

„Buy-to-let“ Investorenmodelle

Sind Investorenmodelle eine Finanzierungs-Chance
oder ein Ausverkauf der Hotels?

ÖHV-Webinar

Thomas Reisenzahn, Prodingen

Mag. Stefan Rohrmoser, AlpenParks

Dr. Grobovschek, Berger Daichendt Grobovschek Perfeller Rechtsanwälte

Mediale Präsenz

TT.COM > POLITIK > LANDESPOLITIK > WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ TIROL BLITZT BEI DEN INVESTORENMODELLEN AB

Printausgabe der Tiroler Tageszeitung vom Sa, 16.03.2019

EXKLUSIV

Wohnungseigentumsgesetz: Tirol blitzt bei den Investorenmodellen ab

Die bundesgesetzliche Regelung gegen massiven Wildwuchs im Tourismus dürfte vermutlich am Widerstand von Bund und Ländern scheitern.

„Investorenmodell ist völlig aus dem Ruder gelaufen“

Billig-Angebote eines Investoren-Hotels bringen Hotellerie-Obmann Gerber in Rage: Er fordert Aus für Investorenmodelle und will Ortschefs aufklären.

Wohnung als Hotel: Tirol sucht Ausweg

Rund um die umstrittenen Investorenmodelle suchen Land, Kammer und Hotel-Vertreter Rat bei EU-Rechtsexperte Obwexer.

Montag, 11. März 2019 | Nummer 70

Thema des Tages: Investorenmodelle im Tourismus | 3

Böses Erwachen im eigenen Chalet

Tücken der Investorenmodelle: Aus Holland stammender Anwalt in Tirol kritisiert mangelnde Aufklärung der Anleger, Umgehungsverträge und warnt vor drohenden Steuerrückzahlungen.



Foto: Vaya

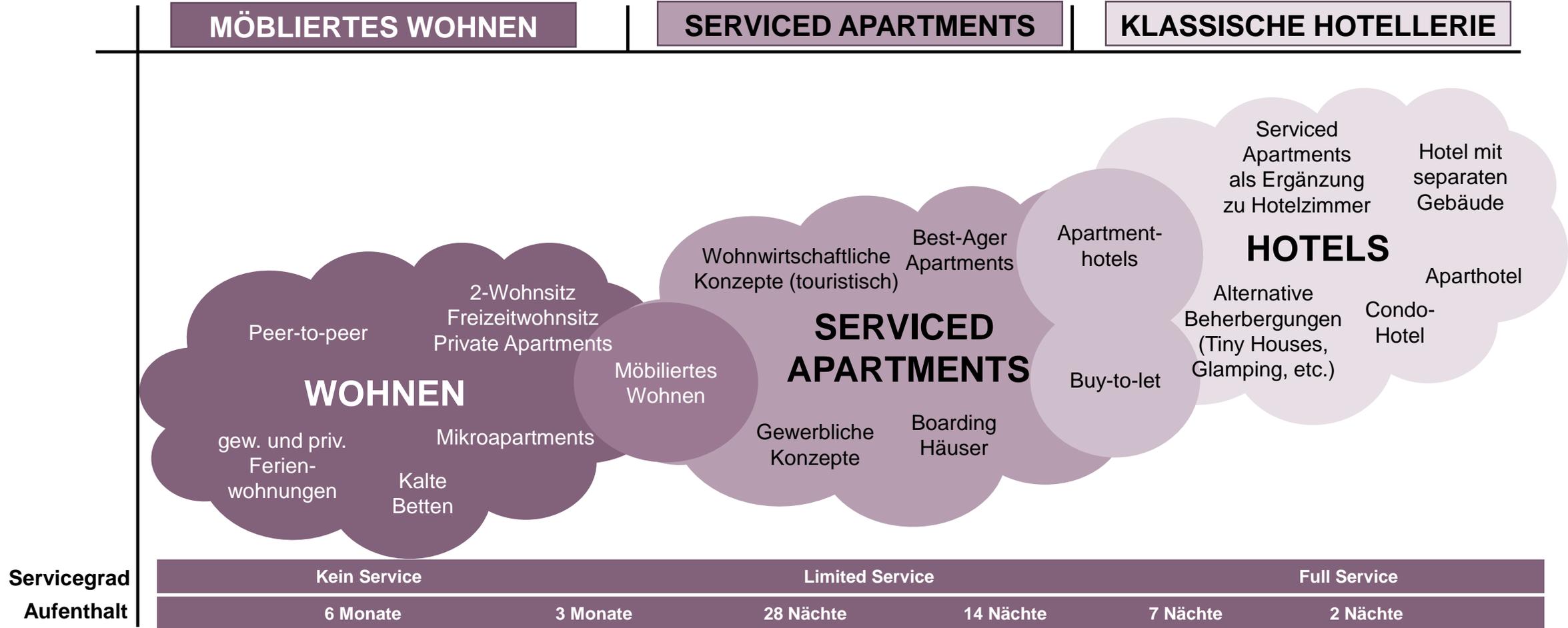
Salzburger Nachrichten SAMSTAG, 6. APRIL 2019

IMMOBILIEN 23

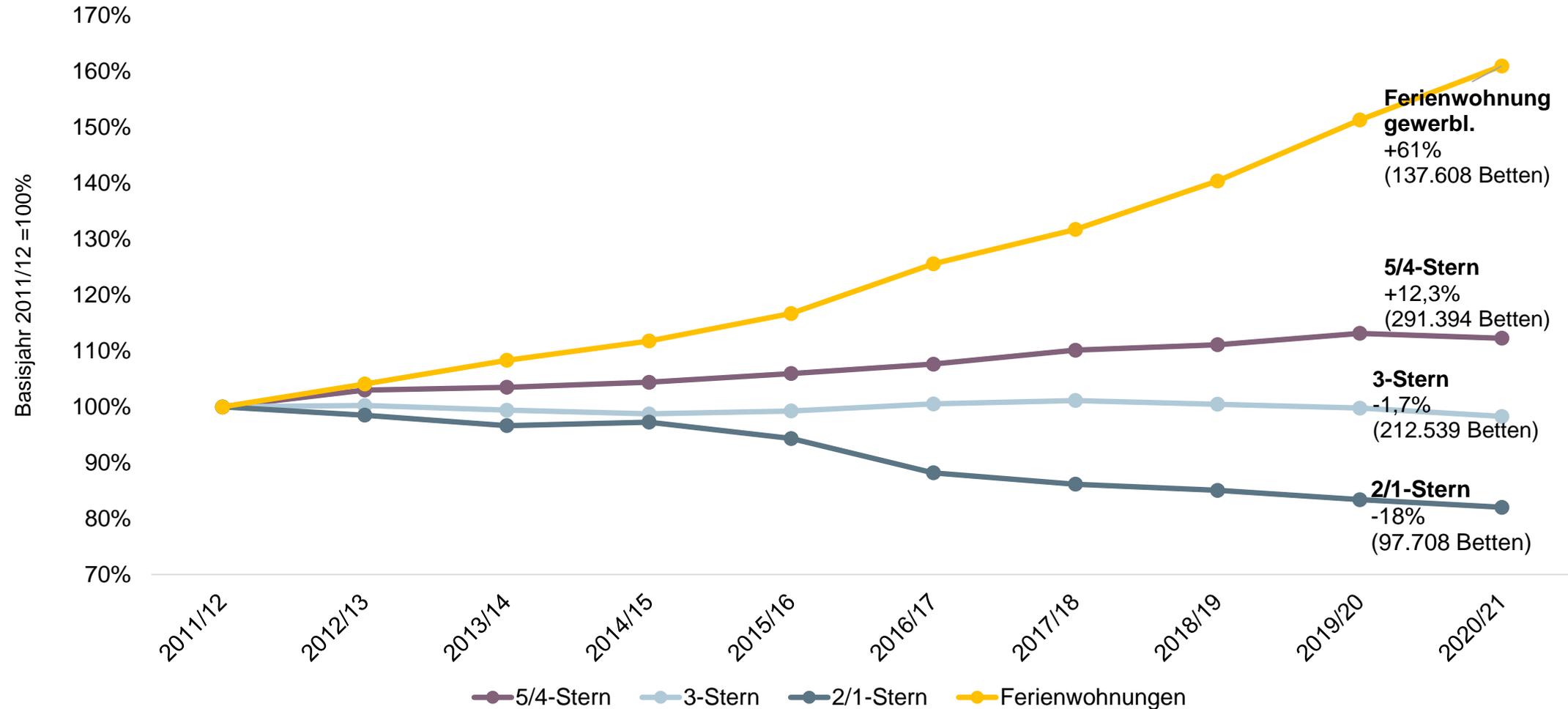
Der Schmah mit dem Chalet

Investoren in Ferienanlagen wie Chalets und Apartments wissen oft nichts über die Gesetzeslage. Denn eine Eigennutzung touristischer Objekte ist in keinem Fall möglich, bekräftigt ein Tiroler Rechtsanwalt.

Serviced Apartments vs. Buy2let

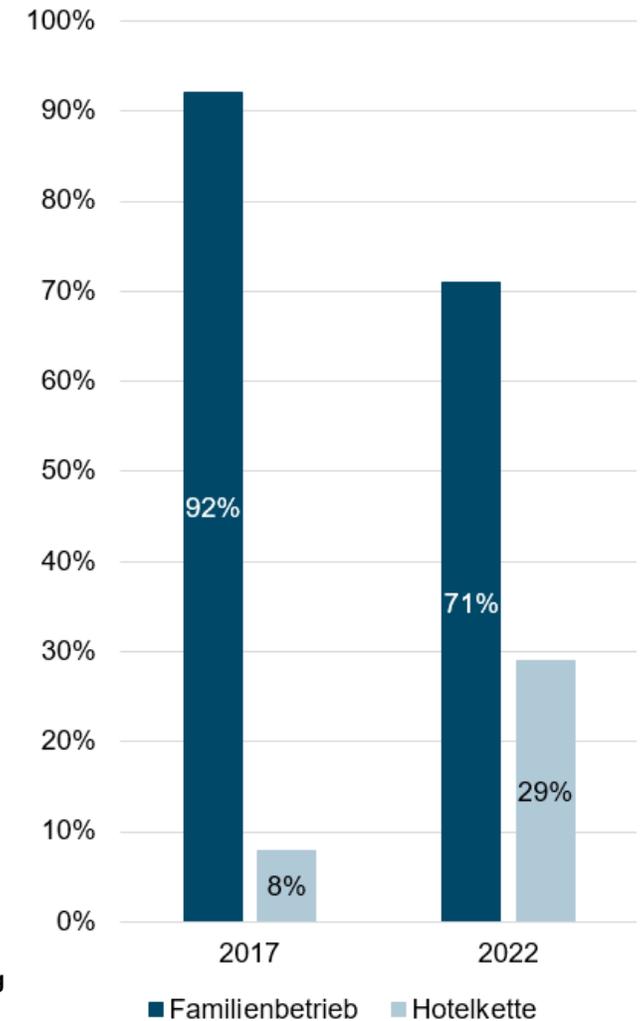


Entwicklung der Betten Österreich nach Beherbergungsart (in Prozent)

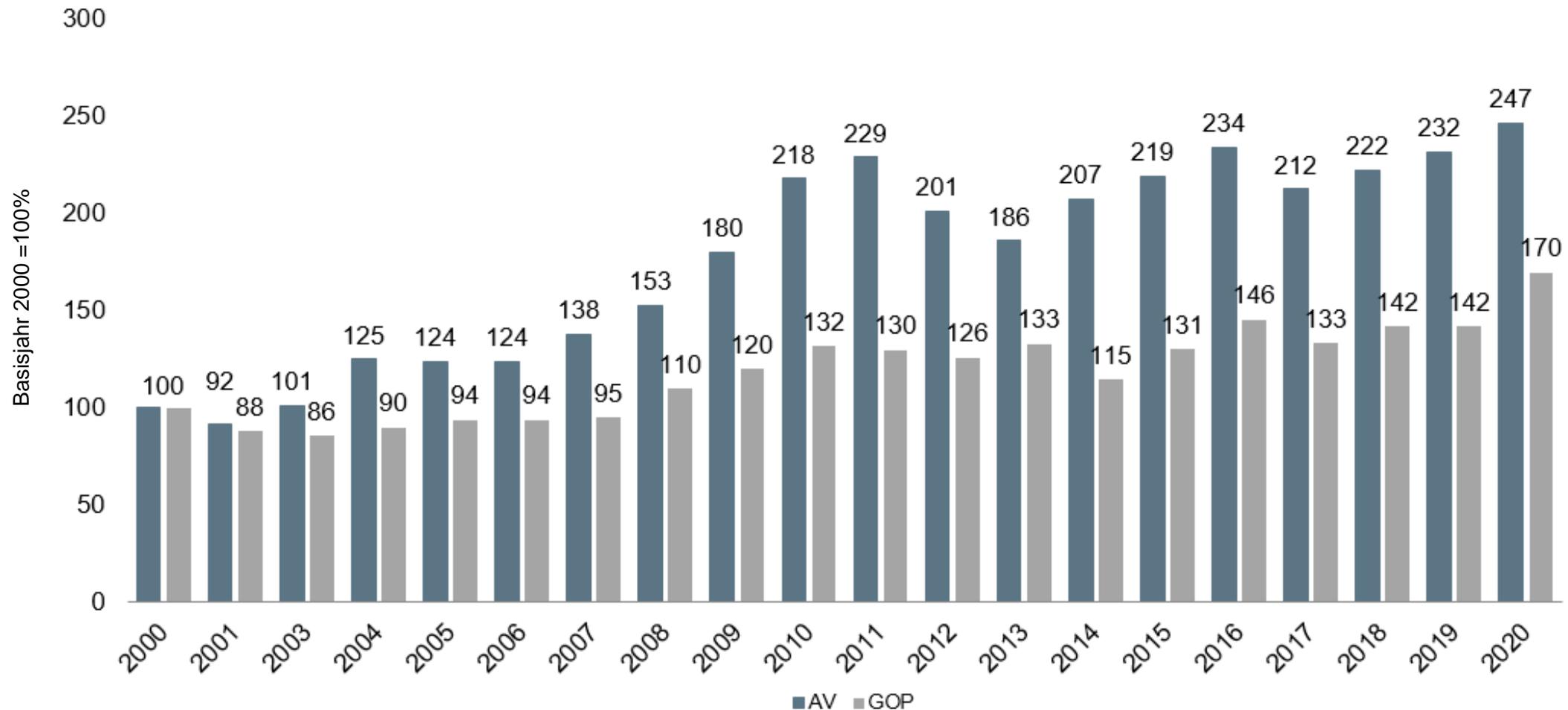


Quelle: Statistik Austria

Markenlandschaft

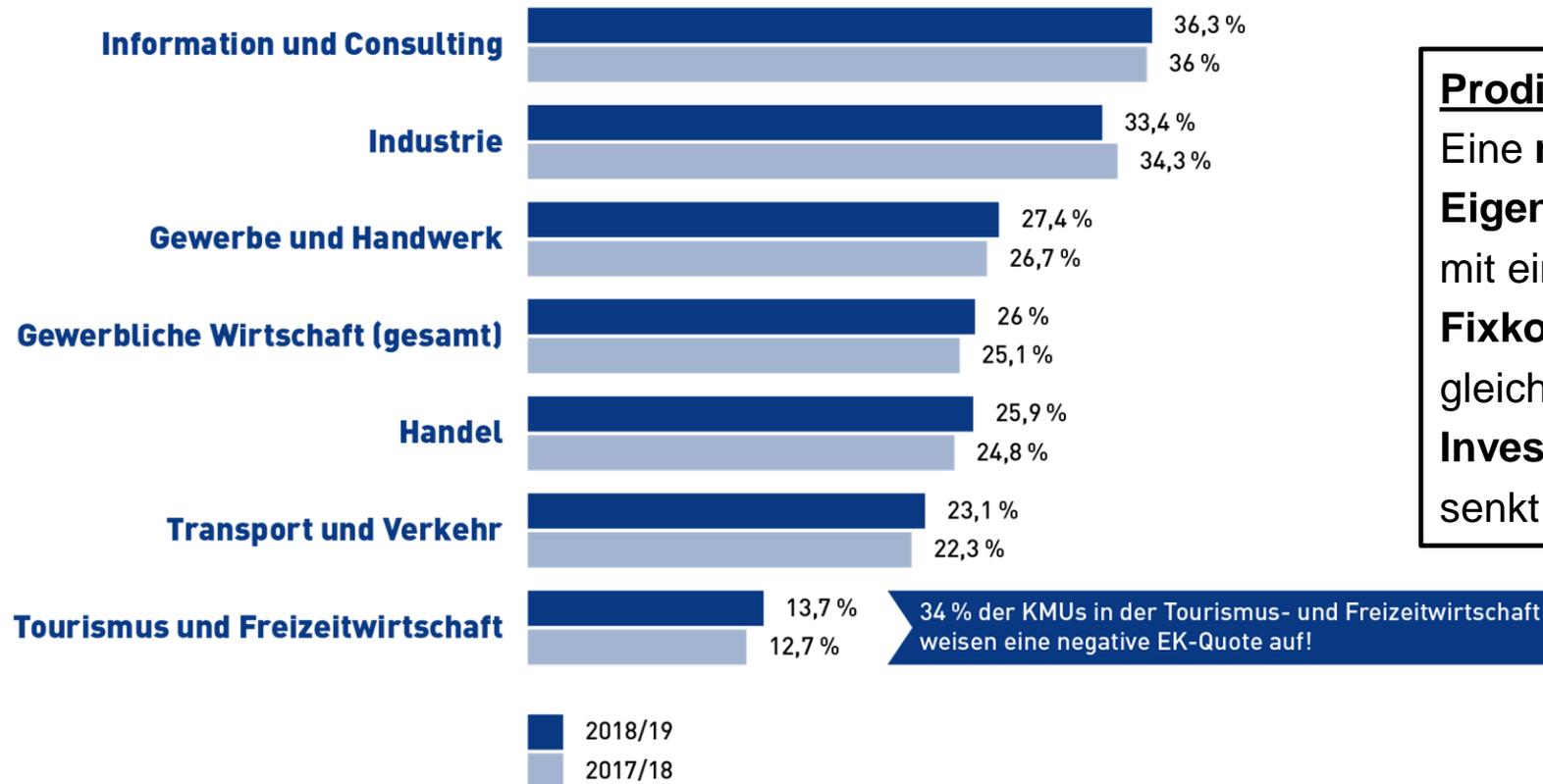


Anlagevermögen vs. Gross Operating Profit (in Prozent, 4/5-Stern Betriebe)



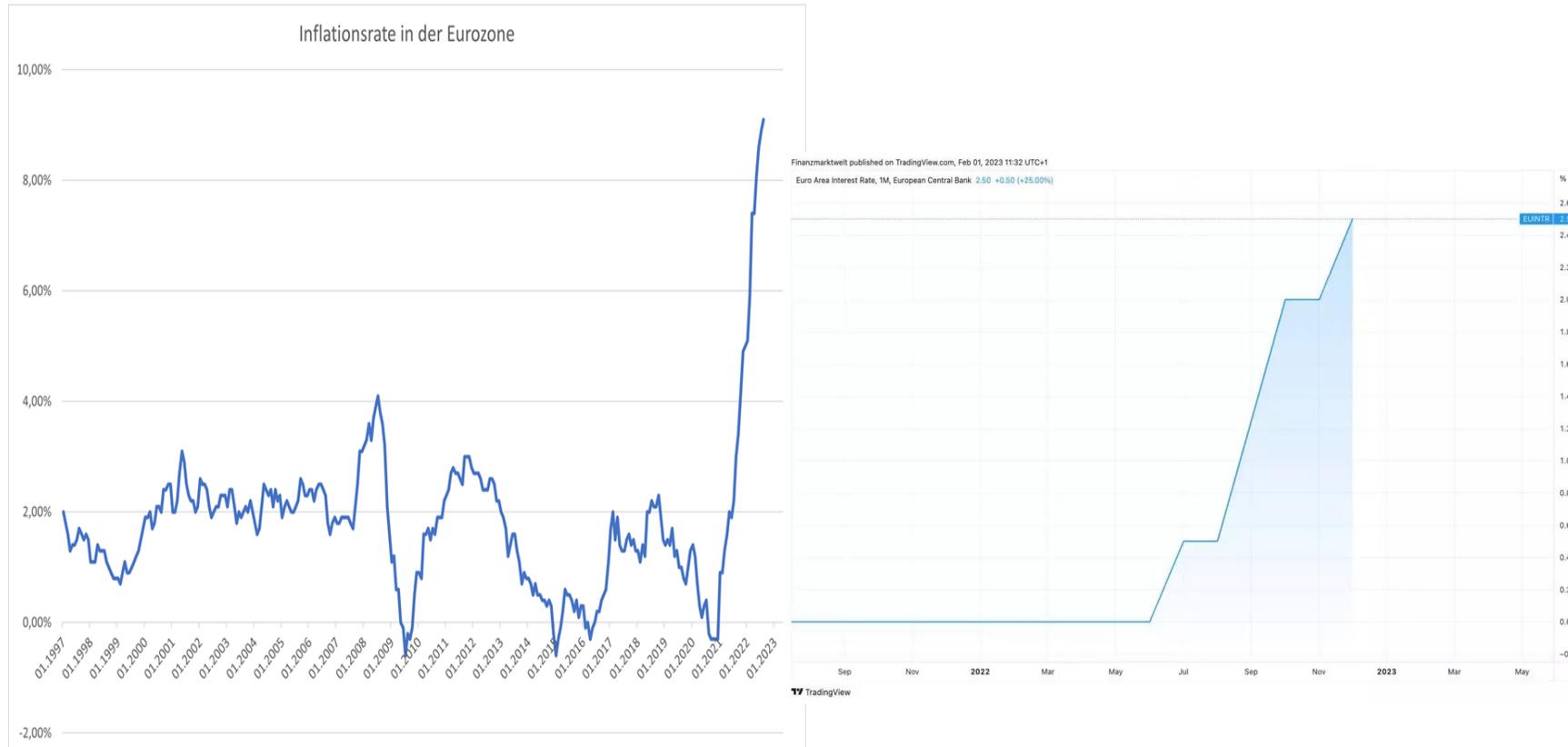
Quelle: Österreichische Hotel-, und Tourismusbank (ÖHT)

Eigenkapital im Tourismus



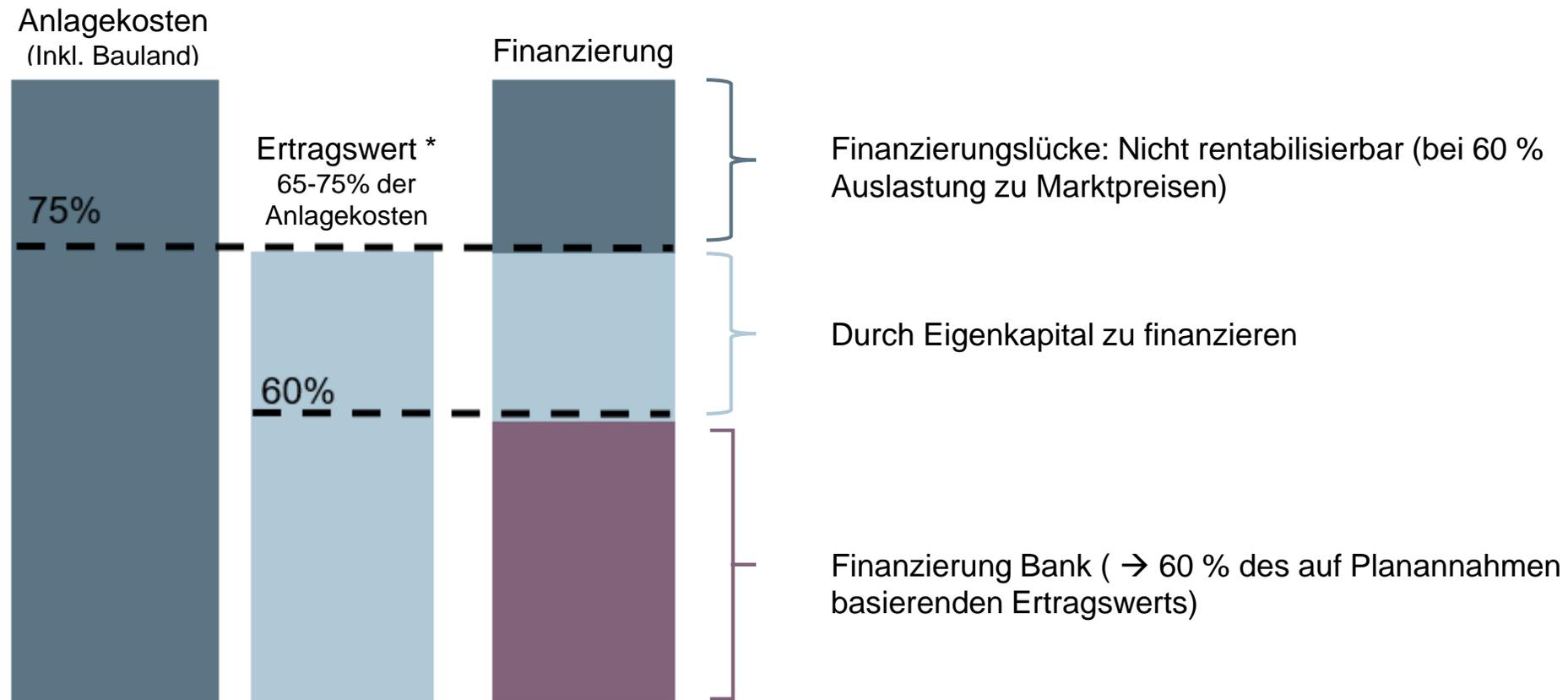
Prodingen Statement:
Eine niedrige
Eigenkapitalquote gepaart
mit einem hohen
Fixkostenanteil bei
gleichzeitig hoher
Investitionsintensität
senkt die Krisenfestigkeit!

Inflationsrate vs. Leitzins



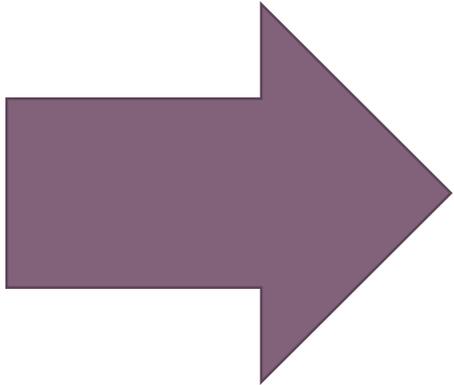
Prodingen Statement:
Um die Inflation zu bremsen, werden die Zinsen erhöht. Das bremst das Investitionswachstum.

Finanzierungslücke bei neuen Hotelprojekten



* Ertragswert = realisierbarer Verkaufspreis für Hotel bei Annahme einer Auslastung von 60 %, üblichen Marktpreisen und professionellem Management

Alternative Finanzierungsmethoden



- **Buy-to-let** (Investorenmodelle - Kauf und Rückpacht-Modelle)
- **Time Sharing**
- **Hotelresidenz** oder „Condo-Hotel“
- **Tourismusanleihe**
- **Immobilieninvestmentfonds**
- **Bauherrenmodelle**
- **Owner-Club Systeme** (Mitgliedschaften mit Eigenkapitalbeteiligungen)

- **Crowdfunding** (Produktentwicklung)
- **Crowdfunding** (Investmentgedanke steht im Vordergrund)
- **Hotel-Gutscheinkonzepte** (hoxami.com)
- **Kompensationskonzepte** (Nicht verkaufte Betten gegen Ware)
- **Leasing**
- **Miete, Mietkaufkonzepte** (Hotelzimmer einrichten finanzieren)
- **Privatinvestoren** (Privatdarlehen, Partiarisches Darlehen, Stille Beteiligung)
- **Revenue Management** (Cash-Vorauszahlungen)

Strukturierte Beherbergung

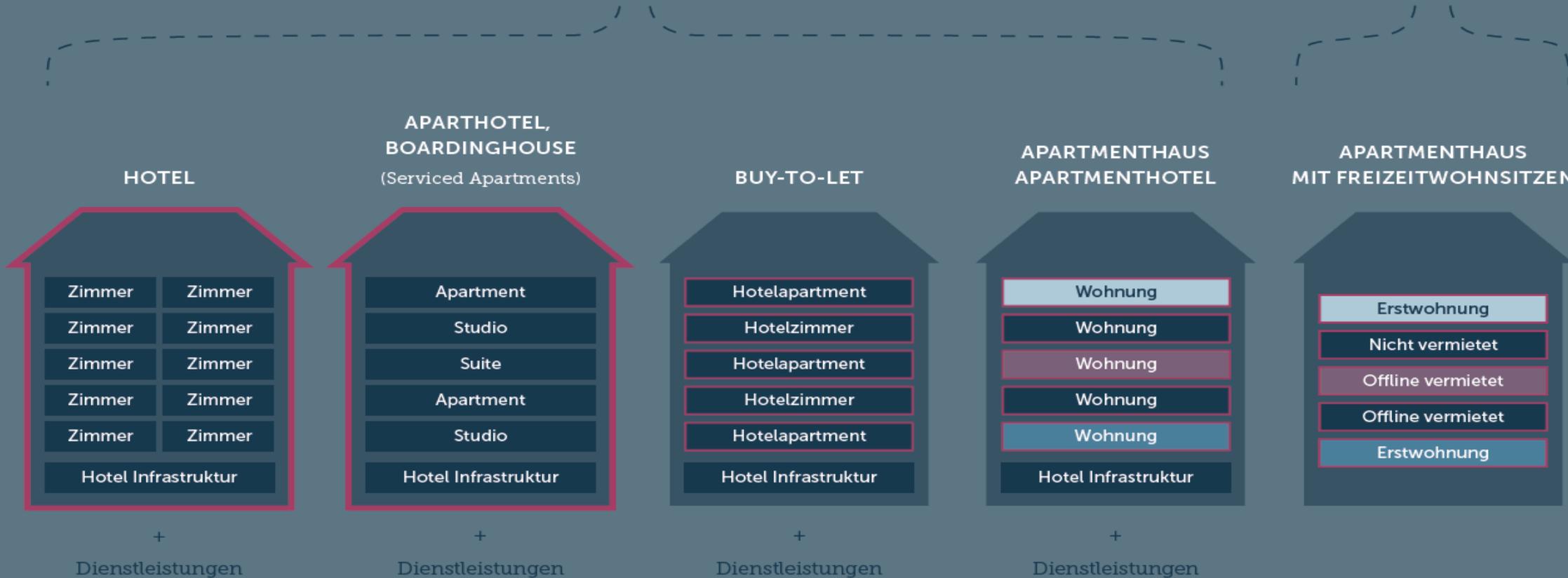
Einheitliches Konzept (nicht individualisiert)

»Dient primär der Dritt-Vermietung und nur sekundär der Selbstbenutzung«

Nicht strukturierte Beherbergung

Kein einheitliches Konzept (individualisiert)

»Dient primär der Selbstbenutzung«



Hotel

- Mindestanzahl an Zimmern oder Betten
- Betrieb mit Empfangsbereich (Rezeption), in dem
 - **Unterkunft,**
 - **oftmals auch Verpflegung,**
 - **Dienstleistungen und**
 - **zusätzliche Einrichtungen angeboten werden**
- eine Kombination aus zur Verfügung gestellten Anlagen und personellen Dienstleistungen
- neben Empfangsbereich auch Frühstücks- bzw. Speiseraum
- Je nach Betriebstyp können
 - **unterschiedliche Zimmerkategorien**
 - **mit entsprechend gestalteten Nutzungsbereichen**
 - **und Ausstattungen angeboten werden**
- für vorübergehende Aufenthalte konzipiert

Merkmale:

- Besitz und Management meist in einer Hand
- Interessen von Betreibern und Eigentümern stimmen überein



Aparthotel, Boardinghouse (Serviced Apartments)

- Gäste sind in Studios oder Apartments untergebracht
- Begriffe
 - Aparthotel
 - Boardinghouse und
 - Serviced Apartments oft synonym benutzt
- komfortabel ausgestattet: oftmals Kochnische mit Kühlschrank, mehrere Schlafzimmer, Wohnzimmer bzw. Salon (Besprechungszimmer) und Gästetoiletten
- Serviceangebot häufig sehr weitreichend (täglicher Wäschewechsel, Hotelservice etc.)
- Neben Beherbergung auch Bewirtung und sonstige Leistungen angeboten
- Die Einheiten meist etwas größer als in traditionellem Hotel, eher als Wohnräume denn als reine Schlafräume konzipiert → für einen längeren Aufenthalt geeignet

Merkmale:

- Apartments/Wohnungen an Stelle von Zimmern
- Proaktives Marketing
- Interesse von Betreibern und Eigentümern stimmen überein

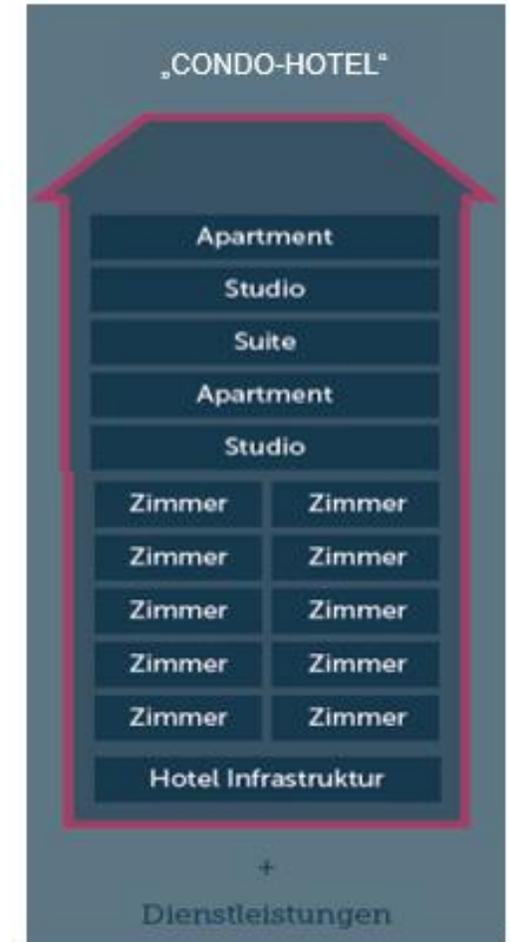
z.B. Derag Living Hotels, Adagio



Hotelresidenz oder „Condo-Hotel“

- Die weiteren Varianten sind meist Kombinationen dieser beiden Formen, eine Variante ist das „**Condo-Hotel**“
- zusätzlich zu herkömmlichen Hotelzimmern „Residenzen“, die in Händen einzelner Eigentümer stehen
- **meist in oberen Stockwerken** bzw. in separatem Hoteltrakt oder in eigenständigen Residenzhäusern auf derselben Liegenschaft
- Größe der Einheiten variiert von Ein- bis Mehrzimmerstudios
- Residenzbewohnern steht die Nutzung der Hotelinfrastruktur und Hotelservices offen
- Vermietung der Residenzen eher nicht erwartet
 - Dies mag an der langfristigen Aufenthaltsdauer der Bewohner oder an persönlichen Einrichtungsgegenständen liegen, je nachdem, ob Residenz als Erst- oder Zweitwohnsitz benutzt wird

z.B. Schloss Seefels, Schloss Wörthersee Falkensteiner



Apartmenthaus, Apartmenthotel (Wohnwirtschaftliches Konzept)

- Wohnungen, die Eigentümern ganzjährig zur Verfügung stehen
- In Österreich: häufig jene Form verstanden, bei der
 - **private Eigentümerschaft vorliegt**
 - **Einheiten nicht an Hotel rückvermietet werden müssen**
- Merkmal von hotel-servicierten Apartments, wie sie in Österreich typisch sind, liegt an der fehlenden Pflicht zur Weitervermietung. Sie sind damit dem Hotelbetrieb entzogen.
- Bei „**Fractional Ownership-Konzepten**“ werden Anteile am Apartmenthaus oder Gesellschaft angeboten
- Betreibergesellschaft verwaltet Anteile, koordiniert Instandhaltung, Nutzungsrechte sowie mögliche Weitervermietung – sofern der Eigentümer weitervermieten möchte

Merkmale:

- Wohnungen nicht nach persönlichen Vorlieben eingerichtet
- Interessen von Betreiber und Eigentümer divergieren



Apartmenthaus mit Freizeitwohnsitzen

- einzelne Wohneinheiten werden als Investmentobjekte veräußert
- Eigentümer sind nicht verpflichtet, einzelne Wohnungen oder Zimmer einer touristischen Nutzung zuzuführen
 - **Apartments dienen primär der Eigennutzung**
 - **typisch für das Phänomen der „kalten Betten“ bei Zweitwohnungen**
 - **Wohnungen oftmals über Peer2Peer Plattformen wie z.B. Airbnb vermietet**

Merkmale:

- Wohnungen nach persönlichen Vorlieben eingerichtet



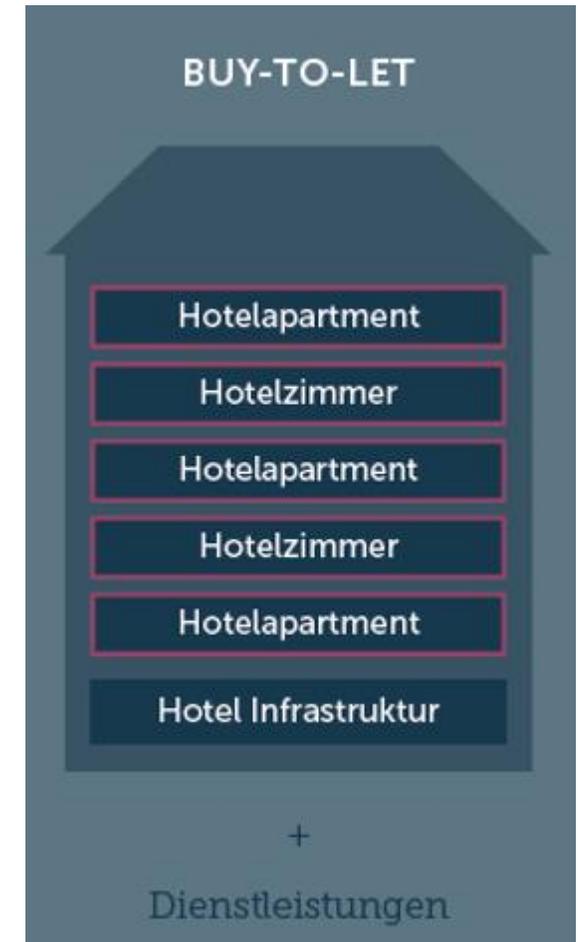
„Buy-to-let“ und „Buy-to-use-and-let“

- **Buy-to-let** = britischer Fachausdruck, der sich auf Kauf einer Immobilie mit der speziellen Absicht der anschließenden Hotelvermietung bezieht
- Es werden einzelne Hotelapartments zur Anlage erworben
 - **touristische Weitervermietung über Hotel**
- Es besteht also Rückvermietungsspflicht
- **Buy-to-use-and-let** = Eigennutzungsrecht von bspw. vier Wochen besteht

Merkmale:

- Hoteleinheiten nicht nach persönlichen Vorlieben eingerichtet
- Buchungen, auch des Eigentümers, erfolgen über Hotelrezeption
- Betrieb wird als Hotel professionell vermarktet
- Interessen von Betreibern und Eigentümern stimmen überein
- Touristische Interessen im Vordergrund

z.B. AlpenParks, Werzer, Alps Resort



Timesharing

- Erwerb eines Nutzungsrechtes für einen bestimmten Zeitraum innerhalb eines Jahres in Form von Timesharing Anteilen
- Timesharing Anlagen können
 - **Hotels**
 - **Resorts oder**
 - **Apartmentanlagen sein**
- Unterschiedliche Arten von Timesharing:
 - **Fixes Timesharing: jährliches Nutzungsrecht von Anfang an für unveränderlichen Zeitraum und bestimmte Wohneinheit festgelegt**
 - **Variables Timesharing: Zeitraum des jährlichen Nutzungsrechtes frei wählbar, gewöhnlich auch Wohneinheiten nicht fest zugeteilt**
- Negative Schlagzeilen mit dem OGH-Urteil (6 Ob 204/16t) von 2017 bez. Insolvenz der Imperial-Cordial-Gruppe, stille Gesellschafter können seit diesem Urteil Kapital samt Zinsen jederzeit zurückfordern. Das brachte Cordial-Modell zu Fall

Merkmale:

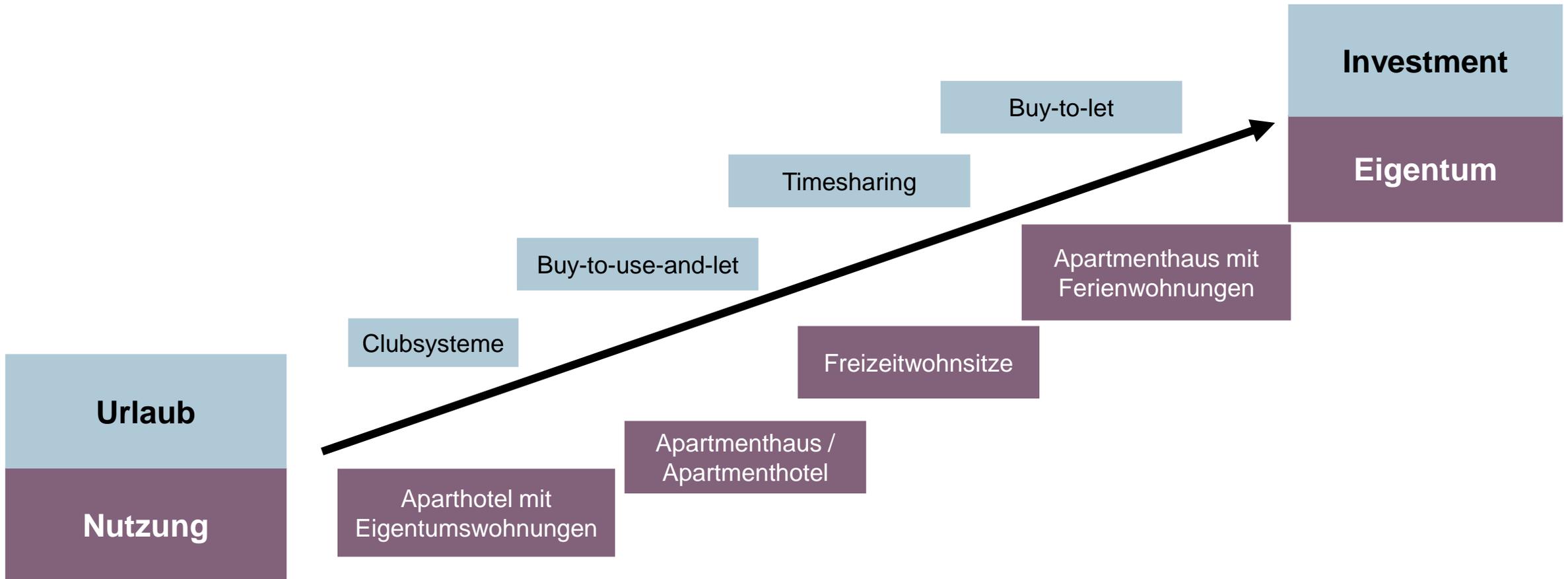
- Käufer können im Rahmen von Clubmodellen oder Tauschorganisationen – gegen jährlich anfallende Gebühr – aus mehreren Hotels oder Ferienanlagen wählen

z.B. Hapag Lloyd

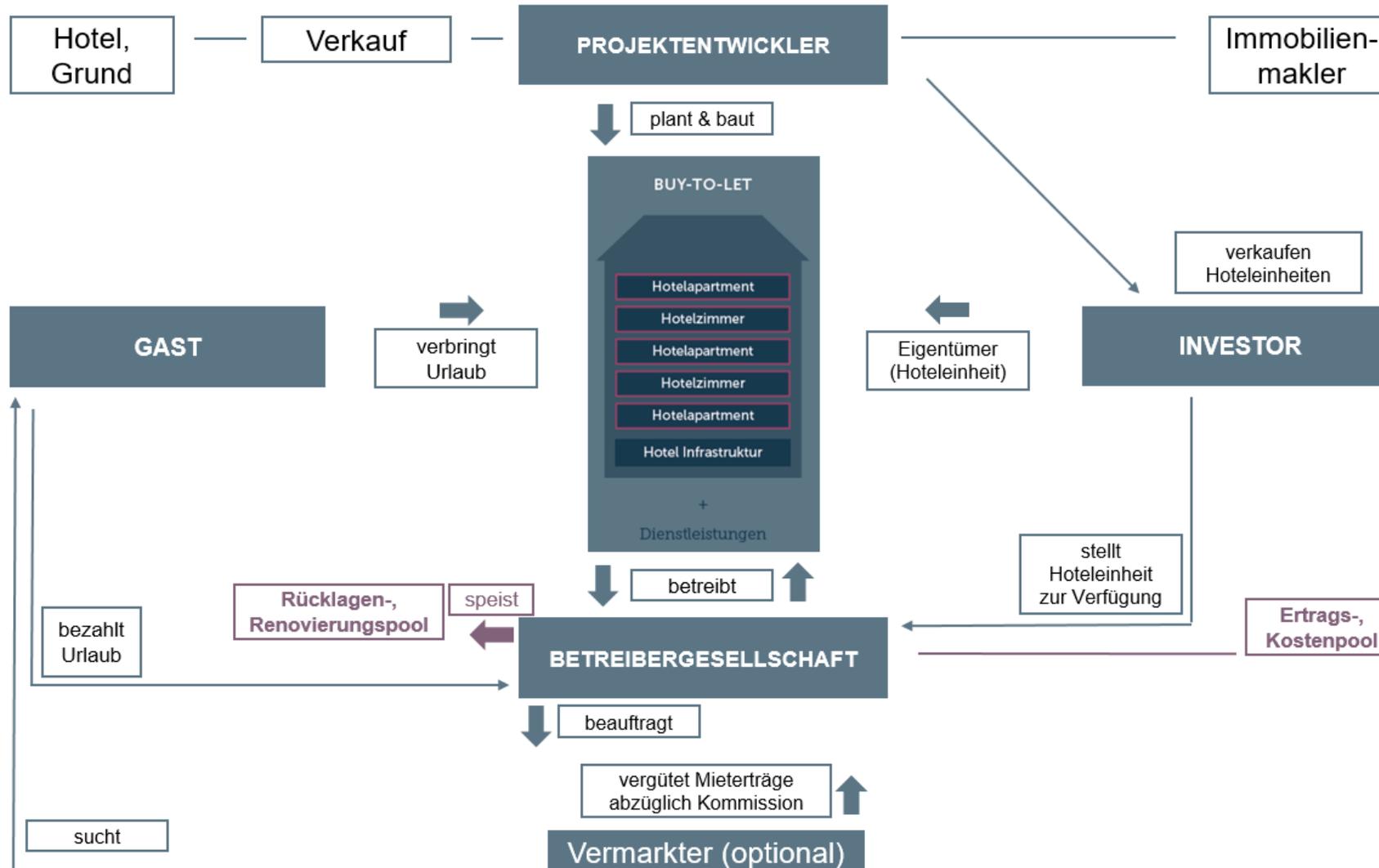
„Owner Club“ Beteiligungen

- Investoren steigen mit Eigenkapital in eine Hotelgesellschaft ein (z.B. Investorensyndikat).
 - **Investoren steigen auf Basis einer Bewertung ein (Eigenkapitalbewertung)**
 - **Investoren erhalten eine Rendite (vor FK-Tilgung) aus dem Hotelgeschäft (Operations Rendite)**
 - **Investoren Benefits werden über die EK-Haltedauer geschnürt:**
 - Room-Upgrades, Kostenlose Sportausrüstung (Leih-Ski etc.), VIP Concierge Service, Shuttle Service, Clubabende, Privatdepots als Lagerungsmöglichkeit
 - Kostenlose Übernachtungen bzw. Preisvorteile
 - Netzwerkgedanke und Mitgliederaustausch
- Unterschied zu Buy-2-let:
 - **Keine Parifizierung (Grundbuch) – Fremdkapitalbeschaffung der Investoren dadurch schwierig**
 - **Variante GmbH & Co KG : vorteilhafter aus steuerlichen Gründen und auch weil die Investoren unterschiedliches Fremdkapital beanspruchen können.**
 - **Die Abtretung von KG-Anteilen ist nicht notariatspflichtig und könnte ebenfalls treuhänderisch gemacht werden damit die Gesellschaft handlungsfähig bleibt.**

Nutzung vs. Investment



Akteure, Entwicklung und Bau bei Buy-to-let Modell



Welche Gesetze spielen bei Buy-to-let-Konzeptionen hinein

Grundverkehrsrecht

- z.B. § 17 Sbg GVG 2023 betreffend die Erklärungspflicht in Bezug auf touristische Objekte und Nutzungseinheiten
- z.B. § 11 Abs 1 Tir GVG (Erklärungspflicht, dass das Grundstück innerhalb der Frist nach Abs. 2 dem der Flächenwidmung entsprechenden Verwendungszweck zugeführt wird)

Raumordnungsrecht

- hinsichtlich der jeweiligen „passenden“ Flächenwidmung, Bestimmungen über Vertragsraumordnung im Hinblick auf Raumordnungsvertrag

Anlagenrecht

- z.B. Baurecht, gewerbl. Betriebsanlagenrecht, etc.; ggf. UVP-G 2000

Gewerberecht

- z.B. Erfordernis eines entsprechenden Befähigungsnachweises beim „Betreiber“)

WEG

- an den einzelnen Einheiten wird Wohnungseigentum begründet
- Thema: § 38 WEG – Problem der Nichtigkeit von bestimmten den WEG-Eigentümer einschränkenden Vereinbarungen

Buy-to-let – Verträge

Welche Verträge werden bei Buy-to-let-Konzeptionen zwischen den einzelnen Akteuren abgeschlossen?

RAUMORDNUNGSVERTRAG:

- zwischen Gemeinde und Grundeigentümer
- sichert die künftige Verwendung des Grundstücks für Errichtung/ Betrieb eines touristischen Betriebes.

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG:

- regelt die Rechtsbeziehungen der Wohnungseigentümer/innen untereinander.

BETREIBERVERTRAG:

- zwischen den einzelnen Eigentümern und dem „Betreiber“ (Hotelier) des touristischen Betriebs.

BEHERBERGUNGSVERTRAG

- zwischen dem „Betreiber“ (Hotelier) und dem Gast.

Welche Vertragspunkte können ein nachhaltiges Buy-to-let-Projekt mit der Gemeinde absichern? (Raumordnungsvertrag)

VERTRAGSRAUMORDNUNG:

- zB. § 18 Sbg ROG 2009 und § 33 TROG.

(RAUMORDNUNGS)VERTRAG:

- zwischen Gemeinde und Grundeigentümer.

VERWENDUNGSVERTRAG:

- soll eine widmungskonforme Verwendung von Grundstücken sicherstellen.
(hier Errichtung /Betrieb eines Beherbergungsbetriebes).

GENERELL:

In solchen Vereinbarungen können für deren Einhaltung auch „Sicherungsmittel“ vorgesehen werden.

Dazu zählen:

- Konventionalstrafen
- Vorkaufsrechte
- und dergleichen.

Apartmenthaus mit Freizeitwohnsitzen vs. Buy-to-let

	Konzeptvarianten	
	Wohnwirtschaftliches Konzept Apartmenthaus (Zweit/Freizeitwohnsitz)	Gewerbliches Konzept Investoren-/Buy-to-let- Modelle
einheitliche touristische Betreibung als Hotel	für Investoren stehen mehrere Vermieter zur Auswahl; Vermieter machen nur Gästevermittlung und keine Betreuung	ein Hotelbetreiber für die gesamte Anlage mit Referenzprojekten
Betreiber- verträge	kurzfristige Vermietungsverträge; laufend kündbar	langfristige einheitliche Verträge; unkündbar; mind. 15 bis 20 Jahre
Marketing	nur Vermietung über Plattformen, oder reines Reisebüro bzw. Apartmentvermittlung	Betreiber macht eigenes Marketing; gute Website mit Buchbarkeit; Budget für Marketing in den ersten Jahren 8 bis 10 % vom Umsatz

	Konzeptvarianten	
	Wohnwirtschaftliches Konzept Apartmenthaus (Zweit/Freizeitwohnsitz)	Gewerbliches Konzept Investoren-/Buy-to-let- Modelle
Angebot für Gäste	nur Apartmentvermietung mit Schlüsselausgabe; keine gemeldeten Dienstnehmer; keine Rezeption	Hotelleistungen und Packages werden angeboten, z.B. Frühstück, Liftkarten, Halbpension, Massage etc. Normale Rezeption
Konzessionen, Befähigungen	nicht vorhanden	Hotel- bzw. Gastgewerbekonzession vorhanden; neben Bauträgerkonzession
Haus- verwaltung	eine Hausverwaltungsfirma wird beauftragt; Behandlung wie bei Wohnungen; Abrechnung nur der Kosten	machen die Mitarbeiter des Betreibers; im Idealfall keine eigene Firma notwendig; technisch und kaufmännische Abrechnung der Erlöse und Kosten

Apartmenthaus mit Freizeitwohnsitzen vs. Buy-to-let II

	Konzeptvarianten	
	Wohnwirtschaftliches Konzept	Gewerbliches Konzept
	Apartmenthaus (Zweit/Freizeitwohnsitz)	Investoren-/Buy-to-let-Modelle
Schlüsselgewalt der Investoren	Investoren haben Apartmentschlüssel	Investoren haben keinen Schlüssel für das Apartment und buchen sich ein wie ein Gast (Reservierung)
Erlös-abrechnung	Eigennutzung wird nicht angezeigt; Zahlung pauschal. Zweitwohnungsabgabe; kein Mietenpool bei den Einnahmen; exakte Abrechnung der Ausgaben pro Wohnung; normale Eigennutzung; Investoren haben Schlüssel	Anmeldung aller Gäste durch den Hotelbetreiber; Zahlung Ortstaxe und Tourismusbeitrag; Mieterpool aller Einnahmen und Ausgaben; Investoren als Gäste; müssen Miete zahlen und werden als Gäste behandelt

	Konzeptvarianten	
	Wohnwirtschaftliches Konzept	Gewerbliches Konzept
	Apartmenthaus (Zweit/Freizeitwohnsitz)	Investoren-/Buy-to-let-Modelle
Technische Ausgestaltung, Einrichtung	alles wird extra abgerechnet wie bei Wohnungen; der Eigentümer richtet das Apartment selbst ein	Im Idealfall keine extra Zähler für Betriebskosten in den Einteilen z.B. für Strom, Wasser, Kanal, Telefon, WLAN; Apartmenteinrichtungen (Qualität und Lieferant) wird durch den Betreiber vorgegeben ("gewerbetauglich" und tauglich für Bewirtschaftung)
Vorsteuer- vergütung beim Finanzamt	keine Rückverrechnung; Darstellung als Liebhaberei; völlig frei in der Vermietung	wird beantragt; Vermietung damit 20 Jahre erforderlich

Vorteile „Buy-to-let“ und „Buy-to-use-and-let“ Investorenmodelle

- Dem Investor wird eine relativ **sichere Kaufmöglichkeit mit Renditepotential** geboten
- Der Hoteleigner kann **durch den Verkauf Kapital** (z.B. für Renovierungen, Um- und Ausbauten, etc.) generieren
- Der Hotelbetreiber hat die **Chance auf Attraktivierung und Auslastungssteigerung** seines Betriebes, **höhere Logiserträge** (abzüglich Miete an den Investor) und **Generierung von Nebenerlösen** (Food and Beverages)
- Die Tourismusregion vermeidet „kalte Betten“ von Ferienwohnungen und profitiert von einem attraktiveren und **besseren Tourismusangebot** (hypothetischer Steuerungseffekt)
- Die Länder und Kommunen partizipieren über **erhöhte Kommunalabgaben** und können auch die weitere Zersiedlung hintanhalt
- **Hohe Wertschöpfung und Arbeitsplätze** in der Planungs- und Bauphase
- Raumordnungsrechtliche Freizeitwohnsitzauflagen bleiben vertraglich in Übereinstimmung mit der Kapital- und Niederlassungsfreiheit
- **Bindung der Eigentümer** an die Destination

Herausforderungen „Buy-to-let“ und „Buy-to-use-and-let“ Investorenmodelle

- **Komplexes Regelwerk:** bei parifizierter Aufteilung der Betriebsimmobilie kommt es zu komplizierten Verträgen, zusätzlich muss der Hotelbetreiber Aufgaben wie Abrechnungen und Rechenschaftsberichte erfüllen
- **Finanzierung:** es kann zu Renditeproblemen kommen
- **Betriebliche Schwächen:** Der Umgang mit verschiedenen Investoren kann zu betrieblichen Nachteilen führen, bspw., wenn Einheiten auf Grund von Eigennutzung nicht vermietet werden können.
- **Struktureller Hotelbetrieb:** baulich sollte die Immobilie auf ein Hotelbetriebskonzept ausgerichtet sein
- **Kosten- und Ertragsverteilung:** durch die Parifizierung werden einzelne Zimmer vom Hotelbetrieb gelöst. Die Eigentümer wünschen sich Rendite aus der Vermietung und sind wenig an Refinanzierung im Hotelbetrieb interessiert. Es empfiehlt sich eine Rücklagenvereinbarung!
- **Kontrolle:** Überprüfung der Eigennutzung, damit Investorenmodelle nicht zu Freizeitwohnsitzen werden

Eigennutzung

Salzburg

- Begriff der touristischen Beherbergung in § 5 Z 15 ROG 2009:

„Die Beherbergung von Gästen in Beherbergungsbetrieben oder Privatunterkünften (Privatzimmervermietung, tage- oder wochenweise Vermietung von Wohnungen), wobei Eigennutzungen oder Verfügungsrechte über Wohnungen, Wohneinheiten oder Wohnräume, die über den typischen Beherbergungsvertrag hinausgehen, die Annahme einer touristischen Beherbergung ausschließen.“

- Literatur sieht dies streng.

Tirol

- § 13 ABS 2 TROG:

- *„Im Rahmen der Vorschriften über Freizeitwohnsitze sind Gastgewerbebetrieben zur Beherbergung von Gästen jene Räumlichkeiten nicht zuzurechnen, an denen*
- *a) Wohnungseigentum besteht, sofern dieses vom Eigentümer oder von seiner Familie selbst genutzt wird oder*
- *b) Verfügungsrechte bestehen, die über den üblichen Inhalt gastgewerblicher Beherbergungsverträge hinausgehen.“*

- Diese Räume sind somit Freizeitwohnsitze, auch wenn sie räumlich und organisatorisch in einem gewerblichen Beherbergungsbetrieb integriert sind.

Buy-to-let – Beispiele AlpenParks

Hotel Alpina in Seefeld/T



Hotel	Eigentum	Betrieb (Betreiber-gesellschaft)	
Hotel Alpina, 3 Sterne Hotel	Privat	Fam. Marcati	Die Fam. Marcati betreiben mehrere Hotels in Seefeld in Tirol (z.B. Lärchenhof)



Buy2let Kooperation

Ziel	
Schuldfreier Betrieb und neues Hotel	Beispiel dafür, wie bestehende eine Eigentümerfamilie gemeinsam mit AlpenParks ein neues Konzept umsetzt.

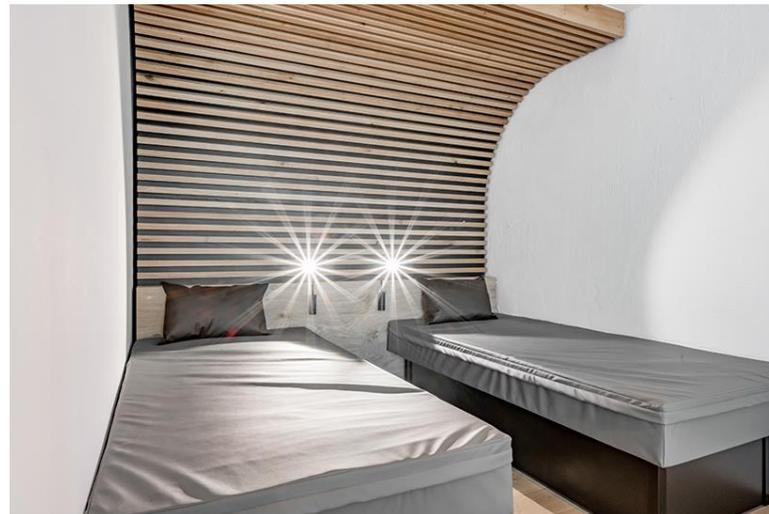
Planung + Bau (Projektentwickler)	Eigentum	Betrieb (Betreiber-gesellschaft)	Vermarktung, Marketing, Standards, Rechnungswesen, Abrechnung
<p>Gemeinsame Projekt- und Baugesellschaft</p> <p>Betriebsgesellschaft</p>	<p>50 % AlpenParks 50 % Marcati</p> <p>AlpenParks Marcati Immobilien GmbH</p>	<p>50 % AlpenParks 50 % Marcati</p> <p>Operative Führung: Mario Marcati</p> <p>AlpenParks Seefeld GmbH</p>	<p>AlpenParks</p>

AlpenParks Seefeld

- 44 Appartements in Dorfcharakter inkl. Parkplätze und Inventarpaket verkauft an Investoren + Betreibervertrag
 - Kleines Resort
 - Infrastruktur wie Rezeption, Lagerräume, Restaurant und Mitarbeiterzimmer im Eigentum zurückbehalten
- Konzept 2017, Verkauf 17/18
 - Bauzeit Sommer 2018 bis Sommer 2020
 - Einzelausschreibungen, keine Baukostenüberschreitungen
- Eigentümer können in verfügbaren Einheiten selber nächtigen (Beherbergungsvertrag), keine Schlüsselhoheit
 - → Im Vordergrund steht das Investmentmotiv.
- Betrieb seit Sommer 2020:
 - Trotz Corona jetzt schon 2023 ca. 4,5 % Rendite für Investoren, hohe Zufriedenheit
- Pooling-Modell: Mieteinnahmen aller Einheiten werden gesammelt. Nach Abzug von Beiträgen, die in einen Erneuerungs- und Sanierungsfonds fließen, sowie den Verwaltungs- und Betriebskosten werden Einnahmen anteilmäßig an die Eigentümer ausgeschüttet.
- Instandhaltungskosten der Einheiten für Abnutzung und Schäden durch Vermietung werden durch Betriebsgesellschaft getragen.
- Eigentümer haben Möglichkeit, Hoteldienstleistungen in Anspruch zu nehmen, die als Extraleistungen separat verrechnet werden, z.B. Zimmerservice, Kinderbetreuung oder das Benutzen der Wellnessanlage.







Buy-to-let – Rechtliche Rahmenbedingungen

Relevante Begriffsbestimmungen: Vergleich Salzburg und Tirol

Salzburg	Tirol
<p>APARTMENT:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für den vorübergehenden Aufenthalt bestimmt • zumindest ein Wohnschlafzimmer oder getrennte Wohn- und Schlafzimmer, <u>eine Küche/Kochnische</u> und Sanitärebereich ODER • <u>Wohnungseigentum nach WEG begründet</u> (Nach den Gesetzesmaterialien fallen auch Chalets, Chaletdörfer ua darunter) 	<p>CHALETS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • frei stehende Gebäude mit jeweils höchstens 25 Betten • Teil eines Gastgewerbebetriebes zur Beherbergung von Gästen
<p>APARTMENTHAUS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mindestens ein Apartment zur Beherbergung von Gästen • kein Apartmenthotel oder Teil eines solchen 	<p>CHALETDORF:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gastgewerbebetrieb zur Beherbergung von Gästen, • zumindest fünf Chalets, • in einem räumlichen Naheverhältnis und • eine Einheit im Hinblick auf ihre einheitliche Gesamtplanung oder ihre Zugehörigkeit zum selben Betrieb
<p>APARTMENTHOTEL:</p> <ul style="list-style-type: none"> • räumliches Naheverhältnis • Funktionale oder wirtschaftliche Einheit • Geeignete Räumlichkeiten zur Erbringung hoteltypischer Dienstleistungen <ul style="list-style-type: none"> • Empfang der Gäste: mind 40 m² • Verabreichung von Speisen und Getränken (gestaffelt nach Anzahl der Gästezimmer) 	
<p><u>Konsequenz:</u> Apartmenthäuser und Apartmenthotels in bestimmten Bauland-Kategorien (RW, EW, FW, KG, LK, DG, BE) erst nach Kennzeichnung der Flächen gemäß § 39 Abs 2 ROG 2009 zulässig Zulässig aber auch etwa in der Kategorie „Beherbergungsgroßbetrieb“ bzw „Sonderfläche“. Hier braucht es dann keine Kennzeichnung nach § 39 Abs 2 ROG 2009.</p>	<p><u>Konsequenz:</u> Chaletdörfer nur auf gewidmeten Sonderflächen zulässig „Unbeschadet § 48“ dh auch auf Sonderfläche Beherbergungsgroßbetrieb zulässig</p>

Exkurs Salzburg: Chalets/Chaletdörfer und touristische Entwicklungen im neuen LEP 2022

Neue zentrale Begriffe

- **Freiraum**
- **Hauptsiedlungsbereich**

Die Neuausweisung von Bauland für touristische Entwicklungen außerhalb des Hauptsiedlungsbereiches ist nur mit besonderer Begründung möglich.

„Im Bereich des Freiraums sind Neuausweisungen von Bauland für touristische Neuentwicklungen, welche aufgrund ihrer Ausgestaltung (ZB Freistehende Häuser usw.) bzw. Betriebskonzeptes zu einem hohen Flächenverbrauch führen (ZB Chalets, Apartmenthäuser etc.) nicht zulässig. Bei einem bestehenden touristischen Betrieb sind Erweiterungen (ZB Chalets, Apartmenthäuser etc.) nur in einem untergeordneten Ausmaß möglich.“ (siehe Pkt 4.3.1).

Verfassungskonformität kritisch zu sehen (eigener Wirkungsbereich der Gemeinden)

Gesetzliche Grenzen für Freizeitwohnsitze

Salzburg

ZWEITWOHNUNG-BESCHRÄNKUNGSGEMEINDEN:

- Gemeinden, in denen der Anteil an Wohnungen, die nicht als Hauptwohnsitz verwendet werden, 16% des gesamten Wohnungsbestandes in der Gemeinde übersteigt.

ZWEITWOHNUNG-BESCHRÄNKUNGSGBIET:

- Kennzeichnung im Flächenwidmungsplan der Gemeinde.
- Eine solche Kennzeichnung kann erfolgen, wenn diese zur Versorgung der Bevölkerung mit geeigneten Wohnungen für Hauptwohnsitzzwecke **ODER**
- zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die örtlichen Siedlungs- Sozial- oder Wirtschaftsstrukturen erforderlich ist.

KONSEQUENZ:

In beiden ist die Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnung nur in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten zulässig.

Tirol

• §§ 13 ABS. 3 UND 5 TROG

„ (3) Als Freizeitwohnsitze dürfen nur mehr Wohnsitze verwendet werden,

- a) die in der Zeit vom 1. Jänner 1994 bis einschließlich 31. Dezember 1999 nach den jeweils in Geltung gestandenen raumordnungsrechtlichen Vorschriften oder nachträglich nach § 17 als Freizeitwohnsitze angemeldet worden sind und für die eine Feststellung über die Zulässigkeit der Verwendung des betreffenden Wohnsitzes als Freizeitwohnsitz vorliegt

ODER

- b) für die eine Baubewilligung im Sinn des § 4 Abs. 1 des Gesetzes über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gebäuden im Freiland, LGBl. Nr. 11/1994, vorliegt.

Darüber hinaus dürfen neue Freizeitwohnsitze im Wohngebiet, in Mischgebieten, auf Sonderflächen für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen sowie nach Maßgabe des § 44 Abs. 6 auf Sonderflächen für Hofstellen geschaffen werden, wenn dies für einen bestimmten Bereich durch eine entsprechende Festlegung im Flächenwidmungsplan für zulässig erklärt worden ist. Hierbei ist die dort höchstzulässige Anzahl an Freizeitwohnsitzen festzulegen.“

„ (5) Die Schaffung neuer Freizeitwohnsitze nach Abs. 3 zweiter Satz darf nicht mehr für zulässig erklärt werden, wenn

- a) der Anteil der aus dem Verzeichnis der Freizeitwohnsitze nach § 14 Abs. 1 sich ergebenden Freizeitwohnsitze an der Gesamtzahl der Wohnungen entsprechend dem endgültigen Ergebnis der jeweils letzten Gebäude- und Wohnungszählung 8 v. H. übersteigt **ODER**

- b) im örtlichen Raumordnungskonzept zu Gunsten der Vorsorge für den geförderten Wohnbau eine Festlegung nach § 31a Abs. 1 erster Satz besteht oder eine solche Festlegung ausschließlich deshalb unterblieben ist, weil Grundflächen, die als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau in Betracht kommen, nicht zur Verfügung stehen.“

Gesetzliche Grenzen für Freizeitwohnsitze

Salzburg

MÖGLICHE AUSNAHMEN:

zB. „bereits vor dem 01. März 1993 für Zwecke des Urlaubs, des Wochenendes oder andere [...] als Zweitwohnung verwendet worden“.

Tirol

Ausnahmebewilligung gemäß § 13 Abs 8 TROG

Die Ausnahmebewilligung ist nur zu erteilen:

- a) auf Antrag des Erben oder Vermächtnisnehmers, wenn die Voraussetzungen nach § 5 lit. a des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996, [LGBl. Nr. 61/1996](#), in der jeweils geltenden Fassung vorliegen und der betreffende Wohnsitz dem Antragsteller oder anderen Personen nicht anderweitig der Befriedigung eines Wohnbedürfnisses dient,
- b) auf Antrag des Eigentümers des betreffenden Wohnsitzes oder des sonst hierüber Verfügungsberechtigten, wenn ihm aufgrund geänderter Lebensumstände, insbesondere aufgrund beruflicher oder familiärer Veränderungen, eine andere Verwendung des Wohnsitzes nicht möglich oder zumutbar ist, der Wohnsitz anderen Personen nicht anderweitig der Befriedigung eines Wohnbedürfnisses dient und der Antragsteller insbesondere im Hinblick auf seine persönlichen oder familiären Verhältnisse oder seine Rechtsbeziehung zum Wohnsitz ein Interesse am Bestehen des Wohnsitzes hat.

Konsequenzen für einen Beherbergungsgroßbetrieb – Kapazitätsgröße

Salzburg

BEHERBERGUNGSGROSSBETRIEBE:

- sind Bauten für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen mit mehr als 120 Gästezimmern ODER 240 Gästebetten.
- Gästezimmer sowie Gästebetten mit mehreren Bauten sind zusammenzuzählen, wenn die Bauten in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und eine funktionale oder wirtschaftliche Einheit bilden.

- LEX SPECIALIS BEHERBERGUNGSGROSSBETRIEBE:
(dh. mit Erreichung entsprechenden Zimmern/Betten notwendig)
- Herabsetzung der höchstzulässigen Zahl der Gästezimmer und Gästebetten auf die Hälfte auf Antrag.
zB. Stadt Salzburg, Gemeinde Kaprun.
- Festlegung der höchstzulässigen Anzahl der Gästezimmer bei der Ausweisung.

Tirol

BEHERBERGUNGSGROSSBETRIEBE:

- sind Gastgewerbebetriebe mit mehr als 150 Betten zur Beherbergung von Gästen.
- Betten zur Beherbergung von Gästen in mehreren Gebäuden sind zusammenzuzählen, wenn die Gebäude in einem räumlichen Naheverhältnis stehen **UND**
- im Hinblick auf ihre einheitliche Gesamtplanung oder ihre Zugehörigkeit zum selben Betrieb eine Einheit bilden.

- Beherbergungsgroßbetriebe sind nur auf Grundflächen zulässig, die als Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe gewidmet sind.
- Festlegung der höchstzulässigen Anzahl der Gebäude bzw. Betten bei der Ausweisung.
- Festlegung des Mindestausmaßes jener Flächen, die im Rahmen des jeweiligen Betriebes für zusätzliche, vorrangig auf die Bedürfnisse der Gäste ausgerichtete Angebote in den Bereichen der Gastronomie, der sonstigen Dienstleistungen und des Handels zur Verfügung stehen müssen.

Buy-to-let – Stärken/Schwächen

Stärken und Schwächen von Eigentums- und Betriebsformen

Berghotels	Eigentümerhotel	Trennung von Eigentum und Betrieb	Investoren-/Buy-to-let Modelle
Entwicklungsphase	Wenig Impulse für neue Projekte	Mehr Projektentwicklungen dank funktionaler Aufteilung.	Wie bei „Trennung von Eigentum und Betrieb“
Finanzierung	Schwierig auf Grund hohen Kapitalbedarfs. Limitierte Verfügbarkeit von Fremdkapital zufolge tiefen Belehnungsgrenzen. Kein Zugang zu (institutionellem) Eigenkapital.	Verbreiterte Finanzierungsbasis als Eigentümerhotel dank Erschließung von leistungsfähigen externen Finanzierungsquellen.	Verbreiterte Finanzierungsbasis dank Aufspaltung auf eine Vielzahl von Investoren.
Betrieb	Vorteil der einheitlichen betrieblichen Betrachtung. Nachteil der limitierten Vermarktungskraft. Hohe Betreiberrisiken.	Geringere Betreiberrisiken. Unter Umständen höhere Auslastung dank höherer Vertriebskraft und Markenzugehörigkeit.	Höhere Betriebskosten und Komplexität.
Laufender Unterhalt und Instandsetzung	Erleichtert dank einheitlicher Betrachtung. Oft finanziell nicht tragbar.	Kann nach bekannten Standardmodellen zwischen Eigentümer und Betreiber geregelt werden. Bei fehlender Rendite Betrieb nicht direkt betroffen.	Komplexe Verträge erforderlich. Primat des Hotelbetriebes vor den Buy-to-let-Einheiten der Eigentümer (Instandhaltungskosten)
Devestition	Schwierig zufolge tiefer Rendite und oft fehlenden Finanzierungsvoraussetzungen auf Käuferseite.	Einfacher als bei Eigentümerhotels, falls rentabler Betrieb.	In der Regel schwierig für Condominium-Eigentümer (fehlender Sekundärmarkt und keine Erfahrungen im Primärmarkt)

Erfolgskriterien

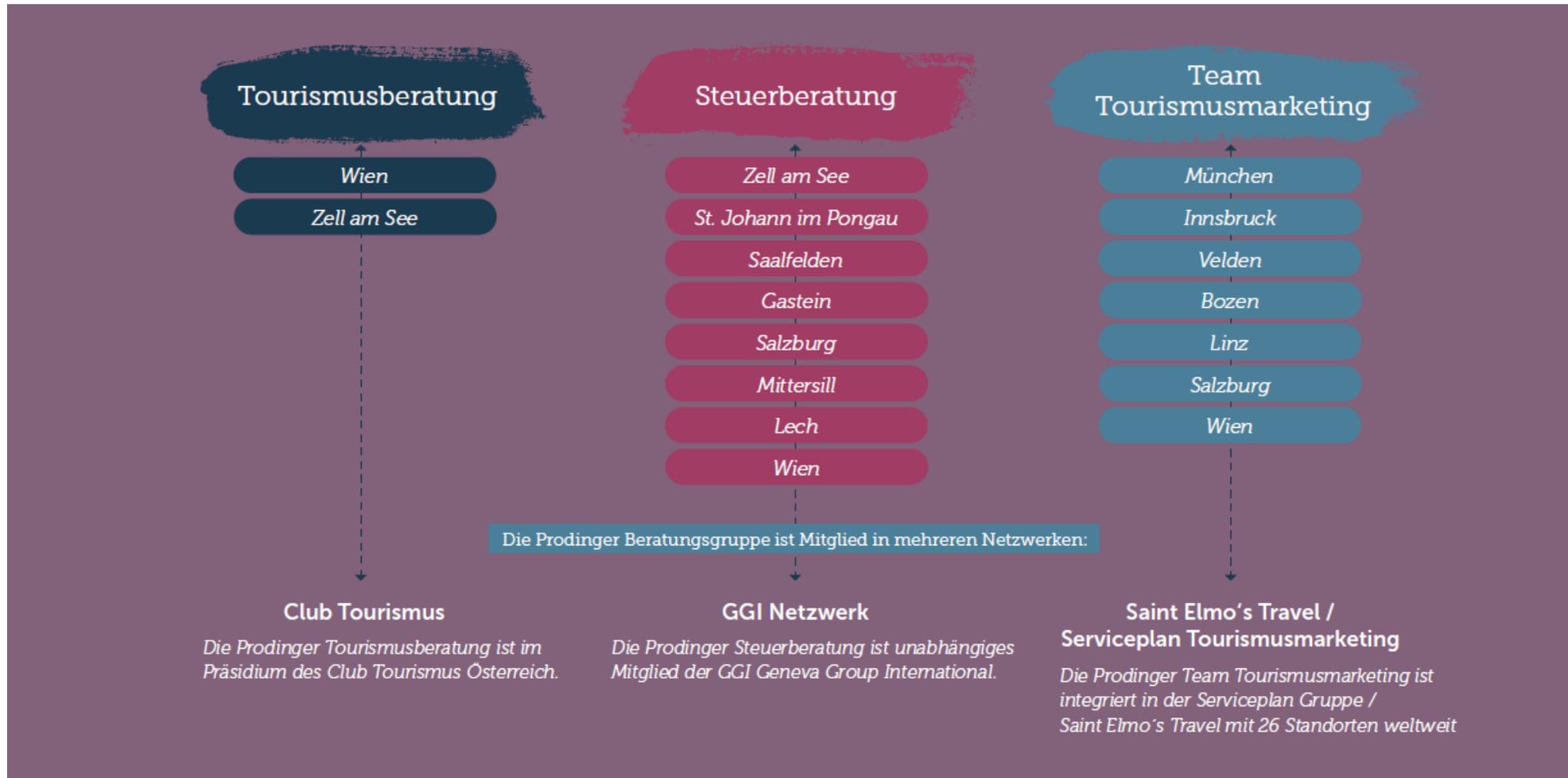
- **Einheitliche, touristische Betreuung** als Hotel,
- **bei Fremdbetreibung** müssen langfristige **einheitliche Miet- und Betreiberverträge** von mind. 15 Jahren vorliegen,
- der Betreiber führt ein **eigenes Marketing** (Homepage, Reservierungssystem etc.) durch,
- **Allgemeinflächen** sind im **Eigentum des Betreibers**,
- **Dienstleistungen und touristische Nebenleistungen** (Frühstück, Halbpension und touristische Dienstleistungen) müssen **zur Verfügung** stehen,
- **Hotel- bzw. Gastgewerbekonzession** sind vorhanden,



Erfolgskriterien

- die **Hausverwaltung** wird von den Mitarbeiter des Hotelbetriebes übernommen,
- die Investoren (Eigentümer von Einheiten) haben **keine Schlüsselhoheit** für die Einheit und buchen an der Rezeption,
- Anmeldung aller Gäste durch den Hotelbetrieb (inkl. **Ortstaxenpflicht**),
- die Betriebsfunktionalität wird mit einem **Mietenpool aller Einnahmen, Ausgaben und Rücklagen** sichergestellt,
- Eigentümer von Einheiten **bezahlen Logismieten**;
- **das Gebäude eines Hotelbetriebes sowie dessen Einrichtung und technische Ausstattung müssen dem Standard und der Qualität eines Hotelbetriebes entsprechen** (keine extra Zähler für Betriebskosten etc.)

Prodinger Beratungsgruppe



„Das niedrige Zinsniveau hat ein Ablaufdatum. Um das künftige Wohlergehen eines Betriebes zu sichern, gilt es, sich heute über alternative Finanzierungsformen zu informieren.“

Thomas Reisenzahn

Prodinger Tourismusberatungs GmbH

Parkring 12/80 b, 1010 Wien

Professor-Ferry-Porsche-Straße 28, 5700 Zell am See

Tel: +43 1 890 730 9, +43 6542 736 61-1644

tourismusberatung@prodinger.at, www.prodinger-tourismusberatung.at

Die Prodinger Beratungsgruppe ist Mitglied in mehreren Netzwerken.

Die Prodinger Steuerberatung ist unabhängiges Mitglied der GGI Geneva Group International.

Die Prodinger Tourismusmarketing ist integriert in der Serviceplan Gruppe / Saint Elmo's Travel mit 26 Standorten weltweit.