



Touristische Privatvermietung

Gesetzliche Vorschriften,
Steuerpflichten und Risiken



Abteilung 12
Wirtschaft, Tourismus, Sport
Referat Tourismus



Das Land
Steiermark

Impressum

Für den Inhalt verantwortlich: Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abt. 12, Wirtschaft, Tourismus, Sport, Referat Tourismus, A-8010 Graz, Radetzkystraße 3

Konzeption und Fachberatung: Dr. Wolfgang Ainberger

Design: Referat Kommunikation Land Steiermark

Projektbegleitung: UNDZWAR Corporate Culture Consulting

Bildquellen: Gettyimages

Die in diesem Ratgeber enthaltenen Ausführungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und entbinden im strittigen Einzelfall auch nicht von der Notwendigkeit, fachkundige Rechtsberatung in Anspruch zu nehmen. Zum Zweck der leichteren Lesbarkeit wurde auf geschlechtsneutrale Wortendungen verzichtet. Männliche Substantive stehen daher sinngemäß auch für die weibliche Form.

Sämtliche genannten Rechtsgrundlagen beziehen sich auf den Oktober 2017.

Graz, im November 2017

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Privatvermietung übers Internet	4–5
Die wichtigsten Regeln	6–7
Wohnraumvermietung	8
Vermietung durch Mieter	9
Vermietung durch Eigentümer	10–11
Gewerbliche Vermietung	12
Privatzimmervermietung	13
Freies Gastgewerbe	14
Reglementiertes Gastgewerbe	15
Nächtigungsabgabe	16
Interessentenbeitrag	17
Steuerpflicht	18–19
Meldepflichten	20–21
Risiken für Privatvermieter	22
Tipps für Privatvermieter	23



Privatvermietung übers Internet

Bis vor rund zehn Jahren wurden fast alle Urlaubsaufenthalte über touristische Anbieter vermittelt oder direkt bei den Beherbergungsbetrieben gebucht. Nunmehr gibt es „private“ Alternativen.

Bereitstellung von Übernachtungsmöglichkeiten gegen Bezahlung ist ein Rechtsgeschäft.

Der internationale Community-Marktplatz „AirBnB“ hat damit begonnen, nach dem Prinzip professioneller touristischer Reservierungssysteme Privatunterkünfte

gegen Bezahlung zu vermitteln. Vergleichbare Plattformen wie 9flats, wimdu, housetrip oder fewo-direkt verfahren ähnlich.



Über Internet-Portale bzw. mithilfe von Smartphone-Apps werden Kontakte zwischen Gastgebern und Gästen hergestellt. Die Bezahlung der Unterkunft erfolgt mittels Kreditkarte über die jeweilige Plattform, wobei die Plattform-Betreiber variable Servicegebühren von den schon vor Antritt der Reise zu bezahlenden Aufenthaltskosten einbehalten.

Da solche Vermittlungsplattformen ähnlich einfach zu handhaben sind wie Online-Märkte á la „ebay“ oder „willhaben“, erliegen viele Gastgeber dem Irrtum, dass es sich bei der tage- und wochenweisen Vermietung von Übernachtungsmöglichkeiten um „Geschäfte im rechtsfreien Raum“ handle. Das entspricht aber nicht den Tatsachen: Touristische Privatzimmervermieter haben eine Vielzahl von gesetzlichen Vorschriften zu beachten, bei deren Verstößen Anzeigen und Geldstrafen drohen.

Die vorliegende Broschüre ist eine Anleitung zur touristischen Privatvermietung, welche die wichtigsten Regeln aber auch Risiken und Tipps für Vermieter enthält.

Die wichtigsten Regeln der

1

Bei der privaten Zimmervermietung über Internet-Plattformen sind zahlreiche Gesetze zu beachten.

2

An Gäste vermietete Räume müssen bau- und feuerpolizeiliche Vorschriften erfüllen.

3

Bei touristischer Vermietung von Eigentumswohnungen müssen alle anderen Wohnungseigentümer zustimmen.

4

Untervermietung ohne Genehmigung des Vermieters kann zur Kündigung führen.

5

Die Vermietung von Zimmern mit Frühstück kann eine gewerbliche Tätigkeit sein.

touristischen Privatvermietung

6

Bei mehr als zehn Betten ist eine Gewerbeberechtigung für die Beherbergung von Gästen erforderlich.

7

Die persönlichen Daten jedes Gastes sind der Gemeinde schriftlich zu melden.

8

Quartalsweise ist für alle Gästeübernachtungen die Nächtigungsabgabe zu entrichten.

9

Touristische Privatvermieter haben einen jährlichen Interessentenbeitrag zu bezahlen.

10

Für Einnahmen aus touristischer Privatvermietung besteht Steuerpflicht.



Wohnraumvermietung

Bei der reinen Wohnraumvermietung ohne zusätzliche Dienstleistungen ist in der Regel von einem Mietvertrag auszugehen. An dieser Tatsache ändern auch geringfügige Nebenleistungen, wie etwa das einmalige Bereitstellen von Handtüchern und Bett-

Vermietung von Wohnraum ohne Dienstleistungen kann dem MRG unterliegen.

wäsche, Anfangs- und Endreinigung, Heizung und Beleuchtung ohne gesondertes Entgelt sowie die Bewerbung auf Online-Plattformen nichts. Die Vermietung von

Wohnungen oder Wohnräumen zum Zweck der Erholung oder der Freizeitgestaltung fällt unter die Vollaussnahmen vom Mietrechtsgesetz (MRG). Das bedeutet, dass der im Mietrechtsgesetz verankerte „Mieterschutz“ (z.B. Kündigungsschutz des Mieters, gesetzlich geregelter Mietzins) nicht zur Anwendung kommt.

Vermietung durch Mieter

Die kurzfristige Untervermietung einer Wohnung bzw. eines Wohnraumes an touristische Gäste kann in vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Eigentümer des Objektes und dem Mieter eingreifen (z.B. Verbot der Untervermietung oder sonstigen Überlassung des Mietobjekts). Ein Verstoß gegen solche Vereinbarungen im Mietvertrag kann im schlimmsten Fall zur Kündigung führen.

Nach der Rechtsprechung ist davon jede Art der Gebrauchsüberlassung der Wohnung an Dritte erfasst, somit auch die unentgeltliche Überlassung wie etwa beim „Couchsurfing“. Auch die gänzliche oder teilweise Überlassung gegen ein unverhältnismäßig hohes Entgelt kann den Vermieter zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen. Was „unverhältnismäßig hoch“ bedeutet, beurteilt im Streitfall das Gericht. Ein weiterer Grund gegen die Untervermietung kann laut Mietrechtsgesetz vorliegen, wenn die Anzahl der Bewohner die Anzahl der Wohnräume übersteigt.

Untervermietung kann zur Kündigung des Mietvertrags führen.

Ist im Mietvertrag die gänzliche Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung gestattet oder hat der Vermieter dieser nachweislich zugestimmt, kommt der Kündigungsgrund nicht zum Tragen.

Unterliegt die Wohnung nicht dem Mietrechtsgesetz (z.B. in einem Haus mit nicht mehr als zwei Mietwohnungen), ist der Mieter berechtigt, die Wohnung auch für touristische Zwecke zur Gänze oder zum Teil unterzuvermieten – ausgenommen dies wurde im Mietvertrag ausdrücklich untersagt oder geschieht zum Nachteil des Vermieters.



Vermietung durch Eigentümer

Grundsätzlich ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, sein Eigentum nach seinen Wünschen und Absichten zu nutzen. Darunter fällt auch das Recht der Vermietung, ohne dass es dazu der generellen Zustimmung anderer Wohnungseigentümer bedarf. Maßgeblich für Umfang und Ausmaß der Nutzung ist

Ob eine Eigentumswohnung vermietet werden darf, hängt vom Widmungszweck ab.

die im Wohnungseigentumsvertrag festgehaltene Widmung des jeweiligen Objekts, beispielsweise zu Wohnzwecken, zu Geschäftszwecken, zu Ferienzwecken oder

als Ferienappartement. Jede Änderung dieses Widmungszwecks, die schutzwürdige Interessen anderer Wohnungseigentümer erheblich beeinträchtigen kann, bedarf der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer innerhalb des Objekts.

Da Eigentumswohnungen in der Regel für Wohnzwecke gewidmet sind, bedarf die kurzfristige Vermietung der Wohnung oder



eines Wohnraums für touristische Zwecke (als Ferien- oder Urlaubswohnung) einer entsprechenden – an die Zustimmung ALLER Wohnungseigentümer gebundenen – Umwidmung (z. B. für touristische Zwecke, Nutzung zu Ferienzwecken oder als Ferienappartement). Grundsätzlich gilt: Wenn ein Wohnungseigentümer ohne Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer seine Wohnung für touristische Zwecke vermietet, riskiert er Klagen.

Der Oberste Gerichtshof hat dazu festgestellt, dass eine touristische Privatvermietung für die Dauer von jeweils drei bis sieben Tagen eine genehmigungspflichtige Widmungsänderung darstellt. Gleiches gilt für die Vermietung einer Eigentumswohnung als Appartement für zwei bis vier Personen über einen Zeitraum von zwei bis 30 Tagen im Wege touristischer Vermarktung über das Internet, da es durch die häufig wechselnden hausfremden Personen zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der schutzwürdigen Interessen der anderen Wohnungseigentümer kommt.



Gewerbliche Vermietung

Die Gewerbeordnung gilt für alle gewerbsmäßig ausgeübten und gesetzlich nicht verbotenen Tätigkeiten, soweit diese nicht ausdrück-

Wer ein Gastgewerbe ohne behördliche Anmeldung ausübt, macht sich strafbar.

lich vom Geltungsbereich der Gewerbeordnung ausgenommen sind. Als „gewerbsmäßig ausgeübt“ gilt eine Tätigkeit, wenn sie selbständig, regelmäßig und in der Absicht betrieben wird, einen Ertrag oder sonstigen wirtschaftlichen Vorteil zu erzielen.

Privatzimmervermietung

Die entgeltliche Überlassung von Räumen für touristische Zwecke kann von der Gewerbeordnung ausgenommen sein. Diese Ausnahme gilt auch dann, wenn geringfügige Dienstleistungen wie das Bereitstellen von Bettwäsche, Handtüchern, Anfangs- und Endreinigung der Wohnung erbracht werden. Auch wenn der Vermieter Dienstleistungen erbringt, die an sich einer Gewerbeberechtigung für die Beherbergung von Gästen bedürften, bleibt er von der Gewerbeordnung ausgenommen, sofern die Vermietung durch die Familienmitglieder oder im Haushalt lebende Gehilfen ausgeübt wird und nicht mehr als 10 Gästebetten zur Verfügung stehen. Die Privatzimmervermietung muss dabei allerdings gegenüber den anderen häuslichen Tätigkeiten eine untergeordnete Rolle spielen.

Grundvoraussetzung ist aber immer, dass der Privatzimmervermieter am Standort der Privatzimmervermietung seinen Wohnsitz hat und die Privatzimmer in räumlicher Verbundenheit mit der Wohnung bzw. dem Haus stehen.

Liegen die Voraussetzungen für eine Privatzimmervermietung nicht vor, hat der Vermieter, sofern nicht mehr als zehn Fremdenbetten bereitgestellt werden, ein freies Gastgewerbe in der Betriebsart „Beherbergung von Gästen“ bei der Bezirksverwaltungsbehörde, in deren Sprengel sich der Standort befindet, anzumelden. Eine Verletzung dieser Vorschrift stellt eine unbefugte Gewerbeausübung dar und ist mit Geldstrafen bis zu 3.600 Euro bedroht.



Freies Gastgewerbe

Überschreitet die kurzfristige Vermietung von Wohnungen oder Wohnräumen an Gäste zu Urlaubs- oder Freizeitzwecken das Ausmaß einer Privatzimmervermietung, ist die Erlangung einer entsprechenden Gewerbeberechtigung erforderlich. Werden nicht mehr als zehn Gästebetten

Wer seinen Mietern mehr Leistungen anbietet, muss ein freies Gewerbe anmelden.

bereitgestellt, Frühstück („Frühstückspension“) und kleine Imbisse

verabreicht und beschränkt sich der Ausschank auf alkoholfreie Getränke sowie Dosen- und Flaschenbier, liegt eine Ausübung des freien Gastgewerbes in der Betriebsart „Beherbergung von Gästen“ vor. Das Gewerbe ist bei der zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde anzumelden.

Im Unterschied zur Privatzimmervermietung müssen die Zimmer nicht Bestandteil des Hauses bzw. der Wohnung des Vermieters sein.



Reglementiertes Gastgewerbe

Werden mehr als zehn Gästebetten zur Verfügung gestellt oder den Gästen umfangreichere als die dem freien Beherbergungsgewerbe zustehenden Dienstleistungen angeboten, handelt es sich um die Ausübung des reglementierten Gastgewerbes „Beherbergung von Gästen sowie Verabreichung von Speisen jeder Art und Ausschank von Getränken“. Für die Erlangung dieser Gewerbeberechtigung ist ein Befähigungsnachweis für das Gastgewerbe erforderlich. Die Anmeldung des Gewerbes ist bei der Bezirksverwaltungsbehörde, in deren Sprengel sich der Standort befindet, vorzunehmen. Für die Ausübung des reglementierten Gastgewerbes ist im Regelfall auch eine Betriebsanlagengenehmigung der zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde erforderlich.

Wer mehr als zehn Gästebetten anbietet, unterliegt dem reglementierten Gastgewerbe.

Nächtigungsabgabe

Wer in der Steiermark gegen Entgelt in einer Privatunterkunft übernachtet, ist nach dem Steiermärkischen Nächtigungs- und Ferienwohnungsabgabengesetz verpflichtet, eine Nächtigungsabgabe zu bezahlen. Diese Abgabe beträgt 1,50 Euro pro Person und Nächtigung und ist zugleich mit der Begleichung der Rechnung für die Unterkunft zu entrichten bzw. einzuheben.

Bei der touristischen Privatvermietung ist der Unterkunftgeber zur Einhebung der Nächtigungsabgabe verpflichtet. Der Unterkunftgeber hat die Unterkunft unter Bekanntgabe der Adresse

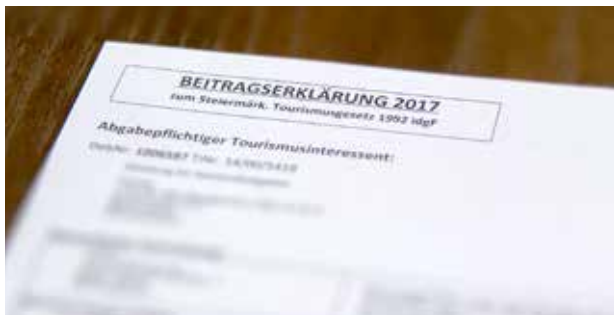
Viermal jährlich ist die Nächtigungsabgabe auf alle im Quartal erfolgten Nächtigungen fällig.

binnen zwei Wochen nach Entstehung der Abgabepflicht der Gemeinde zu melden. Bei der Veröffentlichung des Entgelts für die Privatunterkunft ist die zu ent-

richtende Nächtigungsabgabe separat auszuweisen. Auch bei der Bewerbung von Privatunterkünften auf Online-Plattformen (z. B. AirBnB) besteht die gesetzliche Verpflichtung, die Nächtigungsabgabe gesondert auszuweisen.

Für die ordnungsgemäße Abgabeermittlung hat der Unterkunftgeber geeignete Aufzeichnungen über alle Übernachtungen zu führen. Die eingehobenen Abgabenbeiträge sind für jedes abgelaufene Quartal bis zum 15. der nachfolgenden Monate Jänner, April, Juli und Oktober bei der Gemeinde einzuzahlen. Außerdem ist der Gemeinde für jedes Kalenderjahr bis zum 31. März des Folgejahres eine Abgabenerklärung vorzulegen.

Touristische Privatvermieter, die ihren Einhebungs-, Aufzeichnungs- und Erklärungspflichten nicht nachkommen, riskieren Verwaltungsstrafen bis zu 5.000 Euro.



Die Einhaltung der gesetzlichen Verpflichtungen wird insbesondere durch Vor-Ort-Kontrollen von Organen des Landes Steiermark sowie der Gemeinden überprüft.

Interessentenbeitrag

Das Steiermärkische Tourismusgesetz verpflichtet touristische Privatvermieter in Tourismusgemeinden zur Entrichtung eines jährlichen Interessentenbeitrags. Die Vermieter haben bis spätestens 15. September jedes Jahres der Gemeinde eine Erklärung mit allen zur Beitragsfestsetzung erforderlichen Daten (Umsatzstufe, Beitragsgruppe, Ortsklasse) abzugeben.

Dazu ist ein von der Landesregierung aufgelegtes Formular zu verwenden, das den Beitragspflichtigen von der Gemeinde zugesandt wird. Die Beitragspflichtigen haben entsprechend der Beitragserklärung den Interessentenbeitrag bis 30. September des jeweiligen Jahres der Gemeinde zu entrichten. Übertretungen dieser Vorschrift sind, soweit nicht eine Verwaltungsübertretung nach dem Steiermärkischen Abgabengesetz vorliegt, mit Geldstrafen bis 1.453 Euro zu bestrafen.

Steuerpflicht

Einkommensteuer

Einnahmen aus der kurzfristigen Vermietung von Wohnungen oder einzelnen Wohnräumen zu Urlaubs- oder Freizeit Zwecken

Übersteigen die Nebeneinkünfte aus der Vermietung 730 Euro, ist Einkommensteuer fällig.

(= touristische Privatvermietung) können nach dem österreichischen Steuerrecht sowohl der Einkommensteuer als auch der Umsatzsteuer unterliegen. Hinsichtlich der

Einkommensteuer ist zu unterscheiden, um welche Art von Einkünften es sich bei der Zimmervermietung handelt, und zwar um

- a) Einkünfte aus einem Gewerbebetrieb (zusätzlich zur Überlassung der Wohnung werden für einen Gewerbebetrieb typische Leistungen erbracht) oder um
- b) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (es werden keine gewerblichen Nebenleistungen erbracht).

Der Einkommensteuer unterliegt jedenfalls jenes Einkommen, das eine steuerpflichtige Person innerhalb eines Kalenderjahres bezogen hat.



Eine Einkommensteuererklärung muss abgegeben werden, wenn entweder

- a) die Einkünfte aus der Beherbergung mehr als 730 Euro pro Jahr betragen, daneben auch lohnsteuerpflichtige Einkünfte (aus unselbstständiger Erwerbstätigkeit) bezogen werden und die Summe dieser Bezüge 12.000 Euro übersteigt oder
- b) das zu veranlagende Einkommen die Grenze von 11.000 Euro pro Jahr übersteigt.

Umsatzsteuer

Werden Wohnungen oder Wohnräume für touristische Zwecke kurzfristig an Gäste vermietet, muss bei Überschreiten eines Jahresumsatzes von 30.000 Euro Umsatzsteuer eingehoben und abgeführt werden.

Meldepflichten

Nach den Bestimmungen des Meldegesetzes ist jeder Gast – ohne Rücksicht auf die Aufenthaltsdauer – unverzüglich (jedenfalls aber innerhalb von 24 Stunden) nach seinem Eintreffen, durch Eintragung in ein Gästeverzeichnis anzumelden und bei seiner Abreise entsprechend wieder abzumelden.

Der Gast unterliegt der Meldepflicht, der Vermieter ist für deren Einhaltung verantwortlich.

Die Anmeldung ist erfolgt, sobald 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 Gast die Richtigkeit der Daten mit seiner Unterschrift bestätigt hat. Sobald die Unterkunft aufgegeben wird, ist der Gast durch einen entsprechenden Eintrag im Gästeverzeichnis abzumelden.

Die Gästeverzeichnisse 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.

Der Unterkunftgeber ist für die Vornahme der Eintragungen ins Gästeverzeichnis verantwortlich; er hat die Gäste auf deren Meldepflicht aufmerksam zu machen. Weigert sich ein Gast die Meldepflicht zu erfüllen, so hat der Unterkunftgeber hievon unverzüglich die Meldebehörde oder ein Organ des öffentlichen Sicherheitsdienstes zu benachrichtigen.



Zuständige Meldebehörde ist das örtliche Gemeindeamt (bzw. Magistrat). Übertretungen der Meldevorschriften werden mit Geldstrafen bis zu 2.180 Euro geahndet.

Gemäß Tourismus-Statistik-Verordnung 2002 sind auch touristische Privatvermieter dazu verpflichtet, ihrer Gemeinde unverzüglich (spätestens binnen 48 Stunden) Meldedaten, Herkunftsland sowie Ankunfts- und Abreisedaten ihrer Gäste zu melden ODER monatlich den von der Bundesanstalt Statistik Österreich aufgelegten Betriebsbogen bis zum 5. des jeweiligen Folgemonats vollständig ausgefüllt und unterfertigt an die Gemeinde zu übermitteln.

Kommt der Unterkunftgeber dieser Verpflichtung nicht nach, begeht er eine Verwaltungsübertretung, welche nach dem Bundesstatistikgesetz mit einer Geldstrafe bis zu 2.180 Euro bedroht ist.

Die statistische Meldepflicht gilt allerdings nur dann, wenn die Gemeinde als Berichtsgemeinde von der Statistik Austria aufgenommen wurde.



Risiken für Privatvermieter

Die Überlassung von privatem Wohnraum – ob gratis oder gegen Entgelt – ist für den Gastgeber nicht nur mit Verpflichtungen sondern auch mit Risiken verbunden. So ist es dringend anzuraten, im Voraus zu klären, ob...

...die Räume alle bau-, feuer- und sanitätspolizeilichen Vorschriften zur Vermietung bzw. Beherbergung von Gästen erfüllen.

...die bestehenden Haushalts- und Gebäudeversicherungen auch für Beschädigungen durch zahlende Gäste aufkommen oder wenn zahlende Gäste in einem vermieteten Wohnraum zu Schaden kommen.

...die Versicherung gegen Einbruchsdiebstahl auch dann für den entstandenen Schaden aufkommt, wenn etwas im Zuge einer touristischen Vermietung entwendet wurde.



Tipps für Privatvermieter

Allen touristischen Privatvermietern wird daher empfohlen, ...

... eine Rechtsschutzversicherung für allfällige Streitigkeiten mit Plattform-Betreibern und/oder zahlenden Gästen abzuschließen.

... eine Hausordnung aufzulegen, um unliebsame Belästigungen der Nachbarschaft (Lärm, lautes Abspielen von Musik, Türenschlagen in den Nachtstunden, Nichteinhalten der Nachtruhe usw.) zu vermeiden.



MÜLLER



GAST



HUBER

Abteilung 12, Wirtschaft, Tourismus, Sport

Referat Tourismus

A-8010 Graz, Radetzkystraße 3

T +43 316 877-2286 | F +43 316 877-2008

tourismus@stmk.gv.at

Weiterführende Informationen

Meldewesen Gemeindeämter

Steuerfragen Finanzämter

Gewerberecht Bezirkshauptmannschaften
bzw. Magistrat Graz



Das Land
Steiermark