

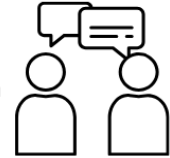
## Grundidee Vermietung

- **LK Einstiegsberatung bäuerliche Vermietung**  
Umfassende Beratung mit Informationen zu rechtlichen Rahmenbedingungen sowie Marketing- und Fördermöglichkeiten
- **Ressourcenplanung**  
Wer macht was in der Vermietung? (Arbeitszeiten, Arbeitskräfte)  
Raumbedarf, Finanzielle Mittel



## LK Beratung Investition und Förderung

- **Antragstellung VOR** Baubeginn und Abklärung weiterer Details!
- Erstellung Betriebskonzept Diversifizierung - Umfassende Berechnungen für den Gesamtbetrieb und Aufzeigen der Wirtschaftlichkeit sowie Preisgestaltung der Vermietung



## LK Beratung Bauen & Recht

- **Baurechtliche Beratung**  
Beachtung der **Raumordnung**  
Einholung einer **Baubewilligung**
- **Bauberatung**  
Für die Erstellung von Plänen für den Neu-, Um- oder Zubau



- **Steuerrecht**  
Einkünfte der Land- und Forstwirtschaft; Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung; Einkünfte aus Gewerbebetrieb
- **Gewerberecht**  
Privatzimmervermietung; bloße Raumvermietung; gewerbliche Vermietung
- **Sozialrecht**  
SV-Pflicht nach dem BSVG; Beitragsgrundlage

## Angebotsentwicklung

- **Entwicklung Hoflinie und Strategie**
  - Festlegung Zielgruppe(n)
  - Strategische Ausrichtung und Marketing
  - Alleinstellungsmerkmal (USP)
- **Preiskalkulation**
- **Schriftverkehr** mit Angebot, Buchungsbestätigung und Rechnung (Stornorecht!)



- Beitritt zum Landesverband  
Urlaub am Bauernhof
- Erstellung Marketingtexte/Internettexpte
- Erstellung von qualitativen Bildern
- Internetauftritt
  - Vermarktung über Buchungsplattformen
  - Kontaktaufnahme zu örtlichem Tourismusverband

## Meldungen & Aufzeichnungen

- **Meldung der Einkünfte**
  - Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft
  - Einkünfte aus Gewerbebetrieb
  - Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
  - Berücksichtigung der Pflichtversicherung SVS
- **ACHTUNG** auf Belegerteilungs- und Registrierkassenpflicht (roter Faden in Buchhaltung)
- **Nächtigungsabgabe** Meldung an die Gemeinde
- **ORF-Gebühr, AKM und RAW**



- **verpflichtende Schulungen**
  - **Lebensmittelhygiene** (alle 3 Jahre Auffrischung)
  - **Allergeninformation**
- **Bei eigener Wasserversorgung** - jährliche Untersuchung von Wasserproben verpflichtend
- Anpassung der eigenen **Haftpflichtversicherung**
- Formulierung von Haus- und Hofregeln
- Inanspruchnahme einer SVS Sicherheitsberatung



## Gästeinfomappe

Mit den wichtigsten Informationen über den Betrieb und die touristische Region  
**ACHTUNG:** Haus-, Hof- und Hüttenregeln zur Absicherung von Betrieb und Gast in der Infomappe integrieren

## LK Beratung - Betriebscheck

Die Chance, einen objektiven Blick auf das Unternehmen hinsichtlich Qualität zu bekommen.  
**Analyse des Betriebes** mit Lösungsansätzen und Verbesserungsvorschlägen.

## Dran Bleiben



## Bildung - LFI

Jedes Jahr wird in Zusammenarbeit mit dem Ländlichen Fortbildungsinstitut Steiermark eine Auswahl an verschiedenen Kursen im Bereich der Vermietung angeboten.

## Checkliste für eine erfolgreiche Vermietung

Die folgende Checkliste für eine „erfolgreiche Vermietung“ bietet einen guten Überblick, welche Dinge bis zum Beginn der Vermietung zu beachten sind.

### Planungsphase

#### Kontaktaufnahme mit der zuständigen LK-Fachberaterin für eine Einstiegsberatung bäuerliche Vermietung

- Umfassende Beratung mit Informationen zu rechtlichen und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen sowie Marketing- und Fördermöglichkeiten, etc.
- Die Beratung findet im Büro oder auch gerne direkt bei Ihnen am Hof vor Ort statt. Die ersten beiden Stunden werden pauschal mit € 50 verrechnet. Jede weitere angefangene Stunde wird nach Ikplus-Tarif (derzeit € 50 verrechnet. (Verrechnung im ¼-Stunden-Takt).

---

#### Ressourcenplanung

- Arbeitszeiten und Arbeitskräfte – Wer macht was in der Vermietung?
- Raumkapazitäten (Zimmer, Ferienwohnungen, -häuser, Almhütten, etc. sowie zusätzlicher Raumbedarf für Gästebereiche im Innen- und Außenbereich)
- Finanzielle Mittel (Kapitalbedarf/Finanzierung sowie mögliche Förderungen)

---

#### Investitions- und Förderberatung

- **ACHTUNG: Antragstellung VOR Baubeginn** und Abklärung weiterer Details
- Kontaktaufnahme mit dem/der jeweiligen Förderberater:in der Bezirkskammer
- Einholung benötigter Unterlagen für die Förderung
- Einreichung des Förderansuchens mit allen Unterlagen zur Förderbewilligung

---

#### Beachtung der Raumordnung und Einholung einer Baubewilligung

- **ACHTUNG: Während der Planungsphase Kontaktaufnahme mit der Gemeinde bezüglich einer Baubewilligung**
- Bei Bedarf Inanspruchnahme einer baurechtlichen Beratung
- Kontaktdaten Baurechtsexperte der LK Steiermark
  - Ing. Mag. Simon Gerhardter: 0316 8050 1243 und [simon.gerhardter@lk-stmk.at](mailto:simon.gerhardter@lk-stmk.at)

---

#### Bauberatung

- Für die Erstellung von Plänen für den Neu-/Umbau
- Kontaktdaten Bauberatung der LK Steiermark 
  - Ing. Manfred Eder: 0316 8050 1436 und [manfred.eder@lk-stmk.at](mailto:manfred.eder@lk-stmk.at)

- DI Dagmar Kreutzer: 0316 8050 1389 und dagmar.kreutzer@lk-stmk.at
- DI Michaela Unterberger, 0316/8050-1350, michaela.unterberger@lk-stmk.at

---

### Steuerrechtliche Beratung

- Besuch des Steuersprechtages der LK Steiermark in der jeweiligen Bezirkskammer
- Besondere **ACHTUNG** auf Meldung der Einkünfte und deren steuerliche sowie rechtliche Auswirkungen!
- Kontaktdaten Steuerexpert:innen der LK Steiermark
  - Mag. Doris Noggler: 0316 8050 1254 und doris.noggler@lk-stmk.at
  - Mag. Walter Zapfl: 0316 8050 1258 und walter.zapfl@lk-stmk.at



---

### Gewerberechtliche Beratung

- Abgrenzung und Möglichkeiten der Vermietung laut Gewerberecht
- Kontaktdaten Gewerberechtsexpert:innen der LK Steiermark
  - Mag. Renate Schmoll, 0316/8050 – 1250, reate.schmoll@lk-stmk.at



---

### Sozialrechtliche Beratung

- SV-Pflicht nach dem BSVG (Bäuerlichen Sozialversicherungsgesetz) oder SV-Pflicht nach dem GSVG (Gewerblichen Sozialversicherungsgesetz)
- Beitragsgrundlagenermittlungen
- Kontaktdaten Sozialrechtexpert:innen der LK Steiermark
  - Mag. Silvia Lichtenschopf-Fischer, 0316/8050-1248, silvia.lichtenschopf-fischer@lk-stmk.at
  - Mag. Michael Ahorner, 0316/8050-1255, michael.ahorner@lk-stmk.at



---

### Beginn Marketingplanung

- Überlegung einer Hoflinie
  - Einheitliches Erscheinungsbild
  - Einheitliche/s Farbe/Farbkonzept und Gestaltung eines Logos
  - Erstellung eines Marketingkonzeptes
    - USP (Alleinstellungsmerkmal)
    - Welche Stärke habe ich? Was hat mein Betrieb was andere nicht haben?
- Die gewünschte Zielgruppe beim Bau mitbedenken und ihr besondere Achtung schenken (Paare, Kinder, barrierefrei, Spielplatz, Spielraum, Sauna, etc.)



---

### Erstellung Betriebskonzept Diversifizierung

- Das Betriebskonzept Diversifizierung ist ein erforderliches Dokument für die Beantragung der Förderung LE 73-08 und beinhaltet die wirtschaftliche Situation des Betriebes sowie die Projektbeschreibung des geplanten Vorhabens. Im Zuge dessen kann die Wirtschaftlichkeit der Vermietung mit Preiskalkulation und Gestaltung der Auslastung festgestellt werden.
  - 300 € für ein Betriebskonzept für Investitionen zwischen 50.000 € bis 100.000 € für die ersten 6 Stunden, jede weitere Beratungsstunde 50 €
  - 400 € für ein Konzept für Investitionen über 100.000 €
- Der Besuch des Betriebskonzeptseminars wird empfohlen! Infos bei Ihrem zuständigen Betriebsberater in der Bezirkskammer
- *Hinweis: losgelöst von Förderungen können Sie das Modul „Preiskalkulation und Wirtschaftlichkeit“ bei Ihrer UaB Fachberaterin buchen.*

## Bau- / Renovierungsphase

### Beachtung der Qualitätsmerkmale von Urlaub am Bauernhof während Bau

- Siehe Kategorisierungsrichtlinien für Bauern-, Land-, Winzerhof oder (Premium-) Almhütte

### Weiterentwicklung der Hoflinie

- Hoflinie in die Gestaltung miteinfließen lassen
- Besonderheiten herausarbeiten
- Stärken finden

### Entwicklung des Angebotes

- Unter Berücksichtigung der steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen
- Festlegung der Preise / Ziel einer gewünschten Auslastung  
*Hinweis: Im Modul 5 des Betriebschecks führt die LK Fachberatung eine Preiskalkulation mit Ihren betrieblichen Daten durch. Die Urlaub am Bauernhof Beraterinnen analysieren Ihre Kosten der Vermietung und geben aufgrund dessen eine Preisempfehlung ab.*
- Optimale Nutzung der vorhandenen Ressourcen (Kreative Gestaltung der Außen- und Innenbereiche, Erlebnis Bauernhof miteinfließen, Erkennung von Trends und Chancen, Findung von Kooperationen, etc.)

### Erstellung einer Gästefomappe

- Mit den wichtigsten Informationen über den Betrieb und die touristische Region  
*Hinweis: Hilfestellung liefert das Dokument „Unsere Tipps für Ihre Zimmermappe“ welches Sie von der LK Fachberatung für Urlaub am Bauernhof anfordern können. Ebenso ist die LK-Fachberatung im Modul 2 des Betriebschecks bei der Erstellung der Gästefomappe gerne behilflich.*
- **ACHTUNG:** Haus-, Hof- und Hüttenregeln zur Absicherung von Betrieb und Gast in der Infomappe integrieren.

### Beginn Umsetzung von Marketingmaßnahmen

- mind. 2 Monate vor Bauende und gewünschter Beginn der Vermietung
- Beitritt zum Landesverband Urlaub am Bauernhof
  - Kontaktaufnahme unter 0316/8050-1291 oder [uab@lk-stmk.at](mailto:uab@lk-stmk.at)
- Kontaktaufnahme zu örtlichen Tourismusverband
- Internetauftritt: eigene Website oder/und Hofseite über den Landesverband, Tourismusverband
- Möglicherweise weitere Vermarktung über Buchungsplattformen wie Booking, etc.
- Erstellung von professionellen aussagekräftigen und qualitativen Bildern
  - Achtung auf Saisonen, Zielgruppengerecht und für das Medium passend
- Erstellung Marketingtexte/Internettexpte  
*Hinweis: Hilfestellung bei den Marketingtexten und bei der Homepageerstellung liefert die LK Fachberatung mit dem Modul 3: Check der Homepage, dessen Texte und Bilder.*

### Schriftverkehr mit dem Gast

- Erstellung einer Vorlage für **Angebot, Buchungsbestätigung** und **Rechnung**
- **ACHTUNG:** auf Mindestbestandteile der Schriftverkehrsstücke sowie das **Stornorecht** achten

*Hinweis: Die LK Fachberatung ist Ihnen hierbei im Modul 4 des Betriebschecks (Check des Schriftverkehrs von Angebot bis Rechnung) gerne behilflich.*

---

### Versicherung und Haftung

- Prüfung und gegebenenfalls Anpassung der eigenen Haftpflichtversicherung
- Formulierung von Haus- und Hofregeln
- Inanspruchnahme einer SVS Sicherheitsberatung
  - SVS – Regionalbüro Steiermark, Körblergasse 115, 8010 Graz, Tel. 050 808 808, [www.svs.at](http://www.svs.at)

---

### Abrechnung der Förderung am Ende der Bauphase

- Kontaktaufnahme mit zuständigem/er Förderberater:in

---

### Absolvierung einer Hygiene- und Allergenschulung bei Angebot einer Verpflegung

- Urlaub am Bauernhof Anbieter:innen die ihren Gästen eine Verpflegung anbieten und sozusagen mit Lebensmittel hantieren, müssen regelmäßig eine Lebensmittelhygiene- und einmalig eine Allergenschulung absolvieren.
  - Lebensmittelhygieneschulung: Absolvierung alle 3 Jahre, wenn sie von der Lebensmittelaufsicht nicht anders verordnet wird.
  - Allergenschulung: Von jeder Person, die mündlich über allergene Zutaten Auskunft gibt einmal zu absolvieren. Bei ausschließlicher schriftlicher Erteilung der Allergene ist keine Schulung verpflichtend, jedoch empfehlenswert

*Hinweis: Die Schulungstermine und Anmeldung erfolgt über das Ländliche Fortbildungsinstitut (LFI) unter [www.stmk.lfi.at](http://www.stmk.lfi.at) in der Programmübersicht Direktvermarktung*

---

### Bezug des Trinkwassers und Untersuchungspflicht

- Wasser, das nicht aus einer öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage stammt (z.B. Hausbrunnen oder Quellwasser), ist auf Veranlassung des Lebensmittelunternehmens laut Trinkwasserverordnung, einmal jährlich untersuchen zu lassen.

# Vermietungsbeginn

## Aufzeichnung der Einkünfte

- Steuerrechtlich und rechtlich richtige **Rechnungslegung**
- **ACHTUNG** auf Belegerteilungs- und Registrierkassenpflicht 
  - Entscheidung für ein Registrierkassensystem sofern eine Registrierkassenpflicht besteht

---

## Meldung der Einkünfte – ACHTUNG auf steuerliche Unterschiede

- Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft 
  - Der/Die Betriebsführer:in hat An- und Abmeldungen einer land(forst)wirtschaftlichen Nebentätigkeit bei der SVS innerhalb eines Monats zu erstatten, wobei allerdings nur der erstmalige Beginn und das Ende - nicht aber Unterbrechungen - mitzuteilen sind.
  - Abgabe einer Meldung der Bruttoeinnahmen an die SVS bis zum 30. April des nächsten Jahres für die Berechnung des Versicherungsbeitrages.
- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
- Einkünfte aus dem Gewerbe

---

## Meldung der Nächtigungen an die Gemeinde mittels Meldezettel sowie Einhebung der Ortstaxe

- Abholung von Meldezetteln bei der Gemeinde für die Erfassung der Gäste
- Abklärung der Höhe der Ortstaxe/ Nächtigungsabgabe

---

## Meldung GIS / ORF-Gebühr

- Der ORF-Beitrag für die Jahre 2024-2026 beträgt € 15,30 pro Monat
- Für das Land Steiermark entfallen zusätzlich € 4,70 Landesabgabe pro Monat
- Für die Auslösung der Beitragspflicht wird zwischen § 4 „Beitragspflicht im betrieblichen Bereich“ und § 3 „Beitragspflicht im privaten Bereich“ unterschieden

---

## Qualitätsüberprüfung (Kategorisierung) durch den Landesverband

- Im Zuge des ersten Jahres mit Eintritt in den Landesverband Urlaub am Bauernhof Steiermark wird der Betrieb zur Kategorisierung (Qualitätsüberprüfung) mit aufgenommen und überprüft.

*Hinweis: Vor der Kategorisierung wird empfohlen, das Modul 1: Check der Qualitätskriterien anhand des Kriterienkataloges von Urlaub am Bauernhof bei der LK Fachberatung in Anspruch zu nehmen.*

---

## Professionelles und gezieltes Marketing

- Regelmäßige Wartung der Preise und Verfügbarkeiten auf der Urlaub am Bauernhof Website, um Aktualität und die Auffindbarkeit zu gewährleisten.

## Mit folgendem Beratungsangebot unterstützt Sie die LK Fachberatung von Urlaub am Bauernhof gerne:

### Beratungsprodukt Betriebscheck

#### Unser Angebot

- Umfassende Beratung und Durchleuchten des Angebots am Hof
- Ideen zur Weiterentwicklung der Qualität in allen Facetten
- Tipps zur Umsetzung von Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung bzw. Qualitätssicherung
- Berechnung der Wirtschaftlichkeit der Vermietung, sowie konkrete Preiskalkulation

#### Frei wählbare Module:

- Modul 1: Check der Qualitätskriterien anhand des digitalen Kriterienkataloges von Urlaub am Bauernhof
- Modul 2: Check der Gästeinformationsmappe
- Modul 3: Check der Homepage, dessen Texte und Darstellung
- Modul 4: Check des Schriftverkehrs (von Angebot bis Rechnung)
- Modul 5: Check der Preisgestaltung und Wirtschaftlichkeit (Preiskalkulation anhand betrieblicher Daten)

Der Betriebs-Check wird vor Ort am Hof oder im Büro durchgeführt – je nach ausgewählten Modulen. Das Beratungsprodukt wird nach lklus-Tarif (derzeit € 50,- pro Stunde) verrechnet – Verrechnung im ¼-Stunden-Takt.

#### Weitere Hilfestellung bietet folgende Literatur:

- Rechtliche Aspekte bei Urlaub am Bauernhof
- Urlaub am Bauernhof von A bis Z  
Beide Broschüren sind auf der Website der LK Österreich unter folgendem Link zu finden: <https://www.lko.at/publikationen+2400++2548420>
- SVS Broschüre „Bäuerliche Nebentätigkeiten I“: Im Unterpunkt „Versicherung & Beitrag“ auf der SVS Website zu finden.
- SVS Broschüre „Besserer Schutz für Ihre Kinder – Tipps für eine kindgerechte Umgebung“: Im Unterpunkt „Sicherheitsberatung“ auf der SVS Website zu finden.  
Beide Broschüren sind auf der Website der SVS unter folgendem Link zu finden: <https://www.svs.at/cdscontent/?contentid=10007.816771>
- Bildungs- und Beratungsbroschüre von Urlaub am Bauernhof  
*Hinweis: Jedes Jahr wird in Zusammenarbeit mit dem LFI Steiermark eine Auswahl an verschiedenen Kursen im Bereich der Vermietung angeboten. Ein regelmäßiger Besuch von Weiterbildungsveranstaltungen wird empfohlen.*
- Kriterienkatalog Bauernhof, Landhof, Winzerhof, Almhütte oder Spezialkonzept von Urlaub am Bauernhof unter [kategorisierung.urlaubambauernhof.at](http://kategorisierung.urlaubambauernhof.at)
- Infoblatt: Unsere Tipps für Ihre Zimmermappe