

KÄRNTEN
It's my life!

Gastfreunde

Apartment | Bed & Breakfast

**INFORMATIONSBROSCHÜRE
FÜR ZUKÜNFTIGE PRIVATVERMIETER**

Gastfreunde

VERBAND DER KÄRNTNER PRIVATVERMIETER GASTFREUNDE¹

Der Verband der Kärntner Privatvermieter ist eine Interessenvertretung für alle privaten und gewerblichen Vermieter mit bis zu 30 Betten. Im Urlaub bei den Mitgliedern der Gastfreunde erlebt der Gast die Gastfreundschaft in familiärer Atmosphäre, erhält Tipps und Empfehlungen von den Einheimischen, genießt den Urlaub in kleinen überschaubaren Einheiten und den persönlichen Kontakt zum Vermieter.

Unser Anliegen als Verband ist es, eine Anlaufstation für die kleinen Vermieter Kärntens zu sein, ihre Interessen zu vertreten und diese Vermieter in ihrer täglichen Arbeit mit Wissen, Tatkraft und Förderungen zu unterstützen.

¹ vgl. Verband der Kärntner Privatvermieter (2017)

EXKLUSIVE SERVICELEISTUNGEN

Wir möchten für unsere Mitglieder bessere Rahmenbedingungen schaffen und sie dabei unterstützen, ihre Qualität und Professionalität zu steigern und ihnen einen zeitgemäßen Marktauftritt zu ermöglichen. Weitere Ziele sind außerdem die Vernetzung und der Zusammenschluss der Privatvermieter in ganz Kärnten. Aus diesem Grund

bieten wir exklusiv für unsere Mitglieder zahlreiche Serviceleistungen und auch Veranstaltungen (Stammtische, Gastfreunde-Messe) an.

Diese Serviceleistungen für Mitglieder der Gastfreunde umfassen u. a. folgende Punkte:



BERATUNGSLEISTUNGEN

- Rechtsberatung für Themen, mit denen Sie als kleiner Vermieter immer wieder konfrontiert sind
- Steuerberatung, speziell zugeschnitten auf kleine Vermieter
- Marketingberatung durch qualifizierte Partnerbetriebe
- Betriebsberatung, gezielt abgestimmt auf Vermieter von Zimmern und Ferienwohnungen
- Qualitätsberatung



INFORMATIONSVORSPRUNG

- Newsletter zu aktuellen Themen rund um Vermietung, Unterstützungsmaßnahmen und Richtlinien
- Lobbyarbeit für bessere Rahmenbedingungen mit Unterstützung des Österreichischen Privatvermieterverbandes (ÖPVV)



MITGLIEDSKARTE

- Mit der Mitgliedskarte der Gastfreunde erhalten Sie zahlreiche Vergünstigungen und Einkaufsvorteile bei ausgewählten Partnerbetrieben in ganz Kärnten. Das Ziel ist dabei, unseren Mitgliedern professionelle Lösungen anzubieten.
- Unterstützung durch unsere Partnerbetriebe



FÖRDERUNGEN UND ZUSCHÜSSE

- Förderung des Online-Buchungsbutton (Feratel-Ersteinrichtung) oder
- Zuschuss zu diversen Hotelprogrammen
- Zuschuss für ein Fotoshooting
- Zuschuss für ein Imagevideo
- Zuschuss für die Website-Erstellung
- kostenlose Edelweiß-Kategorisierung



WEITERBILDUNGSMASSNAHMEN

- Schulungen durch Kooperationspartner wie z. B. Europäische Reiseversicherung, Booking.com, Easybooking usw.
- Bildungsgutscheine für die Weiterbildung
- vergünstigte In-House-Schulungen



VERANSTALTUNGEN

- regelmäßige Stammtische mit aktuellen Informationen in den Regionen (Regionssprecher vor Ort)
- Gastfreunde-Messe
Informationsmesse für unsere Mitglieder. Partnerbetriebe und Kooperationspartner stellen sich und ihre Produkte für die Vermietung und Hotellerie vor.
Des Weiteren werden auch aktuelle Themen der Vermietung in eigenen Workshops präsentiert.



VERGÜNSTIGTE MARKETINGPRODUKTE

- Servietten, Kugelschreiber, Notizblöcke, Regenschirme etc. als Sammelbestellung
- Gästemappen
- Tischkärtchen und Piktogramme für die Vermietung

EDELWEISS-KATEGORISIERUNG



Die Kategorisierung der Unterkunft nach Edelweiß garantiert Qualität bei den Privatvermietern und ist mit der klassischen Sterne-Kategorisierung in der Hotellerie vergleichbar. Die Mitgliedsbetriebe des Kärntner Privatvermieterverbandes werden alle 5 Jahre einer sorgfältig durchgeführten Qualitätskontrolle unterzogen. Die Kategorisierung wird in 2, 3, 3S, 4 und 5 Edelweiß aufgeteilt. Jede einzelne Kategorie hat vorgegebene Mindestkrite-

rien an Qualität und Komfort zu erfüllen. Qualitätsauszeichnungen sind für die potenziellen Gäste eine essenzielle Orientierungshilfe. Aber auch Sie als Vermieter haben dadurch einen klaren Wettbewerbsvorteil, da durch die vergebenen Edelweiße eine Vergleichbarkeit mit anderen Betrieben entsteht. Der Verband bietet seinen Mitgliedern exklusive Beratungsgespräche zur Edelweiß-Kategorisierung an.



Alle Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.





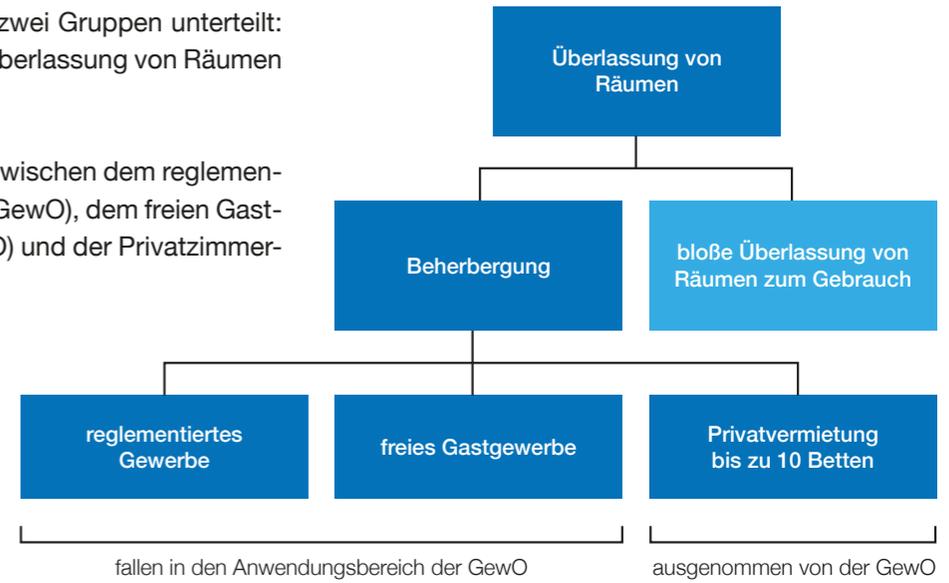
GRUNDLAGEN DER TOURISTISCHEN VERMIETUNG

1 Gewerberechtliche Rahmenbedingungen

Die Überlassung von Räumen wird in zwei Gruppen unterteilt: in die Beherbergung und in die 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.

Damit Sie Ihren Betrieb rechtlich richtig einordnen können, werden die oben genannten Begriffe noch detailliert erklärt.



www.wko.at/branchen/noe/tourismus-freizeitwirtschaft/gastronomie/Privatzimmervermietung.pdf
www.wko.at/branchen/tourismus-freizeitwirtschaft/hotellerie/vermietung-touristische-beherbergung.html

1.1 Bloße Überlassung von Räumlichkeiten

Die bloße Vermietung von Räumlichkeiten im Allgemeinen unterliegt laut der Begründung des Verfassungsgerichtshofs vom 23. 06. 1962 nicht der Gewerbeordnung. Bezugnehmend darauf ist die Überlassung bzw. Vermietung von Räumlichkeiten ohne damit verbundene Dienstleistungen keine Tätigkeit, welche der Gewerbeordnung unterliegt (z. B. die reine Vermietung von Ferienwohnungen).

Eine Beurteilung der Abgrenzung zwischen einer bloßen Zurverfügungstellung von Wohnräumen und einem Gastgewerbe ist nur im Einzelfall möglich. Folgende Merkmale sprechen dafür, dass es sich um die Ausübung eines gewerblichen Beherbergungsbetriebes handelt und nicht nur um die bloße Raumvermietung:

1. äußere Bezeichnung und die Einrichtung einer Rezeption
2. Vermieter übergibt nicht nur in brauchbarem Zustand gemäß § 1096 ABGB, sondern sorgt für die unmittelbare Bezugsfähigkeit des Mietobjektes.
3. Dauer und Motivation des Aufenthaltes sind von touristischen Motiven geprägt.
4. Werbung für die Ferienwohnung
5. Gemeinschaftseinrichtungen, wie etwa Fernsehraum, Hallenbad, Sauna, Fitnessraum
6. Verpflegungsleistungen wie z. B. Frühstück, Ausschank und Verkauf von Getränken und Speisen
7. Verkauf von Lebensmitteln
8. Erbringung von Dienstleistungen wie z. B. (End-)Reinigung, Internetanschluss, Organisation von Veranstaltungen, Informationsleistungen und Hilfestellung bei der Aufenthaltsgestaltung
9. Verwendung einer Allgemeinen Geschäftsbedingung
10. Zurverfügungstellung von Minibar, Safe, Radio- und Fernsehgeräten usw.

Um als gewerbliche Beherbergung eingestuft zu werden, kommt es nicht darauf an, dass die genannten Merkmale zahlenmäßig überwiegen, sondern mehr auf das äußere Erscheinungsbild der Vermietung.





1.1.1 Ferienwohnungen

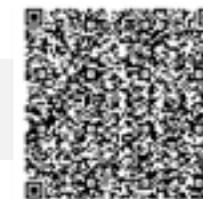
Reine Vermietung von Ferienwohnungen mit bis zu 10 Betten ohne Frühstück, ohne Reinigung oder andere Nebenleistungen fällt demnach unter Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und unterliegt nicht der Gewerbeordnung (bloße Raumvermietung).

Ferienwohnungen gelten jedoch nicht immer als bloße Raumvermietung, da meistens nicht nur die Bereitstel-

lung 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.

Informationen zum Erkenntnis des VfGH finden Sie hier:



1.2 Beherbergung

Da es in der Gewerbeordnung keine klare Definition des Begriffs „Beherbergung“ in der Gewerbeordnung gibt, muss im Einzelfall geprüft werden, ob es sich um eine Beherbergung, eine bloße Überlassung von Räumlichkeiten oder um Wohnräume zum Gebrauch handelt.

Dabei werden folgende Kriterien relevant:

- Zurverfügungstellung von Bettwäsche, Radio, Fernsehgeräten, Internet, Küchenutensilien, Reinigungsleistungen und sonstigen Dienstleistungen
- Dauer und Gegenstand des Vertrages
- Kündigungsvereinbarungen und Kündigungsfristen
- Darstellung des Betriebes nach außen (z. B. das Anbieten der Unterkunft auf Internetplattformen)
- Verpflegungsleistungen

Der Verwaltungsgerichtshof entschied am 27. Februar 2019 (Ra 2018/04/0144), dass folgende Umstände ausschlaggebend für die Einstufung als gewerbliche Vermietung einer Eigentumswohnung sind:

- Bewerbung auf einschlägigen Internetportalen
- Zusatzleistungen (z. B. Wäsche, WLAN, Flachbildfernseher, Endreinigung etc.)

- kurze Mietdauer (1–2 Nächte) zu höheren Preisen als bei einer normalen Wohnraummiete
Sofern eine Beherbergung vorliegt, ist aus gewerberechtlicher Sicht zu beachten, ob das Gastgewerbe anzumelden ist. Dabei gilt es drei Konstellationen zu unterscheiden:



1.2.1 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 Privatzimmervermietung 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.

HÄUSLICHE NEBENBESCHÄFTIGUNG:

Die Tätigkeit der Zimmervermietung im eigenen Haus/ in der eigenen Wohnung neben der Führung des eigenen Haushalts.

- 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.



Mehr dazu finden Sie hier:

www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10007517
www.oesterreich.gv.at/themen/freizeit_und_strassenverkehr/reisen_und_ferien/7/Seite.2960406.html

Eine Verköstigung ohne Auswahlmöglichkeit zu im Voraus bestimmten Zeiten sowie die Verabreichung von nichtalkoholischen Getränken und von im landwirtschaftlichen Betrieb des Vermieters erzeugten alkoholischen Getränken ist möglich.

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



1.2.2 Freies Gastgewerbe – mit bis zu 10 Betten, z. B. „Frühstückspension“

Für ein freies Gastgewerbe ist kein Befähigungsnachweis zu erbringen. Die jeweilige Ausübung des Gewerbes ist jedoch an einen Standort gebunden und bei der dafür zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde (Magistrat oder Bezirkshauptmannschaft) anzumelden. Der Unterschied zum Privatzimmervermieter liegt darin, dass die Zimmer nicht Bestandteil der Wohnung oder des Hauses des Vermieters sein müssen. Zusätzlich ist nach § 111 Abs. 2 Z 4 GewO die Verabreichung 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 erlaubt.

Im Rahmen dieser Art der Gewerbeberechtigung ist deshalb Folgendes erlaubt:

- ✓ bis zu 10 Fremdenbetten
- ✓ Frühstück/kleine Imbisse
- ✓ nichtalkoholische Getränke und Bier in handelsüblichen verschlossenen Gefäßen sowie auch gebrannte geistige Getränke als Beigabe zu diesen Getränken
- ✓ Hilfskräfte dürfen eingestellt werden.



Weitere Informationen finden Sie im Gesetzestext:

www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10007517&Paragraf=111

1.2.3 Reglementiertes Gastgewerbe ab dem 11. Bett

Um ein Gastgewerbe ausüben zu dürfen, benötigt man eine Gewerbebeanmeldung bei der dafür zuständigen Gewerbebehörde (Magistrat oder Bezirkshauptmannschaft). Für die Anmeldung eines Gastgewerbes müssen diverse persönliche wie auch sachliche Voraussetzungen erfüllt werden. Weiters ist ein Befähigungsnachweis erforderlich, welcher entweder durch die Ausbildung, eine einschlägige Tätigkeit oder durch die Ablegung einer Prüfung erworben werden kann.

PERSÖNLICHE ANFORDERUNGEN:

- ✓ Eigenberechtigung (Vollendung des 18. Lebensjahres)
- ✓ fachlicher Befähigungsnachweis
- ✓ österreichische Staatsbürgerschaft, Staatsbürgerschaft eines EU- oder EWR-Landes bzw. Gleichstellung sonstiger Ausländer
- ✓ Ausschlussgründe (z. B. gerichtliche Verurteilung zu mehr als 3 Monaten Freiheitsstrafe/ 180 Tagessätzen Geldstrafe, Finanzvergehen etc.)

SACHLICHE ANFORDERUNGEN:

- Betriebsanlagengenehmigung
- Bau- und naturschutzrechtliche Vorschriften müssen eingehalten werden.
- Melden von Änderungen und Erweiterungen



Alles was Sie zur Gewerbebeanmeldung brauchen und wie Sie zu einer Gewerbeberechtigung kommen, finden Sie unter:
www.gruenderservice.at/?_ga=2.181448868.2059133137.1617962036-329726020.1617962036
www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10007517

1.3 Erleichterte Betriebsanlagengenehmigung bis zu 30 Betten

Bei der 2018 in Kraft getretenen Novelle der Genehmigungsfreistellungsverordnung wurde der Anwendungsbereich um die Beherbergungsbetriebe mit bis zu 30 Betten erweitert. Für die Privatzimmervermietung wie auch für die bloße Überlassung von Wohnräumen (FeWo) ist keine Betriebsanlagengenehmigung erforderlich, für gewerbliche Betriebsanlagen hingegen schon. Werden die folgenden Punkte eingehalten, benötigen auch Beherbergungsbetriebe keine gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigung mehr:

- **Max. 30 Betten – und im Gebäude darf permanent niemand außer dem Vermieter wohnen, eine andere gewerbliche Nutzung (z. B. Bäckerei im Erdgeschoss) ist erlaubt.**
- **Es gibt keine Schwimmbäder, Warmsprudelwannen (Whirlwannen), Saunananlagen, Warmluft- und Dampfbäder in der Betriebsanlage.**
- **Frühstück und/oder kleine Imbisse dürfen ausschließlich an Beherbergungsgäste verabreicht werden.**
- **freistehende Wärmepumpen (das Aufstellen von Aggregaten außerhalb des Gebäudes ist nicht möglich)**

Wird einer der oben genannten Punkte nicht eingehalten, so ist die Betriebsanlage zu genehmigen.

Die Genehmigungsfreistellungsverordnung ist auch für bestehende und bereits genehmigte Betriebsanlagen anwendbar. Es obliegt grundsätzlich Ihrer Eigenverantwortung, ob Ihre Betriebsanlage der Genehmigungsfreistellungsverordnung unterliegt oder nicht. Falls Sie für die Feststellung Hilfe benötigen, können Sie sich an die Wirtschaftskammer wenden oder einen Antrag nach § 358 GewO bei der Behörde einbringen (Erlassung eines Feststellungsbescheides, ob die Betriebsanlage genehmigungspflichtig ist). Die Behörde entscheidet dann.

TIPP: Prüfen Sie vorab, was Sie genau machen wollen!

Mehr dazu finden Sie hier:
www.wko.at/service/novelle-genehmigungsfreistellungsverordnung.pdf



© Kristine Kneis – Smarhotel Völkermarkt, Melita Apovnik



ÜBERBLICK

- **0–10 Betten:**
Privatzimmervermieter – Frühstück, kleine Speisen und nichtalkoholische Getränke ohne Auswahl und zu im Voraus bestimmten Zeiten sind erlaubt. Nur im häuslichen Nebenerwerb.
- **0–10 Betten:**
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.
- **0–10 Betten:**
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



ACHTUNG:

Für Land- und Forstwirte gelten hinsichtlich der Beherbergung von Gästen die gleichen gewerberechtlichen Bestimmungen. Die einzige abweichende Ausnahme ist, dass die im landwirtschaftlichen Betrieb des Vermieters selbst erzeugte alkoholische Getränke verabreicht werden dürfen. Bitte informieren Sie sich dazu bei der Landwirtschaftskammer Kärnten. (www.ktn.lko.at)

2 Vorabverpflichtungen

2.1 Raumordnungs- oder Grundverkehrsvorschriften

Es sind die baulichen Vorschriften der Kärntner Bauordnung einzuhalten.

Bitte erkundigen Sie sich vorab bei Ihrer zuständigen Gemeinde oder beim Magistrat über die mögliche bauliche Nutzung des Grundstücks bzw. über die Widmung bei bestehenden Gebäuden. Bei Bedarf werden auch Bausprechtage angeboten.

2.2 Vermieten einer Eigentumswohnung an Touristen

Um eine Eigentumswohnung an Touristen vermieten zu können ist es ratsam, die Widmung des Wohnobjektes und den Inhalt des Wohnungseigentumsvertrags zu überprüfen, da jedes Objekt für einen bestimmten Nutzen gewidmet ist (z. B. Ferienzwecke, Wohnzwecke etc.) bzw. die touristische Nutzung im Wohnungseigentumsvertrag auch ausgeschlossen sein kann.

Sollte die touristische Nutzung im Wohnungseigentumsvertrag nicht erwähnt oder sogar ausgeschlossen sein, sind folgende Voraussetzungen notwendig, um dies zu ändern:

- vorhandenen Raumwidmung für touristische Vermietung
- eine einstimmige Zustimmung aller Wohnungseigentümer



Weitere Informationen finden Sie hier:
www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrK&Gesetzesnummer=10000201



Genauere Informationen und alle Rechtsgrundlagen dazu finden Sie im Wohnungseigentumsgesetz (WEG):
www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001921

Beim Kauf einer Eigentumswohnung, die zu touristischen Zwecken vermietet werden soll, sind vorab in jedem Fall der Wohnungseigentumsvertrag und die geltende Raumordnung zu prüfen.

Ist die Wohnung jedoch schon als FerienApartment gewidmet, darf diese an Touristen vermietet werden.

2.3 Untervermietung einer Mietwohnung an Touristen

Um eine Mietwohnung zu Ferienzwecken wiederholt zu vermieten, muss zuerst geklärt werden:

- Unterliegt die Wohnung dem Mietrechtsgesetz?
- Ist eine touristische Untervermietung im Mietvertrag dezidiert erlaubt?
- Erlaubt die vorhandene Raumordnung die touristische Vermietung?

Sollte die Wohnung nicht dem Mietgesetz unterliegen, ist eine Vermietung für touristische Zwecke erlaubt, sofern kein Verbot im Mietvertrag enthalten ist. Sobald die Wohnung aber dem Mietrechtsgesetz unterliegt, ist es verboten, diese zur Untervermietung zur Verfügung zu stellen, auch wenn im Mietvertrag kein Verbot ausgesprochen wurde.

Nur wenn der Vermieter zu Gänze zugestimmt hat oder es im Mietvertrag gestattet ist, darf die Mietwohnung untervermietet werden. Aber auch hier ist Vorsicht geboten, und jeder Einzelfall muss genau geprüft werden, da die touristische Vermietung wiederum nur möglich ist, wenn dies im Wohnungseigentumsvertrag und in der Raumordnung zulässig ist.



Weitere Informationen und alle Rechtsgrundlagen über dieses Thema finden Sie im - Mietrechtsgesetz (MRG):
www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531



und im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB):
www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622

3 Ihre Ansprechpartner – erste Schritte

3.1 Gemeindeamt

In vielen Gemeinden gibt es einen Tourismusverband, der Sie vor Ort unterstützt und mit den Basisinformationen versorgt. In Gemeinden, in denen es noch keinen Tourismusverband gibt, kann man sich für weitere Informationen direkt an die Gemeinde wenden. Auch die Tourismusregionen unterstützen Sie bei den ersten Schritten. Am Anfang müssen einige Dinge beachtet werden. Zuerst muss man sich bei der Gemeinde, in welcher sich das Objekt der Vermietung befindet, registrieren bzw. schriftlich anzeigen.

Der Vermieter wird daraufhin auf die jeweiligen Abgaben (Orts- und Nächtigungstaxen) und das Meldegesetz hin-

3.2 Tourismusregionen

Die Tourismusregionen sind wichtige Anlaufstationen und helfen Ihnen bei allen Belangen rund um die Vermietung, welche eine erfolgreiche Beherbergung garantieren. Dort erhalten Sie aktuelle Informationen über Freizeitakti-

gewiesen. Auch werden Sie bei der Gemeinde über die Höhe der in Ihrer Region geltenden Orts- und Nächtigungstaxe informiert. Die Meldung der Gäste wird online oder per Gästemeldeblatt durchgeführt. Am Gemeindeamt erhalten Sie auch Ihre Vermieternummer.

vitäten für Ihre Gäste, Weiterbildungsangebote, Informationsunterlagen für Ihre Gästemappen, Kartenmaterial, Prospekte und vieles mehr. Im Anhang finden Sie die Kontaktdaten Ihrer Tourismusregion.

Weiters unterstützen die Tourismusregionen Sie mit wertvollen Informationen und Aktionen für Ihr Marketing und Ihre Marketingausrichtung sowie bei allen anderen Fragen zum Thema Beherbergung in Ihrer Region.

Im Anhang finden Sie die Kontaktdaten Ihrer Tourismusregion.

Außerdem erhalten Sie in den Tourismusregionen alle Informationen zum Feratel-System, zur Einschaltung auf den Internetseiten der einzelnen Regionen sowie auf der Seite der Kärnten Werbung.

3.3 Gastfreunde-Regionsprecher

Die Gastfreunde haben in den einzelnen Tourismusregionen Regionsprecher, welche unseren bestehenden Mitgliedern sowie auch zukünftigen Mitgliedern im persönlichen Kontakt bei Fragen rund um den Verband, Förderungen, Unterstützungsmöglichkeiten, erste Schritte als Vermieter usw. zur Verfügung stehen. Nutzen Sie die Möglichkeit der Gastfreunde-Stammtische, und informieren Sie sich vor Ort über unser Angebot. Alle Kontaktdaten und Termine dazu finden Sie auf unserer Website.

Durch die Kontaktaufnahme mit unseren Regionsprechern erhalten Sie wertvolle Inputs, Informationen und Tipps zu Ihrem Vermieteralltag und haben eine weitere Ansprechperson aus der Praxis, die Ihnen gerne mit ihrem Wissen zur Seite steht.

Bitte beachten Sie, dass eine öffentliche Ankündigung der Privatzimmervermietung nur durch einen einfachen Hinweis gestattet ist. Des Weiteren darf die Vermietung von Zimmern an Ankündigungstafeln der Gemeinde und des Verkehrsvereines sowie im Zimmernachweis der Tourismusinformation angekündigt werden. Eine persönliche Anwerbung von Gästen an Bahnhöfen, in öffentlichen Verkehrsmitteln und an deren Haltestellen sowie auch auf öffentlichen Plätzen und Straßen ist verboten.

www.gastfreunde.at/veranstaltungen



3.4 Tourismus-Qualitätsoffensive Kärnten

Die Tourismus-Qualitätsinitiative neu ist eine gemeinsame Initiative der Kärntner Tourismusorganisationen, mit dem Ziel, die Qualität im Kärntner Tourismus zu steigern.

Den Mitgliedern der Tourismus-Qualitätsoffensive stehen im Rahmen der Tourismus-Akademie und darüber hinaus zahlreiche Leistungen zur Verfügung, die hier beispielhaft dargestellt sind:

- Beratung durch Tourismuscoach
- Beratung durch TQI-Insider
- 4 Webinarblöcke: ~ 65 Webinare pro Jahr zu tourism-

3.4.1 Qualitätsgütesiegel

Das Kärntner Qualitätssiegel steht für eine hohe Dienstleistungsqualität der damit ausgezeichneten Gastgeber. Es wird mit regelmäßigen Kontrollen, Beratungen und Weiterbildungsmöglichkeiten sichergestellt, dass das Qualitätsversprechen an den Gast eingehalten wird.

Eine Auszeichnung mit dem Kärntner Qualitätssiegel bringt einige Vorteile mit sich: Imagegewinn und dadurch einen Vorsprung gegenüber den Mitbewerbern, Wissensvorsprung durch Erfahrungsaustausch, bevorzugte Präsentation Ihres Betriebes in Werbemedien der Kärnten

musaffinen Themen

- Studien„reise“ – Lernen von den Besten
- gemeinsam organisierte Kreativleistungen
- 8-mal Tourismusforum zu aktuellen touristischen Themen
- Roadshow mit Keynotespeaker und Netzwerken

Des Weiteren haben die Mitglieder der Tourismus-Qualitätsoffensive Kärnten die Möglichkeit, sich nach den Kriterien des Kärntner Qualitätsgütesiegels auszeichnen zu lassen.

Werbung und teilnehmenden Regionen sowie auch weniger Kosten durch dauerhaftes Qualitätsmanagement.

Weiters basiert die Reihung der Betriebe auf den Websites der Tourismusregionen und auf kärnten.at vorwiegend am Qualitätsgütesiegel. Das bedeutet, dass die Betriebe, welche das Qualitätsgütesiegel haben, für Gäste bei der Suche vorgereiht werden. Als Grundlage für das Gütesiegel dienen entweder die Edelweiß-Kategorisierung der Gastfreunde oder eine andere Kategorisierung der Wirtschaftskammer oder von Urlaub am Bauernhof.

GEBÜHREN UND KOSTEN DER TOURISTISCHEN VERMIETUNG

4 Gebühren in der Vermietung

4.1 Orts- und Nächtigungstaxen

Zur Entrichtung der Abgabe (Ortstaxe) sind alle Personen verpflichtet, die im Gemeindegebiet, ohne dort einen Wohnsitz zu haben, in Beherbergungsbetrieben im Sinne des § 1 Abs. 3 Meldegesetz 1991 oder in Privatunterkünften nächtigen. Das aktuelle Orts- und Nächtigungstaxengesetz umfasst daher eine generelle Verpflichtung zur Abgabenabfuhr (einmal pro Monat) und eine damit verbundene Meldepflicht innerhalb von 48 Stunden nach Ankunft mit den Mindestinformationen der Gäste – durch ein Gästebuch oder elektronisches Meldesystem – an die zuständige Behörde (Gemeinde oder Magistrat).

Grundsätzlich ist die elektronische Meldung zu favorisieren, da dies den Prozess vereinfacht und beschleunigt. Dem Vermieter wird hier auch die Möglichkeit geboten, die Gästedaten bereits vor Anreise in digitaler Form zu erhalten und dadurch seinen Verwaltungsaufwand zu reduzieren. Zudem ist es durch die elektronische Gästemeldung möglich, eine Gästekartei für Marketingaktionen (Weihnachtspost usw.) ohne großen Zusatzaufwand zu erhalten.

Es ist jedoch zu beachten, dass nicht jede Gemeinde ein elektronisches Meldesystem verwendet und diese dann auf eine schriftliche Lösung zurückgreift.

Von der Abgabepflicht (ausgenommen die pauschalierte Ortstaxe) sind befreit:

- ✓ Reisegruppen mit insgesamt mindestens 8 Teilnehmern, die unentgeltlich nächtigen
- ✓ Personen, die für berufliche Tätigkeiten mehr als zwei Nächte hintereinander bleiben
- ✓ Kinder und Jugendliche, die bis zum Ende des Kalenderjahres das 17. Lebensjahr vollenden
- ✓ Menschen mit Behinderung, bei denen der Grad der Behinderung mindestens 50 % beträgt, sowie ihre Begleitperson
- ✓ Ehegatten/Ehegattin, Eltern, Kinder, Geschwister oder im gleichen Grad mit dem Vermieter der Unterkunft verschwägerte Personen mit einem Hauptwohnsitz in der Gemeinde, die Sie besuchen und bei Ihnen in der Unterkunft nächtigen.
- ✓ Personen, die ausschließlich aus Anlass der Absolvierung einer Lehre im Sinne der gesetzlichen Vorschriften über die Berufsausbildung, des Schulbesuchs, des Studiums an Fachhochschulen, Universitäten, Pädagogischen Akademien oder Konservatorien, der Teilnahme an Schul- und schulbezogenen Veranstaltungen sowie der Teilnahme an Übungen oder Einsätzen des Bundesheeres im Gemeindegebiet nächtigen



Nähere Information dazu erhalten Sie in Ihrem zuständigen Gemeindeamt oder Magistrat².
² www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung

4.2 Tourismusabgabe

Die Tourismusabgabe dient der Sicherung der touristischen Infrastruktur in Kärnten und wird selbstständigen Erwerbstätigen und auch Privatzimmervermietern, die aus dem Tourismus einen Nutzen ziehen, einmal jährlich vorgeschrieben. Die Höhe der Abgabe richtet sich nach dem Umsatz des jeweiligen Unternehmens.³

4.3 GIS

Grundsätzlich gilt: Wenn Sie ein Rundfunkgerät besitzen, dann müssen Sie das melden. Wer eine Meldung überhaupt nicht oder unrichtig abgibt, begeht eine Verwaltungsübertretung und macht sich somit strafbar.

Ebenso melde- und gebührenpflichtig sind:

- Geräte ohne Rundfunktechnologien, die in Kombination mit Rundfunkkomponenten (etwa Kabel, SAT, dvb-T etc.) Rundfunk wahrnehmbar machen
- Geräte ohne Tuner und ohne Antennen-Anschluss (z. B. KAGIS, NOGIS, Monitore, Pop-Tech etc.).
- Computer und Tablets mit DVB-T-Stick oder TV-Karte oder Radio-Karte
- Radiogeräte und sonstige Geräte mit UKW-Empfang

Autoradios müssen nicht gemeldet werden.



Die Höhe der Rundfunkgebühr und zusätzliche Informationen können Sie unter www.gis.at nachlesen.

³ www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrK&Gesetzesnummer=10000171

4.3.1 Für Privatzimmervermieter (bis zu 10 Betten)

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.

4.3.2 Ferienwohnungsvermietung im eigenen Wohnhaus

Betreibt der Privatzimmervermieter in seinem Zimmerverband ein eigenes Apartment/eine eigene Ferienwohnung, so benötigt dies eine eigene Meldung (auch wenn die Anzahl von 10 Betten in Summe nicht überschritten wird).

4.3.3 Für Ferienwohnungsvermieter

Jede Ferienwohnung bzw. jedes Apartment benötigt eine eigene Meldung. Verfügt der Vermieter von Apartments oder Ferienwohnungen über eine Konzession für einen gewerblichen Beherbergungsbetrieb, unterliegt dieser damit der Regelung für Hotels bzw. Pensionen. In diesem Fall ist eine ganzjährige Meldung zu bezahlen – unabhängig von der Anzahl der betriebenen Geräte.

Die von der GIS eingehobenen Rundfunkgebühren decken die für die öffentliche Aufführung und Wiedergabe von Radio- und TV-Sendungen im Zimmer oder in der Ferienwohnung nötigen Urheber- und Leistungsschutzrechte nicht ab. Deshalb gibt es noch die AKM-, RAW- und VGR-Gebühren. Für Ferienwohnungen, die nur saisonal vermietet werden, kann mit der GIS vereinbart werden, die GIS-Gebühren nur für die Öffnungszeit (mind. 4 Monate) zu entrichten.

4.4 AKM, RAW und VGR

4.4.1 AKM – Autoren, Komponisten und Musikverleger registrierte GmbH

Autoren, Komponisten und Musikverleger registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, kurz AKM, ist eine Verwertungsgesellschaft, welche in Österreich die Rechte für öffentliche Aufführungen und die Wiedergabe von musikalischen Werken vertritt. Seit Oktober 2010 sind diese im Sinne des § 18 UrhG lizenzpflichtig.

AKM-pflichtig sind alle Vermieter, sobald im Zimmer oder in einer Ferienwohnung Musik über ein Radio gespielt wird oder über eine Website Musik zu hören ist. Es sind für die jeweiligen Vermietungseinheiten (1 Einheit = 1 Zimmer oder 1 Ferienwohnung) für den jeweiligen Öffnungszeitraum (Monate) AKM-Gebühren zu bezahlen.



Mehr dazu finden Sie unter:
www.akm.at

4.4.2 RAW

Seit Oktober 2018 werden zusätzlich RAW-Lizenzgebühren für die Nutzung der Rechte der Fernseh- und Filmproduzenten im Rahmen von Hotelzimmer-Fernsehen durch die AKM eingehoben. Es entstehen RAW-Gebühren für die jeweilige Vermietungseinheit und die Dauer der Saison.

Die Einhebung bei den Betrieben erfolgt über die AKM.



Mehr dazu finden Sie unter:
www.raw-rechte.at

4.4.3 VGR

Im April 2020 wurden zusätzlich VGR-Lizenzgebühren für die Wiedergabe von TV- und Radio-Sendungen im Hotelzimmer eingeführt. Die VGR nimmt die Rechte (Eigen- und Auftragsproduktionen) von Rundfunkanstalten (ORF, ATV, ARD, ZDF, Pro7, Sat1, RTL u. v. m.) für den Empfang von TV-Sendungen via TV im Hotelzimmer („Hotel-TV“) wahr.

Die Einhebung bei den Betrieben erfolgt über die AKM.

Der Tarif der VGR für die öffentliche Wiedergabe von Urheber- und Leistungsschutzrechten beträgt 2,50 Euro pro Zimmer und Jahr (exkl. USt.).



Mehr dazu finden Sie unter:
www.vvat.at



STEUERN UND ABGABEN

Zu den Pflichten als Unternehmer gehört auch das Führen von Büchern und Aufzeichnungen für den eigenen Betrieb. Die relevantesten Ausgangsgrößen bilden vor allem der Gewinn, welcher starken Schwankungen unterliegen kann, und der erzielte Umsatz.

Bei der Privatzimmervermietung reicht es, eine einfache Einnahmen-Ausgaben-Rechnung zu führen. Bei Gewerbebetrieben hängt die Gewinnermittlungsart von der Umsatzhöhe und der jeweiligen Rechtsform ab.

Jeder Unternehmer ist selbst für die Führung der Grundaufzeichnungen verantwortlich, welche das Finanzamt zur Berechnung der Steuern braucht. Eine neu aufge-

nommene Vermietungstätigkeit muss binnen eines Monats beim Finanzamt mit dem entsprechenden Formular gemeldet werden.

Weiters besteht eine Aufbewahrungspflicht für Dokumente und Belege. Diese gilt für alle Buchhaltungsunterlagen und Aufzeichnungen, wie Konten, Belege, Geschäftspapiere, Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben. Die Dauer der Aufbewahrungspflicht dieser Dokumente beträgt 7 Jahre, und bei baulichen Investitionen müssen die Originalbelege 20 Jahre aufbewahrt werden. Der Fristenlauf startet mit Ende des Kalenderjahres, für das die Verbuchung vorgenommen wurde bzw. auf das sich der Beleg bezieht.

5 Steuern

5.1 Einkommensteuer

Jedes Einkommen, welches eine steuerpflichtige Person binnen eines Kalenderjahres bezogen hat, unterliegt der Einkommensteuer. Die ersten 11.000 Euro eines Wirtschaftsjahres sind steuerfrei.

Die Einkommensteuererklärung muss abgegeben werden, wenn:

- ✓ die aus der Beherbergung gewonnenen Einkünfte über 730 Euro betragen.
- ✓ das zu veranlagende Einkommen die Grenze von 11.000 Euro überschreitet, obwohl neben den Einkünften aus der Beherbergung keine weiteren lohnsteuerpflichtigen Einkünfte bezogen werden.
- ✓ zur selben Zeit zwei oder mehrere nichtselbstständige Tätigkeiten ausgeübt oder zwei oder mehrere Pensionen bezogen werden. Die involvierten Pensionen dürfen nicht vom selben Pensionsträger versteuert werden.⁴

Bemessungsgrundlage der Einkommensteuer wird verringert durch:

- Werbungskosten
- Betriebsausgaben
- Sonderausgaben
- außergewöhnliche Belastungen

5.1.1 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.



Mehr dazu finden Sie hier:

⁴ www.oesterreich.gv.at/themen/freizeit_und_strassenverkehr/reisen_und_ferien/7/1/Seite.2960404.html

5.2 Umsatzsteuer

Man gilt im Sinne des Umsatzsteuerrechts als Unternehmer, wenn man eine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit selbstständig ausübt. Gewerblich oder beruflich ist jede nachhaltige Tätigkeit zur Erzielung von Einnahmen. Umgelegt auf die Privatzimmervermieter bedeutet das, dass eine Immobilie im Inland für einen längeren Zeitraum oder des Öfteren vermietet oder verpachtet wird. Besonders zählen die Beherbergung oder Vermietung von Räumlichkeiten, die Vermietung zu Wohn- bzw. Campingzwecken sowie die Vermietung zum Zweck des Abstellens von Fahrzeugen aller Art.

Sofern die jährlichen Umsätze aus der Verpachtung oder der Vermietung den Betrag von 35.000 Euro überschreiten, sind diese beim Finanzamt zu erklären. Dazu werden das Umsatzsteuervoranmeldungen-Formular U30 und die Umsatzsteuererklärung (Formular und U1) benötigt. Die auf das Mietentgelt entfallende Umsatzsteuer ist daraufhin an das Finanzamt abzuführen. Wenn eine Umsatz-

steuerpflicht vorliegt, kann der Vermieter die bezahlten Vorsteuern beim Finanzamt geltend machen, wenn diese in einem Zusammenhang mit der Immobilie stehen. Auf die Kleinunternehmerregelung (keine USt.) kann verzichtet werden. Der Verzicht gilt für 5 Jahre.

In diesem Zusammenhang ist darauf zu achten, dass die Grenze von 35.000 Euro auch die Einkünfte aus selbstständiger oder gewerblicher Tätigkeit sowie mit Einschränkungen auch die Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft miteinbezieht.



Mehr zur Umsatzsteuer und allen Aufzeichnungspflichten finden Sie hier:

<https://www.usp.gv.at/steuern-finanzen/umsatzsteuer/aufzeichnungspflichten-fuer-plattformen.html>

5.2.1 Kleinunternehmerregelung

Man zählt als Kleinunternehmer, wenn der Gesamtumsatz in einem Jahr den Wert von 35.000 Euro netto nicht übersteigt und das Unternehmen in Österreich betrieben wird. Eine einmalige Überschreitung von diesem Betrag mit nicht mehr als 15 % in einem Zeitraum von 5 Kalenderjahren ist unbeachtlich.

Basierend darauf besteht in diesem Zusammenhang die Möglichkeit zur Befreiung von der Umsatzsteuer. Kleinunternehmen haben weder eine Umsatzsteuer in Rechnung zu stellen noch eine an das Finanzamt abzuführen, da es sich dabei um eine Steuerbefreiung handelt. Auf die Kleinunternehmerregelung (keine USt.) kann verzichtet werden. Der Verzicht gilt für 5 Jahre.⁵

In diesem Zusammenhang ist darauf zu achten, dass die Grenze von 35.000 Euro auch die Einkünfte aus selbstständiger oder gewerblicher Tätigkeit sowie mit Einschränkungen auch die Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft mit einbezieht.



Weitere Informationen darüber finden Sie im Gesetzestext § 6 Abs. 1 Z 27 Umsatzsteuergesetz:

⁵ www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10004873



5.3 Abschreibung

Die Höhe der Abschreibung kann sich je nach Einteilung der Einkünfte – entweder gewerbliche Vermietung oder Vermietung und Verpachtung – unterscheiden. Grundsätzlich ist in der Vermietung und Verpachtung ein AfA-Satz von 1,5 % der Anschaffungskosten anzusetzen. Bei gewerblichen Vermietungen kann unter Umständen ein höherer AfA-Satz von 2,5 % gelten. Auf Grund dessen ist eine Zuordnung zu den Einkunftsarten Vermietung und Verpachtung sowie auch Gewerbebetrieb vorzunehmen. Die AfA bei Privatzimmervermietern kann deutlich geringer sein als für Gewerbebetriebe.

Die ertragsteuerliche Einstufung als Gewerbebetrieb hat einen Einfluss auf folgende Punkte:

- 1 AfA-Satz
- 2 gewerbliche Pauschalierungsmöglichkeiten, d. h. Basispauschalierung, Kleinunternehmerpauschalierung ab 2020 und Gastgewerbepauschalierung
- 3 Gewinnfreibetrag
- 4 Einstellung der Privatzimmervermietung
- 5 Verlustvortrag
- 6 Registrierkassenpflicht

Es ist dabei zu beachten, dass die ertragsteuerliche Einstufung nicht automatisch mit der gewerberechtlchen Einstufung ident ist.



Mehr dazu finden Sie hier:
<https://www.usp.gv.at/steuern-finanzen/betriebseinnahmen-und-ausgaben/geringwertige-wirtschaftsgueter.html>
<https://www.usp.gv.at/steuern-finanzen/betriebseinnahmen-und-ausgaben/abschreibung.html>

5.4 Betriebsvermögen

Wirtschaftsgüter können sowohl körperlicher als auch rechtlicher Natur sein. Wichtig ist, dass das Wirtschaftsgut eigenständig bewertet werden kann. Ob ein Wirtschaftsgut dem Betriebsvermögen zuzuordnen ist, liegt zu einem daran, ob es notwendiges oder gewillkürtes Betriebsvermögen (nur Bilanzierer) darstellt. Zum anderen gilt das Alles-oder-nichts-Prinzip (Ausnahme: Gebäude). Dies bedeutet, dass zumindest eine 50%ige bzw. höhere betriebliche Nutzung vorliegen muss, ansonsten ist das Wirtschaftsgut dem Privatvermögen zuzuordnen.

Notwendiges Betriebsvermögen sind jene Wirtschaftsgüter, die objektiv erkennbar zum unmittelbaren Einsatz im Betrieb bestimmt sind (Betriebs- und Geschäftsausstattung, Betriebsgrundstücke, Waren, Forderungen und Verbindlichkeiten aus dem Verkauf bzw. Ankauf von Waren etc.).

Zum Betriebsvermögen zählen alle Wirtschaftsgüter im weitesten Sinne, die im wirtschaftlichen Eigentum des Betriebsinhabers stehen und betrieblich veranlasst, entgeltlich oder unentgeltlich erworben, hergestellt oder ein-

gelegt wurden.

Grundsätzlich kann ein Wirtschaftsgut nur entweder Betriebsvermögen oder Privatvermögen sein. Wird ein Wirtschaftsgut sowohl betrieblich als auch privat genutzt (gemischt genutzte Wirtschaftsgüter), ist nach dem Überwiegen der Nutzung die Zuordnung zum Betriebsvermögen oder zum Privatvermögen zu entscheiden. Bei Grundstücken gilt jedoch der Grundsatz der Aufteilung, wenn einzelne Grundstücksteile unterschiedlich verwendet werden (z. B. Vermietung im Erdgeschoss, Wohnung im ersten Stock). Nutzungen bis 20 % bleiben bei Grundstücken für die Aufteilung unberücksichtigt. Werden Räume sowohl betrieblich als auch privat verwendet, ist auf das Überwiegen der privaten oder betrieblichen Nutzung abzustellen.⁶

⁶ Bieber/Tratlehner, Wirtschaftsgüter – Betriebsvermögen (Stand 20. 2. 2020)

5.5 UID-Nummer

Die Umsatzsteuer-Identifikationsnummer (UID-Nummer) dient zur Identifikation gegenüber anderen Unternehmen und ist eine spezielle Registrierungsnummer. Grundsätzlich haben Unternehmer, die zum Vorsteuerabzug, auch wenn es nur teilweise ist, berechtigt sind, einen Anspruch auf Erteilung einer Umsatzsteuer-Identifikationsnummer. Sollten Unternehmer ausschließlich steuerfreie Umsätze ausführen, die zum vollen Ausschluss vom Vorsteuerabzug führen (z. B. Kleinunternehmer) sowie pauschalierte Land- und Forstwirte, dann haben diese nur einen Anspruch auf Erteilung einer UID-Nummer, wenn sie die UID-Nummer für Geschäftsbeziehungen mit Unternehmern in anderen EU-Staaten benötigen. Das für die Beantragung benötigte Formular U15 finden Sie auf der Website des Bundesministeriums für Finanzen.

5.6 Liebhaberei in der Vermietung

Von Liebhaberei ist gemeinhin auszugehen, wenn eine Tätigkeit mittel- bis langfristig keinen positiven Gesamterfolg erwarten lässt.

Wenn die Vermietung oder Verpachtung über einen längeren Zeitraum keinen Gewinn erwarten lässt, sind diese Einkünfte steuerlich unbeachtlich. Das heißt, dass Verluste aus dieser Tätigkeit mit anderen positiven Einkünften nicht ausgeglichen werden dürfen bzw. auch nicht in Folgejahre vorgetragen werden. Sollte sich ausnahmsweise ein Gewinn ergeben, ist dieser nicht steuerpflichtig.

Sollten Sie über mehrere Jahre keinen Gewinn erzielen, könnte es sein, dass Sie unter die Liebhabereibetrachtung fallen. Für nähere Informationen wenden Sie sich bitte an Ihren Steuerberater.

6 Sozialversicherung

Ob Sie sozialversicherungspflichtig sind, hängt von der ertragsteuerlichen Einstufung ab. Sobald man ein Gewerbe anmeldet, unterliegt man dem gewerblichen Sozialversicherungsgesetz, dies gilt auch in der Pension. Bei der Sozialversicherung wird zwischen Mindest- und Höchstbeiträgen unterschieden, diese Grenzen werden jährlich festgelegt.

Grundlage für die Berechnung der Beiträge sind die im Einkommensteuerbescheid für das jeweilige Kalenderjahr enthaltenen Einkünfte (nicht das Einkommen).



Mehr dazu und die Höhe der Sätze
finden Sie hier:
www.svs.at

**Die folgenden Punkte dienen als allgemeiner Überblick.
Für eine Einzelfallbeurteilung wenden Sie sich bitte an die Sozialversicherung.**

6.1 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie aus der Privatzimmervermietung

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.



6.2 Einkünfte aus Gewerbebetrieb

Haben Sie Einkünfte aus dem freien oder reglementierten Gewerbe, dann sind Sie sozialversicherungspflichtig nach dem Gewerblichen Sozialversicherungsgesetz (GSVG). Als Beitragsgrundlage hierfür dienen Ihre Einkünfte aus dem Gewerbebetrieb (Einnahmen abzüglich Ausgaben

6.3 Kleingewerbetreibende

Wenn Ihre jährlichen Einkünfte den Betrag der Geringfügigkeitsgrenze (aktuelle Daten dazu finden Sie auf der Website der Sozialversicherungsanstalt) nicht übersteigen und der jährliche Umsatz aus allen unternehmerischen Tätigkeiten nicht mehr als 35.000 Euro beträgt, zählen Sie mit Ihrem Betrieb zu den Kleingewerbetreibenden. Diese

6.4 Land- und Forstwirte

Bei diesen wird das Bauern-Sozialversicherungsgesetz (BSVG) angewendet, außer bei einer gewerblichen Anmeldung, dabei unterliegen auch Land- und Forstwirte dem Gewerblichen Sozialversicherungsgesetz. Bitte wenden Sie sich für genauere Auskünfte an Ihre Sozialversicherung.

zzgl. der vorgeschriebenen Beiträge zur Sozialversicherung). Die aktuellen Beitragssätze entnehmen Sie bitte der Website der Sozialversicherung.

haben die Möglichkeit, einen Antrag auf Befreiung von der Vollversicherungspflicht zu stellen; in diesem Fall ist lediglich die Unfallversicherung zu bezahlen. Bitte beachten Sie, dass Sie, wenn Sie ein Gewerbe anmelden, den vollen Versicherungsschutz erlangen und so unter anderem auch Beiträge in Ihr Pensionskonto einzahlen.



Weitere Informationen dazu finden Sie hier:
www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10008422

7 Registrierkassenpflicht und Merkmale einer Rechnung

Eine Rechnung bis 400 Euro inklusive Umsatzsteuer muss folgende Merkmale aufweisen:

- 1 Name und Anschrift des Leistenden/Lieferanten
- 2 Beschreibung der Leistung (Art und Umfang)
- 3 Zeitraum der Leistung bzw. Tag der Lieferung
- 4 Entgelt für die Leistung/Lieferung inklusive Umsatzsteuer
- 5 Steuersatz bzw. Hinweis auf Befreiung oder Übergang der Steuerschuld
- 6 Ausstellungsdatum

Eine Rechnung über 400 Euro muss zusätzlich folgende Merkmale aufweisen:

- ✓ Name und Anschrift des Empfängers
- ✓ Steuerbetrag und Entgelt – netto
- ✓ UID-Nummer des Leistenden/Lieferanten
- ✓ fortlaufende Rechnungsnummer

Es besteht eine Belegerteilungspflicht für sämtliche Bareinnahmen. In diesem Fall genügt ein händischer Beleg mit Durchschrift bzw. Zweitschrift, welche aufbewahrt wird.

Sobald der Jahresumsatz 15.000 Euro und der Barumsatz 7.500 Euro jährlich übersteigt, besteht eine Belegserteilungs- und Registrierkassenpflicht für Bareinnahmen. Ab diesem Zeitpunkt muss zur Einzelerfassung der Barumsätze ein elektronisches Aufzeichnungssystem (Registrierkasse) mit Manipulationsschutz verwendet werden.

Es gibt mehrere gute und günstige Systeme, welche schnell in Ihr System implementiert werden können. Gerne hilft Ihnen hier Ihr Steuerberater weiter.

ACHTUNG: Zu den Barzahlungen zählen auch die Zahlung mit Bankomat- oder Kreditkarte, Schecks oder sonstigen Gutschein usw.



Hier geht's zur Website:
www.wko.at/service/steuern/registrierkassenpflicht-unternehmen.html



VERMIETUNG ÜBER DAS INTERNET

Das Internet ist heute wohl das wichtigste Medium der Reiseplanung. Buchungsportale sind heute allgegenwärtig. Sie haben den guten alten Katalog aus Papier längst abgelöst. Diese Buchungsplattformen verfügen über enorme Reichweiten, und weit mehr als die Hälfte aller Urlaube werden über Buchungsportale gebucht.

Jedoch steht jeder Vermieter auf diesen Seiten mit Tausenden anderen Angeboten in direkter Konkurrenz. Aus der Masse herauszustechen und die Besonderheit des eigenen Betriebes darzustellen ist dort nicht ganz leicht und zumeist mit erhöhten Kosten verbunden. Und natürlich lassen sich die Buchungsplattformen ihre Dienstleistungen gut bezahlen, sodass man diese Kosten in der Preisgestaltung mitberücksichtigen muss.

Nur mit einem guten Internetauftritt wird eine erfolgreiche Vermietung möglich sein.

Zudem werden online buchbare Betriebe bei der Auswahl von potenziellen Gästen bevorzugt. Daher ist es wichtig, online nicht nur gefunden zu werden, sondern dem Gast auch die Möglichkeit zu geben, bei Ihnen gleich direkt zu buchen.

Sie als Vermieter sind für Ihre Buchungen ausschließlich selbst verantwortlich und müssen mit Hilfe der auf Ihren Betrieb abgestimmten Preis- und Buchungsstrategien sowie einem passenden Marketingmix (dazu gehört auch die richtige Auswahl der passenden Buchungsplattformen) selbstständig Ihre Buchungen generieren.



Weitere Informationen dazu finden Sie hier:
www.bmf.gv.at/public/top-themen/vermietung-verpachtung-online-plattformen.html

8 Tools für die Online-Vermietung

8.1 Die eigene Website

Obwohl es zahlreiche Buchungsplattformen gibt, sollte man als Vermieter auch über eine eigene Website nachdenken. In Kombination mit den für den Betrieb passenden Buchungsplattformen bietet die eigene Website viele Vorteile:

- provisionsfreie Direktbuchungen – keine teuren Buchungsprovisionen für den Vermieter und die Gäste
- Auf der eigenen Internetseite ist deutlich mehr Platz, um die Vorzüge des Ferienhauses oder der Ferienwohnung herauszustellen.
- Viele Gäste informieren sich zwar auf den einschlägigen Buchungsplattformen, suchen dann aber nach zusätzlichen Informationen über den Betrieb.
- Höhere Stornohemmung – Gäste, die direkt buchen, wollen wirklich kommen und stornieren seltener.
- Auf der eigenen Website ist eine deutlich persönlichere Ansprache des Gastes möglich, welche von vielen Gästen geschätzt wird.
- Das Angebot der Region kann auf der Website leichter dargestellt werden.



Es müssen gewisse Punkte beachtet werden, um sich im Internet richtig präsentieren zu können:

1 Domain

Es muss eine eigene Domain inkl. E-Mail-Server angelegt werden. Bei der Wahl der Domain sollte vor allem auf Themenrelevanz und „Merkbarkeit“ geachtet werden. Weiters muss abgewogen werden, ob es besser ist, den eigenen Namen oder das eigentliche Geschäft bekannt zu machen – z. B. www.gastfreunde.at und office@gastfreunde.at

2 Responsive Website

Mittlerweile wird der Urlaub auch immer mehr über mobile Endgeräte gebucht, also z. B. das Smartphone oder ein Tablet. Um die Inhalte auf dieser Website auf unterschiedlichen Displaygrößen gut nutzen zu können ist es notwendig, die Website responsiv zu gestalten.

Dies bedeutet, dass sich der Inhalt automatisch an die Displaygröße anpasst. Neben dem Vorteil, dass man mit einer mobilen Website weit mehr Gäste erreicht, ist auch zu berücksichtigen, dass Suchmaschinen (Google, Bing usw.) Websites, die nicht mobil optimiert sind, aus dem Index entfernen und die Websites dadurch nicht mehr in den Suchmaschinen angezeigt werden.

3 Online-Buchbarkeit

Da Gäste hauptsächlich online nach der Wunschunterkunft für ihren Urlaub suchen und sie nach ihrer Entscheidung für eine Unterkunft generell die Buchung auch schnell abschließen wollen, ist es wichtig, online buchbar zu sein.

Neben dem Vorteil für den Gast hat die Online-Buchbarkeit aber auch einen entscheidenden Vorteil für den Vermieter. In vielen Fällen erspart man sich dadurch sehr viel Zeit für die Gästekommunikation. Durch die Einbindung einer Online-Buchbarkeit auf der eigenen Website vermeidet man, dass der Gast aus Bequemlichkeit auf einer der kostenpflichtigen Buchungsplattformen bucht.

4 Usability – Gebrauchstauglichkeit

Ihre Website sollte übersichtlich, klar strukturiert und einfach gestaltet sein, um einen positiven ersten Eindruck beim Gast zu hinterlassen.

Achten Sie auf die wichtigsten Parameter der Usability:

- Seitenladegeschwindigkeit
- übersichtliche Text- und Menüstruktur
- ausgezeichnete Bild- und Textqualität
- Aktualität des Inhalts – veraltete Informationen werden den Gast nicht zur Buchung bewegen.
- korrekte und funktionierende Links

TIPP: Ein Bild sagt mehr als tausend Worte!

Die Qualität eines Fotos kann einen hohen Einfluss auf die Buchungsentscheidung haben. Nutzen Sie das Förderangebot der Gastfreunde, und lassen Sie sich professionelles Bildmaterial zu Ihrem Betrieb erstellen!



Mehr Informationen und Tipps zur Erstellung der eigenen Website finden Sie hier:
<https://gastfreunde.at/2021/02/11/expertentipp-webseite/>

TIPP: Wenn Sie für Ihre Website, Newsletter etc. Bilder verwenden wollen, aber keine Zeit oder keine passenden Mittel haben, selbst welche zu machen, stellen Ihnen die Kärnten Werbung und Ihre Tourismusregion eine Datenbank mit zahlreichen Bildern zur Verfügung:

8.2 Google-Unternehmensprofil

Google My Business ist ein von Google zur Verfügung gestelltes kostenloses Tool für Unternehmen, um Ihre Onlinepräsenz auf Google (bei der Suche und auf Maps) schnell und einfach zu verwalten. Jeder Vermieter sollte unbedingt über einen Google-My-Business-Eintrag verfügen, der unter gar keinen Umständen vernachlässigt und auch regelmäßig gewartet werden sollte. Dies ermöglicht den Unternehmen, Informationen über sich – wie Öffnungszeiten und Standort – anzuzeigen zu lassen, ohne dass man zuerst auf den Link klicken muss. Zusätzlich können auch Fotos veröffentlicht werden. Außerdem bietet Google durch den My-Business-Eintrag die Möglichkeit, Bewertungen zu sammeln. Auch diese dürfen nicht vernachlässigt werden, und man sollte diese regelmäßig beantworten.

Achtung: Bitte beachten Sie, dass es sehr schwierig bis sogar unmöglich ist, seinen digitalen Fußabdruck – das bedeutet alle Beiträge, Fotos etc., die man veröffentlicht – wieder aus dem Internet zu löschen!



Hier geht's zur Kärnten
Werbung Mediathek:
www.media.kaernten.at



Mehr dazu finden Sie hier:
[www.google.com/intl/de_at/
business/](http://www.google.com/intl/de_at/business/)

8.3 Feratel

Feratel ist das Buchungs- und Reservierungsportal, welches von den Kärntner Tourismusregionen und der Kärnten Werbung für den Onlineauftritt und die Vermarktung genutzt wird. Über das System werden die Betriebe auf den Seiten der Tourismusregionen und auf kaernten.at dargestellt, und es besteht für den Gast die Möglichkeit, vom Gastgeber als frei gemeldete Kontingente zu buchen.

Auch wird in einigen Tourismusregionen ein aktives Incoming betrieben, und die als frei gemeldeten Kontingente werden dem Gast aktiv angeboten.

In weiterer Folge bietet das System die Möglichkeit, kostengünstig einen Buchungsbutton auf der eigenen Website zu installieren, um dem Gast eine bequeme Direktbuchung zu ermöglichen. Alle Informationen bzgl. Kosten, Unterstützung bei der Erstellung zu diesem System usw. erhalten Sie in Ihrer Tourismusregion.

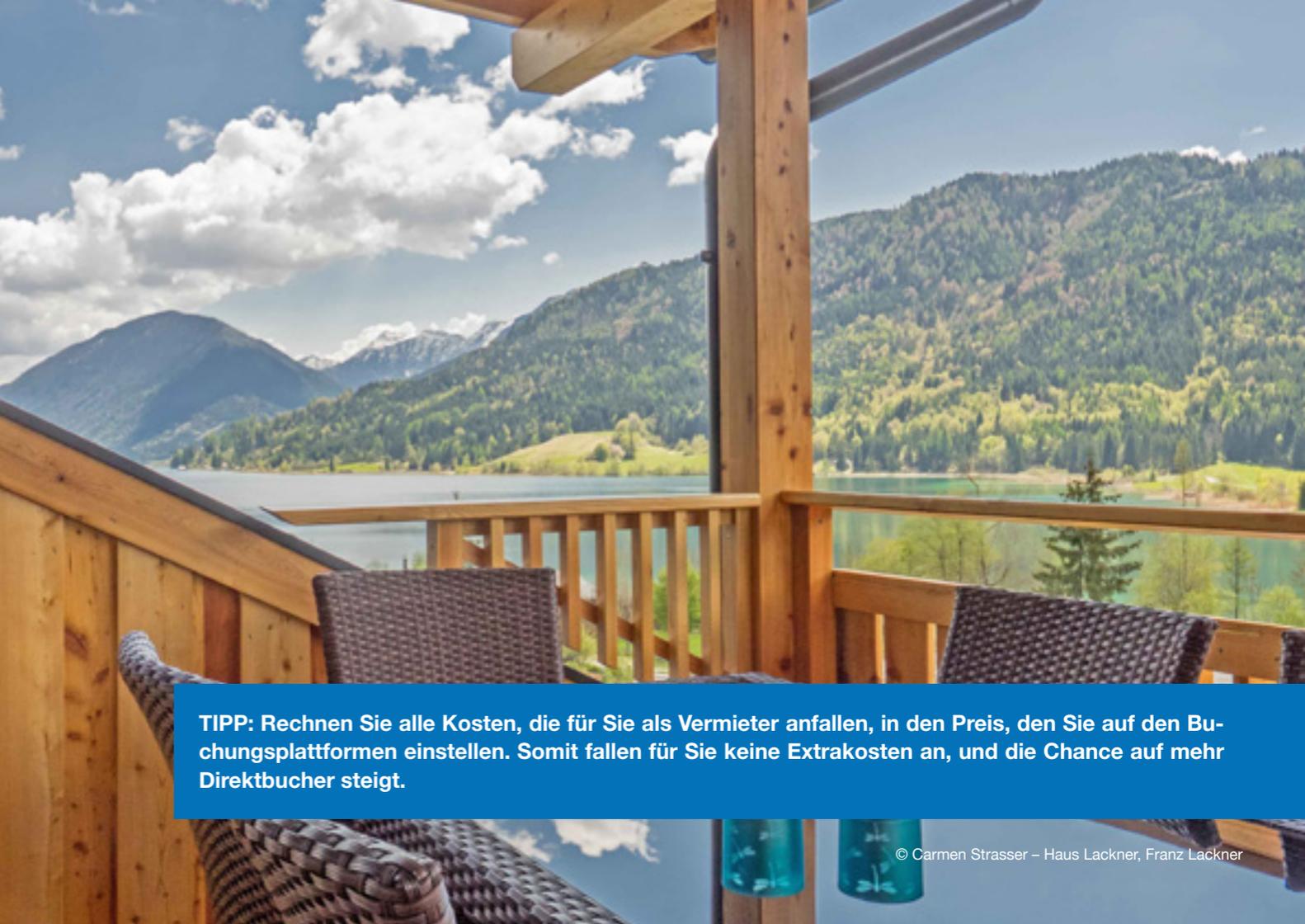
Neben dem von Feratel angebotenen kostenpflichtigen Channelmanager bieten die Regionen auch die Möglichkeit, automatisch auf bestimmte Buchungsplattformen zu channeln, was zu einer weiteren Verbreitung des Angebots führt.

Die Nutzung und die Kosten sind in allen Tourismusregionen in Kärnten unterschiedlich geregelt. Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an Ihre Tourismusregion.

TIPP: Das System ist so eingestellt, dass Betriebe mit dem Qualitätsgütesiegel stets vorne dargestellt werden. Weiters besteht eine Filtermöglichkeit nach Kategorien, und die Edelweiß-Kategorisierung ist hinterlegt. Das bedeutet, dass Gastfreunde-Mitglieder mit einer Qualitätsauszeichnung im System stets vorne gereiht sind.

VORTEILE DER NUTZUNG VON FERATEL:

- ✓ **Buchbarkeit über Regionswebsites und kaernten.at**
Die Tourismusregionen nutzen Feratel als Buchungsplattform, und somit können auch Buchungen über die Region generiert werden.
- ✓ **Anfragepool von Gästeanfragen**
Allgemeine Gästeanfragen, die direkt in den Tourismusregionen oder bei der Kärnten Werbung eintreffen, werden über das Feratel-System an die Betriebe weitergeleitet, und so haben die Betriebe die Möglichkeit, ein Angebot an den Gast zu übermitteln.
- ✓ **Nutzung von iCal**
Wenn Sie weitere Buchungskanäle verwenden, dann ist es sehr wichtig, dass auch alle Ihre Verfügbarkeiten auf allen Kanälen richtig und aktuell dargestellt werden. Dies ist mit dem iCal-Link, den Sie auf Feratel kostenlos für jedes Zimmer generieren können, automatisch und sehr leicht möglich.
- ✓ **Channelmanager**
Es gibt fast nichts Unangenehmeres als eine Doppelbuchung. Deshalb sitzt man nach jeder Buchung auf Nadeln, wenn nicht alle freigeschalteten Kanäle schnell genug neu gewartet sind. Feratel bietet hier einen kostengünstigen Channelmanager (1 % der Buchungsprovision) an, der die wichtigsten Kanäle (Booking.com, Expedia.com, Airbnb.com) abdeckt und somit dieses Problem löst.
- ✓ **Online-Buchungsbutton für die eigene Website**



TIPP: Rechnen Sie alle Kosten, die für Sie als Vermieter anfallen, in den Preis, den Sie auf den Buchungsplattformen einstellen. Somit fallen für Sie keine Extrakosten an, und die Chance auf mehr Direktbucher steigt.

8.4 Online-Buchungsplattformen

Buchungsplattformen steigern die Sichtbarkeit der Vermieter weiter und sind eine wichtige Säule, um Buchungen zu generieren. Jeder Betrieb sollte selbst entscheiden, ob und in welcher Form er mit welcher Buchungsplattform zusammenarbeitet. Bei der Zusammenarbeit mit einer Buchungsplattform sollte man auch folgende Dinge immer berücksichtigen:

- ✓ Berücksichtigen Sie bei der Preisgestaltung immer, dass eine Buchungsplattform Kosten verursacht. Ob Sie diese Kosten in einem generell höheren Zimmerpreis oder in einem Aufschlag auf den Zimmerpreis bei der einzelnen Buchungsplattform berücksichtigen, bleibt dabei Ihnen überlassen. Ein Aufschlag auf den Zimmerpreis bei den einzelnen Buchungsplattformen ermöglicht Ihnen jedoch weit mehr Direktbuchungen.
- ✓ Viele Gäste, die auf Buchungsplattformen buchen wollen, suchen vor allem „kostenlos stornierbare“ Angebote. Auch die Buchungsplattformen versuchen hier immer, Sie dazu zu drängen, sehr kurze Stornofristen anzubieten. Oft lohnt es sich auch, verschiedene Stornorichtlinien für die Gäste anzubieten und hier bei der lockereren Variante höhere Zimmerpreise einzustellen. Wenn Sie darüber nachdenken, wägen Sie genau ab, ob lockere Stornobedingungen für Ihre Situation oder für bestimmte Saisonen zweckmäßig sind oder Ihr Risiko hier zu hoch ist.
- ✓ Denken Sie auch darüber nach, ob Sie an den von den Plattformen angebotenen Bonusprogrammen teilnehmen wollen. In diesem Fall vergessen Sie bitte nicht, auch hier die zusätzlichen Kosten in Ihrer Kalkulation der Preise zu berücksichtigen.

In jedem Fall sollte man aber versuchen, so viele Direktbuchungen wie möglich zu erhalten. Dies ist vor allem durch einen guten Mix aus Online-Buchungsplattformen, eigener Website und Feratel-Eintrag sowie einer intelligenten Preis- und Buchungsrichtlinienpolitik möglich.

Bitte beachten Sie, dass es seit 2020 neue gesetzliche Bestimmungen gibt, die sämtliche Buchungsportale betreffen. Diese sind nämlich dazu verpflichtet, die Umsätze der einzelnen Betriebe jährlich bis spätestens 31. Jänner des Folgejahres an die zuständige Abgabenbehörde (Finanzamt) zu übermitteln. Aus diesem Grund ist es essenziell, die Einkommensteuererklärung zeitgerecht einzureichen.

KOMMISSION ODER PROVISION

Beispiel:

Sie stehen vor der Entscheidung: Entweder zahlen Sie 300 Euro Fixprovision pro Jahr für einen Eintrag auf einer Online-Buchungsplattform (A) oder 15 % Provision für jede Buchung auf einer anderen Plattform (B).

Was davon für Ihren Betrieb die bessere Lösung ist, können Sie ganz einfach berechnen, wenn Sie sich fragen: „Wie hoch muss mein jährlicher Buchungsumsatz bei der Buchungsplattform (A) sein, damit ich mit dieser Plattform günstiger bin als mit der Plattform (B)?“

Dafür müssen Sie Folgendes berechnen: $300 \text{ Euro} / 15 \% \text{ Buchungsprovision} = 2.000 \text{ Euro}$ notwendiger Buchungsumsatz
Hier ist ersichtlich, dass man bis zu einem Buchungsumsatz von 2.000 Euro mit der Plattform (B) günstiger ist als mit der Buchungsplattform (A).

Jeder Vermieter muss jedoch selbst abwägen, was sich für seinen Betrieb eher auszahlen würde. Aber vor allem für kleine Betriebe sollte man sich die Frage ganz genau stellen, ob es möglich ist, einen Buchungsumsatz von 2.000 Euro über nur eine Plattform zu generieren.

Es gibt viele verschiedene Plattformen, über die Sie Ihren Betrieb online besser vermarkten und mehr Buchungen generieren können. Auf den folgenden Seiten werden einige vorgestellt:



GRANATE, RUBINROTE
LSTEINE, BEGLEITEN
WANDERER AUF DEN P
EN RUND UM DEN MIL
TTER SEE, OFT NUR VE

CKT V
ONIGL
IMRIE
RECH
KEFER,
EINE
N ST
EWIG
GLAN
ZENGE
ON W

ANON
N N
E
LA
PERA
LE
CO
UM
IN
N
N
N

8.4.1 Booking.com

Booking.com liegt mit einem rund 65%igen weltweiten Marktanteil auf Platz 1 der Online-Buchungsportale. Diese Buchungsplattform hilft Ihnen bei einer weltweiten und ganzjährigen Vermarktung Ihres Betriebes. Gleichzeitig kann Booking.com dabei helfen, Ihren Verwaltungsaufwand zu reduzieren, und unterstützt Sie gegen eine zusätzliche Gebühr auch bei der Zahlungsabwicklung. Dies ist vor allem dann von Vorteil, wenn von Ihnen keine Maestro- oder Kreditkartenzahlungen akzeptiert werden.

Booking.com⁷

Gastgeber zahlen eine Kommission zwischen 10 % und 25 % pro Buchung, die monatlich abgerechnet wird. Für den Gast hingegen entstehen keine Buchungsgebühren (die Kosten der Kommission variieren je nach Standort und Unterkunftsart).

Beispiel:

Wenn die durchschnittliche Booking.com-Buchung einen Wert von 500 Euro hätte, würden insgesamt, wenn man mit einer Kommission von 15 % rechnet, Kosten von 75 Euro für diese Buchung anfallen.

> 15 % für den Gastgeber (75 Euro)



Mehr Informationen finden Sie hier:
www.booking.com/

⁷partner.booking.com/de/hilfe/kommission-rechnungen-steuern/kommission/wie-viel-kommission-muss-ich-bezahlen

8.4.2 Airbnb

Airbnb ist eine Online-Plattform, die sich auf die weltweite Vermittlung von Wohnungen spezialisiert hat. Airbnb setzt seinen Fokus auf Privatreisende und den Städtetourismus und steht für Ferienreisende nicht an erster Stelle, wenn es um die Urlaubsplanung geht. Airbnb arbeitet mit zwei verschiedenen Gebührenmodellen. Einerseits gibt es die getrennte Gebühr, bei der Gastgeber und Gast eine Servicegebühr bezahlen, und andererseits gibt es eine Gebühr, die ausschließlich der Gastgeber bezahlen muss. Welche Gebührenform für Sie gewählt wird, entscheidet Airbnb.



Hier geht's zur Website:
www.airbnb.at/



Mehr Informationen zu Airbnb und den Servicegebühren finden Sie hier:
www.airbnb.at/help/article/1857/was-sind-die-airbnbservice-geb%C3%BChren

Airbnb

1. getrennte Kommission:

Bei Airbnb entstehen Servicegebühren für Gastgeber und Gast pro Buchung.

Gastgeber:

um die 3–5 % für Transaktionsgebühren (kann je nach Land und Stornierungsbedingungen des Gastgebers variieren)

Gast:

Servicegebühr in Höhe von 0–20 % der gesamten Buchungssumme (Wert ist abhängig von der Zwischensumme der Buchung und Länge des Aufenthalts)

Beispiel:

Wenn die durchschnittliche Airbnb-Buchung einen Wert von 500 Euro hätte, würden sich die Gebühren, die an Airbnb zu zahlen wären, für Gäste und Gastgeber insgesamt auf rund 115 Euro belaufen.

- > 3 % für den Gastgeber (15 Euro)
- > 20 % für den Gast (100 Euro)

2. Kommission, für die der Gastgeber allein aufkommt:

Die entstandene Servicegebühr wird von der Auszahlung an den Gastgeber abgezogen, und der Gast bezahlt keine Servicegebühr an Airbnb. Die Gebühr beläuft sich auf 14–16 %.

8.4.3 Expedia

Bei diesem Online-Buchungsportal mit einem Marktanteil von rund 16 % können nicht nur Unterkünfte, sondern auch Flüge, Züge, Mietwagen, Kreuzfahrten und Aktivitäten über die Website gebucht werden. Expedia fokussiert, wie Booking.com, auf Ferienreisende.



Hier geht's zur Website:
www.expedia.at/

8.4.4 HRS

HRS, mit einem Marktanteil von rund 7 %, spezialisiert sich hauptsächlich auf Geschäftsreisende und zählt in Europa zu den Top 3 Hotelportalen. HRS arbeitet ebenfalls auf Kommissionsbasis.



Hier geht's zur Website:
www.hrs.de/

8.4.5 HRS Villas

HRS Villas hat ein großes Netzwerk mit dem Fokus auf Urlaubsreisende und ist somit auf vielen weiteren Portalen vertreten. Es fällt eine Kommission bei einer erfolgreichen Vermittlung Ihrer Unterkunft an.



Hier geht's zur Website:
holidays.hrs.de/urlaub/villa

8.4.6 Atraveo

Atraveo.at stellt die Vermittlung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen in den Mittelpunkt, verrechnet Ihnen jedoch eine Vermittlungsprovision.



Hier geht's zur Website:
www.atravelo.at/

8.4.7 Traum-Ferienwohnungen

Traum-Ferienwohnungen.at ist eine Vermittlungsplattform, spezialisiert auf Urlaubsreisende. Es fallen bei der Erstellung eines Inserates auf der Website jährliche Fixgebühren an.



Hier geht's zur Website:
traum-ferienwohnung.at/

8.4.8 FeWo-Direkt

Die auf die Ferienhausvermarktung spezialisierte Plattform verlangt eine Provision bei erfolgreicher Vermittlung Ihrer Unterkunft.



Hier geht's zur Website:
www.fewo-direkt.de/

8.4.9 Wimdu

Wimdu ist eine Suchmaschine für Ferienunterkünfte.

8.4.10 Bergfex.at

Bergfex.at ist eine österreichische Internetplattform für Alpensport und Bergtourismus und die größte Europas in dieser Sparte.

8.4.11 Agoda

Beim Online-Hotelportal Agoda ist die Registrierung und der Eintrag Ihrer Unterkunft kostenlos, pro erfolgreicher Buchung ist eine Kommission zu zahlen.

8.4.12 9Flats

9Flats ist eine Website zur Vermietung von privaten Unterkünften, Ferienwohnungen, Apartments und Zimmern und steht in Verbindung mit Booking.com.

8.4.13 Trivago.at

Trivago.at ist eine Vergleichsplattform mit einer weltweiten Reichweite und bietet einen Vergleich zwischen den einzelnen Portalen.



Hier geht's zur Website:
www.wimdu.de/



Hier geht's zur Website:
www.bergfex.at/



Hier geht's zur Website:
www.agoda.com/



Hier geht's zur Website:
www.9flats.com/de



Hier geht's zur Website:
www.trivago.at/

8.5 Social Media

Die Nutzung von diversen Social-Media-Kanälen wie Instagram und Facebook zählt bereits sehr oft zum fixen Bestandteil des Unternehmensauftritts.

Es sollte dabei aber beachtet werden, dass es nicht an einer strategischen Ausrichtung und einem konsequenten Management fehlen darf, um eine entsprechende Verbreitung der Inhalte zu erreichen.

8.5.1 Instagram und Facebook

Es geht nicht nur darum, dass man etwas postet, sondern hauptsächlich darum, was man postet, wann man es postet und für welche Zielgruppe man posten will.

Regelmäßigkeit und Zeitmanagement sind das A und O, wenn es darum geht, die meisten Follower anzusprechen und Likes zu generieren. Wenn möglich, sollte man mehrmals pro Woche um die gleiche Uhrzeit ein Foto posten. Dabei ist es wichtig, sich im Vorhinein Gedanken zu machen, an welchen Tagen und zu welcher Uhrzeit dies am sinnvollsten ist.

Die besten Zeiten, um etwas zu posten, sind beispielsweise in der Früh zwischen 6:00 und 8:00 Uhr sowie am Abend zwischen 17:00 und 20:00 Uhr. Dies erklärt sich damit, dass dies für viele die Zeiten vor und nach Arbeitsantritt sind.

Die meisten Follower auf Instagram werden über den Einsatz von einem Hashtag auf ein Profil – in dem Fall auf Sie – aufmerksam. Seit der Einführung der beliebtesten Beiträge auf der Hashtagseite erweist es sich als sinnvoll, Hashtags als Chance für eine höhere Reichweite und eine Steigerung des Bekanntheitsgrades zu sehen.

Generell sollte man die Basics, also die Hashtags, die man generell immer verwenden sollte, bei jedem Post dabei haben, wie z. B. #ferienhaus, #urlaub, #kärnten, #millstättersee etc. Weiters kommen dann die passenden Hashtags zum Foto, wie #sonnenuntergang, #see, #landschaft etc.



8.6 Bewertungsplattformen

Kundenbewertungen spielen mittlerweile für den Gast eine sehr große Rolle, wenn es um die Wahl der Unterkunft für den Urlaub geht. Damit kann sich der Gast einen realistischen ersten Eindruck über den Betrieb bilden. Es ist sehr wichtig, sich aktiv um Bewertungen zu bemühen und Gäste während oder nach deren Aufenthalt um eine Bewertung zu bitten. Nur in diesem Fall ist es möglich,

positive Bewertungen auf den einzelnen Plattformen zu generieren. Wenn man sich nicht darum kümmert, aktiv Bewertungen zu sammeln, kann es passieren, dass ein einzelner unzufriedener Gast eine negative Bewertung online stellt und diese Ihre Online-Reputation massiv beeinträchtigt.

8.6.1 Umgang mit schlechten Bewertungen

Es ist sehr wichtig, dass man im Auge behält, wo Gäste Bewertungen über den Betrieb abgeben können. Weiters sollte man – besonders auf negative Kommentare – individuell und gut überlegt reagieren.

Überprüfen Sie, ob der Inhalt der abgegebenen Bewertung der Wahrheit entspricht und ob die Person wirklich ein Gast im Betrieb war. Sollte dies der Fall sein, bedanken Sie sich bei dem Gast für die Kritik, und gehen Sie auf das Anliegen des Gastes individuell ein. Bleiben Sie auch bei jeder negativen Bewertung wertschätzend dem Gast und der Kritik gegenüber. Denken Sie daran, dass Ihr Kommentar eigentlich nicht dem Gast gilt, sondern Ihren zukünftigen Gästen, die Sie davon überzeugen wol-

len, dass Sie Kritiken ernst nehmen und darauf reagieren.

Gäste, die Ihr Haus nicht kennen und sich dafür interessieren, werden immer vorrangig die schlechten Bewertungen lesen, und deshalb kommt es hier immer auf Ihre wertschätzende und verständnisvolle Reaktion an.

Sollte es eine negative Bewertung ohne genannten Hintergrund sein, erweist es sich als vorteilhaft, den Gast in Ihrem Kommentar darauf hinzuweisen und ihm eine Kontaktmöglichkeit anzubieten, um so der schlechten Kritik auf den Grund zu gehen und alles aufzuklären.



DIGITALISIERUNG

Da die Vermietung für viele Privatvermieter und kleine Vermieter eine Nebenbeschäftigung zu ihrem Hauptberuf ist, ist es besonders wichtig, dass man den Verwaltungsaufwand für die Vermietung so gering wie möglich hält.

Jene Zeit, die man sich in der Verwaltung erspart, kann man für die direkte Gästebetreuung und das perfekte Urlaubserlebnis für seine Gäste nutzen und damit in den Aufbau von zufriedenen Stammgästen investieren.

9 Hotelverwaltungssoftware

Eine Hotelverwaltungssoftware hilft bei der Verwaltung des operativen Tagesgeschäftes und verknüpft die einzelnen Schnittstellen, wie z. B. Reservierungen und Buchungen, miteinander. Sie erleichtert einem den Weg von der Reservierung bis zum Check-out.

Es gibt bereits zahlreiche Anbieter von Software, die auch für kleine Vermieter geeignet und leistbar ist. Für welches System Sie sich entscheiden, ist jedoch stark von Ihren Anforderungen und Wünschen sowie der Größe Ihres Betriebes abhängig.

TIPP:

Der Verband der Kärntner Privatvermieter ist eine Kooperation mit einigen Softwareanbietern eingegangen. Unsere Kooperationspartner gewähren unseren Mitgliedern Ermäßigungen bei den Ersteinrichtungskosten. Im Gegenzug fördert der Verband der Kärntner Privatvermieter die Ersteinrichtung noch zusätzlich mit einem Zuschuss.

Eine intelligente Digitalisierung ist heute auch schon für kleine Vermieter möglich.

Mit dem Einsatz einer Hotelverwaltungssoftware können Sie ihre täglichen Abläufe vereinfachen bzw. automatisieren und gleichzeitig Ihren professionellen Auftritt Ihrem Gast gegenüber steigern. Gleichzeitig minimieren Sie die Fehleranfälligkeit und vermeiden durch den Einsatz eines zusätzlichen Channelmanagers auch die Gefahr von Doppelbuchungen.

9.1 Channelmanager

Unter einem Channelmanager versteht man eine meistens auf einer Cloud basierende Software, welche die Hotelsoftware mit Online-Vertriebskanälen verknüpft. Sie unterstützt Vermieter und Hotelbetreiber dabei, Verfügbarkeiten und Preise in Echtzeit und auf verschiedenen Online-Vertriebskanälen zu synchronisieren und anzubieten.

Dadurch entsteht kein Risiko auf Überbuchungen bzw. Doppelbuchungen. Weiters ersparen Sie sich durch die

Nutzung eines Channelmanagers sehr viel Zeit.

Die beste und günstigste Variante eines Channelmanagers bietet das Buchungs- und Reservierungsportal Ferafel. Dabei fallen nur 1 % Buchungsprovision pro Buchung an.

Bei einigen Hotelverwaltungsprogrammen ist der Channelmanager integriert.

9.2 Hotelverwaltungsprogramme

9.2.1 JULIA von Easybooking

JULIA von Easybooking bietet Ihnen als Hotelprogramm eine digitale Gesamtlösung. Sie kümmert sich um Anfragen, Buchungen, Zimmerbelegung, Gästeverwaltung, Channelmanagement, digitale Gästemeldungen und Gästekommunikation. Der Preis für die Nutzung von JULIA wird anhand der Anzahl der Zimmer bzw. der Apartments oder Ferienwohnungen berechnet.



Hier geht's zur Website:
www.easybooking.eu/produkte/julia-hotelssoftware

9.2.3 Julie von Easybooking

Julie von Easybooking ist ein digitaler, kostenloser Zimmerplan, der durch kostenpflichtige Zusatzmodule erweitert und an die eigenen Bedürfnisse angepasst werden kann. Die Kosten von Julie werden anhand der Anzahl der Zimmer/Wohnungen sowie der gewählten Module berechnet.

9.2.4 HUGO Hotelsoftware

HUGO ist eine einfache, voll flexible Hotelsoftware und bietet eine digitale Gesamtlösung für den ganzen Betrieb an; mit Funktionen wie Zimmerplan, Channelmanager, Online-Buchung, Gästekommunikation, Seminarplaner, Houskeepingplaner und vielem mehr. Der Preis wird je Zimmer bzw. Ferienwohnung berechnet. Es gibt keine Mindestvertragslaufzeit.

9.2.2 Snowoffice

Snowoffice ist eine Software für Hotels und kleine Vermieter mit Online-Buchung, Channelmanager, Kassensystem und vielem mehr. Snowoffice bietet auch eine automatisierte Self-Check-in-Anlage. Der Preis wird je Zimmer bzw. Ferienwohnung berechnet. Es gibt keine Mindestvertragslaufzeit.



Hier geht's zur Website:
www.julie.eu/de/



Hier geht's zur Website:
www.hugo-hotelsoftware.com/



Hier geht's zur Website:
www.snowoffice.at

9.2.5 Casablanca

Die Hotelsoftware Casablanca bietet Ihnen von einem Hotelverwaltungsprogramm über Online-Buchung bis hin zu zahlreichen Schnittstellen und Funktionen alles zur Verwaltung Ihres Betriebes an. Die Kosten der Software werden anhand der Anzahl der Zimmer und Softwarezugänge (Anzahl der Arbeitsplätze mit Softwarezugang) berechnet.



Hier geht's zur Website:
www.casablanca.at/

9.2.6 Casablanca Light

Casablanca Light wurde speziell für Betriebe und Privatzimmervermieter mit bis zu 10 Zimmern entwickelt. Es sind dabei die wichtigsten Funktionen enthalten, um den Betrieb einfach und zuverlässig verwalten zu können.



Hier geht's zur Website:
www.casablanca.at/light-version/

9.2.7 Smoobu

Die deutsche All-in-One-Software Smoobu hilft Ihnen mit diversen Funktionen, wie einem Channelmanager, PMS, Website, Preissynchronisation und vielem mehr, bei der Verwaltung von Ferienunterkünften. Die Kosten werden pro Unterkunft berechnet und je nachdem, ob man einen monatlichen oder jährlichen Plan wählt.



Hier geht's zur Website:
www.smoobu.com

9.2.8 Digibooking

Die Kosten von Digibooking setzen sich je nach Anzahl der Zimmer/Apartments zusammen. Weiters werden verschiedene Pakete mit verschiedenen Funktionen zu unterschiedlichen Preisen angeboten.



Hier geht's zur Website:
www.digibooking.at/

9.2.9 Protel

Protel bietet Ihnen mehrere Pakete zu verschiedenen Preisen an, welche je nach Anzahl der Zimmer/Apartments berechnet werden und für jeden Betrieb variieren.



Hier geht's zur Website:
www.protel.net/de/

9.2.10 Elite

Die aus Tirol stammende Hotelsoftware bietet Ihnen unterschiedliche Produkte und Leistungen individuell für Ihren Betrieb an.



Hier geht's zur Website:
www.elite.tirol/

**Weitere hilfreiche Informationen
finden Sie auch auf unserer Website:**



PREISPOLITIK

10 Kalkulation der Preise

Die Preisgestaltung ist in der Vermietung wohl der schwierigste, aber auch einer der wichtigsten Bereiche, um die Sie sich kümmern müssen. Dabei ist es essenziell, dass Sie genau über Ihre Kostensituation, Ihre fixen und variablen Kosten sowie Ihren notwendigen Gewinn Bescheid wissen, um so langfristig erfolgreich am Markt Erfolg zu haben. Denn nur wenn Ihr Preis Ihre Kostensituation widerspiegelt, werden Sie auch zukünftig in der Lage sein, Ihren Standard und Ihre Qualität zu halten und notwendige Folgeinvestitionen zu tätigen. Das Wissen über Ihre Mindestpreise gibt Ihnen auch ein nicht zu unterschätzendes Werkzeug in die Hand, schnell und einfach über mögliche kurzfristige Angebote und Aktionen zu entscheiden, ohne hier Ihre eigene finanzielle Situation zu belasten.

Vergessen Sie bei der Preisgestaltung bitte eines nicht: Qualität hat ihren Preis. Und Sie „verkaufen“ keinen Preis, sondern Emotionen – den Urlaub. Stellen Sie bei Ihrer Marketingstrategie deshalb auch nie den Preis, sondern

immer Ihre Leistungen in den Mittelpunkt.

Bitte verabschieden Sie sich auch von der gängigen Praxis, den Preis aufgrund der Preise Ihrer Nachbarn und Mitbewerber festzulegen, denn weder Ihre Leistung noch Ihre Kostensituation entspricht der Ihres Nachbarn. Haben Sie auch keine Angst davor, teurer als Ihre Nachbarn und/oder Mitbewerber zu sein, denn eine Preisreduktion führt in den wenigsten Fällen zu einer Umsatzsteigerung oder einer höheren Auslastung. Und wenn Sie durch die Preisreduktion Ihre Kosten nicht decken, führt dies auf lange Sicht gesehen ganz im Gegenteil zu einem Qualitätsverlust Ihrer Leistung.

Der Gast ist sehr wohl bereit, für gute Qualität zu zahlen! Und seien Sie sich doch einmal ehrlich: Wie geht es denn Ihnen selbst? Der Ärger über schlechte Qualität währt sehr viel länger als die Freude am niedrigen Preis, oder?

Tipps für die Kalkulation von Zimmerpreisen:

- **Berücksichtigen Sie bei der Preisgestaltung die unterschiedlichen Saisonen.**
- **Erst wenn Sie über Ihre Mindestpreise Bescheid wissen, können Sie Ihre eigentlichen Preise anhand des Preisniveaus Ihrer Mitbewerber und Ihrer Kundenstruktur weiter anpassen.**
- **Bevor Sie mit der Kostenkalkulation beginnen, verschaffen Sie sich einen Überblick über folgende Umstände:**

- Welche Verkaufskosten haben Sie, und müssen diese im Preis berücksichtigt werden? Beispielsweise Orts- und Nächtigungstaxen, Umsatzsteuer, Vermittlungsprovisionen, Kommissionen ...
- Kosten für das Frühstück
- Kosten für die Gästebetreuung: Begrüßungsgeschenk, Kaffee, Jause, Ausflüge, Regionskarten, Verbrauchsmaterial wie Seife, Duschgel, Toilettenpapier ...
- Welche Organisationskosten haben Sie? Beispielsweise Marketing, Website, Beratungen, Seminare ...
- Haben Sie Personalkosten? Wenn ja, welche und wie hoch?
- Welche Gemeinkosten haben Sie? Beispielsweise Strom, Versicherung, Müll, Wasser, Kanal ...
- Welche Kapitalkosten haben Sie? Beispielsweise Zinsen, Bankspesen – wichtig: keine Tilgungen!
- Wie hoch sind Ihre Wiederbeschaffungskosten (Neuerrichtungskosten) für das Gebäude, die Haustechnik, die Einrichtung, die Ausstattung? Wie hoch ist hier die jährliche Abschreibung?
- Wie viel wollen Sie als Vermieter verdienen? Gewinn, Vermieterlohn, Sozialversicherung, Steuer ...
- Wie ist die erwartete Auslastung? Vollauslastungstage? Wie viele Tage im Jahr können Sie alle Zimmer zu 100 % vermieten?

Der Verband der Kärntner Privatvermieter veranstaltet Workshops und Online-Seminare bzw. Videolehrgänge in Kooperation mit Unternehmensberatern.



Hier geht's zur Website:
www.gastfreunde.at/news

WISSENSWERTES

11 Weitere wichtige Informationen

11.1 Newsletter

Damit Sie die wichtigsten Neuerungen und Informationen für die Tourismusindustrie aus erster Hand erfahren, ist es ratsam, sich bei einigen Newslettern von touristischen Verbänden, Unternehmen und Förderern anzumelden.

- | | |
|--|--|
| 1. Gastfreunde | 4. Tourismusverband der Gemeinde |
| 2. Wirtschaftskammer | 5. Tourismusregion |
| 3. Österreichische Hoteliervereinigung | 6. Kärnten Werbung |

11.2 Versicherungen

In jedem Fall sollte man sich und den Betrieb gegen Risiken absichern. Deshalb ist es wichtig, im Voraus zu klären, ob die bestehenden Versicherungen auch für die Vermietung ausreichen oder ob zusätzliche Versicherungen notwendig sind. Neben den Sachversicherungen sollte man hier auch über geeignete Vermögensschadenversicherungen und Personenversicherungen nachdenken.

Weiters wird empfohlen, eine Rechtsschutzversicherung für allfällige Streitigkeiten abzuschließen.

Für nähere Informationen wenden Sie sich bitte an Ihren Versicherungsberater.

11.3 Stornoversicherungen

Das kennt nahezu jeder Vermieter: leere Betten durch kurzfristige Stornierung!

Um den Gast nicht zu verlieren oder aus Mitgefühl verrechnen Vermieter oftmals keine Stornogebühren, sondern sind kulant. Dadurch verliert der Betrieb jedes Jahr eine nicht unerhebliche Menge Geld.

Werden dem Gast jedoch Stornogebühren in Rechnung gestellt, ist dieser verärgert und kommt nicht wieder – eine Zwickmühle.

Aus diesem Grund raten wir Vermietern dazu, Partner einer Reiseversicherung zu werden. Denn wenn Sie dem Gast bereits bei Reservierung das Angebot der Hotelstornoversicherung unterbreiten, können Sie sich als Vermieter absichern.

Der Verband der Kärntner Privatvermieter arbeitet hier mit der Europäischen Reiseversicherung zusammen, und diese bietet ihren Partnern viele Vorteile:

- Neben den bereits genannten Vorteilen im Stornofall ist der Gast auch noch gegen viele weitere unvorhersehbare Ereignisse versichert.
- Wenn der Gast die Versicherung direkt über Sie abschließt, steht Ihnen als Partner eine Provision zu.
- Die Europäische Reiseversicherung veranstaltet für ihre Partner regelmäßig Schulungen zu vielfältigen Themen im Rahmen des Stornogesprächs, der rechtlichen Absicherung usw.

Für nähere Informationen wenden Sie sich bitte an die Europäische Reiseversicherung.

11.4 Allgemeine Geschäftsbedingungen für die Hotellerie (AGBH)

Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) regeln als Standard-Vertragsbestandteil die wichtigsten Bestimmungen für Ihre Beherbergungsverträge mit Ihren Gästen.

Wer keine eigenen AGB hat, sollte auf die Allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Hotellerie (AGBH) zurückgreifen. Wenn Sie Ihre AGB selbst erstellen wollen, sollten Sie jedoch die Unterstützung eines Juristen in Anspruch nehmen.

Damit Ihre AGB auch gelten, ist es wichtig, dass die AGB dem Gast bereits bei Angebotslegung kommuniziert werden.



Hier geht's zur Website:
www.wko.at

11.5 Kindersicherung und Kinderspielplatz

Bitte beachten Sie, dass Sie auch als Privatvermieter bzw. kleiner Vermieter den geltenden Normen für öffentliche Spielplätze unterliegen und diese einzuhalten haben.

Eine regelmäßige Überprüfung, Wartung und Instandhaltung der Geräte spielt dabei eine wichtige Rolle. Betreiber haften für den ordnungsgemäßen Zustand des Spielplatzes.

Spielplatzbetreiber (auch Private, Vereine usw.) übernehmen mit der Errichtung und dem Betrieb eines Spielplatzes eine erhebliche Verantwortung. Bei einem Unfall können neben dem Spielplatzbetreiber auch der Spielgerätehersteller, Spielplatzerrichter und aufsichtspflichtige Personen (Eltern oder Betreuungspersonen) zur Haftung herangezogen werden.



11.6 Gästemappe

Die Gästemappe ist zumeist das Erste, was sich Ihre Gäste anschauen, sobald Sie das Zimmer bezogen haben. Deshalb kommt dieser eine ganz besondere Bedeutung zu. Die Mappe hat aber nicht nur einen informativen, sondern auch einen werblichen Charakter.

Eine professionelle Gästemappe kann sowohl gedruckt als auch digital zur Verfügung gestellt werden.

Wie bereits erwähnt, hat die Gästemappe auch einen werblichen Charakter und ist auch als Aushängeschild für Ihren Betrieb zu betrachten. Es macht einen enormen Unterschied, ob Sie auf die Schnelle einige lose Broschüren und ein Zettelchen mit dem Internetzugang in einen Hefter stopfen oder sich Gedanken machen und eine detaillierte und immer aktuelle Infomappe für Ihre Gäste erstellen.

Eine schön gestaltete Gästemappe sagt schon einiges über Sie, Ihre Unterkunft und den Service, den Sie Ihren Gästen bieten, aus und zeigt, wie sehr Sie sich um Ihre Gäste kümmern. Damit begrüßen Sie Ihre neuen Gäste und sorgen dafür, dass diese sich in Ihrem Haus sofort wohl fühlen.

Tipps für den Inhalt Ihrer Gästemappe:

- Willkommensgruß und Präsentation des Betriebes
- Anreise und Abreise, Check-in, Check-out
- allgemeine Hausordnung und -regeln
- Wo findet man was? Betriebsanleitungen für Geräte usw.
- Service und Angebote im Haus
- Tipps für Ausflugsziele, Restaurants, Cafés und Bars
- Erreichbarkeit von wichtigen Einrichtungen und Mobilitätsmöglichkeiten
- wichtige Telefon- und Notfallnummern



Tipps und Vorlagen für Ihre Gästemappe:
www.gastfreunde.at

- Freizeitangebote, Wanderungen, Radwege, Ausflugstipps
- Schlechtwetterprogramm u. v. m.

11.6.1 Piktogramme

Vieles ist einfacher, wenn man es seinen Gästen visuell kommuniziert. Aus diesem Grund haben wir auf unserer Website die wichtigsten Piktogramme für den Vermieteralltag zusammengestellt.

Hier finden Sie ansprechende Visualisierungen, die Ihnen die Kommunikation mit Ihren Gästen für wichtige Dinge erleichtern.



Mehr dazu finden Sie hier:
<https://gastfreunde.at/downloads/>

11.7 Hygiene- und Lebensmittelstandards

Auch als kleiner Vermieter unterliegt man den allgemeinen Hygiene- und Lebensmittelstandards der Gastronomie. Dazu gehört auch die Informationspflicht über Zutaten, die Allergien oder Lebensmittelunverträglichkeiten hervorrufen können.



Alle Downloads und weitere Informationen zu den Allergenen finden Sie unter:
www.wko.at/branchen/w/tourismus-freizeitwirtschaft/gastronomie/Weiterfuehrende_Infos_Allergene.html
rechtlicher Hintergrund:
www.eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2011:304:0018:0063:de:PDF

12.7.1 Gastfreunde-Checkliste



Mehr dazu finden Sie hier:
www.gastfreunde.at/downloads

12 Gastfreunde-Beitrittserklärung

Werden Sie jetzt Mitglied beim Verband der Kärntner Privatvermieter, und profitieren Sie von den zahlreichen Vorteilen, Förderungen und dem Wissensvorsprung, die Ihnen eine Mitgliedschaft bietet.



Scannen und Beitrittserklärung downloaden

Weitere Informationen finden Sie auf den folgenden Internetseiten

Autoren, Komponisten, Musikverleger (AKM)
www.akm.at

Bundesministerium für Finanzen
www.bmf.gv.at

Bundesministerium für Landwirtschaft, Regionen
und Tourismus
www.bmlrt.gv.at

Gastfreunde – Verband der Kärntner Privatvermieter
www.gastfreunde.at

Landesregierung Kärnten
www.ktn.gv.at

Österreichs digitales Amt
www.oesterreich.gv.at

Rechtsinformationssystem Österreich
www.ris.bka.gv.at

Rundfunk- und Fernsehgebühren
www.orf-gis.at

Aufführung/Wiedergabe von Audiovisuellen Medien
GmbH (RAW)
www.raw-rechte.at

Landwirtschaftskammer Kärnten
www.ktn.lko.at

Weitere Informationen finden Sie auf den folgenden Internetseiten

Allgemeine Unfallversicherungsanstalt (AUVA)
www.auva.at

Easybooking
www.easybooking.eu

Europäische Reiseversicherung
www.europaeische.at

Feratel
www.feratel.at

HUGO Hotelsoftware
www.conny.marketing

Kärnten Werbung
www.kaernten.at

Österreichische Gesundheitskasse (ÖGK)
www.gesundheitskasse.at

Österreichische Hoteliervereinigung
www.oehv.at

Pensionsversicherungsanstalt (PVA)
www.pv.at

Privatvermieter Verband Österreich
www.bedandbreakfastaustria.at

Rechtsanwälte: Dr. Ozegovic & Dr. Maiditsch
www.om-rechtsanwaelte.at

Sozialversicherung der Selbständigen (SVS)
www.svs.at

Steuerberatung: Napetschnig und Partner
www.napetschnig.at

Versicherungsanstalt öffentlicher Bediensteter, Eisenbahnen und Bergbau (BVAEB)
www.bvaeb.at

Wirtschaftskammern
www.wko.at

KONTAKTE der Tourismusregionen

Tourismusregion Mittelkärnten
Unterer Platz 10
9300 St. Veit an der Glan
Tel.: +43 4212 45608
office.tourismus@mittelkaernten.at
www.mittelkaernten.at

Tourismusregion Klopeiner See – Südkärnten – Lavanttal

Büro St. Kanzian am Klopeiner See
Schulstraße 10
9122 St. Kanzian
Tel.: +43 4239 2222
info@klopeinersee.at
www.klopeinersee.at

Büro Lavanttal
Minoritenplatz 1
9400 Wolfsberg
Tel.: +43 4352 2878
info@region-lavanttal.at
www.region-lavanttal.at

Tourismusregion Wörthersee – Rosental
Villacher Straße 19
9220 Velden am Wörthersee
Tel.: +43 4274 38288
info@woerthersee.com
www.woerthersee.com

Tourismusregion Nassfeld – Pressegger See – Lesachtal – Weißensee

Wulfeniaplatz 1
9620 Hermagor
Tel.: +43 4282 3131
info@nlw.at
www.nlw.at

Tourismusregion Millstätter See – Bad Kleinkirchheim – Nockberge

Kaiser-Franz-Josef-Straße 49
9872 Millstatt am See
Tel.: +43 4766 3700
info@mbn-tourismus.at
www.millstaettersee.com
www.badkleinkirchheim.at
www.nockberge.at

Tourismusregion Katschberg/Lieser- und Maltatal

Büro: Katschberg – Rennweg
Katschberghöhe 30
9863 Rennweg am Katschberg
Tel.: +43 4734 630
urlaub@katschberg.at
www.katschberg.at

Büro: Lieser- und Maltatal
Hauptplatz 20
9853 Gmünd
Tel.: +43 4732 2222
info@familiental.com
www.familiental.com

Tourismusregion Villach – Faaker See – Ossiacher See

Peraustraße 32
9500 Villach, Österreich
Tel.: +43 4242 42000
support@region-villach.at
www.visitvillach.at

Tourismusregion Klagenfurt am Wörthersee

Neuer Platz 5
9020 Klagenfurt am Wörthersee
Tel.: +43 463 287 463
info@visitklagenfurt.at
www.visitklagenfurt.at

Nationalpark-Region Hohe Tauern

Hof 4
9844 Heiligenblut
Tel.: +43 4824 2700
tourismus@nationalpark-hohetauern.at
www.nationalpark-hohetauern.at

Unterstützt durch:

LAND  KÄRNTEN
Tourismus



IMPRESSUM

Medieninhaber und Herausgeber: Verband der Kärntner Privatvermieter, Schleppe Platz 5/1, 9020 Klagenfurt | Für den Inhalt verantwortlich: Obfrau DI Silke Egger | Redaktionsleistung: Krassgrün.at Werbeagentur GmbH, Nikolaiplatz 2, 9500 Villach | Druck: GOgraphik GmbH, Jaunstein/Podjuna 21, 9142 Globasnitz/Globasnica | Lektorat: onlinelektorat.at Sprachdienstleistungen | Satz- und Druckfehler vorbehalten.





Gastfreunde

Apartment | Bed & Breakfast

Schleppe Platz 5/1
9020 Klagenfurt a. W.
T +43 676 83 55 57 59
M office@gastfreunde.at

www.gastfreunde.at