

VERMIETEN VON WOHNUNGEN FÜR TOURISTISCHE ZWECKE



Ein Leitfaden, was bei der Vermietung der
Wohnung an TouristInnen zu beachten ist.

VERMIETEN VON WOHNUNGEN FÜR TOURISTISCHE ZWECKE

„Ich vermiete meine Wohnung über das Internet an Touristen“, sagen viele Leute. Das geht schnell und ist völlig unkompliziert.

Internationale Online-Plattformen machen es möglich. Nur: Welche Gesetze muss ich einhalten? Was muss ich melden? Wie verhalte ich mich richtig? Wer eine Wohnung im Internet für touristische Zwecke anbietet sollte sich ganz am Anfang diese Fragen stellen. Auch wenn

eine Wohnung über eine Internetplattform vermittelt wird, sind die geltenden rechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Mit den nachstehenden Informationen möchte Ihnen die Stadt Wien einen Überblick über die bestehenden Regelungen geben.

ACHTUNG: SIE BLEIBEN SELBST VERANTWORTLICH FÜR DIE EINHALTUNG ALLER GELTENDEN BESTIMMUNGEN. DESHALB RATEN WIR IHNEN, DASS SIE SICH IM DETAIL INFORMIEREN.

DARF ICH MEINE WOHNUNG VERMIETEN?

Grundsätzlich können Wohnungen für touristische Zwecke vermietet werden. Allerdings ergeben sich einige Einschränkungen aus dem Zivilrecht, zB:

- **MIETVERTRAG:** Es kann im Mietvertrag ein Untermietverbot oder Ähnliches verankert sein.
- **GEMEINDEBAU:** Eine Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte ist im Rahmen des § 11 MRG nicht gestattet. Ebenso gilt ein generelles Untermietverbot für gemeinnützige Studienheimplätze. Ein Zuwiderhandeln kann zu einer Kündigung des Mietvertrags führen.
- **EIGENTUM:** Eine Eigentumswohnung darf laut Oberstem Gerichtshof unter Umständen (5 Ob 59/14h) erst dann für touristische Zwecke vermietet werden, wenn die Einwilligung der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft vorliegt. Werfen Sie zudem einen Blick in den Wohnungseigentumsvertrag für das Objekt.



**HINWEIS: WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN ZUM THEMA
MIETRECHT FINDEN SIE MITTELS QR-CODE ODER UNTER:**

MUSS ICH STEUERN ABFÜHREN?

Für Einnahmen aus der Beherbergung gilt das österreichische Steuerrecht. Diese Einnahmen können der Einkommensteuer und der Umsatzsteuer unterliegen. Informationen zum Steuerrecht finden Sie zum Beispiel auf

www.help.gv.at

Wer im Wiener Stadtgebiet für touristische Zwecke eine Wohnung vermietet, muss ein Ortstaxe-Konto einrichten. Ein entsprechender Antrag kann bei der zuständigen Magistratsabteilung 6 gestellt werden.

TouristInnen, die in Wien gegen Entgelt beherbergt werden, müssen grundsätzlich Ortstaxe entrichten. Die InhaberInnen der Unterkunft (also eines Hotels oder einer Ferienwohnung) haben diese Ortstaxe einzuheben und an den Magistrat abzuführen. Das gilt auch für InhaberInnen privater Wohnungen, die über eine Internetplattform für touristische Zwecke vermittelt werden.

ORTSTAXE BEQUEM ONLINE BERECHNEN

Online-Ortstaxe-Rechner der Stadt Wien



**HINWEIS: WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN ZUM THEMA
ORTSTAXE FINDEN SIE MITTELS QR-CODE ODER UNTER:**

www.wien.gv.at

BENÖTIGE ICH EINE GEWERBEBERECHTIGUNG?

Wenn Sie eine Wohnung für touristische Zwecke vermieten, kann es sein, dass Sie eine Gewerbeberechtigung brauchen. Keine Gewerbeberechtigung ist notwendig, wenn es sich um eine „Privatzimmervermietung als häusliche Nebenbeschäftigung“ (§ 2 Abs. 1 Z 9 GewO 1994) handelt, d.h. dass

- nicht mehr als zehn Fremdenbetten vermietet werden;
- die Arbeiten durch die gewöhnlich im Haushalt Wohnenden verrichtet werden;

- es sich um eine vergleichsweise untergeordnete Erwerbstätigkeit handelt.

In Frage könnte aber auch ein Gastgewerbe in der Betriebsart einer „Frühstückspension“ als freies Gastgewerbe (§ 111 Abs. 2 Z 4 GewO 1994) kommen. Diese Betriebsart umfasst

- die Beherbergung von Gästen mit weniger als zehn Fremdenbetten,
- die Verabreichung des Frühstücks und von kleinen Imbissen sowie der



HINWEIS: WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN ZUR GEWERBEBERECHTIGUNG FINDEN SIE MITTELS QR-CODE ODER UNTER:

www.wien.gv.at

BENÖTIGE ICH EINE GEWERBEBERECHTIGUNG?

Ausschank von näher bestimmten Getränken an die Gäste.

Zudem kann auch ein reglementiertes Gastgewerbe (§ 111 Abs. 1 Z 1 GewO 1994) ausgeübt werden (z.B. bei mehr als zehn vermieteten Betten).

MUSS ICH STATISTISCHE DATEN MELDEN?

Gewerbliche und private Beherbergungsbetriebe sind durch die bundes-

weite Tourismusstatistik-Verordnung 2002 verpflichtet, die Zahl ihrer Gäste und deren Übernachtungen monatlich an die Gemeinde zu übermitteln.

Ankunfts- und Nächtigungszahlen sind nach dem Herkunftsland der Gäste aufzuschlüsseln. Die Daten fließen in die österreichweite Beherbergungsstatistik. Zu dieser Datenmeldung sind auch Sie verpflichtet, wenn Sie privat eine Wohnung für touristische Zwecke vermieten.

Sollten Sie zur Datenübermittlung noch keine Zugangsdaten zum Onlineportal der zuständigen Magistratsabteilung 23 haben, wenden Sie sich bitte an
tourismus-statistik@ma23.wien.gv.at



HINWEIS: WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN ZUR NÄCHTIGUNGSSTATISTIK FINDEN SIE MITTELS QR-CODE ODER UNTER:

www.wien.gv.at

GILT DIE MELDEPFLICHT FÜR ALLE?

InhaberInnen von gewerblichen und privaten Beherbergungsbetrieben müssen zur Erfüllung der Meldepflicht ein Gästeverzeichnis (§ 10 Meldegesetz 1991) führen.

Jeder Gast ist – ohne Rücksicht auf die Aufenthaltsdauer – unverzüglich (jedenfalls aber innerhalb von 24 Stunden) nach seinem Eintreffen, durch Eintragung in ein Gästebuch (künftig Gästeverzeichnis) anzumelden und bei seiner Abreise entsprechend wieder abzumelden.

Bei einem längeren Aufenthalt ist der Gast außerdem bei der Meldebehörde anzumelden.

WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN

Die Stadt Wien hat die Strategie „Von der Share zur Fair Economy“ zum Umgang mit der Share Economy vorgelegt. Nähere Informationen:

wien.gv.at/wirtschaft/standort/peer-economy-konferenz.html



HINWEIS: WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN ZUM THEMA MELDERECHT FINDEN SIE MITTELS QR-CODE ODER UNTER:

www.help.gv.at

Stad*t*  *Wien*