

Vermieten von Wohnraum für touristische Zwecke in Niederösterreich

Ein Leitfaden für die Vermietung
von Wohnraum an Touristinnen
und Touristen

Vermieten von Wohnraum für touristische Zwecke

Die Zahl der Vermietungen von Räumlichkeiten zu touristischen Zwecken steigt, u.a. aufgrund einer Vielzahl von internationalen Online-Plattformen. Diese Broschüre soll einen Überblick über die wichtigsten gesetzlichen Bestimmungen in Niederösterreich geben. Denn es gilt:

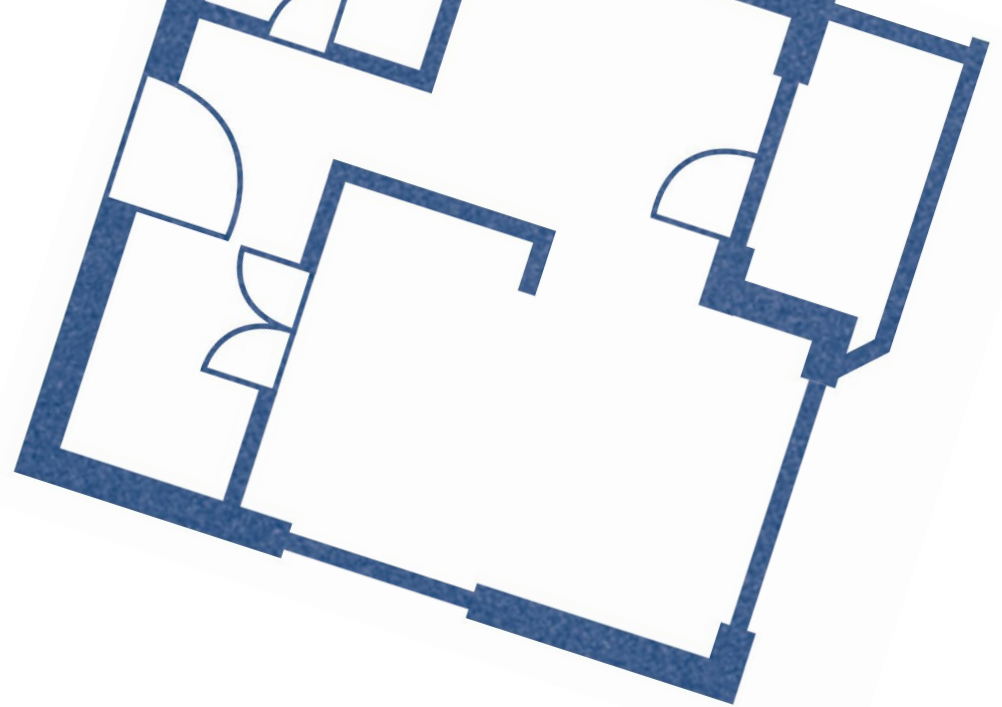


Die Beherbergerinnen und Beherberger sind selbst für die Einhaltung aller geltenden Bestimmungen verantwortlich.

Welche Wohnungen bzw. Zimmer dürfen vermietet werden?

Grundsätzlich kann Wohnraum zu touristischen Zwecken vermietet werden. Es ist jedoch möglich, dass zivilrechtliche Beschränkungen bestehen. Diese können sich beispielsweise ergeben aus:

- dem Mietvertrag
- dem Mietrechtsgesetz
- dem Wohnungseigentumsvertrag



Welche Gesetze müssen eingehalten werden?

Im Rahmen der entgeltlichen Überlassung von privatem Wohnraum sind vor allem die Gewerbeordnung, das Meldgesetz und das NÖ Tourismusgesetz 2010 zu beachten.

Welche Abgaben sind zu entrichten?

Einnahmen aus der Beherbergung unterliegen dem österreichischen Steuerrecht. Diese Einnahmen können der Einkommenssteuer und der Umsatzsteuer unterliegen.

Informationen zum Steuerrecht finden Sie unter www.help.gv.at.

Welche Fremdenverkehrsabgaben gibt es in NÖ?

Nächtigungstaxe

Touristinnen und Touristen, die in Niederösterreich beherbergt werden, müssen grundsätzlich Nächtigungstaxe entrichten. Ab 1.1.2017 ist auch bei Gästenächtigungen „im Rahmen der entgeltlichen Überlassung sonstiger Privatunterkünfte bzw. Zimmer“ Nächtigungstaxe von den Beherbergerinnen und Beherbergern einzuheben (§12 Abs. 4 lit. b NÖ Tourismusgesetz 2010). Dies bezieht sich auch auf die Vermietung von Wohnungen bzw. Zimmern auf Online-Plattformen.

Die Höhe der Nächtigungstaxe ist abhängig von der Ortsklasse, in welche die jeweilige Gemeinde eingestuft ist. Eine genaue Auflistung der Einteilung der Gemeinden kann der jeweils geltenden Ortsklassen-Verordnung im Rechtsinformationssystem des Bundes (www.ris.bka.gv.at) entnommen werden. Ausnahmen von der Abgabepflicht sind in §12 Abs 5 NÖ Tourismusgesetz 2010 angeführt.

Praktische Vorgehensweise:

- Gesonderte Ausweisung der Nächti-

gungstaxe auf der Rechnung (Nächtigungstaxe darf nicht in einem Pauschalpreis für die Beherbergung enthalten sein)

- Einhebung der Nächtigungstaxe vom Gast spätestens am Tag nach der letzten Nächtigung
- Abfuhr der Nächtigungstaxe an die Gemeinde bis zum 15. des jeweiligen Folgemonats

Interessentenbeitrag

Bei der Vermietung von Wohnraum für touristische Zwecke ist ein Interessentenbeitrag zu entrichten (§ 13 NÖ Tourismusgesetz 2010).

Jede Beherbergerin und jeder Beherberger hat bis 31. Mai eines jeden Jahres der Gemeinde eine Abgabenerklärung über den Umsatz abzugeben. Die Gemeinde überprüft die Abgabenerklärung und stellt anschließend einen Bescheid über die Vorschreibung und die Höhe des Interessentenbeitrages aus, der der Beherbergerin bzw. dem Beherberger zugestellt wird.



Benötige ich eine Gewerbeberechtigung?

Unter Umständen ist es möglich, dass für die Vermietung von Wohnungen bzw. Zimmern für touristische Zwecke eine Gewerbeberechtigung notwendig ist. Dies ist unter anderem abhängig von dem jeweiligen zusätzlichen Angebot an Dienstleistungen und dem Umfang der Zimmervermietung. Nähere Informationen können bei der Wirtschaftskammer Niederösterreich bzw. den Bezirkshauptmannschaften eingeholt werden.

Was muss ich melden?

- Die Registrierung bei einer Online-Dienstanbieterin bzw. einem Online-Dienstanbieter mit der Absicht, Personen im Rahmen der entgeltlichen Überlassung von Wohnraum zu beherbergen. Form und Frist: schriftlich an die Gemeinde und unverzüglich, spätestens jedoch binnen 3 Tagen ab erfolgter Registrierung.
- Die tatsächlich erfolgte Beherbergung von Personen im Rahmen der entgeltlichen Überlassung von Wohnraum. Form und Frist: schriftlich an die Gemeinde und unverzüglich, spätestens binnen 3 Tagen, gerechnet ab dem ersten Tag der tatsächlichen Beherbergung.

! **ACHTUNG** Das Unterlassen dieser Meldung stellt eine Verwaltungsübertretung dar und kann mit Geldstrafe bis zu € 360,-, im Wiederholungsfall mit Geldstrafe bis zu € 1.090,- bestraft werden.

Was muss ich für die Statistik melden?

Gewerbliche und private Beherbergerinnen und Beherberger sind durch die bundesweite Tourismusstatistik-Verordnung 2002 verpflichtet, die Zahl ihrer Gäste und deren Übernachtungen monatlich - aufgeschlüsselt nach dem Herkunftsland der Gäste - an



die Gemeinde zu übermitteln. Diese Verpflichtung gilt auch für Personen, die privat eine Wohnung für touristische Zwecke vermieten.

Gilt die Meldepflicht nach dem Meldegesetz?

Inhaberinnen bzw. Inhaber von Beherbergungsbetrieben müssen zur Erfüllung der Meldepflicht (gemäß § 10 MeldeG) ein Verzeichnis über die bei ihnen untergebrachten Gäste führen (Gästeverzeichnis), aus dem Name, Geburtsdatum, Geschlecht, Staatsangehörigkeit, Herkunftsland und Adresse sowie das Datum der Ankunft und der Abreise ersichtlich sind (bei ausländischen Gästen zusätzlich: Art, Nummer, Ausstellungsdatum und ausstellende Behörde des Reisedokumentes).

Jeder Gast ist unverzüglich, jedenfalls innerhalb von 24 Stunden, nach seinem Eintreffen anzumelden und bei seiner Abreise wieder abzumelden. Die Aufzeichnungen sind sieben Jahre ab dem Zeitpunkt der Eintragung aufzubewahren.

! **ACHTUNG** Ein Verstoß der Beherbergerin bzw. des Beherbergers gegen diese Vorschriften stellt eine Verwaltungsübertretung dar und kann mit Geldstrafe bis zu € 726,-, im Wiederholungsfall mit Geldstrafe bis zu € 2.180,- bestraft werden.

Wie verhalte ich mich richtig?

Die Gemeinden sind die Abgabenbehörden für Fremdenverkehrsabgaben in Niederösterreich. Sie sind direkte Ansprechpartnerinnen für Beherbergerinnen und Beherberger und geben Auskunft in den damit zusammenhängenden Belangen des NÖ Tourismusgesetzes 2010.



Informieren Sie sich rechtzeitig bei Ihrer Gemeinde!

Weiterführende Informationen zu diesem Thema sind auf der Homepage des Landes Niederösterreich unter <http://www.noe.gv.at/Wirtschaft-Arbeit/Wirtschaft-Tourismus-Technologie/NOe-Tourismusgesetz.html> abrufbar.

Amt der NÖ Landesregierung
Gruppe Wirtschaft, Sport und Tourismus
Abteilung für Wirtschaft, Tourismus und Technologie

Neue Herrengasse 14, Haus 14
3109 St. Pölten
Tel. 02742/9005 - 16119
post.wst3@noel.gv.at