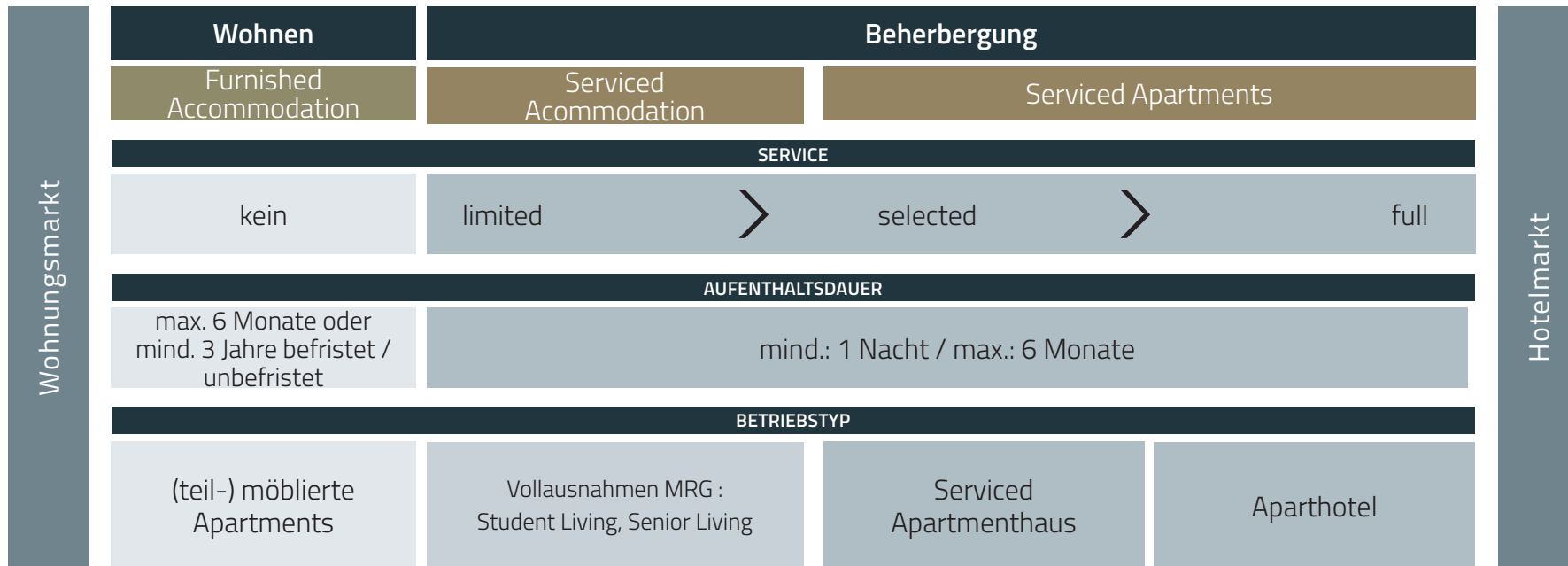


Charta Temporäres Wohnen

(Basis: Österreich)

Charta Temporäres Wohnen
 Übersicht der Begrifflichkeiten
 (Basis: Österreich)



Hinweis: Generell ist zu beachten, dass es keine vereinheitlichte Fassung der Bundesländer zwischen Bauordnung, Mietrecht und Steuerrecht 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.

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 Arbeitskreis Hotelimmobilien unter Leitung von Julie Lenz, ZL Consulting entwickelt.
 © Ersteller der Charta sowie der Arbeitskreis Hotelimmobilien, Druckdatum: 08.05.2019

Charta Temporäres Wohnen

Übersicht der Begrifflichkeiten

(Basis: Österreich)

Widmung	Wohnen		Gewerbe	
	Furnished Accommodation	Serviced Accommodation	Serviced Apartments	
SERVICE				
gesetzliche Grundlage	MRG; ABGB	ABGB*; GewO**	ABGB; GewO; KSchG;	
AUFENTHALTSDAUER				
Fristen	unbefristet oder befristet [°]	mind. 6 Monate ^{° °}	max. 6 Monate	
BETRIEBSTYP				
Betriebsart	Hausverwaltung	Beherbergungsbetrieb		
Vetragsarten Eigentümer - Betreiber	Pachtvertrag, Mietvertrag, Verwaltungsvertrag	Pachtvertrag, Mietvertrag, Verwaltungsvertrag, Managementvertrag		
Vetragsarten mit Endnutzer	Mietvertrag	Mietvertrag oder Benützungsvertrag	Beherbergungsvertrag	

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

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

[°] wenn befristet: mind. auf 3 Jahre abzuschließen

^{°°} Je nach Anwendbarkeit des MRG im Einzelfall zu beurteilen; meist jedoch mind. 6 Monate, aber befristet

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 Arbeitskreis Hotelimmobilien unter Leitung von Julie Lenz, ZL Consulting entwickelt.
© Ersteller der Charta sowie der Arbeitskreis Hotelimmobilien, Druckdatum: 08.05.2019

Definitionen Konzepte des Temporären Wohnens

(Basis: Österreich)

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 eingeschränktes Dienstleistungsangebot. Die Selbstversorgung der Gäste steht im Vordergrund.

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

Serviced Accommodation ist der Oberbegriff für wohnwirtschaftliche Einheiten in Form von möblierten Einheiten, die immer über eine Kochgelegenheit verfügen. Damit verbunden sind hoteltypische Dienstleistungen, wobei das Servicelevel je nach Konzept variiert.

Furnished Accommodation ist der Oberbegriff für wohnwirtschaftliche 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

Charta Temporäres Wohnen

Bau- und Gewerberechtliche Einordnung

(Basis: Österreich)

Wohnungszubehör (unserviciert)	Temporäres Wohnen		Beherbergung (verpflichtend)
	Wohnen	hoteltypische Leistungen	
Wohnzimmer	★ selbstbestimmte Nutzung	Serviceleistungen durch Betrieb / Externe	
Weinkeller	Reinigungsmittel gestellt	★ tägliche bis wöchentliche Zimmerreinigung / Wäscheservice	
Fitnessbereich	Küche / Küchenzeile / Kochgelegenheit	Kochmöglichkeit	
Gemeinschaftsküche	Waschmaschine / Trockner	Wäscherei / Servicebereiche	
	Neubau: Mindestgröße 30 m ²		Mindestgrößenverordnung
	zeitlich eingeschränkte Rezeption/Concierge		von zeitlich eingeschränkter Rezeption bis 24 h Rezeption
		★ Frühstück / Frühstücksbuffet	
		Wellnessbereich	
		Fitnessbereich	
	Abrechnung monatsweise		Abrechnung tage-, wochen- oder monatsweise
		★ 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.

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 Arbeitskreis Hotelimmobilien unter Leitung von Julie Lenz, ZL Consulting entwickelt.
© Ersteller der Charta sowie der Arbeitskreis Hotelimmobilien, Druckdatum: 08.05.2019

Charta Temporäres Wohnen

Begriffserläuterung Baugebiete

(Basis: Österreich)

Flächenwidmungen / Bauklassen / Widmungen	WOHNEN	BEHERBERGUNG	ANMERKUNGEN
Grünland, Grünflächen und Schutzgebiete	unzulässig	unzulässig	W
Wohngebiet	zulässig	allenfalls zulässig	W, B, K, NÖ, OÖ, S, Stmk, T, Vbg
Reines Wohngebiet			K, OÖ, S, Stmk
Wohngebiet Geschäftsviertel, gemischtes Wohngebiet	allenfalls zulässig	allenfalls zulässig	W, T
Kerngebiet			Stmk, T, NÖ, OÖ, S, Vbg
Gemischtes Baugebiet, Mischgebiet	zulässig	allenfalls zulässig	W, B, K, OÖ, T, Vbg
Sonstiges Bauland			K, NÖ, OÖ
Dorfgebiet			B, K, S, Stmk, OÖ
Geschäftsgebiet			B, K, S, OÖ
Gewerbegebiet			B, K, S, Stmk, T
Betriebsgebiet			B, K, OÖ, S, NÖ, Vbg
EKZ/FMZ/Gebiet für Handelsbetriebe			K, NÖ, S, Stmk, T, Vbg
Bauland Kerngebiet Handelseinrichtungen			K, NÖ, Vbg
Gartensiedlungsgebiet	allenfalls zulässig	unzulässig	W
Industriegebiet	unzulässig	unzulässig	W, B, K, NÖ, S, OÖ, Stmk, T
Wohnzone	unzulässig	allenfalls zulässig	W
Schutzzone	allenfalls zulässig	allenfalls zulässig	W
Bauland-Sondergebiet			B, K, NÖ
Baugebiete für förderbaren Wohnbau			B, OÖ, S, T
Vorbehaltsfläche			B, K, NÖ, T, Vbg
Bauland (auch) für Freizeitwohnsitze, Tourismusgebiet, Ferienwohngebiet, Zweitwohnungsgebiet			T, B, Stmk, S, OÖ, Vbg
Gebiet für Beherbergungsgroßbetriebe			S, T
Sonderfläche			S, B, K, Stmk, NÖ, OÖ, T
Industrie und Gewerbe			Stmk, T
Kurgebiet			K, OÖ, Stmk
Reines Kurgebiet			K
Gebiet für erhaltenswerte Ortsstrukturen			NÖ

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 Arbeitskreis Hotelimmobilien unter Leitung von Julie Lenz, ZL Consulting entwickelt.
 © Ersteller der Charta sowie der Arbeitskreis Hotelimmobilien, Druckdatum: 08.05.2019

Charta Temporäres Wohnen

Steuerrechtliche Einordnung

(Basis: Österreich)

■ **Umsatzsteuer:** Unabhängig von der wirtschaftlichen Betrachtungsweise (Wohnen/Beherbergung) unterliegen die Umsätze der Umsatzsteuer.

■ **Einkommenssteuer:** Unabhängig von der wirtschaftlichen Betrachtungsweise (Wohnen/Beherbergung) unterliegen die Umsätze von Kapitalgesellschaften der Körperschaftsteuer. Bei natürlichen Personen wird zwischen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sowie Einkünften aus gewerblicher Vermietung unterschieden, wobei bei betreibergeprägten Konzepten bzw. Fonds und Stiftungen als Eigentümer immer von gewerblicher Vermietung ausgegangen werden kann.

Bei Einkünften aus gewerblicher Vermietung fallen Sozialversicherungsbeiträge an.

■ **Gewerbliches Wohnen:** ist ein Begriff aus Deutschland, der in Österreich keine Anwendung findet. Die gesetzlichen Grundlagen unterscheiden eindeutig in Wohnen und Beherbergung. Mixed Use ist (Mischformen) ist nur in Gemischten Baugebieten möglich. Zuviel Mühe in die Gestaltung der Konstruktion erweckt den Verdacht auf Missbrauch (Verschieben der Einkünfte in die Kategorie VuV).

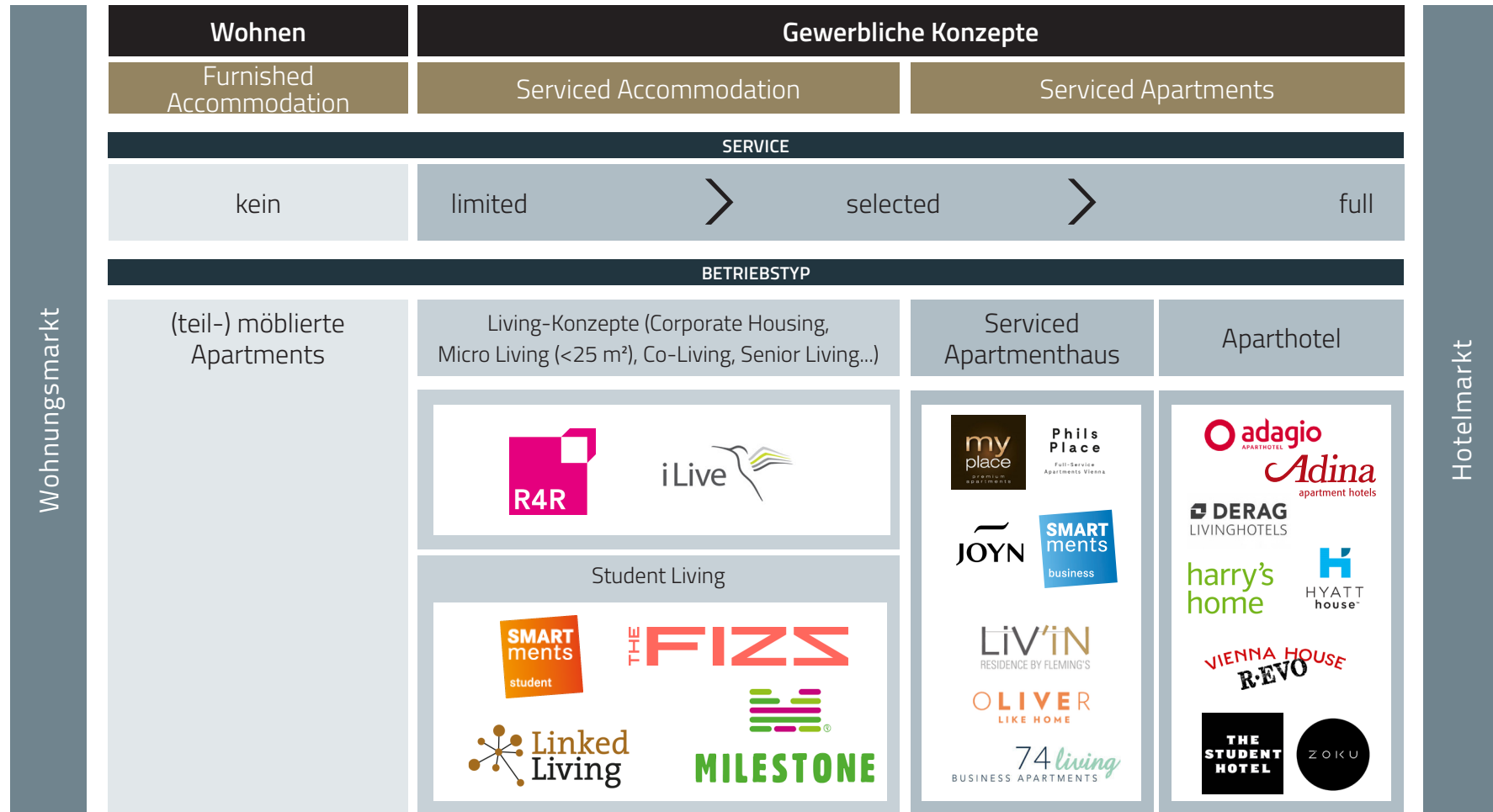
Hinweis: Die Darstellung dient der Orientierung. Die steuerrechtliche Einordnung ist abhängig von den tatsächlichen Betriebs- und Bewirtschaftungskonzepten.

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 Arbeitskreis Hotelimmobilien unter Leitung von Julie Lenz, ZL Consulting entwickelt.
© Ersteller der Charta sowie der Arbeitskreis Hotelimmobilien, Druckdatum: 08.05.2019

Charta Temporäres Wohnen

Beispielhafte Zuordnung von Marken

(Basis: 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 Arbeitskreis Hotelimmobilien unter Leitung von Julie Lenz, ZL Consulting entwickelt.
 © Ersteller der Charta sowie der Arbeitskreis Hotelimmobilien, Druckdatum: 08.05.2019

Charta Temporäres Wohnen

Serviced Apartments

(Basis: 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 Lenz, ZL Consulting GmbH
Roman Kopacek, Michaeler & Partner
Christian Walter, PKF hotelexperts
Simone Kittinger, Harry's Home Hotels
Kristin Oberweger, PhilsPlace
Roland Paar, Soravia / SoReal GmbH
Karl-Heinz Daurer, GBI-Projektentwicklung Ges.m.b.H

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

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

Charta Temporäres Wohnen

(Basis: Österreich)

Bei Nachfragen wenden Sie sich gerne an

Stv. Fachgruppenleiterin der Fachgruppe Serviced Apartments des Arbeitskreises Hotelimmobilien

Julie-Christine Lenz, MBA

ZL Consulting GmbH, Wien

Tel. +43 (0)664 123 7393, info@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