



Heimo Rollett,  
Chefredakteur

## HEXENHAUSPALAIS

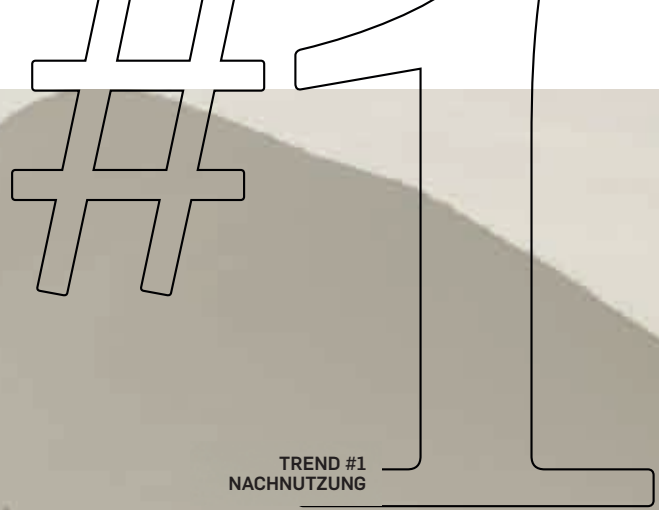
Work-Life-Balance habe ich noch nie verstanden. Was ich mache, mache ich gern. Ich kann und will das nicht trennen: Das ist Job, jenes gehört nicht dazu. Wenn ich auf Herz-Reha in Bad Ischl an der Villa Blumenthal vorbeiradel, dann juckt es mich, dieses erste Fertigteilhaus der Welt, ein spooky Holzschlüssel des Historismus, den Leser:innen vorzustellen. (Googeln Sie es, es schaut irre aus!) Man muss sich vorstellen, dass dieses Hexenhauspalais 1890 in Berlin von Architekt Johannes Lange entwickelt wurde, um drei Jahre später auf der Weltausstellung in Chicago wieder aufgebaut und präsentiert zu werden. Es gefiel einem Ausstellungsbesucher, dem Dramatiker Oscar Blumenthal, so sehr, dass er es kaufte, abermals abzubauen und über Rotterdam nach Österreich bringen ließ. Dort steht es bis heute am Weg zwischen Bad Ischl und Lauffen. „Wie aktuell“, denke ich mir, während ich in die Pedale strample und über modulares Bauen und Vorfertigung nachdenke.

Anderer Arbeitsplatz: Admont in der Obersteiermark, dort wo ich, wenn schon nicht groß, aber zumindest aufgezogen wurde. Kurz nachdem ich mit meiner Familie und einem Sack voller Eierschwammerl nach Hause gekommen war, moderierte ich für die WKO ein Webinar zum Thema Wertesicherungsvereinbarung bei Mietverträgen.

Dafür buchte ich mich in ein sehr amikales Co-Working im Gebäude des ehemaligen Landesschülerheims ein und freute mich auch hier über die gelungene Nachnutzung. An einem anderen Tag besuchte ich das Grab meiner Eltern und den ebenfalls in Hiefrau gelegenen, neu eröffneten Remote-Work-Campus Emma Wanderer (Bild auf Seite 14). Auf Kos in Griechenland schrieb ich Texte auf der Terrasse, in Grado am Balkon. Und so weiter und so fort.

Für mich ist klar: Arbeiten tut nicht weh, ich mache es gerne – und zwar dort, wo ich bin. Mittig und im Jetzt. Für Unternehmen bin ich natürlich ein Alptraum. Sie wissen ohnehin nicht, wie sie mit den neuen Arbeitsweisen umgehen sollen, und grübeln über zeitgemäße Immobilienstrategien. Das dauert und zeigt, wie komplex Immobilienentscheidungen sind: Mietverträge laufen 5 bis 10 Jahre lang, und laut CBRE lassen 68 % der Unternehmen die Bereiche Human Resources, IT und Kommunikation an der Entscheidungsfindung teilhaben – das ist gut, macht es aber auch nicht einfacher. Derzeit sieht es jedenfalls so aus, als ob Büroflächen tatsächlich reduziert werden und dafür die Qualität steigt. Auch Dezentralisierung durch angemietete Arbeitsräume wie Co-Working nahe den Wohnorten der Mitarbeiter:innen sind eine intelligente Lösung.

So, ich entschuldige mich jetzt, ich gehe schwimmen. Sie glauben ja nicht, dass ich im Büro sitze? ●



TREND #1  
NACHNUTZUNG



## SCHÖNE TÖNE

Ein eigener Maßstab, was Design und Architektur betrifft: Auf einer kreisrunden Insel vor der Schmetterlingsbucht von Montenegro hat der Milliardär Samih Sawiris eine verfallene k. u. k.-Festung zu einem ausgesprochen geschmackvollen Ort umgebaut. Der Denkmalschutz und die bestehenden meterdicken Strukturen gaben den Rahmen vor – was eine planerische Höchstleistung darstellt. Gut, war auch nicht ganz billig (20 Millionen wurden investiert, der Pachtvertrag läuft 49 Jahre) und rechnen würde sich die Investition ohnehin nie, meint Hoteldirektor Henning Schaub im Gespräch mit der Immobilienwirtschaft. Deshalb laufe das Projekt auch nicht unter Sawiris börsennotierter Firma Orascom, sondern im Family Office. 205 Menschen arbeiten auf dem kleinen Eiland, es gibt nur 32 Zimmer. Das Publikum ist weniger der klassische Kitzbühler Angeber als kunst- und kultursinnige Menschen mit einer Freude am Schönen. Sie werden entdecken, dass sich von der Form der Insel das gesamte Design ableitet, vom Logo bis zur kleinsten Tischler- und Steinmetzarbeit. Geschmackvolle Erdtöne und die Natur bestimmen das Optische wie auch das Gastronomische. So tüftelt die Cocktailbar an der Integration regionaler Geschmäcker wie dem der Pinie, während sich das Casual Fine Dining Saisonalität, Lokalität und Zero Waste zum obersten Gebot gemacht hat. Mamula Island hat Luxus tatsächlich neu definiert. Gut so.

[www.mamulaisland.com](http://www.mamulaisland.com)

## DATENSCHUTZ

Datenschutzrechtlich ist zu beachten, dass die Bestimmungen der DSGVO auch bei Workation einzuhalten sind. Das bedeutet für Arbeitgeber insbesondere, die erforderlichen technischen und organisatorischen Maßnahmen zu setzen, z. B. die Verwendung von VPN-Servern, die Beschränkung von Zugriffsrechten oder das Verbot, unsichere Internetverbindungen zu verwenden.

## FAMILIE UND PFLEGE

Remote zu arbeiten kann auch aus familiären Gründen notwendig sein. Gilt es doch manchmal, in einem anderen Staat lebende nahe Angehörige vorübergehend zu betreuen. Grundsätzlich ist diese Konstellation aus sozialversicherungs- und steuerrechtlicher Sicht wie Workation zu beurteilen. Aus arbeitsrechtlicher Sicht gelten grundsätzlich ebenfalls die Ausführungen zu Workation, insbesondere wenn lediglich kurzfristig ein erhöhter Betreuungsaufwand besteht, aufgrund dessen der Arbeitnehmer nur in einem geringeren Ausmaß arbeiten kann. Sonderfälle, die eine längere Betreuung erfordern und in denen ein Urlaubsverbrauch nicht mehr möglich ist, sind stets im Einzelfall zu prüfen. Selbst wenn eine Arbeitnehmer:in Pflgeteilzeit, Elternteilzeit oder Bildungsteilzeit beantragt, hat sie/er kein automatisches Recht auf Remote Work in einem anderen Staat.

## ARBEITSRECHT

Workation ist die Verbindung von Arbeit und Urlaub. Arbeitsrechtlich gesehen liegt eine Form der mobilen Arbeit vor. Workation ist weder gesetzlich noch kollektivvertraglich geregelt oder definiert. Es handelt sich um einen Graubereich. Allgemein versteht man darunter, dass Arbeitnehmer:innen mobil in der jeweiligen Urlaubsdestination arbeiten, um ihren Aufenthalt zu verlängern. Der Begriff „Workation“ suggeriert, dass gleichzeitig gearbeitet und Urlaub konsumiert werden soll. Das gilt es aber zu vermeiden. Denn im Urlaub soll nach dem Urlaubsgesetz nicht gearbeitet werden! Das Urlaubsgesetz geht zudem von einem Verbrauch in Urlaubstagen aus, ein stundenweiser Verbrauch ist nicht vorgesehen. Dennoch geht die Praxis davon aus, dass ein Verbrauch von halben Urlaubstagen oder einzelner Stunden zulässig ist, wenn dies für den Arbeitnehmer günstiger ist. Es bedarf jedenfalls einer Vereinbarung zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer. Die Vereinbarung sollte eine entsprechende Aufteilung zwischen Zeiten des Urlaubs und der Arbeit treffen.

Sofern Workation im Ausland vereinbart werden soll, stellen sich neben den urlaubsrechtlichen Fragen auch noch Fragen hinsichtlich des anwendbaren Rechts. In der Regel ist aufgrund des gewöhnlichen Arbeitsorts in Österreich auch österreichisches Arbeitsrecht anwendbar. Das zwingende Arbeitsrecht der jeweiligen Urlaubsdestination kann aber zusätzlich zum österreichischen Recht zur Anwendung kommen.

Soll Workation für einen längeren Zeitraum vereinbart werden, sollte in der Vereinbarung unbedingt eine Rechtswahl getroffen werden, da es möglich ist, dass die Urlaubsdestination der gewöhnliche Arbeitsort wird und somit das Recht der Urlaubsdestination auf das Arbeitsverhältnis anwendbar ist.

## FINANZIELLES

Zu regeln ist auch die Kostentragung – wer trägt welche Kosten der mobilen Arbeit? Arbeitnehmer:innen haben grundsätzlich einen Anspruch auf den Ersatz jener Kosten, die sie im Interesse des Arbeitgebers aufwenden, z. B. Kosten für Internet, Telefon oder einen Mobile Working Space. Diese Bestimmung ist dispositiv und kann vertraglich daher auch anders geregelt werden, sofern dies nicht sittenwidrig ist. Daneben sollte jedenfalls noch die Erreichbarkeit des Arbeitnehmers und Fragen der Unfallversicherung (siehe rechts) behandelt werden. Für den Fall, dass sich die Urlaubsdestination im Ausland befindet, sind überdies ausländerbeschäftigungs- und aufenthaltsrechtliche Aspekte zu berücksichtigen.

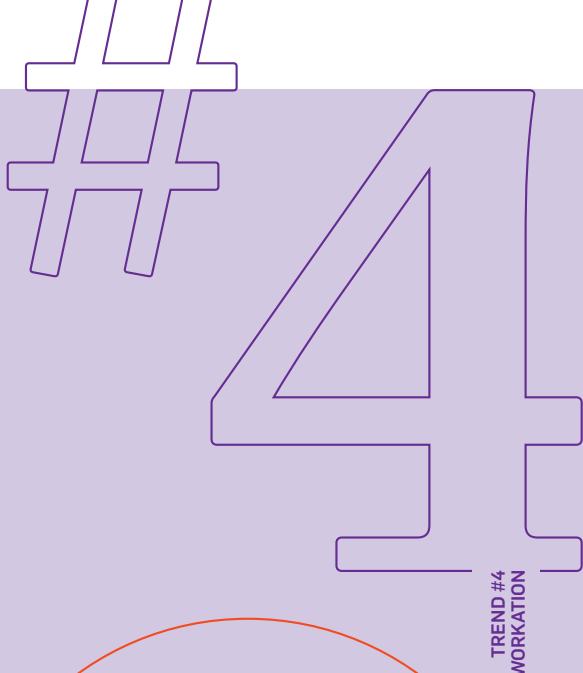
# Recht & Steuern bei Remote Work

## Teil 1 „Workation“

Unter „mobilem Arbeiten“ versteht man sämtliche Formen dislozierten Arbeitens. Arbeiten mit Blick auf die Berge oder das Meer klingt verlockend, aber es gibt auch Fallstricke. Was gilt es bei der Vereinbarung von Workation oder Homeoffice aus arbeits-, sozialversicherungs- und steuerrechtlicher Sicht zu beachten? Unsere Gastautorinnen haben die Antworten.

Foto: © Emma Wanderer GmbH

Emma Wanderer ist ein neuer Remote-Campus in Hieflau im Gesäuse. Es gibt Tiny Homes, Stellplätze für Campingbusse und eine Arbeitsinfrastruktur.



### ACHTUNG

Diese langen, für das Sozialversicherungsrecht geltenden Fristen sind trügerisch: Steuerrechtliche Folgen, also eine potenzielle Steuerpflicht im Ausland, treten für den Arbeitnehmer und potenziell sogar für den Arbeitgeber (Stichwort: Begründung einer Betriebsstätte durch die Tätigkeit des Arbeitnehmers im Ausland) schon nach relativ kurzer Zeit ein; als Faustregel gelten hier sechs Monate. Doppelbesteuerungsabkommen weisen nämlich regelmäßig das Besteuerungsrecht auf die Einkünfte von Arbeitnehmer:innen für Tätigkeiten im Aufenthaltsstaat nach einem physischen Aufenthalt von mehr als 183 Tagen dem Tätigkeitsstaat zu, und das rückwirkend.

## SOZIALVERSICHERUNG

Sozialversicherungsrechtlich gesehen liegt im Fall von vorübergehendem Remote Work (Workation, nicht bei Homeoffice) eine Entsendung durch den Arbeitgeber vor. Der Arbeitnehmer wird auf Auftrag seines Arbeitgebers vorübergehend im Ausland tätig. Dafür regeln Entsendebestimmungen, dass für eine vorübergehende (kurze) Zeit auf das Dienstverhältnis trotz Tätigkeit im Ausland weiterhin das österreichische Sozialversicherungsrecht anzuwenden ist. Für den Arbeitnehmer ändert sich also aus sozialversicherungsrechtlicher Sicht nichts; er bleibt während der Zeit der Arbeit im Ausland in Österreich weiterhin kranken-, arbeitslosen-, pensions- und (dienst)unfallversichert. Je nach Einsatzland bedeutet „vorübergehend“ max. 24 Monate bei Tätigkeit in anderen EU-Staaten, EWR-Staaten, der Schweiz und Großbritannien, 24 bis sogar 60 Monate bei Tätigkeit in Drittstaaten, mit welchen Österreich ein Sozialversicherungsabkommen abgeschlossen hat, bspw. mit der Türkei, mit Serbien, mit den USA, mit Indien. Auch wenn Österreich mit dem anderen Staat kein Sozialversicherungsabkommen abgeschlossen hat, bleibt bei Entsendungen die österreichische Sozialversicherungspflicht bis zu fünf Jahre aufrecht; allerdings könnte der Tätigkeitsstaat gleichfalls Sozialversicherungsbeiträge einheben – Details sind im Einsatzstaat zu klären. Das bedeutet aber nicht, dass auch bei Erkrankung oder (Dienst-)Unfall im Ausland eine sozialversicherungsrechtliche Deckung besteht. Dies hängt nämlich davon ab, ob die entsprechende Deckung auch von der internationalen Sozialversicherungsregelung umfasst ist. Bei vorübergehenden Aufenthalten in EU-, EWR-Staaten, der Schweiz und Großbritannien besteht ein Krankenversicherungsschutz für notwendige Behandlungen (Europäische Krankenversicherungskarte auf der Rückseite der E-Card). Ob in Drittstaaten mit Sozialversicherungsabkommen auch der Krankenversicherungsschutz umfasst ist, hängt vom jeweiligen Abkommen ab. So besteht beispielsweise ein (Urlaubs-)Krankenversicherungsschutz bei Reisen in die Türkei, nicht allerdings bei Reisen in die USA. Und wenn mit dem Drittstaat kein Sozialversicherungsabkommen abgeschlossen wurde, besteht kein Krankenversicherungsschutz im Ausland. Es empfiehlt sich daher, für die Zeit von Workation mit privatem Kranken- und Unfallversicherungsschutz vorzusorgen. Aus Haftungsgründen sollte dies der Arbeitgeber vornehmen.

## FAZIT

Zusammengefasst ist und bleibt Workation arbeitsrechtlich ein mangels gesetzlicher Zulässigkeit für Arbeitgeber riskantes Unterfangen. Sozialversicherungs- und steuerrechtlich können Sie Ihren Arbeitnehmer:innen Workation gewähren – aber nicht zu lange (maximal sechs Monate) und nur auf Grundlage einer Vereinbarung. Sorgen Sie bei Aufenthalten in Drittstaaten für eine entsprechende private Reisekranken- und -unfallversicherung. Stellen Sie zudem sicher, dass etwaige ausländerbeschäftigungs- und aufenthaltsrechtliche Bestimmungen der Urlaubsdestination eingehalten werden, klären Sie zwingendes Recht der ausländischen Urlaubsdestination vorzeitig ab und berücksichtigen Sie diese Bestimmungen in der Vereinbarung. Als Faustregel gilt: Je weiter entfernt der Ort ist, der für den Workation-Aufenthalt auserkoren wird, desto höher ist das Risiko für den Arbeitgeber. Ob Arbeitgeber ihren Arbeitnehmer:innen Workation trotz der rechtlichen Risiken ermöglichen wollen, ist schlussendlich eine Abwägungsfrage.

### Und wie sieht das im Homeoffice aus?

Wer haftet, wenn man im Homeoffice stürzt? Was ist mit der Mittagspause und welche Stolpersteine bringt grenzüberschreitendes Homeoffice mit sich? Lesen Sie den zweiten Teil übers Homeoffice in der nächsten Ausgabe der IMMOBILIENWIRTSCHAFT.



### ÜBER DIE AUTORINNEN

Anna Mertinz (oben) ist Partnerin und Praxisleiterin an der Schnittstelle von Arbeitsrecht, Datenschutz und arbeitsrechtlicher Compliance bei KWR Karasek Wietrzyk Rechtsanwälte GmbH.

Monika Kunesch (unten) ist selbstständige Steuerberaterin mit Spezialisierung auf (internationale) Personalverrechnungsthemen, Fachautorin, Vortragende, Mitglied des Fachsenats für Steuer- und Sozialrecht der Kammer der Steuerberater:innen und Wirtschaftsprüfer:innen.

# Der Beginn einer neuen Architektur?

Meinung: Heimo Rollett

Der durchsichtige Pool als Dach für die Lobby lässt auch das Element Wasser ins – oder halt: aufs – Gebäude kommen.

**M**al ganz ehrlich: Ich habe noch keine genaue Vorstellung davon, wie sich das neue Projekt der allseits bekannten Falkensteiner Michaeler Tourism Group (FMTG) in Saló am Gardasee anfühlen wird, und vor allem, wie genau es gelingen wird, die Natur mit den Immobilien zu verbinden, aber ich glaube ihnen, dass sie tatsächlich eine neue Qualität schaffen können. Warum?

Weil sie erstens für das 140-Mio.-Euro-Projekt in einer windstillen Ecke des Sees (es entstehen 170 Premium Living Apartments zum Verkauf und ein 5-Sterne-Boutique-Hotel) den durchaus glaubwürdigen Matteo Thun engagiert haben und den prominenten Landschaftsarchitekten João Nunes von PROAP ebenfalls von Anfang an in die Planung miteinbezogen haben. Der Gentleman Matteo Thun erzählte mir bei der Projektpräsentation in Mailand in ungewohnter Schärfe, dass er Nachhaltigkeitszertifikaten gar

...



•••

nichts abgewinnen kann, die seien viel zu kompliziert. Aber in diesem Fall müsse er für den Kunden halt LEED Gold erreichen. Der Architekt und Designer, der u. a. bei Oskar Kokoschka und Emilio Vedova an der Salzburger Akademie studierte und in Wien an der Angewandten lehrte, verfolgt vielmehr die Philosophie der drei Nullen. Null CO<sub>2</sub>, null Kilometer, null Müll – somit deckt er die Bereiche Energie, Transport und Regionalität und vorzeitige Auswahl von Materialien im Sinne der Kreislaufwirtschaft ab.

Jedenfalls sollen sich die Gebäude in Saló in den sie umgebenden botanischen Garten einfügen, die üppige Pflanzenbiodiversität der Region und des Sees soll mit dem Resort verwachsen, das Grün soll sich über alle Immobilien hinweg und bis in sie hinein ziehen. Vielleicht wird das ein Auftakt für indigenes Diversitäts-Bauen – ein Trend, der noch kommen wird.

Und schließlich gestehe ich dem Unternehmen FMTG zu, neue Ansätze konsequent umzusetzen: Das Family Resort Lido ist eines der bestdurchdachten Familienhotels, die ich kenne, und die ebenfalls von Matteo Thun 2009 geplanten zapfenartigen Türme am Katschberg waren eine vollkommen neue Alpenarchitektur. Mit FMTG Invest zapfte das Unternehmen intelligent und erfolgreich das Crowd-investment an.

Aber wird es in dieser Konjunkturphase Käufer:innen für die Apartments in Italien geben? Diese Zielgruppe sei gut mit Eigenmitteln ausgestattet, versicherte mir der CEO der FMTG, Otmar Michaeler. Außerdem meinte er: „Wir verkaufen ja nicht nur Wohnungen und verschwinden dann.“ Das halte ich für eines der stärksten Argumente für Nachhaltigkeit, weshalb ich ja der Kirche und dem ehemaligen Adel die nachhaltigsten Investmentstrategien unterstelle. ●



João Nunes ist hoch angesehener Landschaftsarchitekt. Er ist weltweit tätig, sein Büro PROAP ist in Lissabon beheimatet.

## Verpachtung von Geschäftslokalen

Verpachtung von Geschäftslokalen in der **BahnhofCity Wien West & BahnhofCity Wien Hauptbahnhof** mit einer Lokalgröße von 35,00m<sup>2</sup> bis 600,00 m<sup>2</sup>, ablöse- und branchenfrei. Gastronomie jedoch nur limitiert möglich. Die attraktive Lage und ein Umfeld aus Handels- und Gastronomiebetrieben sorgen für ein ideales Umfeld. Mindestpacht abhängig von der konkreten Lage und Größe **ab ungefähr EUR 25,00/m<sup>2</sup> netto monatlich**, zuzüglich BK, Verwaltungspauschale, Werbebeitrag und USt. gekoppelt mit einer 7,00-12,00 %-Umsatzpacht; befristeter Vertrag auf 5-10 Jahre. Provision abhängig von der Befristungsdauer; Maklervertrag muss vor Besichtigung abgeschlossen werden; kein a-meta-Geschäft.

Detaillierte Informationen unter:  
[immobilien.oebb.at/de/angebote](https://immobilien.oebb.at/de/angebote)



### BahnhofCity Wien Hauptbahnhof

Kontakt: Hr. Gernot Hofer  
Tel.: +43 (0) 664/617 02 30  
[gernot.hofer@oebb.at](mailto:gernot.hofer@oebb.at)  
[hauptbahnhofcity.oebb.at](https://hauptbahnhofcity.oebb.at)

### BahnhofCity Wien West

Kontakt: Fr. Mag.a Eliya-Saliby  
Tel.: +43 (0) 664/617 10 97  
[tidora.eliya-saliby@oebb.at](mailto:tidora.eliya-saliby@oebb.at)  
[bahnhofcitywienwest.oebb.at](https://bahnhofcitywienwest.oebb.at)

HEUTE.  
FÜR MORGEN  
FÜR UNS.

**OBB**  
IMMOBILIEN

## INTERVIEW

**„WIR ERFINDEN GERADE  
EINEN NEUEN WEG, STÄDTE  
ZU DESIGNEN“**

**Tut es jemandem wie Ihnen nicht weh, wenn er die verbauten Städte voll Beton und ohne ausreichend Freiraum und Pflanzen sieht?**

**Nunes:** Ich denke, das tut jedem weh. Vielen wahrscheinlich, ohne dass sie es bewusst spüren. Die Abwesenheit von etwas ist ja nicht sofort bemerkbar.

Wir sind die Söhne und Töchter einer Zeit mit der Idee, dass die Stadt Platz für sich allein hat und ihn nicht mit anderen Lebewesen teilen muss. Das war z. B. der Bias von Brasilia. Ich denke aber, dass wir diese Phase gerade überwinden, wir schaffen Vielfalt mit mehr Pflanzen, mehr Tieren, mehr Ausgewogenheit, weniger exklusiven Räumen, mehr Offenheit ... Wir erfinden also gerade einen neuen Weg, Städte zu designen. Ich denke, das ist eine kulturelle Verbesserung und Errungenschaft.

**Ist es das Ende von gestalteten und kultivierten Grünflächen wie dem französischen Park?**

Ich denke, ja. Wir schaffen etwas Neues, indem wir Konzepte mehr miteinander vermischen, auch mit mehr Spontaneität. Design bekommt neue Kriterien, neue Qualitäten, es wird weniger sichtbar, weniger glamourös.

Die Eröffnung des Park Resort Lake Garda erfolgt in zwei Phasen ab 2025. Es liegt von der Natur umgeben in einem windstillen Teil im Süden des Gardasees.



**BISHER MEIN TRAUM,  
JETZT MEINE WOHNUNG!**

**Berresgasse 7 in Wien 22**

[www.wiensued.at](http://www.wiensued.at)

**WIEN SÜD**



Wir gestalten Lebensraum