

Von: STB Weiss - Ehrlich Nadin
Gesendet: Freitag, 22. September 2023 11:48
An: STB Weiss - Weiss Veronika
Betreff: Newsletter: 2023-09 AirBnB-Verbot in Wien
Anlagen: BMDDefault.css



AirBnB-Vermietung in Wien - quo vadis?
(Stand 08.09.2023 Entwurf der Gesetzesänderung)

AirBnB-tenancy in Vienna - quo vadis?
(Status as per 08.09.2023 draft of the legal change)

Gem. Entwurf zur Wiener Bauordnungsnovelle 2023 wird das Verbot kurzfristiger Vermietungen (lt. OGH-Judikatur max. 30 Tage) voraussichtlich ab 01.07.2024 auf alle "Wohnungen" (baurechtliche Widmung als Wohnung) in Wien ausgedehnt.

Die bisherige Einschränkung des Verbots auf im Wr. Flächenwidmungsplan ausgewiesene Wohnzonen fällt nach derzeitigem Stand weg.

Eine kurzfristige Vermietung ist dann nur mehr für max. 90 Tage p.a. möglich. Gem. erläuternden Bemerkungen muss während dieser Vermietung der Hauptwohnsitz oder ein Nebenwohnsitz des Vermieters an der betroffenen Adresse bestehen.

Die Kontrolle soll über die Ortstaxe erfolgen.

Für außerhalb von Wohnzonen (lt. Wr. Flächenwidmungsplan) befindliche Wohnungen können auf Antrag bei der MA37 (Baupolizei) befristete Ausnahmegenehmigungen (max. 5 Jahre) für ganzjährige Vermietungen durch die Stadt Wien vergeben.

Die Voraussetzung ist, dass nicht mehr als 50% der Wohnungen in einem Objekt kurzfristig vermietet werden und die Hauseigentümergeinschaft schriftlich zustimmt. Nach derzeitigem Stand hat der Antragsteller 6 Monate - gerechnet ab dem 01.07.2024 - Zeit, die Ausnahmebewilligung zu erlangen.

As per the draft of the legal change 2023 of the Viennese Building Regulations, the prohibition of short-term tenancy (max. 30 days as per Austrian Supreme Court) shall be extended to all "flats" in Vienna (dedicated to be used for living space) from 2024-07-01.

The prohibition shall be extended to flats also outside living areas as per the Viennese zoning plan.

A short-term tenancy shall be possible for max. 90 days p.a. As per the regulations, the rented address must be the registered main residence or a registered secondary residence. If the new regulations are followed will be double-checked with the local tax declarations

For flats outside living areas (as per Viennese zoning plan), an exemption from the prohibition for max. 5 years can be claimed at the municipality (MA37 - construction police) of Vienna. The claim requires, that not more than 50% of the flats of an address are rented for a short-term period and the house community agrees in written form. As per the legal draft the exemption claim can be made within 6 months - from the 2024-07-01.

Wir beraten Sie hinsichtlich der steuerlichen und sozialversicherungsrechtlichen Konsequenzen sehr gerne:
01/5331637-19.

**If you have questions concerning the tax and social security consequences, do not hesitate to contact us:
01/5331637-19**

Verfasser/ **author: StB. Mag. Reinhard Michlits**

Ihre Steuerberatungskanzlei
Your tax consultancy office

Mag. Veronika Weiss