



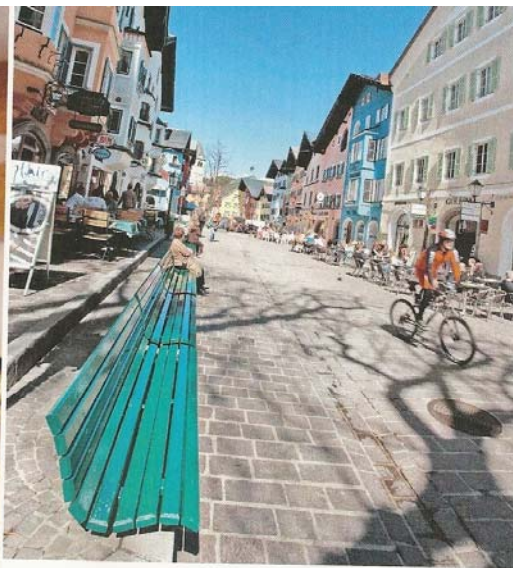
Alpines Idyll. Drinnen ist's schön rustikal, draußen auch. Luxusimmobilien sind in Kitzbühel kostspielig, und Freizeitwohnsitze kosten noch etwas mehr.

# DER BERG

ruft

Will man in KITZBÜHEL ein eigenes Plätzchen ergattern, sollte man wissen, wie man vorgeht. Speziell, was Wohnsitze und Widmungen betrifft.





In so manchem (Immobilien-)Paradies dieser Welt könnte es bald ungemütlich werden. Die Malediven, Mauritius und die Seychellen etwa gefährdet der Klimawandel – das Meer könnte sich die Eilande wieder einverleiben. Aber auch hoch oben in den Bergen, in Kitzbühel beispielsweise, droht so einigen temporären Bewohnern Ungemach. In diesem Fall aber eher von juristischer denn von maritimer Seite. Dem Hort der Alpenwelt könnte von Amtsseite Ärger ins Haus stehen. Denn die Definition des Freizeitwohnsitzes hat in Tirol nach wie vor Bestand, und wer als EU-Bürger Eigentum in der schönen Gamsstadt erwerben möchte, muss schriftlich erklären, wie die Immobilie genutzt werden soll: als Hauptwohnsitz, strikt verbunden mit dem Lebensmittelpunkt, als reines Investment (und somit vermietet oder auch leer stehend). Oder eben als Ferienwohnung – so die Immobilie über die dazugehörige Widmung verfügt.

**Alt, aber gut.** „Der gewidmete Freizeitwohnsitz ist ein Relikt aus einer vergangenen Zeit“, sagt Immobilienmaklerin Karin Gornik. Denn während das begehrte Zertifikat in den 1960er- und 1970er-Jahren recht freizügig vergeben wurde, steht das Land seit den 90ern auf der Bremse. Es wird zwar viel Luxuriöses gebaut, die Gabe der reinen Feriennutzung jedoch strikt verwehrt. Diese Praxis provoziert im Wesentlichen zwei Effekte: Die verbleibenden Freizeitobjekte sind sehr begehrt, stehen hoch im Kurs, nicht zuletzt, weil sie aufgrund ihres Alters oft auch die besten Lagen beherrschen. „Hier kosten die begehrten, weil gewidmeten Freizeitwohnsitze noch einmal zwischen zehn und 20 Prozent mehr als die Immobilien mit dem Charakter des Hauptwohnsitzes“, sagt der Kitzbüheler Immobiliensachverständige Christian Neumayr. Dafür besitzen die Immobilien aufgrund des Alters wiederum einen ganz eigenen Charakter, versprühen oft musealen Charme und erzählen alle eine Geschichte – nicht selten die vom Scheitern. Da steht zum Beispiel in Aurach ein hübsches Häuschen, das einst zum ansehnlichen Imperium eines Wiener Installateurs gehörte. Was damals als Herberge für illustre Gäste diente, steht jetzt wieder zum Verkauf, inklusive rot-weiß-roter Fensterläden, Freitreppe und handgeschnitzter Giebel. „Solche Arbeiten >>

Alexander Hof  
IMMOBILIENKANZLEI



Seebaugründe am Atters



Luxusvilla – Stadt Salzburg



Stadhäuser in Salzburg



Bauernhaus mit Seegrund



Wohnungen in Salzburg, Altstadtnähe



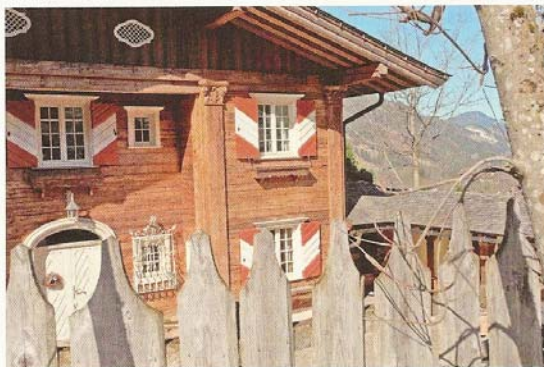
Über 20 Schlösser in ganz Österreich

Hofhaymer Allee 40a  
A-5020 Salzburg  
Tel. +43/662/829 500-0  
office@immobilien-kurz.at  
www.immobilien-kurz.at



Expressive Farben. In den Appartements – und auf der Flaniermeile „Vorderstadt“ sowieso.

Wie aus dem Heimatfilm. Ein Stück Geschichte, hier ein Freizeitwohnsitz in Aurach.



leisten sich Bauherren heute nur noch selten“, sagt Gornik.

Entscheidend sei nach wie vor die Lage, verbunden mit dem Blick auf die alpine Glamour-Metropole. So ein Panorama bietet etwa der Balkon rund um das sanierungsbedürftige Appartement im ersten Stock einer Bauernhausreplik aus den 80ern. Die Stadt zu Füßen, die Streif voraus, das Kitzbüheler Horn rechts um die Ecke und den ganzen Tag Sonne – großartig. Das entschädigt für den Blick zurück in die Wohnung, aus der wirklich alles rausmuss, damit es nicht so düster ist – und gleichzeitig könnte man auch gleich etwas Stil hereinbringen. „Da muss der neue Besitzer doch noch einiges investieren, um sich entsprechend einzurichten“, so die Fachfrau.

**Märchenhaft ruhig, auch in der Krise.** Direkter formuliert: Hässliches muss nicht billig sein. Was in anderen Gefilden den Preis eventuell drücken würde, hat in der Hauptstadt des Alpen-Chics kaum Gewicht. Selbst eine Wirtschaftskrise von angeblich globaler Dimension beeinträchtigt nicht wirklich die märchenhafte Ruhe der hiesigen Immobilienpreise. Eher das Gegenteil ist der Fall, das zeigt die aktuelle Entwicklung: „Kitzbühel kam ohne Schrammen durch die Krise, die Kurse blieben stabil, und die Grundstückspreise ziehen sogar schon wieder leicht an“, sagt Neumayr.

Kitzbühel also eine Insel der Seligen? Vielleicht, wenn da nicht die Sache mit den Wohnsitz wäre. Denn formal sind die Hüter des Gesetzes streng. Und real auch, bei „Razzien“ gegen vermeintliche Falscherklärer, die ihren Hauptwohnsitz dann doch nicht immer nutzen. Die letzte Amtsattache liegt vier Jahre zurück, da kamen die Beamten im Sommer und klopfen oftmals vergebens an den Türen. Was zu einigen Anzeigen führte. Denn die von der Tiroler Raumordnung erlaubte Quote von maximal acht Prozent Freizeit-

## Die Stadt zu Füßen, die **Streif** im Blick – das ist Wohngefühl auf Kitzbühelerisch.

wohnsitzen pro Gemeinde dürfte in Kitzbühel dezent überschritten sein. Wobei darunter auch etliche ungewidmete zu finden sein sollen. Weil man doch trotz des dubiosen Gesetzes ein wenig legal sein möchte und wenigstens brav die jährliche Abgabe für Freizeitwohnsitze zahlt.

**Drehbuch statt Krimi.** Doch vielleicht ist ja zukünftig mehreren semilegalen Bewohnern das Behörden-glück hold, indem sie exemplarisch unter die Aktrixen-Exegese des Arbeitswohnsitzes fallen. Uschi Glas hat das beispielsweise in Kitzbühel geholfen. Zur Definition: Liest eine Schauspielerin dort ein Drehbuch zum Rollenstudium, dient die Lektüre der Arbeit. Liest sie aber einen Krimi, so sei das eine Freizeitbeschäftigung. Darum stehen bei so manchem nur Skripten im Regal, die anderen lassen den Börsenticker auf dem Laptop laufen oder rufen einmal täglich in der Firma an. Auch in Ski- oder Badehose.

Wie sich die Situation rund um Freizeit-, Haupt- und Arbeitswohnsitz weiterentwickelt, bleibt spannend. Schließlich wird nun schon überprüft, ob diese Regelungen auch EU-konform sind... ■