

VERMIETUNG - TOURISTISCHE BEHERBERGUNG

Abgrenzung zwischen reiner Raumvermietung,
Privatzimmervermietung und gewerblicher
Beherbergung



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

Stand: März 2025

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	10
1.5.1. Unbefugte Gewerbeausübung	10
1.5.2. Unlauterer Wettbewerb	10
1.5.3. Versicherungen	10
1.5.4. Abgabenhinterziehung	10
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

BloÖe Raumvermietung	Privatzimmervermietung - „häusliche Nebenbeschäftigung“	Beherbergungsgewerbe				
Vermieten von Räumlichkeiten samt Inventar ohne damit in Zusammenhang stehende Dienstleistungen (bspw. Verabreichung von Speisen, Wechseln der Bettwäsche und Gästebetreuung bzw. Reinigung der Zimmer) Sonstige Merkmale als weitere Abgrenzungskriterien zum Gewerbe: • Vertragsinhalt: nur Übernachtung versus Übernachtung + Dienstleistungen • Vertragsdauer: Tage, wochenweise, Monate, unbestimmte Zeit • Regelungen zur Kündigung des Vertrages • Erscheinungsbild, Außendarstellung des Betriebes • Motiv/Zweck der Unterkunft: touristische Zwecke? Damit Privatvermietung oder gewerbliche Vermietung (kurzzeitige Vermietung & Ferienwohnung, Ortstaxe) • Werbung, Werbeformen, Buchungsmöglichkeiten	• im eigenen Haus/in der eigenen Wohnung (Vermieter muss zum Zeitpunkt der Privatzimmervermietung im Objekt wohnhaft sein) • keine Beschäftigung haushaltsfremder Personen • max. 10 Betten inkl. Zusatzbetten • 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.)	<table><tr><th>freies Gewerbe</th><th>reglementiertes Gewerbe</th></tr><tr><td> • max. 10 Betten inkl. Zusatzbetten • Verabreichung von Frühstück und von kleinen Imbissen • Ausschank von nichtalkoholischen Getränken und von Bier in handelsüblichen verschlossenen GefäÖen • Ausschank von gebrannten geistigen Getränken als Beigabe </td><td> • Beherbergung von Gästen • Verabreichung von Speisen jeder Art und Ausschank von Getränken </td></tr></table> Nebenrechte: • Verkauf, Vermittlung, Vermietung von Waren ◦ insbesondere Speisen, Getränke, Lebensmittel, Reiseproviant ◦ Waren des üblichen Reisebedarfs ◦ Geschenkartikel • Anbieten und Veranstanen von bestimmten Pauschalreisen: z.B. Unterkunft+Skikarte, Unterkunft+Wellness, Unterkunft+Thermeneintritt • Massage	freies Gewerbe	reglementiertes Gewerbe	• max. 10 Betten inkl. Zusatzbetten • Verabreichung von Frühstück und von kleinen Imbissen • Ausschank von nichtalkoholischen Getränken und von Bier in handelsüblichen verschlossenen GefäÖen • Ausschank von gebrannten geistigen Getränken als Beigabe	• Beherbergung von Gästen • Verabreichung von Speisen jeder Art und Ausschank von Getränken
freies Gewerbe	reglementiertes Gewerbe					
• max. 10 Betten inkl. Zusatzbetten • Verabreichung von Frühstück und von kleinen Imbissen • Ausschank von nichtalkoholischen Getränken und von Bier in handelsüblichen verschlossenen GefäÖen • Ausschank von gebrannten geistigen Getränken als Beigabe	• Beherbergung von Gästen • Verabreichung von Speisen jeder Art und Ausschank von Getränken					

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.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 Fremdengäste geht über den Aufwand einer häuslichen Nebenbeschäftigung hinaus.

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

² Art III B-VG-Nov BGBl 1974/444

³ VwGH Slg 5364 A (1960)

1.3. BLOÖE 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 Gastgewerbe

„Freies Gewerbe“ 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 Gastgewerbe

Eine Gewerbeberechtigung für das reglementierte Gastgewerbe ist erforderlich, wenn der Umfang des Freien Gastgewerbes überschritten wird. In diesem Fall ist bei der Gewerbeanmeldung nachzuweisen, dass man über die erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen verfügt. Man spricht dabei von einem Befähigungsnachweis. Dieser kann entweder schon durch eine touristische Ausbildung, die erfolgreich abgelegte Lehrabschlussprüfung in einem gastgewerblichen Lehrberuf oder durch Ablegung der Befähigungsprüfung für das Gastgewerbe erbracht werden.

Tipp!

Nähere Infos zum Befähigungsnachweis unter <https://www.wko.at/oe/tourismus-freizeitwirtschaft/gastronomie/die-gastgewerbeberechtigung>

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 fach einschlägig 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 stehen für die Gewerbeanmeldung zur Verfügung: www.gruenderservice.at/kontakt

Auch bei der Bezirksverwaltungsbehörde ist eine Gewerbeanmeldung möglich.

Der Anmeldung sind anzuschließen:

Gewerbeanmeldende Person

- Nachweis der Identität (Reisepass oder Personalausweis)
- Meldebestätigung (nur bei Personen erforderlich, die nicht in Österreich wohnhaft sind)
- Eidesstattliche Erklärung über das Nichtvorliegen von Gewerbeausschließungsgründen
- Für reglementiertes Gewerbe - Befähigungsnachweis (einschlägige Ausbildungsnachweise, bzw. bestandene Befähigungsprüfung)

Gewerbeanmeldende Firma/Verein/Juristische Personen:

- Eidesstattliche Erklärung über das Nichtvorliegen von Gewerbeausschließungsgründen jener Personen, denen ein maßgebender Einfluß auf die Geschäfte der Gesellschaft bzw. des Vereines zukommt (dies sind z.B. der handelsrechtliche Geschäftsführer, die Gesellschafter mit mehr als der Hälfte der Gesellschaftsanteile, der Vereinsobmann etc.)

Gewerberechtliche Geschäftsführung

- Nachweis der Identität (Reisepass oder Personalausweis)
- Meldebestätigung (nur bei Personen erforderlich, die nicht in Österreich wohnhaft sind)
- Befähigungsnachweis (nicht erforderlich für freie Gewerbe)
- Eidesstattliche Erklärung über das Nichtvorliegen von Gewerbeausschließungsgründen
- Bestätigung der Sozialversicherung über ein Beschäftigungsverhältnis (bei reglementierten Gewerben im Ausmaß von mindestens der Hälfte der Normalarbeitszeit) bei der gewerbeanmeldenden Person
- bei Gesellschaften/Vereinen besteht als Alternative auch die Möglichkeit, dass der Geschäftsführer dem zur gesetzlichen Vertretung berufenen Organ angehört
- Erklärung der gewerberechtlichen Geschäftsführung

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, Körperschaftsteuer, 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 maximal Vermieter
- andere gewerbliche Nutzung erlaubt
- keine Schwimmbäder, Warmsprudelwannen (Whirlwannen), Saunaaanlagen, 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. 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 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/oe/tourismus-freizeitwirtschaft/auswirkungen-genehmigungsfreistellungsverordnung-2018

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.

Salzburg

Grundsätzlich dürfen in Salzburg Wohnungen für touristische Zwecke nur mit **Bewilligung der Baubehörde** genutzt werden.

Dies gilt nicht für:

- Wohnungen in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten sowie Gebiete mit Kennzeichnung für Apartmenthäuser- oder Apartmenthotels
- Wohnungen in Apartmentbauten, die als solche vor dem 1. Jänner 1973 oder später unter Anwendung des Art III Abs 2 der Raumordnungsgesetz-Novelle 1973, LGBI Nr 126/1972, baubehördlich bewilligt worden sind;
- touristische Beherbergungen in landwirtschaftlichen Wohnbauten nach Maßgabe des § 48 Abs 2 und 3 ROG 2009;
- touristische Beherbergungen im Rahmen der Privatzimmervermietung;
- Wohnungen, die bereits vor dem 1. Jänner 2018 für touristische Beherbergungen verwendet worden sind, wenn und soweit dies bau- und raumordnungsrechtlich zulässig war.
Hinweis: Der Nachweis der rechtmäßigen Nutzung kann z.B. mittels Vorlage des Belegs über die Entrichtung der allgemeinen Ortstaxe erbracht werden.

Die Baubehörde erteilt eine Bewilligung für die touristische Nutzung einer Wohnung nur wenn

- für die Errichtung der Wohnung keine Wohnbauförderungsmittel in Anspruch genommen worden sind und
- die Wohnung keine gute Eignung für Hauptwohnsitzzwecke aufweist.

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 € 13.308 überschreitet oder
- das Einkommen lohnsteuerpflichtige Einkünfte enthält, aus der Zimmervermietung mehr als € 730 eingenommen wurden und insgesamt das Einkommen dann € 14.517 überschreitet.

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

- bloße Wohnraumüberlassung
- geringe Nebenleistungen (bspw. Beistellung Hausbesorger)
- saisonale Vermietung bis max. 10 Betten mit Frühstück → gilt für Privatvermieter
- 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

Einkünfte aus Gewerbebetrieb

- Wohnraumüberlassung und Erbringung von Dienstleistungen
- typisch gewerblich:
 - saisonale Vermietung von über 10 Betten
 - kurzfristige Vermietung einer größeren Anzahl an Ferienwohnungen
- Gewinnermittlung:
 - Doppelte Buchführung
 - Einnahmen-Ausgaben-Rechnung
 - Anlagenverzeichnis
 - Wareneingangsbuch
 - Gastgewerbepauschalierung
 - Anlagenverzeichnis
 - vereinfachte Führung Wareneingangsbuch
- AfA-Satz 2,5%
- Verlustvortrag
- Einzelaufzeichnungs- und Belegerteilungspflicht
- Registrierkassenpflicht (bei Überschreiten der Grenzen)

Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft

„Urlaub am Bauernhof“

- max. 10 Betten mit Frühstück
- Betriebsausgaben können mit 50% der Betriebseinnahmen angesetzt werden
- Einzelaufzeichnungs- und Belegerteilungspflicht
- Registrierkassenpflicht (bei Überschreiten der Grenzen)

Umsatzsteuer

Ortstaxen/Nächtigungsabgaben/Tourismusabgabe (je nach Gemeinde)

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. (gilt für Privatvermieter)
- Führt die Zimmervermietung zu Einkünften aus Gewerbebetrieb so ist eine Sozialversicherungspflicht nach dem Gewerblichen Sozialversicherungsgesetz (GSVG) gegeben, sofern die Pflichtversicherungs-/Geringfügigkeitsgrenze überschritten wird. Grundsätzlich bedeutet eine aufrechte Gewerbeberechtigung auch Sozialversicherungspflicht nach dem GSVG.
- Bei Einkünften aus land- und forstwirtschaftlicher Nebentätigkeit im Rahmen der Privatzimmervermietung können die Einnahmen aus der Zimmervermietung die Bemessungsgrundlage für die Versicherungspflicht nach dem Bauern-Sozialversicherungsgesetz (BSVG) erhöhen.

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

- keine zusätzliche SV-Pflicht → gilt für Privatvermieter & bloße Raumüberlassung

Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft

- Es kann zur Erhöhung der Beitragsgrundlage und der Beiträge nach dem BSVG kommen
- Beitragsgrundlage zB:
 - Gemeldete Bruttoeinnahmen / Privatzimmervermietung
 - Abzug Freibetrag in der Höhe von € 3.700 = Zwischensumme
 - Abzug von 70 % als Ausgabepauschale = Verbleibende 30 % der Bruttoeinnahmen gelten als jährliche Beitragsgrundlage
- Beitragssätze 2025:
 - PV 17 %
 - KV 6,8 %
 - UV 1,9 %

Mehrfachversicherung

- SV-Pflicht nach ASVG und GSVG
- SV-Pflicht nach BSVG und GSVG → mehrfache Beitragspflicht
- bei Überschreiten **Höchstbeitragsgrundlage** →
 - Gesetzliche/automatische Differenzvorschreibung
 - Gesetzliche/automatische Beitragserstattung
- ASVG und GSVG: übersteigen ASVG-Einkommen und/oder GSVG Einkünfte die 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 2025:
 - PV 18,5%
 - KV 6,80%
 - SeVo 1,53%
 - UV: 12,07€ pro Monat
- Mindestbeiträge bei hauptberuflicher Tätigkeit € 159,93 monatlich basierend auf dem Jahreseinkommen von € 6.613,20 (Achtung Nachzahlung!)
- Ausnahme für Kleingewerbetreibende von der Kranken- und Pensionsversicherung für 2025:
 - Jahresgewinn bis € 6.613,20 und
 - jährlicher Umsatz aus sämtlichen unternehmerischen Tätigkeiten bis € 55.000,-

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 (bloße Raumvermietung)

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. Die Wohnsitz-Meldung (Haupt- oder Nebenwohnsitz) muss bei der Gemeinde innert 3 Tagen erfolgen. 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 eigenem 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 (Privatvermieter in häusl. Nebenbeschäftigung und gewerblich (freies & reglementiertes Gewerbe) monatlich die Nächtigungszahlen und jährlich die Bettenzahlen an ihre Gemeinde zu melden. Dazu ist eine Registrierung für die Tourismusstatistik notwendig.

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.

Hinweis: ab 2026 wird die EU-weite Short-Term-Rental Verordnung auch in Österreich zur Umsetzung gelangen, dabei ist vor Vermietung die Registrierung des Betriebs (für Privatvermietung und gewerbliche Vermieter) über das neue Betriebsregister erforderlich.

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 steuerrechtlichen 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: tourismus@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 Tirol

Wilhelm-Greil-Straße 7

6020 Innsbruck

Tel.: +43 5 90 905-1219

Fax.: +43 5 90 905-51219

E-Mail: hotellerie@wktiro.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: hotellerie@wkstmk.at

Fachgruppe Hotellerie Vorarlberg

Wichnergasse 9

6800 Feldkirch

Tel.: +43 5522 305-273

Fax.: +43 5522 305-106

E-Mail: tourismus@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