

VERMIETUNG - TOURISTISCHE BEHERBERGUNG

Abgrenzung zwischen reiner Raumvermietung,
Privatzimmervermietung und gewerblicher
Beherbergung



Abgrenzung nach dem Gewerberecht
Betriebsanlagenrecht
Raumordnungen
Steuern und Abgaben
Sozialversicherung
Meldepflichten
Brandschutz

Inhalt

1. ABGRENZUNG NACH DEM GEWERBERECHT.....	3
1.1. Abgrenzung Bloße Raumvermietung - Privatzimmervermietung - gewerbliche Beherbergung nach dem Gewerberecht	3
1.2. Privatzimmervermietung.....	4
1.3. Bloße Raumvermietung	5
1.4. Beherbergungsgewerbe	7
1.4.1. Freies Beherbergungsgewerbe.....	7
1.4.2. Reglementiertes Beherbergungsgewerbe	7
1.4.3. Nebenrechte	7
1.4.4. Gewerbeanmeldung	8
1.5. Folgen unbefugter Gewerbeausübung	9
1.5.1. Unbefugte Gewerbeausübung.....	9
1.5.2. Unlauterer Wettbewerb	9
1.5.3. Versicherungen	9
1.5.4. Abgabenhinterziehung	9
2. BETRIEBSANLAGENRECHT	11
2.1. Überblick: freigestellte Betriebsanlagen - vereinfachtes verfahren - ordentliches Verfahren	11
2.2. Behörde	12
2.2.1. Vereinfachtes und ordentliches Verfahren.....	12
2.2.2. Freistellung von der Betriebsanlagengenehmigung - Betriebe bis 30 Betten .	12
3. RAUMORDNUNG	13
4. STEUERN UND ABGABEN	14
4.1. Überblick Besteuerung bei Zimmervermietung.....	14
5. SOZIALVERSICHERUNG	15
6. MELDEPFLICHTEN.....	16
6.1. Meldegesetz	16
6.1.1. Unterkunft in Beherbergungsbetrieben	16
6.1.2. Unterkunft in Wohnungen	16
6.1.3. Behörde.....	17
6.2. Tourismus-Statistik-Verordnung	17
7. BRANDSCHUTZ	18
8. FACHGRUPPE HOTELLERIE IN IHREM BUNDESLAND	19

1. ABGRENZUNG NACH DEM GEWERBERECHT

1.1. ABGRENZUNG BLOÖE RAUMVERMIETUNG - PRIVATZIMMERVERMIETUNG - GEWERBLICHE BEHERBERGUNG NACH DEM GEWERBERECHT

Bloße Raumvermietung	Privatzimmervermietung - „häusliche Nebenbeschäftigung“	Beherbergungsgewerbe	
<p>Vermieten von Räumlichkeiten samt Inventar ohne damit in Zusammenhang stehende Dienstleistungen (bspw. Verabreichung von Speisen, Wechseln der Bettwäsche)</p> <p>Sonstige Merkmale als weitere Abgrenzungskriterien zum Gewerbe:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vertragsinhalt: nur Übernachtung/Übernachtung + Dienstleistungen • Vertragsdauer: Tage, wochenweise, Monate, unbestimmte Zeit • Regelungen zur Kündigung des Vertrages • Erscheinungsbild, Außendarstellung des Betriebes • Motiv/Zweck der Unterkunft: touristische Zwecke? • Werbung und Werbeformen 	<ul style="list-style-type: none"> • im eigenen Haus/in der eigenen Wohnung • keine Beschäftigung haushaltsfremder Personen • max. 10 Betten • Verabreichung von Speisen (ohne Auswahlmöglichkeit, zu im Voraus bestimmten Zeiten) • Ausschank von nicht alkoholischen Getränken und von im landwirtschaftlichen Betrieb des Vermieters erzeugten alkoholischen Getränken an die beherbergten Fremden • kein Wellnessbereich (Sauna, Dampfbad, Infrarotkabine, etc.) 	<p>freies Gewerbe</p> <ul style="list-style-type: none"> • max. 10 Betten • Verabreichung von Frühstück und von kleinen Imbissen • Ausschank von nichtalkoholischen Getränken und von Bier in handelsüblichen verschlossenen Gefäßen • Ausschank von gebrannten geistigen Getränken als Beigabe 	<p>reglementiertes Gewerbe</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beherbergung von Gästen • Verabreichung von Speisen jeder Art und Ausschank von Getränken <p>Nebenrechte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkauf, Vermittlung, Vermietung von Waren <ul style="list-style-type: none"> ○ insbesondere Speisen, Getränke, Lebensmittel, Reiseproviant ○ Waren des üblichen Reisebedarfs ○ Geschenkartikel • Anbieten und Veranstalten von bestimmten Pauschalreisen: z.B. Unterkunft+Skikarte, Unterkunft+Wellness, Unterkunft+Thermeneintritt • Massage

1.2. PRIVATZIMMERVERMIETUNG

Die Privatzimmervermietung ist, da sie nach ihrer Eigenart und Betriebsweise in die Gruppe der **häuslichen Nebenbeschäftigung** fällt, aus dem Anwendungsbereich der Gewerbeordnung ausgenommen.

Häusliche Nebenbeschäftigung bedeutet, dass die Tätigkeit der Zimmervermietung **im eigenen Haus/in der eigenen Wohnung** neben der Führung des eigenen Haushalts stattfindet.

Die Gäste müssen somit in demselben Haus aufgenommen werden, in dem der **Privatzimmervermieter auch tatsächlich wohnt.**¹

Zudem ist maßgeblich, dass es sich bei der häuslichen Nebenbeschäftigung um eine, im Vergleich zu den anderen häuslichen Tätigkeiten, dem Umfang nach untergeordnete Tätigkeit handeln muss.

Weiters ist gesetzlich klar geregelt, dass die **Grenze** für die im Rahmen der häuslichen Nebenbeschäftigung zulässige Vermietung bei **10 Gästebetten** liegt.²

Die Zimmervermietung darf durch die „**gewöhnlichen Mitglieder des eigenen Hausstandes** erfolgen“, wozu neben den im Haushalt wohnenden Familienmitgliedern auch Personen zählen, die ständig dem Haushalt der Familie angehören, wie bspw. eine Bedienerin.³

Das **Verabreichen von Speisen** ist ohne Auswahlmöglichkeit und zu im Voraus bestimmten Zeiten möglich. Der **Ausschank von nicht alkoholischen Getränken** und von im **landwirtschaftlichen Betrieb des Vermieters** erzeugten alkoholischen Getränken an die beherbergten Fremden ist im Rahmen der Privatzimmervermietung ebenso möglich.

Die Zurverfügungstellung eines **Wellnessbereichs** an ständig wechselnde Fremdgäste geht über den Aufwand einer häuslichen Nebenbeschäftigung hinaus.

¹ Protokoll der Bundesgewerbereferententagung 2017; www.bdmw.gov.at

² Art III B-VG-Nov BGBl 1974/444

³ VwGH Slg 5364 A (1960)

1.3. BLOßE RAUMVERMIETUNG

Für die Abgrenzung der bloßen Raumvermietung von der gewerblichen Beherbergung gibt es keine ausdrückliche gesetzliche Regelung. In ständiger Rechtsprechung hält der Verwaltungsgerichtshof fest, dass die Beurteilung ob eine gewerbliche Beherbergung vorliegt oder nicht, eine Einzelfallentscheidung ist. Allerdings haben sich durch zahlreiche (höchst-)gerichtliche Entscheidungen maßgebliche Kriterien herausgebildet, die für eine Abgrenzung herangezogen werden können.

Zur Beurteilung der jeweiligen (Vermietungs-) Tätigkeit, kann man sich daher zwei wesentliche Fragen stellen:

1. Werden zusätzlich zu der Zurverfügungstellung von Wohnraum auch **DIENSTLEISTUNGEN** angeboten?

&

2. Welche **SONSTIGEN MERKMALE** beschreiben die zu prüfende Tätigkeit?

- ➔ Werden gleichzeitig mit der Vermietung von Wohnraum **auch Dienstleistungen** erbracht die üblicherweise mit einer Beherbergung in Zusammenhang stehen, dann liegt eine **gewerbliche Beherbergung** vor.
- ➔ Auch ein geringes Ausmaß an Dienstleistungen, die üblicherweise im Zusammenhang mit der Beherbergung von Gästen stehen, kann ausreichend sein, damit eine gewerbliche Beherbergung vorliegt.
- ➔ **Auch wenn es an zusätzlichen Dienstleistungen fehlt**, kann es sich aufgrund der **sonstigen Merkmale** der Tätigkeit um eine **gewerbliche Beherbergung** handeln.
- ➔ Die Zurverfügungstellung von Inventar schadet, für sich alleine gesehen, der Einstufung als reine Raumvermietung zwar nicht, die obigen drei Punkte sind allerdings zu beachten.

Es ist bei der Beurteilung ob eine Vermietung oder eine Beherbergung vorliegt daher im Einzelfall auf das Zusammenwirken aller genannten Merkmale und Umstände zu achten. Es kommt nicht darauf an, ob die genannten Kriterien zahlenmäßig überwiegen.

Tipp!

Weitere Informationen:

- Beispiele aus der Judikatur zur Abgrenzung: <https://www.wko.at/branchen/tourismus-freizeitwirtschaft/hotellerie/beispiele-judikatur-raumvermietung-gewerbliche-beherbergung.html>

- Dienstleistungen die mit einer Beherbergung stehen und sonstige Merkmale die für eine gewerbliche Beherbergung sprechen: <https://www.wko.at/branchen/tourismus-freizeitwirtschaft/hotellerie/abgrenzung-reine-raumvermietung-gewerbliche-beherbergung.html>

Achtung!

Der Oberste Gerichtshof hat zur Vermietung zu touristischen Zwecken zwei wesentliche Urteile erlassen.

Ein Wohnobjekt, welches im Wohnungseigentumsvertrag als Wohnung gewidmet ist, darf laut dem Obersten Gerichtshof (OGH 5 Ob 59/14h) erst dann für touristische Zwecke vermietet werden, wenn es davor umgewidmet wurde. Für eine Umwidmung ist die Einwilligung der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich.⁴

Auch bei tageweiser Untervermietung muss man sich an die Regeln der Mietzinsbildung halten. Ansonsten ist der Kündigungsgrund „Verwertung der Wohnung durch Überlassung an einen Dritten gegen unverhältnismäßig hohe Gegenleistung“ verwirklicht.⁵

⁴ OGH 5 Ob 59/14h

⁵ OGH 7 Ob 189/17w

1.4. BEHERBERGUNGSGEWERBE

1.4.1. Freies Beherbergungsgewerbe

„Freies“ Beherbergungsgewerbe“ bedeutet, dass ein Gewerbe angemeldet wird, für das aber kein Befähigungsnachweis zu erbringen ist.

Im Rahmen dieser Gewerbeberechtigung dürfen

- maximal zehn Fremdenbetten bereitgestellt,
- Frühstück und kleine Imbisse angeboten und nichtalkoholische Getränke und Bier in handelsüblichen verschlossenen Gefäßen sowie
- gebrannte geistige Getränke als Beigabe zu diesen Getränken an die Gäste ausgeschenkt

werden.

1.4.2. Reglementiertes Beherbergungsgewerbe

Eine Gewerbeberechtigung für das reglementierte Gastgewerbe ist erforderlich, wenn der Umfang des Freien Gastgewerbes überschritten wird. In diesem Fall ist bei der Gewerbebeanmeldung nachzuweisen, dass man über die erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen verfügt. Man spricht dabei von einem Befähigungsnachweis. Dieser kann entweder schon durch eine Ausbildung (bspw. Schule inklusive 12-wöchigem Praktikum) oder durch Ablegung der Befähigungsprüfung für das Gastgewerbe erbracht werden.

Tipp!

Nähere Infos zum Befähigungsnachweis unter https://www.wko.at/branchen/tourismus-freizeitwirtschaft/gastronomie/Die_Gastgewerbeberechtigung.html

1.4.3. Nebenrechte

Gastgewerbetreibenden sind - im Rahmen ihrer Gewerbeberechtigung - auch berechtigt, die angebotenen Speisen sowie Getränke zu verkaufen. Sie können weiters auch Waren verkaufen, vermieten und vermitteln, soweit diese Tätigkeiten nicht Gegenstand eines reglementierten Gewerbes sind. Als Beispiel kann hier der Verkauf von Blumen angeführt werden. Nicht erlaubt ist jedoch z.B. das gewerbliche Blumenbinden.

Bei Ausübung dieser Nebenrechte muss jedoch laut Gewerbeordnung der wirtschaftliche Schwerpunkt und die Eigenart des Betriebes als Verabreichungs- und Ausschankbetrieb gewahrt bleiben.

Gastgewerbetreibenden stehen noch folgende Rechte zu:

1. *das Einstellen von Fahrzeugen ihrer Gäste,*
2. *das Halten von Spielen,*
3. *soweit Gäste beherbergt werden, das Anbieten und die Veranstaltung von Pauschalreisen sowie das Anbieten und die vertragliche Zusage von verbundenen Reiseleistungen, jeweils bestehend aus der Unterbringung im eigenen Betrieb und dem Anbieten folgender sonstiger touristischer Leistungen: Ski- und Liftkarten,*

Verleih von Sportausrüstung, Sport- und Wanderführungen, Eintrittskarten für Veranstaltungen und Freizeiteinrichtungen, Wellnessbehandlungen, Veranstaltung von Tagesausflügen

4. *die Ausübung von Tätigkeiten der Massage (§ 94 Z 48) an den Beherbergungsgästen im Rahmen der Beherbergung, wenn die Leistung durch facheinschlägig ausgebildete Fachkräfte, die zumindest auf dem Niveau der Massage-Verordnung, BGBl. II Nr. 68/2003 in der Fassung BGBl. II Nr. 20/2017, ausgebildet sind, erbracht wird,*
5. *während der Betriebszeiten des Gastgewerbebetriebes der Verkauf folgender Waren, sofern der Charakter des Betriebes als Gastgewerbebetrieb gewahrt bleibt:*
 - a) *die von ihnen verabreichten Speisen und ausgeschenkten Getränke, halbfertige Speisen, die von ihnen verwendeten Lebensmittel sowie Reiseproviant;*
 - b) *Waren des üblichen Reisebedarfs (z.B. Treib- und Schmierstoffe, Toilettartikel, Badeartikel, Fotoverbrauchsmaterial, Ansichtskarten, Lektüre, übliche Reiseandenken);*
 - c) *Geschenkartikel.*

Nach der europarechtlichen Pauschalreiserichtlinie wird bereits das Angebot einer Übernachtung samt einer weiteren touristischen Leistung (zB Massage), die mehr als 25% des Gesamtpreises ausmacht, als Pauschalreise verstanden. Dies ebenso wenn die Übernachtung und die weitere touristische Leistung als „Package“, „Pauschale“ oder ähnlich beworben werden.

Das Nebenrecht der Beherbergungsbetriebe bestimmte Pauschalreisen anbieten und veranstalten zu dürfen, führt dazu, dass diese **keine eigene Reisebüroberechtigung** anmelden müssen.

Wird das Nebenrecht ausgeübt muss allerdings eine Eintragung in das Veranstalterverzeichnis erwirkt werden und auch die entsprechende Risikoabsicherung gemäß der Pauschalreiseverordnung hat zu erfolgen.

Tipp!

Nähere Infos zum Pauschalreiserecht unter <https://www.wko.at/branchen/tourismus-freizeitwirtschaft/hotellerie/pauschalreiserecht.html>

1.4.4. Gewerbeanmeldung

Das Gastgewerbe darf erst nach Anmeldung ausgeübt werden. Das Gründerservice sowie die Bezirksstellen der Wirtschaftskammern Österreich steht für die Gewerbeanmeldung zur Verfügung: www.gruenderservice.at/kontakt
Auch bei der Bezirksverwaltungsbehörde ist eine Gewerbeanmeldung möglich.

Der Anmeldung sind anzuschließen:

- Urkunden (Geburtsurkunde und Staatsbürgerschaftsnachweis), die dem Nachweis über Vor- und Familiennamen der Person, ihre Wohnung, ihr Alter und ihre Staatsangehörigkeit dienen **oder** der Reisepass;
- entsprechende Belege des Befähigungsnachweises bzw. die Anzeige über die Bestellung eines Geschäftsführers (beim reglementierten Gewerbe);
- bei juristischen Personen oder Erwerbsgesellschaften ein Auszug aus dem Firmenbuch, der nicht älter als sechs Monate sein darf.

Nicht mehr notwendig ist die Beilegung einer Strafregisterbescheinigung.

Aufgrund der Gewerbeanmeldung prüft die Bezirksverwaltungsbehörde, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausübung des angemeldeten Gewerbes durch den Anmelder am betreffenden Standort vorliegen.

Bei Erfüllung aller Voraussetzungen erfolgt die Eintragung in das Gewerberegister. Dem Unternehmer wird ein Auszug aus dem Gewerberegister übermittelt.

Für die Gewerbeanmeldung fallen keine Kosten an.

1.4.4.1. Wirtschaftskammer-Mitgliedschaft

Durch die Gewerbeanmeldung ist man per Gesetz Mitglied in der Wirtschaftskammer, Fachgruppe Hotellerie. An diese ist jährlich die sogenannte Grundumlage zu entrichten. Die Fachgruppen Hotellerie bieten dafür umfassenden Rechtsservice (Arbeits- und Sozialrecht, Zivilrecht, Gewerbe- und Betriebsanlagenrecht, etc.), Förderaktionen und Schulungen und informieren regelmäßig über branchen- und unternehmensrelevante Themen.

Die Fachgruppe Hotellerie in Ihrem Bundesland: <https://www.wko.at/branchen/tourismus-freizeitwirtschaft/hotellerie/fachgruppen-hotellerie.html>

1.5. FOLGEN UNBEFUGTER GEWERBEAUSÜBUNG

1.5.1. Unbefugte Gewerbeausübung

Die unbefugte Gewerbeausübung ist als Verwaltungsübertretung mit einer Geldstrafe bis zu € 3.600,00 zu bestrafen.

1.5.2. Unlauterer Wettbewerb

Wer unbefugt ein Gewerbe ausübt verschafft sich durch Rechtsbruch einen Wettbewerbsvorteil. Der Vermieter kann vom Schutzverband gegen unlauteren Wettbewerb oder einem befugten Gewerbetreibenden auf Unterlassung und auch Schadenersatz geklagt werden, was enorme Kosten verursachen kann.

1.5.3. Versicherungen

Bei unbefugter Gewerbeausübung können Versicherungen (z.B. Haushalts-, Gebäude-, Haftpflicht-, Rechtsschutzversicherung) die Übernahme der Kosten ablehnen.

1.5.4. Abgabenhinterziehung

Unternehmer ohne Gewerbeberechtigung können jederzeit vom Finanzamt, den Krankenversicherungsträgern und der Gemeinde überprüft werden. Neben Einkommensteuer, Körperschaftssteuer, Umsatzsteuer, Kfz-Steuer, Lohnsteuer, Kommunalsteuer, lohnabhängige Abgaben, Sozialversicherung, Gebühren und Verkehrssteuern werden insbesondere die Gewerbeberechtigung, die Zugehörigkeit zu einem Mindestlohntarif oder einem örtlichen Kollektivvertrag, Dienst- und Werkverträge,

Gehaltskonten, etc. überprüft. Neben Steuernachforderungen können Säumniszuschläge, Verspätungszuschläge und Anspruchszinsen vorgeschrieben werden. Die Abgabenbehörden verständigen die zuständigen Behörden, wenn der Verdacht einer Übertretung arbeitsrechtlicher, sozialversicherungsrechtlicher, gewerbe- oder berufsrechtlicher Vorschriften besteht.

Achtung!

Bereits das Anbieten einer gewerblichen Tätigkeit entspricht der Ausübung eines Gewerbes. Werden bspw. auf der Homepage 12 Betten beworben, so stellt dieses Anbieten der Leistung schon eine gewerbliche Tätigkeit dar.

2. BETRIEBSANLAGENRECHT

2.1. ÜBERBLICK: FREIGESTELLTE BETRIEBSANLAGEN - VEREINFACHTES VERFAHREN - ORDENTLICHES VERFAHREN

Eine Betriebsanlagengenehmigung ist für **gewerbliche** Betriebsanlagen erforderlich. D.h. dass für die bloße Wohnraumvermietung und die echte Privatzimmervermietung (siehe Kapitel 1) keine Betriebsanlagengenehmigung erforderlich ist.

Achtung!

Unabhängig davon, ob eine Betriebsanlagengenehmigung erforderlich ist, sind die landesrechtlichen Bestimmungen zum Baurecht, das Raumordnungsgesetz des jeweiligen Bundeslandes, die Regelungen zum Brandschutz sowie lebensmittel- und hygienerechtlichen Vorschriften zu beachten (siehe Kapitel 6).

Freigestellte Betriebsanlagen

- bis 30 Betten
- im Gebäude wohnt nur Vermieter
- andere gewerbliche Nutzung erlaubt
- keine Schwimmbäder, Warmsprudelwannen (Whirlwannen), Saunaanlagen, Warmluft- und Dampfbäder

Vereinfachtes Verfahren

- bis 100 Betten
- keine Augenscheinsverhandlung, keine Parteistellung der Nachbarn
- Wiederkehrende Überprüfung alle 6 Jahre

Ordentliches Verfahren

- unbeschränkte Bettenanzahl
- Augenscheinsverhandlung, Nachbarn haben Parteistellung
- Wiederkehrende Überprüfung alle 5 Jahre

2.2. BEHÖRDE

2.2.1. Vereinfachtes und ordentliches Verfahren

Zuständige Behörde für die Antragstellung ist die Bezirkshauptmannschaft bzw. in Städten mit eigenem Statut das Magistrat. Die örtliche Zuständigkeit richtet sich nach dem Ort an dem die Anlage betrieben wird.

2.2.2. Freistellung von der Betriebsanlagengenehmigung - Betriebe bis 30 Betten

Grundsätzlich obliegt es dem Betriebsinhaber in seiner Eigenverantwortung festzustellen, ob seine Betriebsanlage der Genehmigungsfreistellungsverordnung unterliegt. Unterstützung erhalten Sie dabei von den Expertinnen und Experten Ihrer Wirtschaftskammer.

Im Zweifelsfall kann sich der Betriebsinhaber am Projektsprechtage bei der zuständigen Behörde davon vergewissern. Die Beratungsergebnisse sollten per Aktenvermerk dokumentiert und vom Betriebsinhaber aufbewahrt werden.

In Grenzfällen kann zur Absicherung vereinzelt auch ein Antrag nach § 358 GewO eingebracht werden (Erlassung eines Feststellungsbescheides, ob die Betriebsanlage genehmigungspflichtig ist), über den von der Behörde zu entscheiden wäre.

Nähere Infos unter: <https://www.wko.at/service/genehmigungsfreistellungsverordnung-tourismus-und-freizeitb.html>

3. RAUMORDNUNG

Die jeweilige Gemeinde legt die möglichen baulichen Nutzungen für Grundstücke im Gemeindegebiet fest.

Tirol

Sobald eine Vermietung von Wohnungen als gewerblich einzustufen ist, ist diese im Wohngebiet nicht möglich. Es ist eine Widmung als gemischtes Wohngebiet (mit der Möglichkeit von bis zu 40 Betten) erforderlich.

Für alle weiteren Bundesländer wenden Sie sich für eine Auskunft an die **Fachgruppe Hotellerie** in Ihrem Bundesland.

4. STEUERN UND ABGABEN

4.1. ÜBERBLICK BESTEUERUNG BEI ZIMMERVERMIETUNG

Achtung!
Diese Aufstellung stellt einen allgemeinen Überblick dar. Die Situation des jeweiligen Vermieters/Beherbergers ist einzelfallbezogen zu beurteilen.

Einkünfte aus einer Zimmervermietungstätigkeit sind grundsätzlich entweder der Einkommensart „Vermietung und Verpachtung“ oder der Einkunftsart „Gewerbebetrieb“ zuzuordnen. Unterschieden wird dabei, ob der Vermieter sich darauf beschränkt Wohnraum bloß zu überlassen oder ob, in welcher Art und in welchem Ausmaß seine Tätigkeit darüber hinausgeht.

Eine Einkommenssteuererklärung ist abzugeben, wenn

- das Einkommen keine lohnsteuerpflichtigen Einkünfte enthält und € 11.000 überschreitet oder
- das Einkommen lohnsteuerpflichtige Einkünfte enthält, aus der Zimmervermietung mehr als € 730 eingenommen wurden und insgesamt das Einkommen dann € 12.000 überschreitet.

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	Einkünfte aus Gewerbebetrieb	Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft
<ul style="list-style-type: none"> • bloße Wohnraumüberlassung • geringe Nebenleistungen (bspw. Beistellung Hausbesorger) • saisonale Vermietung bis max. 10 Betten mit Frühstück • kurzfristige Vermietung von Appartements an Gäste, ohne Nebenleistungen • Gewinnermittlung: Ermittlung Überschuss der Einnahmen über Werbungskosten • AfA-Satz 1,5% • kein Verlustvortrag; Verteilung von bestimmten Aufwendungen über 15 Jahre • Einzelaufzeichnungs- und Belegerteilungspflicht • keine Registrierkassenpflicht 	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnraumüberlassung und Erbringung von Dienstleistungen • typisch gewerblich: <ul style="list-style-type: none"> ○ saisonale Vermietung von über 10 Betten ○ kurzfristige Vermietung einer größeren Anzahl an Ferienwohnungen • Gewinnermittlung: <ul style="list-style-type: none"> ○ Doppelte Buchführung ○ Einnahmen-Ausgaben-Rechnung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anlagenverzeichnis ▪ Wareneingangsbuch ○ Gastgewerbepauschalierung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anlagenverzeichnis ▪ vereinfachte Führung Wareneingangsbuch • AfA-Satz 2,5% • Verlustvortrag • Einzelaufzeichnungs- und Belegerteilungspflicht • Registrierkassenpflicht (bei Überschreiten der Grenzen) 	<p>„Urlaub am Bauernhof“</p> <ul style="list-style-type: none"> • max. 10 Betten mit Frühstück • Betriebsausgaben können mit 50% der Betriebseinnahmen angesetzt werden • Einzelaufzeichnungs- und Belegerteilungspflicht • Registrierkassenpflicht (bei Überschreiten der Grenzen)
Umsatzsteuer		
Ortstaxen/Nächtigungsabgaben		

5. SOZIALVERSICHERUNG

Achtung!

Diese Aufstellung stellt einen allgemeinen Überblick dar. Für eine Einzelfallbeurteilung wenden Sie sich an die zuständige Sozialversicherung.

Die Sozialversicherungspflicht ist abhängig von der ertragssteuerlichen Einstufung:

- Führen die Einnahmen aus der Zimmervermietung zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, entsteht dabei keine zusätzliche Sozialversicherungspflicht.
- Führt die Zimmervermietung zu Einkünften aus Gewerbebetrieb so ist eine Sozialversicherungspflicht nach dem Gewerblichen Sozialversicherungsgesetz (GSVG) gegeben.
- Bei Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft erhöhen die Einnahmen aus der Zimmervermietung die Bemessungsgrundlage für die Versicherungspflicht nach dem Bauern-Sozialversicherungsgesetz (BSVG).

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

- keine zusätzliche SV-Pflicht

Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft

- SV-Pflicht nach dem BSVG
- Beitragsgrundlage: 30% der Einnahmen abzüglich € 3.700 Freibetrag jährlich
- Beitragssätze:
 - PV 17%
 - KV 7,65%
 - UV 1,9%

Mehrfachversicherung

- SV-Pflicht nach ASVG und GSVG
- SV-Pflicht nach BSVG und GSVG
→ mehrfache Beitragspflicht
- bei Überschreiten **Höchstbeitragsgrundlage** →
 - Antrag auf Differenzvorschreibung
 - Antrag auf Beitragserstattung
- ASVG und GSVG: erreichen ASVG Einkünfte die GSVG Mindestbeitragsgrundlage, dann erfolgt Berechnung der GSVG-Beiträge aufgrund der tatsächlichen Einkünfte aus Gewerbebetrieb

Einkünfte aus Gewerbebetrieb

- SV-Pflicht nach dem GSVG
- Beitragsgrundlage: Einkünfte aus Gewerbebetrieb (Einnahmen abzüglich Ausgaben)
- Beitragssätze:
 - PV 18,5%
 - KV 7,65%
 - SVS 1,53%
 - UV: 9,79 €
- monatlicher Mindestbeitrag 2019: € 171,85 (für „Neuzugänger“ € 34,18 monatlich für 2 Jahre)
- Ausnahme für Kleingewerbetreibende von der Kranken- und Pensionsversicherung:
 - jährliche Einkünfte < € 5.361,72 und
 - jährlicher Umsatz aus sämtlichen unternehmerischen Tätigkeiten < € 30.000,-

6. MELDEPFLICHTEN

6.1. MELDEGESETZ

6.1.1. Unterkunft in Beherbergungsbetrieben

Beherbergungsbetriebe sind Unterkunftsstätten, die unter der Leitung oder Aufsicht des Unterkunftgebers oder eines von diesem Beauftragten stehen und zur entgeltlichen oder unentgeltlichen Unterbringung von **Gästen zu vorübergehendem Aufenthalt bestimmt** sind. Beaufsichtigte Camping- oder Wohnwagenplätze sowie Schutzhütten gelten als Beherbergungsbetriebe.

Für die Unterkunft in Beherbergungsbetrieben sieht das Meldegesetz vor, dass sich der Gast **unverzüglich, jedenfalls aber innerhalb von 24 Stunden**, nach seinem Eintreffen anzumelden hat.

Die Anmeldung ist erfolgt, sobald dem Beherbergungsbetrieb Namen, Geburtsdatum, Geschlecht, Staatsangehörigkeit, Herkunftsland und Adresse samt Postleitzahl sowie - bei ausländischen Gästen - die Art, die Nummer, das Ausstellungsdatum und die ausstellende Behörde des Reisedokumentes bekannt gegeben wurden und der Meldepflichtige die Richtigkeit der Daten mit seiner Unterschrift bestätigt hat. Sobald die Unterkunft aufgegeben wird, ist der Gast durch einen entsprechenden Eintrag im Gästeverzeichnis abzumelden.

Der Inhaber des Beherbergungsbetriebes oder dessen Beauftragter hat ein **Gästeverzeichnis** zu führen und ist für die Vornahme der Eintragungen ins Gästeverzeichnis verantwortlich; er hat die Betroffenen auf deren Meldepflicht aufmerksam zu machen. Weigert sich ein Meldepflichtiger die Meldepflicht zu erfüllen, so hat der Inhaber des Beherbergungsbetriebes oder dessen Beauftragter hievon unverzüglich die Meldebehörde oder ein Organ des öffentlichen Sicherheitsdienstes zu benachrichtigen.

Die Aufzeichnungen sind sieben Jahre ab dem Zeitpunkt der Eintragung aufzubewahren. Der Meldebehörde und den Organen des öffentlichen Sicherheitsdienstes ist auf Verlangen jederzeit in diese Aufzeichnungen Einsicht zu gewähren.

6.1.2. Unterkunft in Wohnungen

Wohnungen sind Unterkünfte, soweit es sich nicht um Beherbergungsbetriebe handelt.

Die Meldepflicht trifft den Unterkunftnehmer. Der Meldepflichtige hat die ausgefüllten **Meldezettel** zu unterschreiben, er bestätigt damit die sachliche Richtigkeit der Meldedaten.

Der Unterkunftgeber hat alle vom Meldepflichtigen unterfertigten Meldezettel unter leserlicher Beifügung seines Namens zu unterschreiben.

Hat der Unterkunftgeber Grund zur Annahme, dass für jemanden, dem er Unterkunft gewährt oder gewährt hat, die Meldepflicht bei der Meldebehörde nicht erfüllt wurde, so ist er verpflichtet, dies der Meldebehörde binnen 14 Tagen mitzuteilen, es sei denn, die Meldepflicht hätte ihn selbst getroffen. Von dieser Mitteilung hat der Unterkunftgeber nach Möglichkeit auch den Meldepflichtigen in Kenntnis zu setzen.

6.1.3. Behörde

Zuständige Meldebehörde ist die Gemeinde bzw. in Städten mit eigenen Statut der Magistrat.

Wer die gesetzliche Meldepflicht nach dem Meldegesetz nicht erfüllt, begeht eine Verwaltungsübertretung, die mit einer Geldstrafe bis zu 726 Euro (im Wiederholungsfall bis zu 2.180 Euro) geahndet wird.

6.2. TOURISMUS-STATISTIK-VERORDNUNG

Nach der Tourismus -Statistik-Verordnung 2002 haben Beherbergungsbetriebe monatlich die Nächtigungszahlen und jährlich die Bettenzahlen an ihre Gemeinde zu melden. Dazu ist eine Registrierung für die Tourismusstatistik notwendig.

Beherbergungsbetriebe sind nach der Verordnung „alle Einrichtungen, die Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste in Zimmern oder anderen Beherbergungseinheiten mit Erwerbszweck anbieten und unter Leitung oder Aufsicht des Unterkunftsgebers oder seines Beauftragten stehen.“

Hierzu zählen gewerbliche Beherbergungsbetriebe und private Beherbergungsbetriebe, die bis zu zehn Gästebetten bereitstellen und nicht der Gewerbeordnung unterliegen (Privatzimmervermietung, Vermietung von Ferienhäusern und -wohnungen).

Beherbergungsbetriebe müssen den Bestandsbogen jährlich mit Stichtag 31. Mai ausfüllen und unterfertigt bis zum 5. Juni ihrer Gemeinde, in der sich der Beherbergungsbetrieb befindet, übermitteln.

7. BRANDSCHUTZ

Die landesrechtlichen Bestimmungen für das **Baurecht** sind zu beachten, wie bspw. die Anzeige einer Nutzungsänderung (von privater Nutzung zu gewerblicher Nutzung).

Die OIB-Richtlinie 2 regelt den **Brandschutz für Beherbergungsstätten**. Als Beherbergungsstätten zählen alle Gebäude oder Gebäudeteile, die der Beherbergung von Personen dienen und mehr als zehn Gästebetten aufweisen.

Die Brandschutzbestimmungen sind - unabhängig von gewerbe- oder steuerrechtlicher Abgrenzungsfragen - von allen Beherbergungsstätten einzuhalten.

Kleine Beherberger, bis 10 Betten, sind unabhängig davon ob sie Privatvermieter oder ein gewerblicher Betrieb sind, von der Anwendung der durch die OIB Richtlinie 2 festgelegten Brandschutzbestimmungen für Beherbergungsstätten ausgenommen.

Zu beachten ist, dass Personalbetten den Gästebetten zugerechnet werden, wenn diese nicht durch entsprechende Trennwände bzw. Trenndecken getrennt sind.

Folgende Vorgaben finden sich für Beherbergungsstätten:

- Bei Beherbergungsstätten mit nicht mehr als 30 Gästebetten, müssen in den Gästezimmern sowie in Gängen, über die Fluchtwege führen, vernetzte Rauchwarnmelder installiert werden. Auch muss eine Fluchtweg-Orientierungsbeleuchtung vorhanden sein.
- Bei 31 bis 100 Gästebetten ist eine automatische Brandmeldeanlage zu installieren
- Bei mehr als 100 Gästebetten ist eine automatische Brandmeldeanlage mit automatischer Alarmweiterleitung zu einer Empfangszentrale einer ständig besetzten öffentlichen Alarmannahmestelle zu installieren (z.B. Feuerwehrleitstelle).
- In Beherbergungsstätten mit nicht mehr als 60 Gästebetten muss in Treppenhäusern, Außentreppen und Gängen im Verlauf von Fluchtwegen eine Fluchtweg-Orientierungsbeleuchtung vorhanden sein, die sich bei Ausfall der Hauptbeleuchtungsanlage selbst einschaltet. Bei mehr als 60 Gästebetten ist eine Sicherheitsbeleuchtung erforderlich.
- Bodenbeläge, Wand- und Deckenbeläge müssen eine gewisse Brandschutzklasse aufweisen.

Die OIB-Vorschriften zum Brandschutz sind allerdings nur ein Teil des Regelungsbereichs: Weitere Vorschriften zum Brandschutz ergeben sich aus den landesrechtlichen Baugesetzen, dem Arbeitnehmerschutz, einem allfälligen Betriebsanlagenbescheid, Brandnormen, den landesrechtlichen Feuerpolizei- und Feuerwehrgesetzen, etc.

8. FACHGRUPPE HOTELLERIE IN IHREM BUNDESLAND

Fachgruppe Hotellerie Burgenland

Robert-Graf-Platz 1
7001 Eisenstadt
Tel.: +43 5 90 907-3610
Fax.: +43 5 90 907-3615
E-Mail: katrin.sagmeister@wkbgl.at

Fachgruppe Hotellerie Wien

Straße der Wiener Wirtschaft 1
1020 Wien
Tel.: +43 1 51450-3108
Fax: +43 1 51450-3117
E-Mail: hotellerie@wkw.at

Fachgruppe Hotellerie Niederösterreich

Wirtschaftskammer-Platz 1
3100 St. Pölten
Tel.: +43 2742 851-19612
Fax.: +43 2742 851-19619
E-Mail: tf1@wknoe.at

Fachgruppe Hotellerie Oberösterreich

Hessenplatz 3
4020 Linz
Tel.: +43 5 90 909-4600
Fax.: +43 5 90 909-4609
E-Mail: stefan.praher@wkoee.at

Fachgruppe Hotellerie Salzburg

Julius-Raab-Platz 1
5027 Salzburg
Tel.: +43 662 8888 249
Fax.: +43 662 8888 586
E-mail: rhauk@wks.at

Fachgruppe Hotellerie Kärnten

Europaplatz 1
9021 Klagenfurt
Tel.: +43 5 90 904-600
Fax.: +43 5 90 904-604
E-Mail: wolfgang.kuttnig@wkk.or.at

Fachgruppe Hotellerie Steiermark

Körlbergasse 111-113
8010 Graz
Tel.: +43 316 601-464
Fax.: +43 316 601-309
E-Mail: gerhard.kienzl@wkstmk.at

Fachgruppe Hotellerie Tirol

Wilhelm-Greil-Straße 7
6020 Innsbruck
Tel.: +43 5 90 905-1218
Fax.: +43 5 90 905-1479
E-Mail: sabine.pinggera@wktirol.at

Fachgruppe Hotellerie Vorarlberg

Wichnergasse 9
6800 Feldkirch
Tel.: +43 5522 305-273
Fax.: +43 5522 305-106
E-Mail: furtner.harald@wkv.at

Trotz sorgfältiger Bearbeitung wird für die Ausführungen keine Gewähr übernommen und eine Haftung der Autorin oder des Herausgebers ausgeschlossen.

Herausgeber:
Fachverband Hotellerie
Wirtschaftskammer Österreich
Wiedner Hauptstraße 63
1045 Wien

Für den Inhalt verantwortlich:
Mag. Maria Schreiner