

INFORMATIONSBROSCHÜRE



PRIVATVERMIETER
VERBAND VORARLBERG



www.privatvermieter-vorarlberg.at



IHRE INTERESSENVERTRETUNG

Der Privatvermieter Verband Vorarlberg ist eine Interessensvertretung für alle Privatzimmer- und Ferienwohnungsvermieter:innen im Ländle. Mehr als 300 Vermieter:innen sind bereits Mitglied unseres Verbandes.

Als tragende Säule des Vorarlberger Tourismus vertritt der Verband die Interessen seiner Mitglieder gegenüber Gemeinden, Land, Bund, Tourismusverbänden sowie weiteren privaten und öffentlichen Institutionen. Darüberhinaus arbeiten wir auch bundesweit mit anderen Verbänden zusammen.



UNSERE SERVICELEISTUNGEN

IHRE VORTEILE:

- ✓ Kategorisierung der Mitgliedsbetriebe mit dem **Gütesiegel Edelweiß**
- ✓ Internetplattform: **www.privatvermieter-vorarlberg.at** mit eigener Serviceseite für die Mitglieder; zusätzlich auch die bundesweite Plattform **www.bedandbreakfastaustria.at**
- ✓ Kostenlose **Rechtsberatung** durch eine Rechtsanwaltskanzlei
- ✓ Hilfestellung **bei Angebots- und Qualitätsverbesserungen**
- ✓ **Informationsveranstaltungen, Vorträge, Seminare**
- ✓ Gemeinsame **Imagepflege** und **Werbung**
- ✓ Starke **Interessenvertretung** gegenüber Gemeinden, Land, Bund, öffentlichen und privaten Institutionen
- ✓ Zusammenarbeit mit bestehenden **Tourismusorganisationen**
- ✓ Kontakte und Verbindungen zu den **Verbänden österreichweit**
- ✓ Koordinierung der Vereinsinteressen

EDELWEISS-KATEGORISIERUNG

GEPRÜFTE QUALITÄT

Die Kategorisierung der Unterkunft mit Edelweiß garantiert Qualität bei den Privatvermieter:innen und ist mit den klassischen Sternen in der Hotellerie vergleichbar. Nur Mitglieder des Privatvermieter Verbandes können die Kategorisierung mit Edelweiß vornehmen lassen. Die Edelweiß (2, 3, 4 oder 5 Edelweiß) dienen für Gäste als wichtiges Orientierungsmerkmal und bringen den Vermieter:innen Vergleichbarkeit und damit einen Wettbewerbsvorteil. Geprüft und kategorisiert wird nach strengen, einheitlichen Qualitätskriterien; die Edelweiß werden für längstens fünf Jahre vergeben.



Alle weiteren Informationen zur Edelweiß-Kategorisierung finden Sie auf unserer Website: www.privatvermieter-vorarlberg.at

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

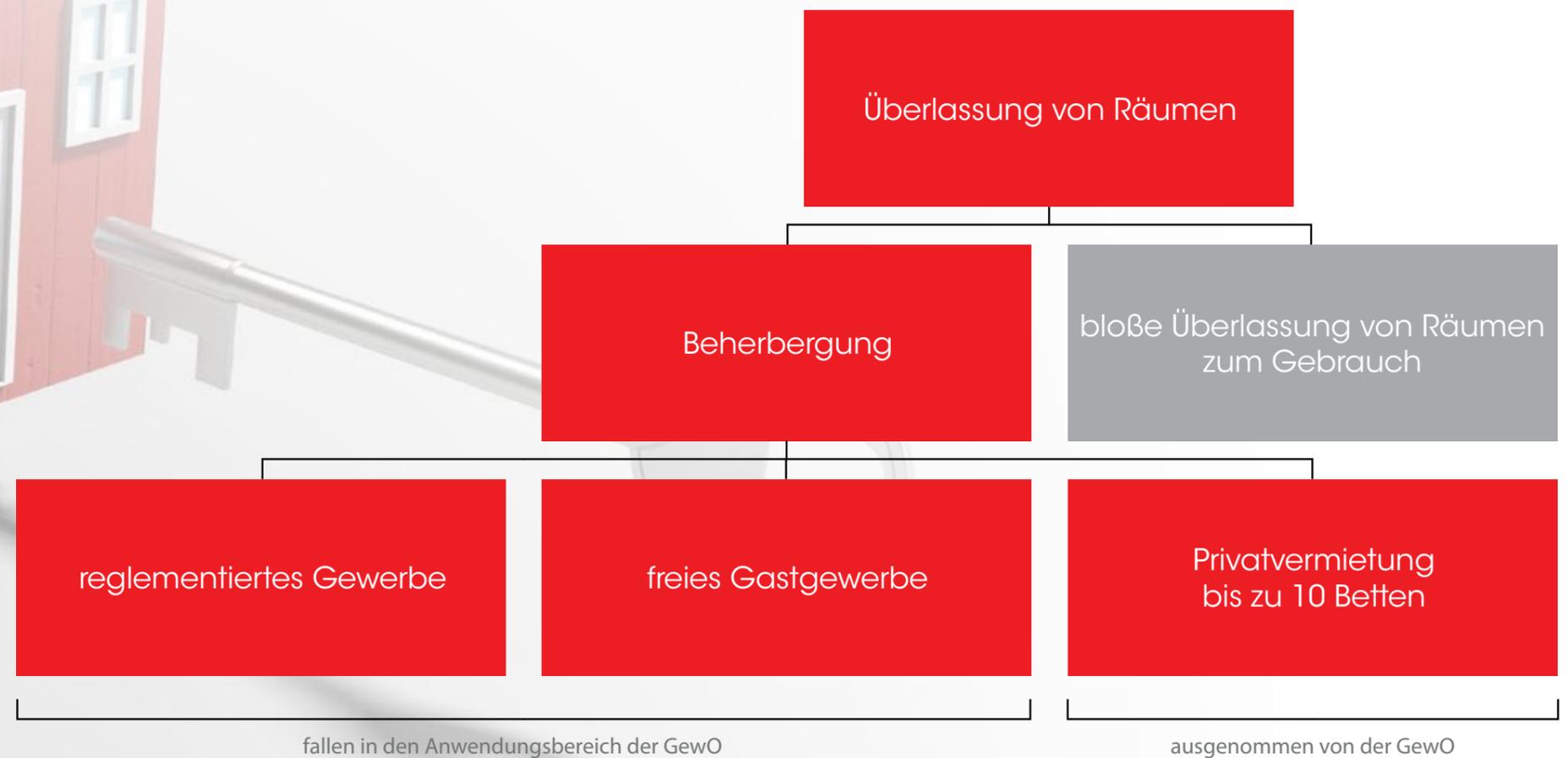
GEWERBLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Überlassung von Räumen wird in zwei Gruppen unterteilt:

1. Beherbergung und
2. Bloße Überlassung von Räumen zum Gebrauch

Bei der Beherbergung wird wiederum zwischen dem reglementierten Gastgewerbe (§ 111 Abs 1 Z 1 GewO), dem freien Gastgewerbe (§ 111 Abs 2 Z 2 und 4 GewO) und der Privatzimmervermietung unterschieden - siehe Abbildung!

Die genauen Begrifflichkeiten werden auf den nächsten Seiten erklärt.





FERIENWOHNUNGEN

Reine Vermietung von Ferienwohnungen mit bis zu 10 Betten ohne Frühstück, ohne Reinigung oder andere Nebenleistungen fällt demnach unter Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und unterliegt nicht der Gewerbeordnung (bloße Raumvermietung).

Ferienwohnungen gelten jedoch nicht immer als bloße Raumvermietung, da meistens nicht nur die Bereitstellung des Objekts, sondern auch diverse Dienstleistungen erbracht werden. Sobald es sich um eine vollkommen eingerichtete Wohnmöglichkeit mit Endreinigung, Gas, Strom und Müllentsorgung handelt oder eine touristische Leistung (z. B. Regionskarten, Bäckerservice) angeboten wird, geht man von einer gewerbsmäßigen Beherbergung aus.

Der Unterschied zwischen einer bloßen Überlassung von Räumlichkeiten und einem Gastgewerbe kann nur im Einzelfall beurteilt werden.

Bitte erkundigen Sie sich hier bei der zuständigen Behörde!



PRIVATZIMMERVERMIETUNG MIT BIS ZU 10 BETTEN

Die Privatzimmervermietung als häusliche Nebenbeschäftigung ist gemäß § 2 Abs. 1 Z 9 GewO 1994 von der Gewerbeordnung ausgenommen. Deshalb darf nur unter den folgenden sachlichen Voraussetzungen die Beherbergung von Fremden als **häusliche Nebenbeschäftigung** ausgeübt werden:

- 1 Der Vermieter muss den **Hauptwohnsitz am Standort der Privatvermietung** haben. Die zu vermietenden Räume müssen im räumlichen Verbund mit der Wohnung oder dem Wohnhaus oder deren/dessen Bestandteile sein.
- 2 Es dürfen **nicht mehr als 10 Fremdenbetten** zur Verfügung stehen (inkl. Zusatzbetten, Kinderbetten usw.). Wird diese Anzahl an Betten überschritten, ist eine entsprechende Gewerbeberechtigung erforderlich.
- 3 Es dürfen keine haushaltsfremden Personen beschäftigt werden, nur Mitglieder des eigenen Haushaltes dürfen die Betreuung der Gäste als häusliche Nebenbeschäftigung ausüben.
- 4 Die Beherbergung von Gästen darf die Unterbringung der zum Haushalt des Vermieters gehörenden Personen in gesundheitlicher und sittlicher Hinsicht nicht beeinträchtigen.
- 5 Im Vergleich zur reinen Wohnraumvermietung (Miethausbesitz) steht hier der vorübergehende Aufenthalt von Gästen sowie das Zurverfügungstellen von Dienstleistungen, wie Reinigung der Haupt- und Nebenräume, Bettwäsche, Beheizung etc., im Vordergrund.
- 6 Die Zimmer müssen nach den örtlichen Verhältnissen für die Beherbergung von Gästen geeignet sein.
- 7 Die Zimmer müssen den bau-, feuer- und sanitärpolizeilichen Vorschriften entsprechen.
- 8 Man spricht von einer häuslichen Nebenbeschäftigung nur dann, wenn diese im Vergleich zu den anderen häuslichen Tätigkeiten vom Umfang her der Erwerbstätigkeit unterliegt.

Als Privatvermieter sind Sie mit Ihren Serviceleistungen und Marketingleistungen eingeschränkter als ein Gewerbebetrieb. Wer seinen Gästen mehr Leistungen anbietet, muss ein Gewerbe anmelden!



ÜBERBLICK

PRIVATZIMMERVERMIETER:

- ✓ Frühstück, kleine Speisen und nichtalkoholische Getränke ohne Auswahl und zu im Voraus bestimmten Zeiten sind erlaubt.
- ✓ Nur im häuslichen Nebenerwerb!

FREIES GEWERBE:

- ✓ Frühstück, kleine Imbisse und der Ausschank von nichtalkoholischen Getränken und von Bier in handelsüblichen verschlossenen Gefäßen sowie von gebrannten geistigen Getränken als Beigabe zu diesen Getränken an die Gäste ist erlaubt.
- ✓ Darstellung des Betriebes nach außen (z. B. das Anbieten der Unterkunft auf Internetplattformen)

FERIENWOHNUNGEN:

- ✓ Keine Dienstleistungen erlaubt
- ✓ Werden zusätzliche Dienstleistungen, Speisen usw. angeboten, benötigen Sie bereits **ab dem 1. Bett ein freies Gewerbe!**

11 - 30 BETTEN:

- ✓ Gewerbliche Vermieter mit erleichterter Betriebsanlagengenehmigung
Ausnahme: Sauna, Swimmingpool oder Ähnliches

AB 31 BETTEN:

- ✓ Gewerbliche Vermieter mit normaler Betriebsanlagengenehmigung

0 - 10 BETTEN

AB 11 BETTEN

GEBÜHREN,STEUERN&ABGABEN FÜR PRIVATVERMIETER:INNEN

Als Privatzimmervermieter ist z. B. ein Einfamilienhaus, Bauernhaus oder ein ähnliches Gebäude definiert, in dem eine Familie wohnt, die insgesamt nicht mehr als zehn Betten kurzzeitig an Feriengäste vermietet. Da die Familie hier ihr eigenes Haus zur Verfügung stellt und die Gäste im Familienverbund beherbergt werden, wird dieser Fall wie ein Haushalt behandelt. Das bedeutet, dass einmalige Gebührenpflicht besteht, eine ganzjährige Meldung – so wie sie für jeden Privathaushalt gilt.

STEUERERKLÄRUNGSPFLICHT:

Übersteigt Ihr jährliches Gesamteinkommen 11.000 Euro, ist eine Einkommenserklärung beim Wohnsitzfinanzamt abzugeben. Haben Sie unselbstständige Einkünfte (Lohn, Gehalt oder Pensionsbezüge) und übersteigen Sie mit diesen die Grenze von 11.000 Euro, müssen zusätzliche Einkünfte aus der Beherbergung ab 730 Euro jährlich ebenfalls deklariert werden.

SOZIALVERSICHERUNG:

Wenn Sie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie der Privatzimmervermietung (häuslicher Nebenerwerb mit bis zu 10 Betten usw.) haben, unterliegen Sie keiner zusätzlichen Sozialversicherungspflicht. Auch eine freiwillige Versicherung ist nicht möglich.

TIPP

Prüfen Sie im Vorhinein genau, welche Art der Vermietung Sie machen wollen!

