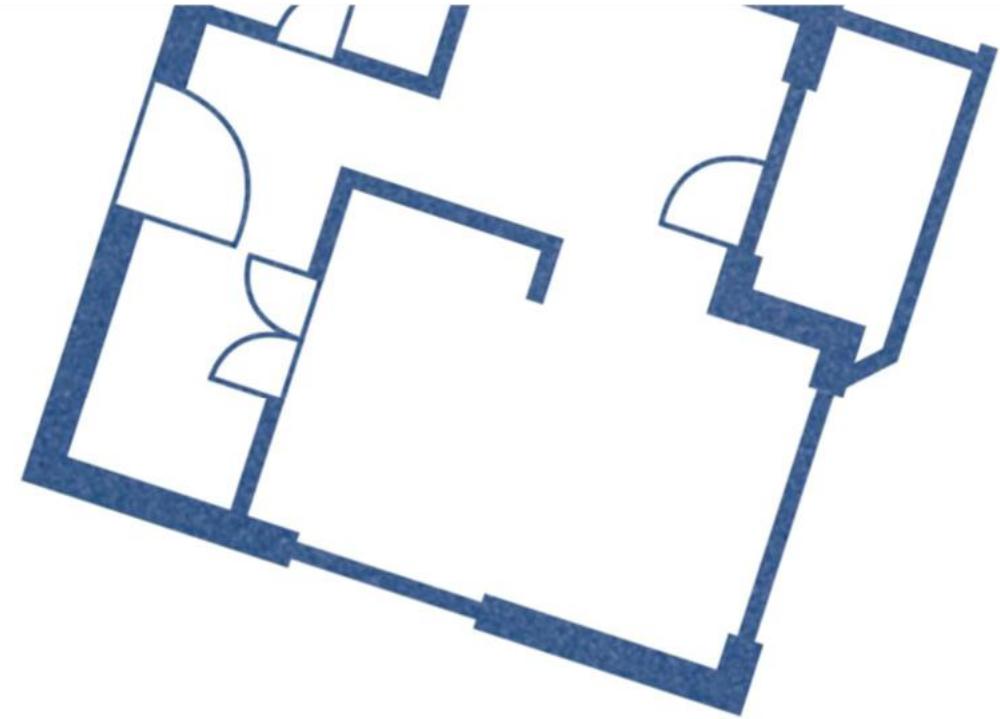




Vermieten von Wohnraum für touristische Zwecke in Niederösterreich

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 Meldegesetz und das NÖ Tourismusgesetz 2023 (NÖ TourG 2023) 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 Tourismusabgabe gibt es in NÖ?

Nächtigungstaxe

Touristinnen und Touristen, die in Niederösterreich beherbergt werden, müssen grundsätzlich Nächtigungstaxe entrichten. Seit 1.1.2017 ist auch bei Gästenächtigungen „im Rahmen der entgeltlichen Überlassung sonstiger Privatunterkünfte bzw. Zimmer“ Nächtigungstaxe von den Beherbergerinnen und Beherbergern einzuheben (§13 Abs. 2 Z. 7 NÖ TourG 2023). Dies bezieht sich auch auf die Vermietung von Wohnungen bzw. Zimmern auf Online-Plattformen.

Die Höhe der Nächtigungstaxe beträgt bis 31. Dezember 2025 EUR 2,50 pro Gast und Nächtigung, in Kurortgemeinden EUR 2,90. Ab 01. Jänner 2026 beträgt sie EUR 2,60 pro Gast und Nächtigung, in Kurortgemeinden EUR 3,00. Kurortgemeinden sind in Niederösterreich aktuell die Gemeinden Baden, Bad Deutsch-Altenburg, Bad Großpertholz, Bad Pirawarth, Bad Schönbau, Bad Vöslau, Bärnkopf, Gars am Kamp, Litschau, Mönichkirchen, Moorbad Harbach, Puchberg/Schneeberg, Reichenau/Rax, Semmering.

Befreiungen von der Abgabenpflicht sind in §14 Abs. 1 NÖ TourG 2023 angeführt (beispielsweise für unter 15-Jährige, Ferienlager, Dauergäste ab der 61. Nächtigung, u.a.)

Praktische Vorgehensweise:

- Gesonderte Ausweisung der Nächtigungstaxe 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



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 EUR 360,-, im Wiederholungsfall mit Geldstrafe bis zu EUR 1.090,- bestraft werden.

Was muss ich für die Statistik melden?

Gewerbliche und private Beherbergerinnen und Beherberger sind durch die bundesweite Tourismus-Statistik-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 EUR 726,-, im Wiederholungsfall mit Geldstrafe bis zu EUR 2.180,- bestraft werden.

Wie verhalte ich mich richtig?

Die Gemeinden sind die Abgabenbehörden für die Einhebung der Nächtigungsteuer in Niederösterreich. Sie sind direkte Ansprechpartnerinnen für Beherbergerinnen und Beherberger und geben Auskunft in den damit zusammenhängenden Belangen des NÖ Tourismusgesetzes 2023.



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/noe/Wirtschaft-Tourismus-Technologie/ NOe_Tourismusgesetz.html abrufbar.

Land Niederösterreich
Amt der NÖ Landesregierung
Abteilung für Wirtschaft, Tourismus und Technologie

Neue Herrengasse 14, Haus 14
3109 St. Pölten
Tel. 02742/9005 - 16116
post.wst3@noel.gv.at