehr nachgefragten Region prozentuell höher ausfällt als in einer schlechten, nicht nachgefragten Lage.

Die Bewertung von Ferienimmobilien unterscheidet sich daher nicht von der Bewertung sonstiger Immobilien. Eine Ferienwohnsitz- oder Freizeitwohnsitzwidmung ist bewertungstechnisch nur ein zusätzliches Qualitätsmerkmal und der Immobilie angemessen zu berücksichtigen.

ZLB 2013/29