

ERLEBNISREGION GRAZ

VERMIETEN AUF AIRBNB & CO

Guideline für
die touristische
Privatvermietung

Stand April 2024

 REGION
GRAZ
www.regiongraz.at

WIR FREUEN UNS ÜBER JEDEN, DER UNSER GRAZ GASTFREUNDLICHER MACHT.

PRIVAT VERMIETEN? SEHR GERNE! ABER BITTE KORREKT – ES IST NICHT SCHWER.

DIE SHARING ECONOMY IST NICHT AUFZUHALTEN – ABER SIE BRAUCHT REGELN.

Die Digitalisierung unseres Alltags hat längst auch den Tourismus erreicht. Internationale Plattformen machen es leicht, weltweit Reisenden ein Angebot aus dem privaten Wohnraum zu machen. Dabei darf man aber nicht dem Irrtum erliegen, dass es sich bei der tage- und wochenweisen Vermietung von Übernachtungsmöglichkeiten um „Geschäfte im rechtsfreien Raum“ handle. Das entspricht nämlich nicht den Tatsachen: Es gilt auch für Private eine Vielzahl an gesetzlichen Vorschriften zu beachten – bei Verstößen kann es zu Anzeigen und Geldstrafen kommen. Daher wollen wir als städtische Tourismus-Dienstleistungsgesellschaft dabei helfen, diese Fragen zu erkennen, abzuklären und den korrekten

Umgang damit zu erläutern – denn die private Quartiervermittlung ist aus einem modernen touristischen Angebotsbild nicht mehr wegzudenken.

Wer also gegen Bezahlung – und dies ist das auslösende Kriterium – Übernachtungsmöglichkeiten bereitstellt, geht damit ein Rechtsgeschäft ein und ist somit auch verantwortlich für die Einhaltung aller geltenden Bestimmungen.

Diese Broschüre richtet sich somit an alle Gelegenheitsvermieter (Homesharing während des Urlaubs oder in den Ferien) und an alle, die eine Zweitwohnung oder einen Teil ihrer Wohnung permanent und semi-professionell vermieten möchten. Sie richtet sich nicht an klassische „Privatzimmervermieter“ und nicht an Gasthäuser oder Hotels.

Vorteile, die unter Umgehung gesetzlicher Bestimmungen entstehen, sind unfairer Wettbewerb.

Legende und QR-Codes:



EINMALIG



LAUFEND



ABKLÄRUNG



ZAHLUNG



ANMELDUNG



MELDUNG

Die QR-Codes in dieser Broschüre führen zu näheren Informationen und weiterführenden Links. Hier finden Sie allgemeine Informationen von Airbnb zum Thema verantwortungsvolles Gastgeben in Österreich.



Unter dem Stichwort QR-Code finden Sie zu jedem Smartphone die entsprechende App zum Einlesen der Codes.

● TIPPS

Allgemeine Informationen und weiterführende Links der Bundesregierung zur touristischen Privatvermietung.



SIEBEN SCHRITTE UND DER WEG ALS GASTGEBER IST FREI.

1.

WOHNRAUMVERMIETUNG

Kläre ab, ob es mit den Verträgen, die deinen Wohnraum regeln (Mietvertrag bzw. Wohnungseigentumsvertrag), vereinbar ist, touristische Gäste gegen Bezahlung zu beherbergen.



2.

PRIVATE ODER GEWERBLICHE VERMIETUNG

Unter Umständen kann eine entgeltliche Beherbergung von Fremden zu einer gewerblichen Tätigkeit werden, insbesondere wenn sie größeren Umfang annimmt. Dann werden die Voraussetzungen komplizierter.



3.

NÄCHTIGUNGS- UND TOURISMUSABGABEN

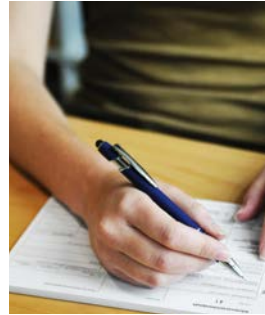
Wer gegen Bezahlung in Graz nächtigt, muss Nächtigungsabgaben entrichten, die der Gastgeber kassiert und einmal je Quartal als Gesamtsumme an die Stadt abführt.



4.

MELDEPFLICHT

Entgeltliche Gäste müssen amtlich gemeldet werden. Das ist unbürokratischer als man denkt – sofern man die Vorgaben konsequent einhält.



5.

TOURISMUSSTATISTIK

Wir möchten erheben, wie sich der touristische Markt in Österreich entwickelt. Dazu muss jeder Gastgeber monatlich die entsprechenden Zahlen online übermitteln.



6.

STEUERERKLÄRUNG

Wer mit der Vermietung von Wohnraum Geld einnimmt, muss den daraus resultierenden Gewinn auch versteuern. Das ist ja sonst auch selbstverständlich. Eine einfache Rechnung verschafft Klarheit.



7.

SONSTIGES

Ein paar zusätzliche Tipps, um den Gastgebern mehr Sicherheit zu gewähren. Gäste zu beherbergen soll ja Freude machen.



1. WER BESTIMMT EIGENTLICH, OB ICH MEINEN WOHNRAUM VERMIETEN DARF?

Wer seine Situation nicht ganz genau kennt, sollte einen Rechtskundigen fragen. Jeder Fall muss individuell beurteilt werden.



HAUSEIGENTUM

Wer Eigentümer eines Hauses ist, das nicht mehr als zwei Wohneinheiten hat, kann frei verfügen. Hiermit ist das klassische Ein- oder Zweifamilienhaus gemeint. Wer ein sogenanntes Zinshaus besitzt, muss überlegen, ob er schutzwürdige Interessen der anderen Bewohner, also der übrigen Mieter seines Hauses, berührt.



WOHNUNGSEIGENTUM

Wer Eigentümer einer Wohnung in einem Objekt mit anderen Wohnungseigentümern ist, kann an deren Zustimmung gebunden sein, wenn er für touristische Zwecke vermieten möchte. Dies hängt von der Widmung des Objektes und den schutzwürdigen Interessen der anderen Miteigentümer ab. Von diesen können im Unterlassungsfall Klagen drohen.



MIETVERHÄLTNIS

Wer in einer Wohnung lediglich zur Miete lebt, muss unbedingt abklären, ob eine Untervermietung vom Vermieter gestattet ist. Denn jegliche – gänzliche oder teilweise, entgeltliche oder unentgeltliche – Überlassung an Dritte kann ein Kündigungsgrund sein. Nur wer hier Rechtssicherheit hat, sollte eine touristische Vermietung erwägen.

● TIPP

Allgemeine Informationen der Bundesregierung zu Mieterschutz, Mietrecht und Kündigungsschutz.



Einmalige Abklärung.

2. PRIVATVERMIETER ODER GEWERBLICH? WO LIEGT DER UNTERSCHIED?



MRG – MIETRECHTGESETZ

Vorweg bemerkt: Die Vermietung an Personen, die im Mietobjekt einen Wohnsitz begründen, fällt nicht unter die hier erläuterten Bestimmungen, sondern unterliegt dem MRG.



PRIVATVERMIETUNG

Die reine „Überlassung von Wohnraum zum Gebrauch“ ist keine gewerbliche Tätigkeit, ebenso wie die sogenannte „häusliche Nebenbeschäftigung“ am Standort des eigenen Wohnsitzes mit höchstens 10 Betten – sofern im Allgemeinen keine Dienstleistungen außer Endreinigung und Bereitstellung der Wäsche erbracht werden.



GEWERBLICHE VERMIETUNG

Wer ein Frühstück, täglichen Zimmerservice oder eine Wohnung außerhalb des eigenen Wohnsitzes anbietet, wird in der Regel gewerblich tätig – Preisgestaltung, Gäste-Aufenthaltsdauer und Präsentation können weitere Kriterien sein. Auch das freie Gastgewerbe ist anmeldepflichtig und erfordert eine Betriebsanlagengenehmigung.

Ein Gewerbeschein ist beim Magistrat anzumelden und zieht möglicherweise Sozialversicherungsbeiträge nach sich.

● TIPP

Allgemeine Informationen der Bundesregierung zur Zimmervermietung und dem Gewerberecht.



Einmalige Abklärung.

3. WIE IM HOTEL, SO AUCH PRIVAT: NÄCHTIGUNGSABGABEN SIND EINFACH UND FAIR.

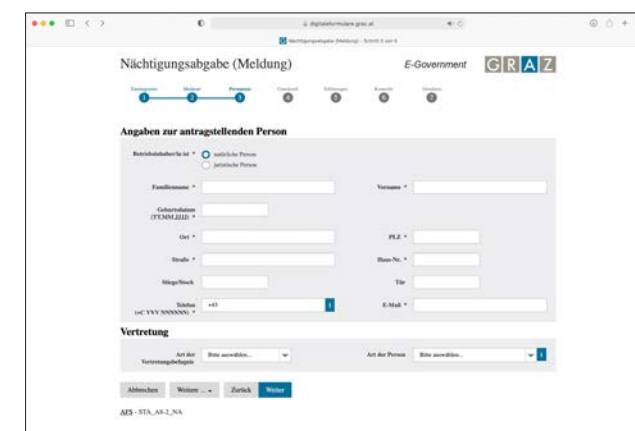
NÄCHTIGUNGSABGABEN

Um das touristische Angebot der Stadt Graz zu fördern und die Entwicklung zu unterstützen, müssen alle entgeltlich beherbergten Gäste die Nächtigungsabgabe zahlen. **Pro Person und Nacht sind in Graz € 2,50 an Nächtigungsabgabe einzuheben.** Diese Abgabe muss der Gastgeber einheben und an den Magistrat weitergeben. Er haftet für die korrekte Entrichtung.

Von der Abgabe befreit sind Kinder und Jugendliche bis zur Vollendung des 15. Lebensjahres; Schüler und (Begleit-)Personen, die im Rahmen einer Lehrveranstaltung der Schule oder zum Zwecke der Schul- oder Berufsausbildung Unterkunft nehmen; Studenten und Lehrpersonen einer Hochschule oder Fachhochschule mit einem vorübergehenden Wohnsitz am Studienort; Personen, die ununterbrochen länger als zwei Monate in einer Gemeinde Unterkunft nehmen, ab Beginn des dritten Monats; Personen, die auf Dauer von ununterbrochen mehr als 14 Tagen zur Ausübung einer beruflichen Tätigkeit Unterkunft nehmen. Die An- bzw. Abmeldung und die Jahreserklärung sind nach Möglichkeit online auf www.graz.at (siehe QR-Code unten oder Link auf der Rückseite) durchzuführen, ganz einfach und auch ohne Handysignatur möglich. Einmal pro Quartal ist die eingehobene

Summe an die Stadt zu überweisen und am Jahresende gibt man eine Jahreserklärung ab. Und wer aufhört zu vermieten, meldet sich auf dem Onlineportal wieder ab. Übrigens, Vermittlungsplattformen sind verpflichtet, die erfolgten Buchungen und Nächtigungen zur Kontrolle an die Stadt zu übermitteln.

Mit diesen Einnahmen fördert unsere Stadt den Tourismus, was letzten Endes wieder den Gastgebern zugute kommt.



TOURISMUSABGABEN

Wie jeder Unternehmer in Graz muss man als Gastgeber auch Tourismus-Interessentenbeitrag zahlen. Die Vorschreibung erhält man automatisch, sobald man sich zur Nächtigungsabgabe anmeldet. In den meisten Fällen geht es hier um € 50 pro Jahr (Betrag für Kleinunternehmer).

Dieses Online-Formular zur Erstanmeldung Nächtigungsabgabe findet sich unter dem unten dargestellten QR-Code.

● TIPP

Allgemeine Informationen und Anmeldeformular der Stadt Graz zur Nächtigungsabgabe.



Einmalige Anmeldung.



Quartalsmäßige Zahlung.

4. JEDER ENTGELTLICH BEHERBERGTE GAST MUSS GEMELDET WERDEN: MIT DEM GÄSTEBUCH.

5. WIR WOLLEN UNSEREN ERFOLG MESSEN – DAZU GIBT ES DIE GÄSTESTATISTIK.



Gästeverzeichnisblatt		Kennzahl	Name des Beherbergungsbetriebes:	
Lfd.-Nr.:				
FAMILIENNAME / surname / nom			GESCHLECHT / sex / sexe (Zutreffendes bitte ankreuzen) please mark corresponding box / Cochez s.v.p.	
VORNAME(N) / first name(s) / prénom(s)			<input type="checkbox"/> männlich / male / masc.	<input type="checkbox"/> weiblich / female / fem.
GEBURTSDATUM / date of birth / date de naissance		STAATSANGEHÖRIGKEIT / nationality / nationalité		
REISEDOKUMENT bei ausl. Gästen (Art. z.B. Reisepass, Personalausweis; Nummer, Ausstellungsdatum; ausstellende Behörde; Staat) (Travel document, number, date of issue, issued by / certificat de voyage, numéro, date de délivrance, délivré par)				
Herkunftsland und Adresse (Hauptwohntz oder gewöhnlicher Aufenthalt) Country of origin and address (primary residence or habitual abode) Pays d'origine et adresse (domicile principal ou habituel)		Straße/Gasse/Platz / street / rue No.		
Postleitzahl / ZIP-code / code postal		Ortsgemeinde / place / lieu		Staat / country / pays
MITREISENDE im familiären Verbund FELLOW TRAVELLERS; family members PERSONNE(S) DE LA FAMILLE VOYAGANT avec le/la déclarant(e)		FAMILIENNAME / surname / nom		VORNAME(N) / first name(s) / prénom(s)
Bei Reisegruppen Sammelstille vorhanden <input type="checkbox"/>		Gesamtanzahl der Reiseteilnehmer (einschließlich Reiseleiter):		Aufgliederung nach Herkunftsland:
Ankunft am / Arrival on / Arrivée le		Voraussichtliche Abreise am / Planned departure on / Départ prévu le		Tatsächliche Abreise am / Actual departure on / Départ effectif le
Tag / Day / Jour	Monat / Month / Mois	Jahr / Year / Année	Tag / Day / Jour	Monat / Month / Mois
Herkunftsland / Country / Pays		Anzahl / Number		Anzahl / Number

Das Gästebuch kann auch digital geführt werden. Entweder die ausgefüllten und unterschriebenen Blätter einscannen, oder mittels Spezialsoftware.

MELDEPFLICHT

Wer Gäste entgeltlich beherbergt, muss die Meldepflicht erfüllen. Dazu ist ein amtliches Gästeverzeichnis zu führen – jeder Gast muss sich unverzüglich bei Ankunft auf einem Gästebuch eintragen. Es ist sorgfältig sieben Jahre aufzubewahren, aber nur bei Rückfrage der Behörde vorzuweisen. Der Formularblock „Gästebuchsammlung“, Bestell-Nr. A215N vom ALPINA-Verlag ist im Fachhandel oder online für ca. € 10 erhältlich

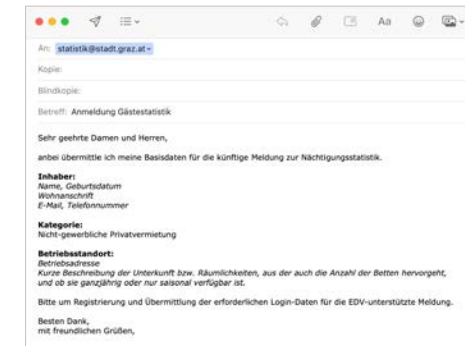
lich und muss beim Magistrat Graz, Amtshaus in der Schmiedgasse 26, Zimmer 350, abgestempelt werden. Termine für Zimmer 350 unter +43 872-5125 oder -5126 und für Zimmer 107 unter +43 872-3441.

Als Dienstleistung von Graz Tourismus gibt es bei Erstanmeldung im Amtshaus auf Zimmer 107 einen Gästebuchblock für Privatvermieter kostenlos.

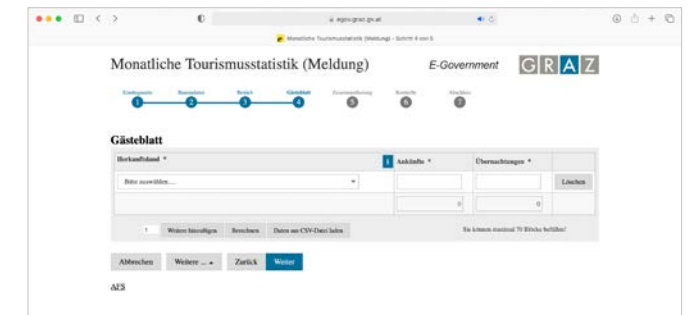
GÄSTESTATISTIK

Da die Gästestatistik von Graz ein vollständiges Bild abgeben soll, müssen auch privat untergebrachte entgeltliche Gäste erfasst werden. Dabei geht es nur um die monatliche Zahl der Ankünfte und der Nächtigungen, sortiert nach Herkunftsländern. Die Meldung muss bis zum vierten des Folgemonats online mittels Web-Formular abgegeben werden. Mit der Anmeldung erhält man alle notwendigen Informationen – es ist nicht kompliziert und rasch erledigt, denn die Daten hat man bereits im Gästebuch.

Jeweils am Anfang des Monats ist die Statistik-Meldung online abzugeben. Unkompliziert, nur bitte pünktlich.



Die Anmeldung zur Teilnahme an der Gästestatistik erfolgt einfach und formlos mittels E-Mail an statistik@stadt.graz.at – die monatliche Meldung erfolgt ebenso online.



TIPP

Allgemeine Informationen der WKO zur Einhaltung und Durchführung der Meldepflicht.



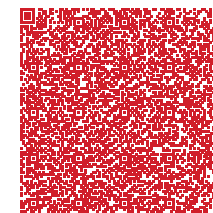
Einmaliger Kauf.



Laufende Mitschrift.

TIPP

E-Mail-Template, allgemein vorformuliert, für die Anmeldung zur Teilnahme an der Gästestatistik.



Einmalige Anmeldung.



Monatliche Meldung.

6. EIN SAUBERES GEWISSEN: WANN ENTSTEHT DIE EINKOMMENSSTEUER-PFLICHT?

EINKOMMENSSTEUER

Umsatzsteuern dürften für die wenigsten Privatvermieter ein Thema sein: Erst wer aus allen Geschäften mehr als € 35.000 pro Jahr einnimmt, muss sich damit auseinandersetzen.

Bei der Einkommenssteuer geht es nicht um den Umsatz, also die Summe der von den Gästen eingenommenen Beträge, sondern lediglich um den erzielten Gewinn. Also alle Einnahmen abzüglich aller Ausgaben, die man rund um das Bereitstellen von Wohnraum hat. Dazu können auch Betriebskosten, Objekt- und Möbelabschreibung, Hauptmiete, Strom, Heizung und vieles mehr gehören. Je nach Art der vermieteten Räumlichkeiten muss aber ein Privatanteil „ausgeschlossen“ werden. Wem nur unter € 730 an Gewinn bleiben, hat keine Erklärungspflicht für seine Einnahmen.

Nächtigungsabgaben und andere Gebühren sind nicht Teil der Einnahmen.

Da jeder Fall individuell bewertet werden muss, empfiehlt sich abgesehen von Bagatellbeträgen ein Steuerberater.

Vermittlungsplattformen müssen seit 2020 jährlich die Umsatzzahlen pro Vermieter an das Finanzamt übermitteln.

BEISPIEL 1: VERMIETUNG EINER MIETWOHNUNG ÜBER DIE FERIEN	
Mieteinnahmen aus 55 Tage Vermietung	€ 1.925,00
– Jahresmiete (auf 55 Tage gerechnet) € 550 × 12 Monate = € 6.600 € 6.600 ÷ 365 Tage × 55 Tage	– € 994,52
– Laufende Kosten Strom und Gas (auf 55 Tage gerechnet) € 70 × 12 Monate = € 840 € 840 ÷ 365 Tage × 55 Tage	– € 126,58
– Besondere Aufwendungen für die Vermietung werden zur Gänze abgezogen (z. B. Gästebettzeug, Zweitschlüssel)	– € 263,00 – € 45,00
= Einkünfte aus Vermietung	€ 495,90
→ Keine Erklärungspflicht da unter € 730.	
BEISPIEL 2: VERMIETUNG EINER ZWEITWOHNUNG IM EIGENTUM	
Mieteinnahmen aus 185 Tagen Vermietung	€ 10.175,00
– Absetzung für Abnutzung (auf 9 Monate gerechnet) Anschaffung € 190.000 – Grundanteil € 57.000 = Abschreibungsbasis € 133.000 € 133.000 ÷ 66,66 Jahre Nutzungsdauer = € 1.995,20 € 1.995,20 ÷ 12 Monate × 9 Monate	– € 1.496,40
– Laufende Kosten (Betriebskosten, Strom, Heizung, GIS, etc.) € 335 × 9 Monate	– € 3.015,00
– Sonderkosten Anteil Dachreparatur (auf 9 Monate gerechnet) € 2.100 ÷ 12 Monate × 9 Monate	– € 1.575,00
– Kreditzinsen (auf 9 Monate gerechnet) € 672 ÷ 12 Monate × 9 Monate	– € 504,00
– Besondere Aufwendungen für die Vermietung werden zur Gänze abgezogen (z. B. neue Kaffeemaschine)	– € 285,00
= Einkünfte aus Vermietung	€ 3.299,60
→ Erklärungspflichtig. Diese Wohnung wurde für neun Monate zur Vermietung angeboten und drei Monate privat genutzt – daher ist dies der Aufteilungsschlüssel und nicht die effektiv vermieteten Tage.	

● TIPP

Allgemeine Informationen von Airbnb zu steuerlichen Themen bei einer kurzzeitigen Vermietung.



Einmalige Anmeldung.



Jährliche Steuererklärung.

7. EIN PAAR KLEINIGKEITEN, DIE MAN ZUMINDEST BEDENKEN SOLLTE.



VERSICHERUNGEN

Wenn Gäste einen Schaden verursachen, oder Gäste zu Schaden kommen, kann dies Haftungsverpflichtungen nach sich ziehen. Auch wenn Airbnb beispielsweise eine Versicherung beinhaltet, sollte man diesen Punkt nicht übersehen und genau prüfen.



DSGVO

Unternehmer, und auch Privatvermieter sind solche, sind zur Einhaltung der Datenschutzregeln verpflichtet. Das bedeutet sorgsamsten Umgang mit den persönlichen Daten der Gäste, beispielsweise das Gästebuch nicht offen herumliegen zu lassen.



SVS-PFLICHT

Wer – wie eingangs beschrieben – nicht Privatvermieter ist, sondern gewerblicher Vermieter, muss beachten, dass die Einkünfte keine Kapitaleinkünfte mehr sind, sondern aus Gewerbebetrieb – worauf SVS-Beiträge fällig werden können.



● TIPP

Allgemeine Informationen des Landes Steiermark zur touristischen Privatvermietung.



Einmalige Anmeldung.



Einmalige Abklärung.

GRAZ TOURISMUS &
STADTMARKETING GMBH

Messeplatz 1, 8010 Graz
T +43 316 8075-0

TOURISMUSINFORMATION
REGION GRAZ

Herrengasse 16, 8010 Graz
T +43 316 8075-0

info@graztourismus.at, [graztourismus.at](https://www.graztourismus.at)



WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN:

Verantwortungsvolles Gastgeber in Österreich:

airbnb.at/help/article/1381/verantwortungsvolles-gastgeben-in-österreich

Touristische Privatvermietung | Bundesregierung Österreich:

oesterreich.gv.at/themen/freizeit_und_strassenverkehr/reisen_und_ferien/7.html

Mieterschutz, Mietrecht und Kündigungsschutz:

oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/wohnen/3/3.html

Zimmervermietung und Gewerberecht:

oesterreich.gv.at/themen/freizeit_und_strassenverkehr/reisen_und_ferien/7/Seite.2960406.html

Nächtigungsabgabe:

graz.at/cms/beitrag/10025642/7746708/Naechtigungsabgabe.html

Anmeldung von Gästen in Beherbergungsbetrieben:

wko.at/oe/tourismus-freizeitwirtschaft/hotellerie/meldepflicht-gaesteverzeichnis-gaestebblattsammlung

Steuerliche Themen bei einer kurzzeitigen Vermietung:

assets.airbnb.com/help/airbnb-pwc-taxguide-austria-de.pdf

Touristische Privatvermietung | Land Steiermark

docplayer.org/71663267-Touristische-privatvermietung.html

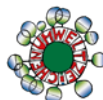
Alle diese Links sind im Inneren der Broschüre als QR-Code enthalten.

Diese Broschüre soll ein hilfreicher und informativer Leitfaden sein, stellt jedoch keine verbindliche Rechtsauskunft dar, noch kann daraus ein wie auch immer gearteter Rechtsanspruch abgeleitet werden. Der Herausgeber und die Verfasser übernehmen keinerlei Haftungen oder Gewährleistungen – nicht zuletzt weil sich die Gesetzeslage sehr schnell ändern kann.

Impressum

Für den Inhalt verantwortlich: Graz Tourismus & Stadtmarketing GmbH. Konzeption und Gestaltung: Kufferath | Werbeagentur, Graz – www.kufferath.at. Fotografie: Cover: Astrid Schwab, Wien; AdobeStock; Pexels; Rawpixel.com; Shutterstock (Olana Jakobchuk, StockLite). Druck: Universitätsdruckerei Klampfer GmbH. Aus Gründen der Lesbarkeit wurde in dieser Broschüre auf geschlechtsspezifische Formulierungen verzichtet. Soweit personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sich diese auf Männer und Frauen in gleicher Weise. Alle Angaben vorbehalten Änderungen, Satz- und Druckfehler. 4. Auflage 2024.

Dieses Produkt wurde nach den Richtlinien des österreichischen Umweltzeichens ZU-24, UZW: 900, und mit PEFC-zertifiziertem Papier mit reinen Pflanzenfarben ohne Chemie und mit Sonnenstrom hergestellt.



Lebensgefühl
Österreich