

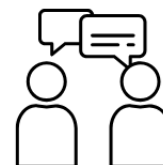
Grundidee Vermietung

- **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, Barrierefreiheit und Brandschutz



• Steuerrecht

Einkünfte der Land- und Forstwirtschaft; Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung; Einkünfte aus Gewerbebetrieb

• Sozialrecht

SV-Pflicht nach dem BSVG; Beitragsgrundlage

• Gewerberecht

Privatzimmervermietung; bloße Raumvermietung; gewerbliche Vermietung

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



Gästeinformappe

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.

Planungsphase

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

- Umfassende Beratung mit Informationen zu rechtlichen Rahmenbedingungen, Meldungs- und Aufzeichnungspflichten sowie Marketing- und Fördermöglichkeiten, etc.
- Die Beratung findet im Büro oder 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).

☐

Kontakt: Fachberaterinnen der LK Steiermark

- Dipl.-Päd. Ing. Maria Habertheuer, 0664/602596-5133 und maria.habertheuer@lk-stmk.at
 - Ines Pomberger, BSc., 0664/602596-5615 und ines.pomberger@lk-stmk.at
-

Ressourcenplanung

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

☐

Raumordnung und baurechtliche Beratung

- Beachtung der Raumordnung (Bauen im Freiland, Nutzungen, Widmungen)
- Einholung einer Baubewilligung, Nutzungsbewilligung, Widmung
- Bei Bedarf Inanspruchnahme einer baurechtlichen Beratung

☐

Kontakt: Baurechtsexperte der LK Steiermark

- Ing. Mag. Simon Gerhardter: 0316 8050 1243 und simon.gerhardter@lk-stmk.at
-

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

☐

Bauberatung

- Für die Erstellung von Plänen für Neu-, Um- oder Zubauten
- Barrierefreiheit und Brandschutz

Kontakt: Bauberatung der LK Steiermark

- Ing. Manfred Eder: 0316 8050 1436 und 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
 - **ACHTEN auf** Einkunftsart und deren steuerliche sowie rechtliche Auswirkungen!

Kontakt: 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

☐

Sozialrechtliche Beratung

- SV-Pflicht nach dem BSVG (Bäuerlichen Sozialversicherungsgesetz) oder SV-Pflicht nach dem GSVG (Gewerblichen Sozialversicherungsgesetz)
- Beitragsgrundlagenermittlungen

Kontakt: 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

☐

Gewerberechtliche Beratung

- Abgrenzung und Möglichkeiten der Vermietung laut Gewerberecht

Kontakt: Gewerberechtsexpert:innen der LK Steiermark

- Mag. Renate Schmoll, 0316/8050 – 1250, reate.schmoll@lk-stmk.at

☐

Marketingplanung

- Erstellung eines Marketingkonzeptes
- Vertriebskanäle: Tourismusverband, Mitgliedschaften, Internetplattformen
- Zielgruppenansprache durch gezielte Werbung
- Umsetzung einer Hoflinie
 - Fokus auf Hauptzielgruppe
 - Einheitliches Erscheinungsbild
 - Einheitliche/s Farbe/Farbkonzept, Logo

☐

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 LK-Fachberaterin buchen.

☐

Bau- / Renovierungsphase

Entwicklung des Angebotes

- Unter Berücksichtigung der steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen
- Optimale Nutzung der vorhandenen Ressourcen (kreative Gestaltung der Außen- und Innenbereiche, Erlebnis Bauernhof miteinfließen, Erkennung von Trends und Chancen, Findung von Kooperationen, etc.)
- 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 Fachberaterinnen analysieren Ihre Kosten der Vermietung und geben aufgrund dessen eine Preisempfehlung ab.

☐

Erstellung einer Gästefomappe

- 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.
- ➔ **Hinweis:** Hilfestellung liefert die LK-Fachberatung im Modul 2 des Betriebschecks bei der Erstellung der Gästefomappe.

☐

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
- Kontaktaufnahme zu örtlichen Tourismusverband
- Internetauftritt: eigene Website, Hofseite des Landesverband Urlaub am Bauernhof, 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/Internettexte
- ➔ **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 – Aushang dieser!
- Inanspruchnahme einer SVS Sicherheitsberatung

Kontakt: SVS – Regionalbüro Steiermark, Körblergasse 115, 8010 Graz
Tel. 050 808 808, www.svs.at

☐

Abrechnung der Förderung am Ende der Bauphase

- Kontaktaufnahme mit zuständigem/er Förderberater:in
 - Auf Vollständigkeit der Unterlagen achten!

☐

Absolvierung einer Hygiene- und Allergenschulung bei Angebot einer Verpflegung

- Vermieter:innen die ihren Gästen eine Verpflegung anbieten und sozusagen mit Lebensmitteln hantieren, müssen regelmäßig eine Lebensmittelhygiene- und einmalig eine Allergenschulung absolvieren.
 - **Lebensmittelhygieneschulung:** Absolvierung alle drei 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 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, richtige Rechnungslegung
 - **ACHTUNG** auf Aufzeichnungs- und Dokumentationspflichten
- Entscheidung für ein Registrierkassensystem, sofern eine Registrierkassenpflicht besteht

☐

Meldung der Einkünfte

- **ACHTEN** auf steuerliche Unterschiede nach Einkunftsart
- Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft
 - Der/Die Betriebsführer:in hat An- und Abmeldungen einer land-/forstwirtschaftlichen 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 ans Finanzamt
- Einkünfte aus dem Gewerbe ans Finanzamt

☐

Meldung der Nächtigungen

- An die Gemeinde mittels Meldezettel sowie Einhebung der Nächtigungsabgabe
- Abholung von Meldezetteln bei der Gemeinde für die Erfassung der Gäste
- Abklärung der Höhe der Nächtigungsabgabe, Achtung: regionale Ausnahmen!

☐

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) bei Mitgliedschaft Urlaub am Bauernhof

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

Kontakt: Urlaub am Bauernhof Steiermark, 0316/8050 - 1291, uab@lk-stmk.at

- ➔ **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

- Zielgruppengerechte Nutzung von Plattformen und Medien
- Regelmäßige Wartung der Preise und Verfügbarkeiten auf Plattformen
- Kommunikation authentischer Erlebnisse

☐

Beratungsleistungen Betriebscheck

Unser Angebot

- Bauernhof und Ausstattung am Hof
- Erlebnisqualität und Information rund um den Urlaub
- Service und zusätzliche Dienstleistungen
- Angebotserweiterung - auch außerhalb der Hauptsaison
- Marketing- und Werbemaßnahmen kompetent einsetzen
- 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 Iplus-Tarif (derzeit € 50, – pro Stunde) verrechnet – Verrechnung erfolgt 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 <https://www.lko.at/publikationen+2400++2548420>
- Merkblätter zu unterschiedlichen Themen auf der Website ihrer Bezirkskammer
- 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.
- SVS Broschüre „Bäuerliche Nebentätigkeiten I“: Im Unterpunkt „Versicherung & Beitrag“ auf der SVS Website zu finden.
- Kriterienkatalog Bauernhof, Landhof, Winzerhof, Almhütte oder Spezialkonzept von Urlaub am Bauernhof unter: kategorisierung.urlaubambauernhof.at/Home/Fragebogen



Impressum

Für das Gesamtkonzept: Ines Pomberger, Bsc

Für den Inhalt: Dipl.-Päd. Ing. Maria Habertheuer, Ines Pomberger, Bsc, Mag. Astrid Schoberer-Nemeth

Stand: April 2025