



Фоток © Freepik

НОВЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ НА КРАТКОСРОЧНУЮ АРЕНДУ ЖИЛЬЯ В ВЕНЕ

ВЕНА УЖЕСТОЧИЛА ПРАВИЛА
КРАТКОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ С ИЮЛЯ 2024 ГОДА
В РАМКАХ БОРЬБЫ ПРОТИВ
ОНЛАЙН-ПЛАТФОРМ, ТАКИХ КАК AIRBNB

С 1 июля 2024 года в Вене вступили в силу **новые строгие правила для краткосрочной аренды жилья через онлайн-платформы**, такие как Airbnb. Эти меры направлены на регулирование использования жилых помещений для туристических целей и улучшение жилищной ситуации для местных жителей. Согласно новой поправке, краткосрочная сдача жилья в аренду через онлайн-платформы **будет ограничена суммарным сроком в 90 дней в**

календарном году, и это правило распространяется только на объекты, которые являются основным местом жительства арендодателя.

Эти изменения отражают стремление властей решить проблемы, вызванные массовым туризмом, такие как ухудшение качества жизни и рост арендных ставок. Аналогичная ситуация наблюдается в Барселоне. Однако в отличие от Барселоны, где массовый туризм оказал сильное влияние на рынок жилья, около 45 % жилого фонда Вены либо финан-

сируется государством, либо находится в муниципальной собственности, и эти объекты сдавать в краткосрочную аренду запрещено.

Первая поправка к строительным нормам, запрещающая коммерческую краткосрочную сдачу жилья в аренду в жилых зонах Вены, была принята еще в 2018 году. По мнению экспертов, эта мера оказалась эффективной, но требует дальнейшего ужесточения.

Теперь **при сдаче жилья в аренду более чем на 90 дней в календарном году требуется специальное разрешение**, включающее согласие всех совладельцев здания и соблюдение ряда определенных условий. Процесс получения разрешения является сложным и будет строго контролироваться местными властями. В случае выявления нарушений **штрафы могут достигать 50 тыс. евро**.

Также будет введена **обязательная регистрация всех объявлений о сдаче жилья на платформах краткосрочной аренды**, как того требует новая директива Европейского союза. Каждое такое объявление должно будет иметь регистрационный номер, который выдается только при соблюдении всех требований.

Следует отметить, что новые правила вызвали значительное сопротивление со стороны арендодателей. Многие из них активно выступают против нововведений, считая, что эти меры ставят под угрозу их доходы и не приведут к увеличению доступного жилья для долгосрочной аренды. Пытаюсь смягчить влияние новых

законов, арендодатели теперь сдают свои объекты на срок не менее 29 дней, что не подпадает под определение краткосрочной аренды, пишут порталы orf.at и heute.at.

Новые ограничения и исключения из них приведены на сайте венской мэрии (<https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/merkblatt-verwendung-wohnungen-kurzzeitvermietung.pdf>). Давайте изучим их более детально.

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ КВАРТИР ДЛЯ КРАТКОСРОЧНОЙ СДАЧИ В АРЕНДУ

С принятием поправок к строительным нормам Вены (*Bauordnungsnovelle 2023*) в 2023 году были введены новые ограничения на использование жилых помещений для краткосрочной аренды на всей территории города. Правила получения разрешений на сдачу жилья в жилых зонах, согласно

§ 7a строительных норм Вены (*§ 7a der Bauordnung für Wien*), были ужесточены.

По-прежнему разрешается временная краткосрочная сдача жилья в аренду **на срок не более 90 дней в календарном году** – при условии уплаты туристического налога (*Ortstaxe*) и **сохранения за хозяином постоянного места жительства по этому адресу**. Случаи, когда люди в рамках «*Home Sharing*» сдают свои собственные жилые помещения на срок до 90 дней в году, чтобы немного заработать, не подпадают под действие новых правил. Таким образом, например, студенты могут продолжать сдавать свои квартиры во время каникул. Однако в таких случаях необходимо учитывать возможные обязательства из других областей права (например, требование платить туристический налог).

Поскольку юридические лица не имеют места жительства, они не могут ссылаться на это исключение из правил, касающее-



фото: © Freepik

ся разрешения на сдачу жилья в аренду на срок не более 90 дней.

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ ПРАВИЛ

Разрешение на сдачу в аренду согласно § 129 Abs. 1a BO – вне жилой зоны

С **1 июля 2024 года** даже квартиры вне жилых зон допускается сдавать в краткосрочную аренду (свыше 90 дней в календарном году) только при наличии временного разрешения, которое выдается

Анастасия Митрофанова **N M C** | \$
Русскоговорящий адвокат Neulinger Mitrofanova Cevović
 Rechtsanwältinnen OG

- правовой аудит документов
- регистрация фирм
- сопровождение сделок с недвижимостью
- иммиграционное право/гражданское право
- семейное право/трудовое право
- уголовное право и другие правовые вопросы

1020 Wien, Taborstraße 11B | T +43 1 235 03 42
 mobil + 43 660 235 03 41 | F +43 1 235 03 42 10
 office@nmc-anwaelte.at | www.nmc-anwaelte.at

graf patzsch taucher

специалисты по недвижимости
 открытие фирм и представительств

адвокат говорит по-русски

Brucknerstrasse 2/4, 1040 Wien
 Тел +43 1 535 48 20, Факс +43 1 535 48 20 – 44
 e-mail office@gpra.at, www.gpra.at

steuerexperten.at
www.steuerexperten.at

Регистрация всех видов бизнеса в Австрии
 Бухгалтерское и налоговое обслуживание
 Юридические услуги
 Получение и продление ВНЖ в Австрии
 Перевод активов и сделки с недвижимостью

Первая консультация бесплатно!
 +43 1 512 50 09 16

СТРАХОВОЙ АГЕНТ И КОНСУЛЬТАНТ ПО ВОПРОСАМ СТРАХОВАНИЯ

СТРАХОВАНИЕ - ЛИЗИНГ

Тел.: +43 (0) 1 890 10 94 доб. 10
 Факс: доб. 99
 Taborstraße 54, 1020 Wien

m.tabachnik@versicherungseck.at
www.versicherungseck.at

ВАШ СПЕЦИАЛИСТ ПО МЕДИЦИНСКОМУ СТРАХОВАНИЮ ДЛЯ ВАШЕГО ВИДА НА ЖИТЕЛЬСТВО.
 Широкое покрытие, гарантированное исполнение обязательств.
 Мы также готовы сотрудничать с вашим адвокатом.

Заверенные переводы документов
Немецкий, русский и армянский языки

Судебный присяжный переводчик Лариса Дибергер
Также срочные заказы
Тел.: 0699 / 11 74 95 25
E-mail: larissa.dieberger@gmail.com
В центре Вены

УСЛУГИ И КОНСУЛЬТАЦИИ РИЕЛТОРА

КУПЛЯ-ПРОДАЖА И АРЕНДА НЕДВИЖИМОСТИ В АВСТРИИ КЛАССА ЛЮКС
Бесплатная оценка недвижимости на продажу!
 Риелтор с действующей лицензией и суд.-серт. переводчик рус. яз. маг. Ина Бодоссова

+43 (0) 664 277 57 42
www.a-class.at

CLASS Real Estate



Фото: © Freepik

в соответствии с § 129 Abs. 1a BO на срок **до пяти лет**.

Для получения такого разрешения необходимо выполнить ряд критериев, среди которых:

- ▶ Квартира не должна находиться в жилой зоне или в категориях целевого назначения «зеленая зона – зона отдыха – садоводческая зона», «зеленая зона – зона отдыха – садоводческая зона для круглогодичного проживания» или на временно используемых садоводческих участках.

- ▶ Для строительства квартиры **не были использованы государственные жилищные субсидии**.

- ▶ Большинство квартир в здании используется для жилых целей в соответствии с § 119 Abs. 2 и 2a BO.

- ▶ **Не более 50 % помещений в здании** используются для краткосрочной аренды в коммерческих целях.

Разрешение на сдачу в аренду согласно § 7a Abs. 5 BO – в жилой зоне

Квартиры в жилых зонах защищены в соответствии с § 7a BO. Чтобы проверить, находится ваш объект недвижимости в жилой зоне или нет, нужно за-

просить планы зонирования и застройки.

Получить разрешение на сдачу в краткосрочную аренду таких квартир можно при соблюдении следующих условий:

- ▶ Остальная жилая площадь в здании должна составлять не менее 80 % от общей площади, исключая первый и подвальные этажи.

- ▶ Если качество проживания в данных помещениях снижено из-за внешних условий, таких как освещение, вентиляция, отсутствие других жилых помещений в том же здании или особенно неудачное расположение на первом этаже и т. п.

- ▶ Если строятся или расширяются объекты, необходимые для обслуживания местного населения.

- ▶ Если одновременно **возводится аналогичное жилое помещение в жилой зоне и в том же районе**, соответствующее по размеру, оснащению и арендной плате данному объекту.

ВАЖНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ ДЛЯ ЗАЯВОК

Используемые помещения (Nutzungseinheit): § 119 Abs. 1 BO подразумевает под этим понятием отдельную часть здания. Она может включать одну или несколько комнат, которые отделены от других помещений или общих частей здания. Это могут быть жилые единицы (например, квартиры), комнаты в общежитиях, коммерческие помещения или другие типы помещений.

К заявке должно быть приложено письменное согласие всех собственников (совладельцев) здания. В документах также должны быть указаны конкрет-

ные номера квартир и комнат, которые планируется сдавать.

Необходимые документы для заявки согласно § 129 Abs. 1a BO

- ▶ Точное описание и план помещения, которое будет использоваться для краткосрочной аренды.

- ▶ Перечень всех помещений по назначению, виду использования и количеству туристических мест.

- ▶ Указание количества туристических мест в заявленных квартирах и во всем здании.

- ▶ Соответствие требованиям пожарной безопасности. Для помещений, рассчитанных на менее 10 туристических мест, необходимо представить подтверждение об установке дымовых извещателей пожарной сигнализации. К объектам с более чем 10 туристическими местами применяются более строгие требования пожарной безопасности.

Разрешение может быть выдано только при выполнении всех требований пожарной безопасности для всех помещений, используемых для краткосрочной аренды в здании.

ВНИМАНИЕ!

Даже предложение о сдаче квартиры в краткосрочную аренду на срок более 90 дней в календарном году без соответствующего разрешения наказывается **штрафом до 50 тыс. евро**. В случае невозможности взыскания денежный штраф заменяется на **тюремное заключение сроком до двух недель!**

Источник: www.wien.gv.at