



Infoblatt

Urlaub am Bauernhof / touristische Beherbergung

Stand: April 2024

Verfasser: Carina Jeuschnegger, MSc und Mag. Katja Sammer

Herausgeber:

Fachgruppe Hotellerie

Sparte Tourismus und Freizeitwirtschaft der Wirtschaftskammer Kärnten

Europaplatz 1, 9021 Klagenfurt

Trotz sorgfältiger Bearbeitung kann keine Gewähr für die Richtigkeit aller Angaben übernommen werden. Aus dem Infoblatt können zudem keinerlei Rechtsansprüche abgeleitet werden.



1. Allgemeine Informationen zur touristischen Beherbergung

Prinzipiell wird in der **Vermietung von Räumen** zwischen einer **bloßen Überlassung von Räumen zum Gebrauch** und der **touristischen Beherbergung** unterschieden. Eine bloße Überlassung von Räumen ist bspw. ein Mietverhältnis, ohne das Anbieten von Dienstleistungen, die üblicherweise mit einer Beherbergung in Zusammenhang stehen. Die bloße Raumvermietung stellt keine gewerbliche Tätigkeit dar und fällt damit nicht in den Anwendungsbereich der Gewerbeordnung.

In der **touristischen Beherbergung** unterscheidet man wiederum zwischen der sog. **Privatzimmervermietung** und dem **freien** sowie dem **reglementierten Beherbergungsgewerbe** iSd § 111 Abs 1 Z 1 GewO 1994.

Die **Privatzimmervermietung** stellt keine gewerbliche Tätigkeit iSd § 111 GewO 1994 dar, sofern folgende Merkmale zutreffen:

- Die Wohnräume müssen Bestandteil der Wohnung des Vermieters sein. Der **Privatzimmervermieter** muss am Standort der Privatzimmervermietung **seinen Hauptwohnsitz** haben und die Privatzimmer müssen im **räumlichen Verbund mit der Wohnung bzw. dem Haus** stehen.
- Es dürfen **nicht mehr als 10 Betten** vermietet werden. Wenn mehr als 10 Betten vermietet werden, ist eine entsprechende Gewerbeberechtigung erforderlich. Gewerbebehörde ist die Bezirksverwaltungsbehörde. Neben der Gewerbebeanmeldung ist für die Ausübung der Beherbergung im Regelfall auch eine Betriebsanlagengenehmigung erforderlich.
- Die **Betreuung** der Gäste darf nur durch die **Mitglieder des eigenen Hausstandes** als häusliche Nebenbeschäftigung ausgeübt werden.
- Im Gegensatz zur bloßen Wohnraumvermietung (Miethausbesitz) steht bei der Privatzimmervermietung der vorübergehende Aufenthalt der Gäste sowie das zur Verfügung stellen von Dienstleistungen, wie bspw. Reinigung der Haupt- und Nebenräume, Bettwäsche, Beheizung, etc. im Vordergrund.
- Es dürfen keine Wellnessanlagen (Sauna, Dampfbad, Whirlpool, etc.) angeboten werden.

Werden die o.a. Kriterien nicht erfüllt, liegt eine gewerbliche Tätigkeit (Beherbergungsgewerbe) vor. Das **freie Beherbergungsgewerbe** beinhaltet die Beherbergung von Gästen, wenn **nicht mehr als 10 Betten** bereitgestellt werden, sowie die **Verabreichung von Frühstück und von kleinen Imbissen** und den Ausschank von nichtalkoholischen Getränken und von Bier in handelsüblichen verschlossenen Gefäßen. Werden mehr als 10 Betten zur Verfügung gestellt oder übersteigt das Speiseangebot Frühstück und kleine Snacks, kommt das **reglementierte Beherbergungsgewerbe** zur Anwendung, zu dessen Ausübung ein **Befähigungsnachweis laut Gastgewerbe-Verordnung** erforderlich ist.

2. „Urlaub am Bauernhof“ aus Sicht der touristischen Beherbergung

Hinsichtlich der touristischen Beherbergung von Gästen gibt es für Landwirte keine von der Gewerbeordnung abweichenden Ausnahmen. Demzufolge kann eine Beherbergung von Gästen ohne Gewerbebeanmeldung **ausschließlich im Rahmen der Privatzimmervermietung** erfolgen. Werden die Voraussetzungen der Privatzimmervermietung nicht eingehalten, ist ein **entsprechendes Beherbergungsgewerbe** anzumelden.

3. Maßnahmen für einen gewerblichen Beherbergungsbetrieb

Wird beabsichtigt, eine Beherbergungsgewerbe auszuüben, sind vor der Gewerbebeantragung folgende Vorfragen zu klären:

- Raumordnungsrecht / Flächenwidmung

Bevor ein Beherbergungsgewerbe angemeldet wird, ist zu prüfen, ob auf der Liegenschaft eine gewerbliche Tätigkeit aus raumordnungsrechtlicher Sicht zulässig und die erforderliche Flächenwidmung (z.B. Kurgemeinde, Dorfgemeinde) gegeben ist.

- Baurecht

Ist im Baubescheid des jeweiligen Gebäudes, welches nunmehr im Rahmen der gewerblichen Beherbergung genutzt werden soll, lediglich eine privaten Nutzung bzw. eine Nutzung zu privaten Wohnzwecken festgesetzt, muss diese Änderung der Nutzung u.U. von der zuständigen Baubehörde bewilligt werden.

- Betriebsanlagenrecht

Jene Gebäude bzw. Räume, die im Rahmen der gewerblichen Beherbergung genutzt werden, stellen grundsätzlich eine gewerbliche Betriebsanlage dar. Daher ist zusätzlich abzuklären, ob eine sog. Betriebsanlagengenehmigung von der zuständigen Gewerbebehörde einzuholen ist. Das Betreiben einer gewerblichen genehmigungspflichtigen Betriebsanlage ohne entsprechende Genehmigung ist unzulässig!

- Sozialversicherungsrecht

Wird eine gewerbliche Tätigkeit, wie hier das Beherbergungsgewerbe, ausgeübt, liegt grundsätzlich eine gewerbliche Sozialversicherung nach dem gewerblichen Sozialversicherungsgesetz (GSVG) vor. Vor dem Hintergrund, dass bei einer betrieblichen landwirtschaftlichen Tätigkeit auch ein Sozialversicherungsschutz nach dem Bauern-Sozialversicherungsgesetz (BSVG) besteht, ist damit unter Umständen eine Mehrfachversicherung gegeben. Es wird daher eine umfassende sozialversicherungsrechtliche Abklärung empfohlen.

- Steuerrecht

Grundsätzlich gibt es sieben verschiedene unterschiedliche Einkunftsarten, welche zu versteuern sind. Wenn sohin eine landwirtschaftliche Tätigkeit und eine gewerbliche Tätigkeit ausgeübt werden, sind die jeweiligen Einkünfte getrennt voneinander zu behandeln und dem jeweiligen Finanzamt mittels Einkommenssteuererklärung mitzuteilen.

4. Zusatzinformationen

• Meldepflicht und Abführung Orts- und Nächtigungstaxe

Gäste, die beherbergt werden, sind vom Betreiber **innerhalb von 24 Stunden** nach Ankunft bei der Gemeinde **anzumelden** (s. dazu § 1 Abs 3 iVm §§ 2, 5 Meldegesetz); zusätzlich ist für diese bei der Gemeinde die **Orts- und Nächtigungstaxe abzuführen** (gemäß § 3 Abs 1 und § 8 Kärntner Orts- und Nächtigungstaxengesetz).

5. Rückfragen

Fachgruppe Hotellerie, Wirtschaftskammer Kärnten

Carina Jeuschnegger, MSc
T: 05 90 90 4 616
E: carina.jeuschnegger@wkk.or.at

Mag. Katja Sammer
T: 05 90 90 4 630
E: katja.sammer@wkk.or.at