

Informationsveranstaltung Beherbergung

Abgrenzung Privatzimmervermietung Gewerbliche Vermietung etc.

Ablauf / Inhalt

- Kurzvorstellung
- Ausgangslage
- Zentrales Beherbergungsregister - Hintergrund und aktueller Status Quo, Konzept STR-Verordnung
- Was gilt es alles zu beachten?
- Abgrenzungen
 - reine Raumvermietung
 - Privatzimmervermietung
 - touristische Vermietung gemäß Gewerbe-Ordnung
 - Gewerbeanmeldung – formale Erfordernisse
- Woran muss ich noch denken?
- Kontaktstellen



Kurze Vorstellung

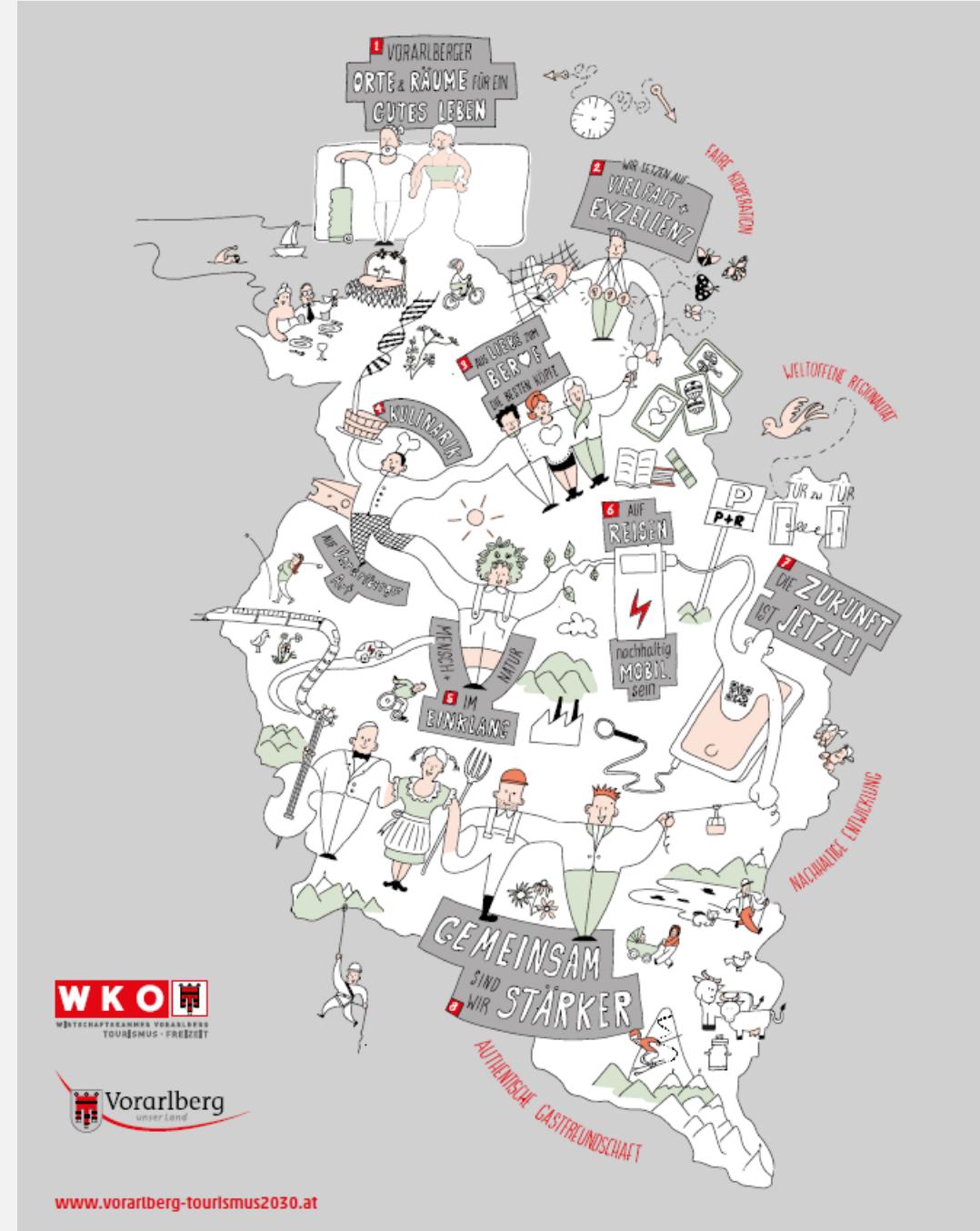


- Mag.(FH) Kerstin Biedermann-Smith
- Sparten- und Fachgruppen-Geschäftsführung Tourismus- & Freizeitwirtschaft, Hotellerie, Gastronomie
- Tourismusexpertin mit über 25 Jahren Berufserfahrung (Bergbahnen, Marketing, Destination, Wirtschaftskammer Vorarlberg)
- Im Vorarlberg-Team der Sparte Tourismus- & Freizeitwirtschaft sind insgesamt 8 Personen beschäftigt, aktuell 2 im Bereich der Hotellerie / Beherbergung
- Fachgruppen-Obfrau Heike Ladurner-Strolz, Hotel Zimba Schruns
- FG-Vize René Madlener Hotel Hohes Licht, Damüls
- FG-Vize Matthias Lins, Hotel Löwen, Nofels
- Unterlagen entwickelt in Zusammenarbeit mit dem Fachverband Hotellerie bei der WKÖ, dem Land Vorarlberg (Gewerberecht) und den Destinationen

Ausgangslage

In Vorarlberg

- Ca. 1.100 gewerbliche Vermieter bzw. Unterkünfte
- Offiziell ca. 3.300 Privatzimmervermieter (inkl. Ferienwohnungen privat, Urlaub am Bauernhof, klassisch Bed&Breakfast)
- Lt. Umfrage in 2021 – ca. 60% der Betriebe erfüllen die für eine Privatzimmervermietung vorgeschriebenen Kriterien nicht (Gesetz § 2 Abs. 1 Z 9 GewO 1994 auf Grundlage des Art III der B-VG Nov 1974)
- EU-Verordnung zur kurzfristigen Vermietung von Unterkünften (STR-VO)- Umsetzung bis ca. Mai 2026
- Ziel des heutigen Webinars:
 - Bewusstseinsbildung
 - Information & Aufklärung
 - Vermittlung der nächsten Schritte



Hintergrund & Status Quo

Zentrales Beherbergungsregister

- EU-Verordnung zur kurzfristigen Vermietung von Unterkünften (STR-VO)
- Zentrales Beherbergungsregister in Österreich soll touristische Unterkunftseinheiten mit einer Registrierungsnummer erfassen (voraussichtlich private und gewerbliche)
- Registrierungsnummer ist bei der Bewerbung auf Online Plattformen auszuweisen
- Buchungsplattformen führen stichprobenartige Kontrollen durch
- Daten (z.B. gebuchte Nächtigungen je registrierter Einheit und Anzahl der nächtigenden Gäste) werden monatlich automatisiert zur Verfügung gestellt
- Statistikämter erhalten aggregierte und anonymisierte Daten

Ziel: mehr Transparenz, vereinfachter Datenaustausch, Grundlage für digitales Gästebuch

Hintergrund & Status Quo

Zentrales Beherbergungsregister

- STR (Short-Term-Rental)-Verordnung ist im Mai 2024 in Kraft getreten => zwei Jahre Zeit für Implementierung
- Gesamtkoordination des Prozesses durch das Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus (BMWET) gemeinsam mit dem Bundesrechenzentrum unter
 - Einbeziehung wichtiger Stakeholder (z.B. Bundesländer, Österreichischer Gemeindebund, BMI, BMF, Statistik Austria, WKÖ, etc.)
- Aktuelle Arbeitsgruppen sind:
 - Recht/Organisation: derzeit wird ein Gesetzesentwurf als Diskussionsgrundlage zur Implementierung in Landesgesetzen erarbeitet und zwischen Bund und Ländern abgestimmt
 - IT/Digitale Transformation: Statistik Austria und BRZ erarbeiten ein Konzept für die technische Umsetzung des Registers
 - Digitale Gästemeldung: Überlegungen für digitale Gästemeldung und Umgang mit dem Meldegesetz unter Federführung des BMI

Konzept der STR-VO



Quelle: Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft

Was gilt es zu beachten?



Haus Heiseler, Sonntag, Gr. Walsertal

Betriebsanlage (Haus, Wohnung)

- Grundstück – Widmung, Nutzungsrecht
- Anzahl Betten
- Techn. Anlagen / Wellnessbereich
- Brandschutz

Person / Vermieter

- Wohnsitz
- Art der Vermietung / Befähigung
- Dienstleistungen
- Steuern und Abgaben
- Sozialversicherung

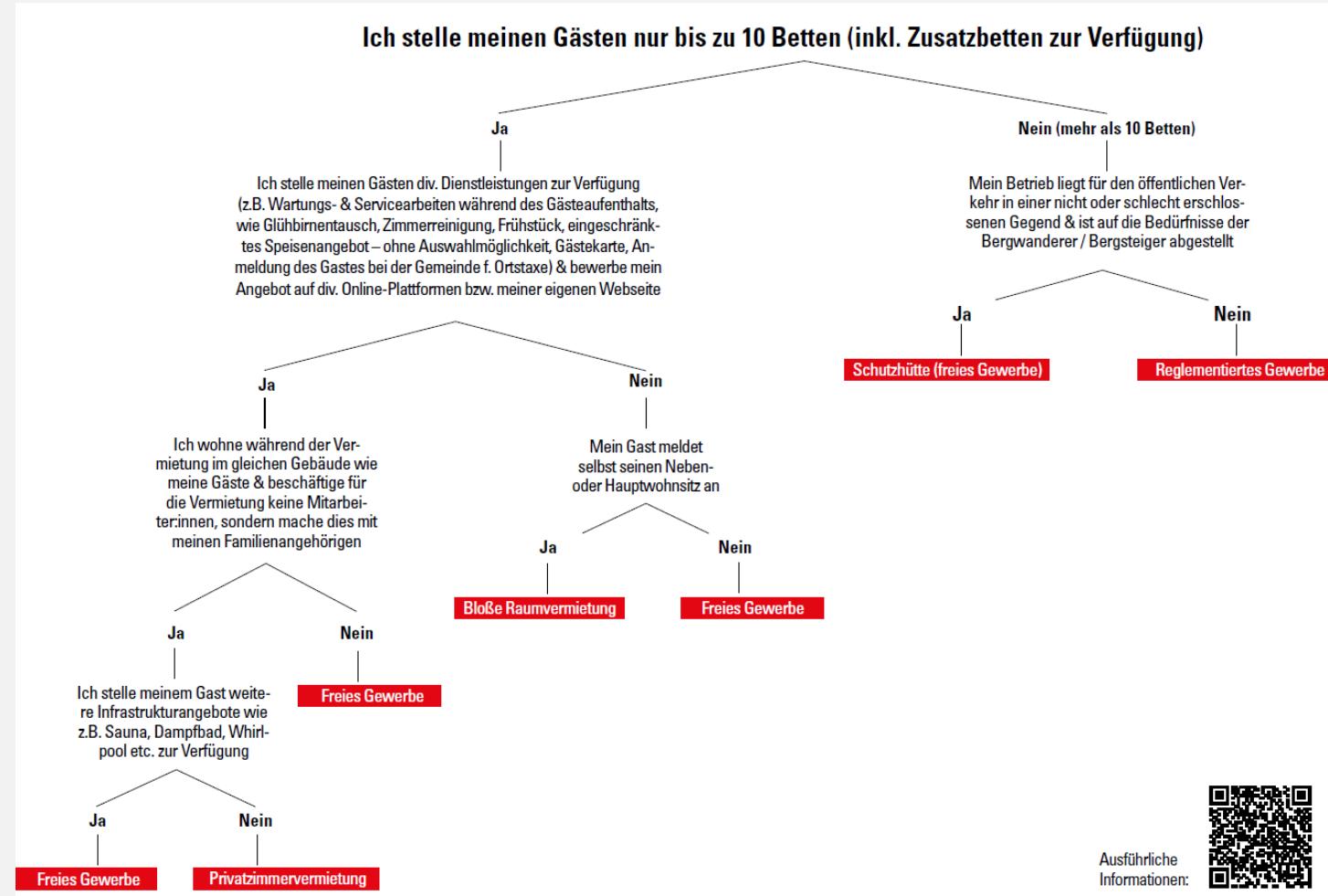
Gast

- Meldepflicht

Befähigung = Führerschein

Abgrenzung

Bloße Raumvermietung – Privatzimmervermietung – Freies Gewerbe – Reglementiertes Gewerbe



Abgrenzung (Einzelfallbetrachtung!)

Bloße Raumvermietung

- Vermieten von Räumlichkeiten samt Inventar ohne damit in Zusammenhang stehende Dienstleistungen (z.B. Verabreichung von Speisen, Wechseln von Bettwäsche, Reinigung der Zimmer, Gästebetreuung, Glühbirne wechseln)
- Nur Übernachtung
- Regelungen zur Kündigung des Vertrages
- Erscheinungsbild, Außendarstellung des Betriebs
- Motiv/Zweck der Unterkunft
- Werbung, Buchungsmöglichkeit etc.
- Beispiel: Wohnung für Künstler während Festspielzeit

Privatzimmervermietung

- Im eigenen Haus/in der eigenen Wohnung (Vermieter muss zum Zeitpunkt der Vermietung im Objekt wohnhaft sein)
- Häusliche Nebenbeschäftigung (keine fremde Reinigungskraft)
- Max. 10 Betten inkl. Zusatzbetten
- Verabreichung von Speisen (ohne Auswahlmöglichkeit, zu im voraus bestimmten Zeiten)
- Ausschank von nicht alkoholischen Getränken; Landwirtschaftsbetrieb – Möglichkeit Selbsterzeugtes)
- Kein Wellnessbereich (Sauna, Dampfbad, Infrarotkabine etc.)

Abgrenzung (Einzelfallbetrachtung!)

Freies Gewerbe

- Max. 10 Betten inkl. Zusatzbetten
- Verabreichung von Frühstück und kleinen Imbissen
- Ausschank von nicht alkoholischen Getränken und verschlossenes Bier
- Ausschank von gebrannten geistigen Getränken als Beigabe
- Wellnessbereich – Achtung Betriebsanlagengenehmigung!

Nebenrechte

- Verkauf, Vermittlung, Vermietung von Waren (Speisen, Getränke, Lebensmittel, Reiseproviant etc) - %-Umsatzgrenze
- Anbieten und Veranstalten von bestimmten Pauschalreisen: z.B.: Unterkunft & Skipass,..
- Massage

Sonderfall: Freies Gewerbe Schutzhütte Reglementiertes Gewerbe

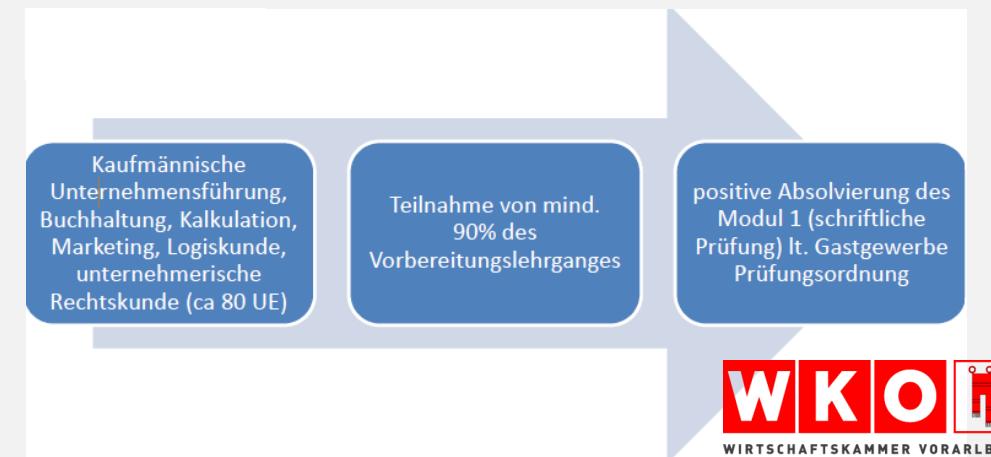
- Beherbergung von Gästen
- Verabreichung von Speisen jeder Art und Ausschank von Getränken
- Befähigungsnachweis

Nächste Schritte

- Klären der Art der Vermietung
 - Siehe Abgrenzungskriterien (Entscheidungsbaum)
 - bei Rückfragen steht FG Hotellerie gerne zur Seite (wir benötigen: Anzahl Betten inkl Zusatzbetten, Adresse(n), Techn. Anlagen, Dienstleistungen-Übersicht)
- Befähigung für reglementiertes Gewerbe
 - Nachweis über Lehrabschluss, Schul- und Arbeitszeugnisse für etwaige Anrechnungen
 - Bei Bedarf Anmeldung zum WIFI-Kurs f. Befähigung (Vorarlberg Sonderlösung für reine Beherbergung)
- Grundstück / Gebäude
 - Falls nicht klare Privatzimmervermietung – mit Wohn- und Standort-Adresse & Grundstücksnummer zur Gemeinde – Klärung der Widmung, Raumordnung und baurechtlichen Vorschriften

Mögliche Nachweise:

- erfolgreich abgelegte Lehrabschlussprüfung in einem gastgewerblichen Lehrberuf (Koch, Restaurantfachmann, Hotel- und Gastgewerbeassistent, Systemgastronomiefachmann)
- Abschluss einer Höheren Lehranstalt für Tourismus oder einer Höheren Lehranstalt für Fremdenverkehrsberufe
- Nachweis einer ununterbrochenen dreijährigen
 - befugten selbständigen Tätigkeit oder
 - Tätigkeit in leitender Stellung im Gastgewerbe
- erfolgreich abgelegte Befähigungsprüfung
- Sonderlösung f. individuellen Befähigungsnachweis beim WIFI Vorarlberg:



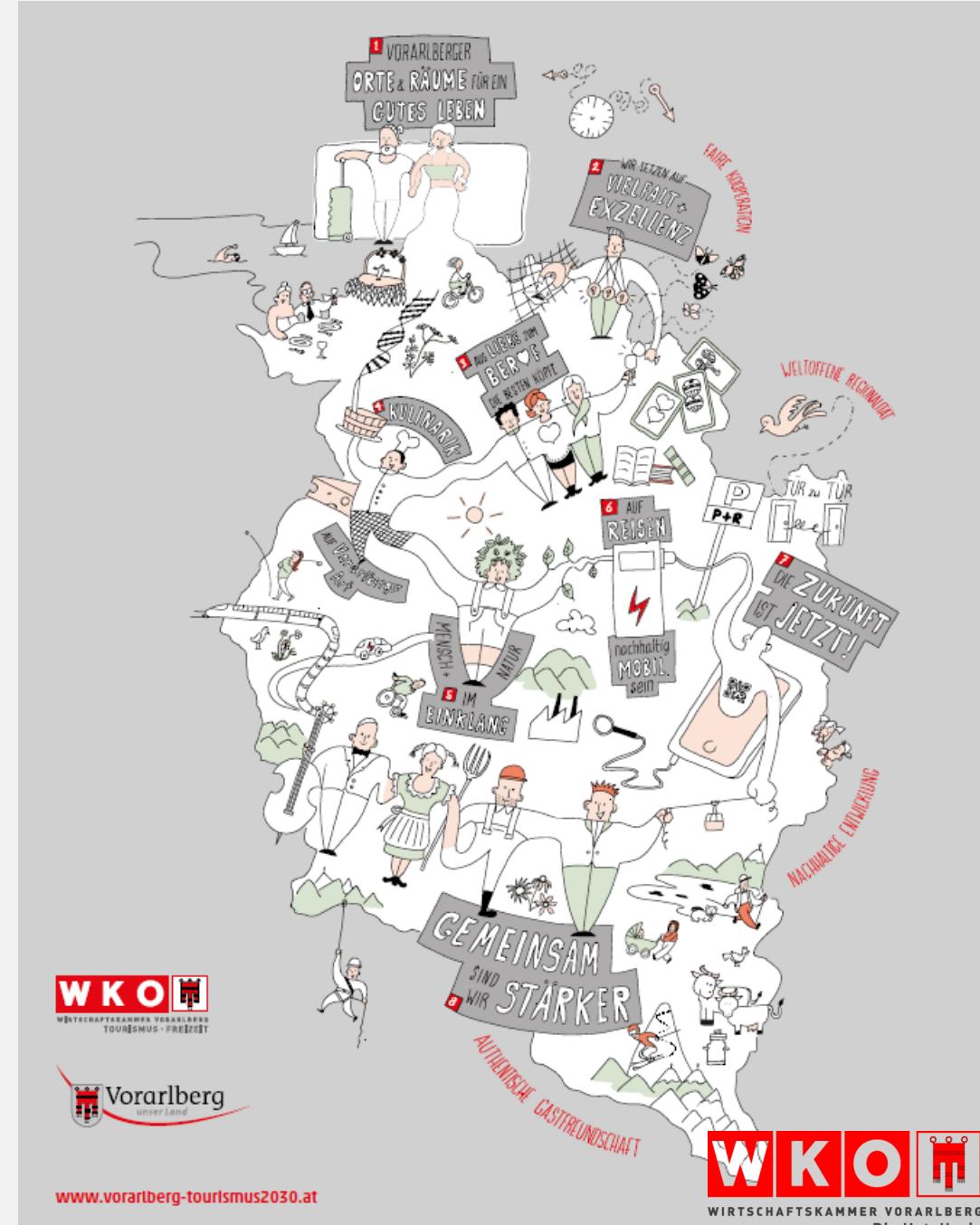
Nächste Schritte

Gewerbeanmeldung

- Mit vollständigen Unterlagen zur BH oder zum Gründerservice der WKV
 - Reisepass
 - Meldebestätigung (bei Wohnsitz außerhalb Ö)
 - Eidesst. Erklärung – keine Gewerbeausschließgründe
 - Befähigungs nachweis
 - Unbefugte Ausübung – Strafe bis zu 3.600 Euro, Versicherungen zahlen eventuell nicht, Abgabenprüfungen von Finanzamt, SVS etc.

Betriebsanlagengenehmigung

- Für Privatzimmervemietung & bloße Raumvermietung nicht erforderlich
- Freigestellte Betriebsanlagen bis 30 Betten ohne techn. Anlagen oder Wellness-Bereich
- Vereinfachtes Verfahren bis 100 Betten
- Ordentliches Verfahren – unbeschränkte Bettenanzahl



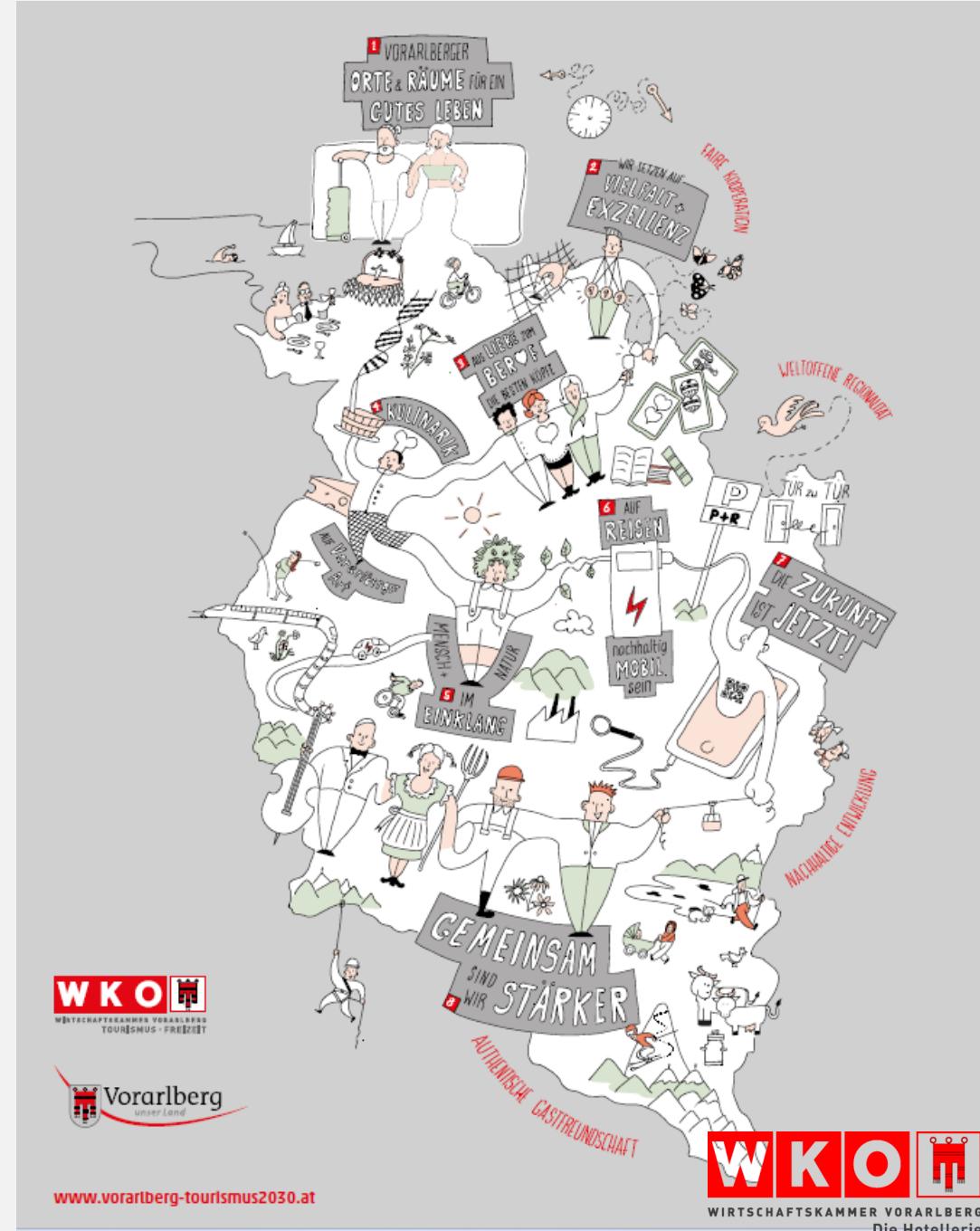
Nächste Schritte

■ Steuern und Abgaben

- Achtung – im Beherbergungsbereich gibt es rechtliche Unterscheide und unterschiedliche Abgrenzungskriterien zwischen den steuerrechtlichen und gewerberechtlichen Bestimmungen
- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung oder
- Einkünfte aus Gewerbebetrieb oder
- Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft
- Achtung – Finanzamt kann bei Einzelfallbetrachtung zu anderer Meinung gelangen, keine einheitliche Vorgehensweise
- Meldung bei Gemeinde (aktuell – Bettenstatistik)
- Ortstaxe, Tourismusabgabe

■ Sozialversicherung - SVS

- Einkünfte aus Vermietung & Verpachtung, üblicherweise keine SVS-Pflicht (bloße Raumüberlassung, Privatzimmervermietung)
- Mehrfachversicherung (Vermietung als Nebeneinkünfte) – mehrfache Beitragspflicht, Höchstbeitragsgrundlagen beachten
- Einkünfte aus Gewerbebetrieb



Ihre Ansprechpartner

Gemeinden für Baurecht, Nutzungen & Widmungsfragen

WKV, Fachgruppe Hotellerie

- T +43 5522 305-92 tourismus@wkv.at

Prüfungsservice

Befähigungsnachweis / Anrechnung Module

- Hannah Fäßler, T 05522/305-492, faessler.hannah@wkv.at

SVS

- Mag. Thomas-Kassian Reich, T +43 50 808 9990, Thomas-Kassian.Reich@svs.at

Bezirkshauptmannschaften

Abteilung Wirtschaft und Umweltschutz

- Bregenz; Christian Hinteregger, T: 05574/4951-52206, christian_hinteregger@vorarlberg.at
- Dornbirn; Manfred Rist, T 05572 308–53218, Manfred.Rist@vorarlberg.at
- Feldkirch; Martina Bickel, T 05522/3591-54212; Martina.Bickel@vorarlberg.at
- Bludenz; Joachim Valasek, T 05552 6136-51212; joachim_valasek@vorarlberg.at

Zeit für Fragen



**Danke für Ihre Aufmerksamkeit &
Ihr Engagement für den
Tourismusstandort Vorarlberg**

