



Merkblatt von der Privatzimmervermietung zum Gewerbe

(c) Daniel Gollner



Privatzimmervermietung im Rahmen der LuF

Im Rahmen der häuslichen Nebenbeschäftigung kann jeder Privatzimmervermieter bis zum Ausmaß von 10 Betten im Hausverband ausüben, ohne eine Gewerbeberechtigung dafür zu benötigen. Dazu dürfen nur familieneigene Arbeitskräfte eingesetzt werden, es darf sich nicht um die Haupterwerbsquelle handeln und die Verabreichung von Speisen an Gäste ist eingeschränkt möglich. Eine Unterordnung unter die häusliche Tätigkeiten ist erforderlich.

Wird jedoch das Ausmaß dieser Tätigkeit überschritten (z. B. mehr als 10 Betten, erweiterte Leistungen wie Wellnessanlagen), gilt die Vermietung als gewerbliche Tätigkeit.

Grundsätzlich legt die Gewerbeordnung (GeWo) als Bundesgesetz fest, welche Tätigkeiten als Gewerbe gelten, welche von der GeWo ausgenommen sind und regelt die Erlangung von Gewerbeberechtigungen.



Gewerbearten

Freies Gewerbe in der Vermietung:

- max. 10 Betten
- Verabreichung von Speisen & Getränken an Gäste (mit Einschränkung)
- Möglichkeiten für Wellnessangebote, Fremdarbeitskräfte und Immobilien welche nicht zum Hausverband gehören

Reglementiertes Gewerbe

Gastronomie/Hotellerie:

- umfangreiche Angebote und Ausstattung möglich
- benötigt bei der Gewerbeanmeldung einen **Befähigungsnachweis** (Ausbildung)



Chancen der gewerblichen Vermietung

- Erweiterung des Angebots: Wellness, Freizeitprogramme, mehr als 10 Betten
- Vollwertiger Betriebszweig unabhängig von der Land- und Forstwirtschaft (eigene Sozialversicherung, etc.)



Neben allen Vorteilen der gewerblichen Vermietung steigen auch Vorschriften, Bürokratie und Auflagen. Eine weitere Pflichtversicherung zur WKO, sowie der Beitritt zur WKO ist erforderlich. Es kommen unterschiedlichste Attest- und Kontrollkosten hinzu.



Raumordnung und baurechtliche Voraussetzungen

Grundsätzlich ist eine **Betriebsanlagengenehmigung** für gewerbliche Betriebsanlagen erforderlich. Unter Umständen kommen Ausnahmen zur Anwendung (z.B. bis 30 Betten, keine Wellnesseinrichtungen, nur Imbiss / Frühstück). Jedenfalls sind die einschlägigen bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Darüber hinaus sind auch brandschutzrechtliche Vorgaben sowie lebensmittel- und hygienerechtliche Vorschriften, ebenso wie einschlägige Normen zu Barrierefreiheit, zu berücksichtigen.

- **Widmung & Bauordnung:** Abklärung, ob die angestrebte Gebäudenutzung und etwaige geplante bauliche Änderungen aufgrund des konkreten Flächenwidmungsplanes zulässig sind.
- **Baurechtliche Erfordernisse:** Abklärung betreffend der Erforderlichkeit eines baurechtlichen Verfahrens (Ansuchen um Baubewilligung, Meldung eines Bauvorhabens, etc.)
- Vorgaben betreffend Parkplätze, Brandschutz, Fluchtwege und Barrierefreiheit.



Gewerberechtliche Betriebsgründung

Die Anmeldung erfolgt bei der zuständigen Gewerbebehörde (Bezirkshauptmannschaft, Magistrat) oder online über das Unternehmensserviceportal (USP).

Aufgrund der Gewerbebeanmeldung prüft die Bezirksverwaltungsbehörde, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausübung eines reglementierten oder freien Gewerbes vorliegen.

Durch die Gewerbebeanmeldung ist man per Gesetz Mitglied der Wirtschaftskammer. An diese ist die sogenannte Grundumlage zu entrichten.

Die **Kontaktaufnahme mit der Wirtschaftskammer** wird spätestens vor diesem Zeitpunkt empfohlen.



Steuerrecht

Die Gewinnermittlung bei der gewerblichen Zimmervermietung erfolgt grundsätzlich mittels Einnahmen/Ausgabenrechnung. Die Gewinne unterliegen mit allfälligen anderen Einkünften dem Einkommensteuertarif.

Die Kleinunternehmerpauschalierung kann angewendet werden.

Die Umsätze aus der Vermietung unterliegen der Regelbesteuerung, die Kleinunternehmerbefreiung kann in Anspruch genommen werden.



Sozialversicherung

Eine Pflichtversicherung bei der SVS wird bei Finanzmeldung ausgelöst. Die Beiträge für die Kranken- und Pensionsversicherung sowie die Selbständigenvorsorge werden auf Basis der Einkünfte laut Einkommensteuerbescheid berechnet. Bei geringen Einkünften und Berufsanfängern werden die Beiträge von einer Mindestbeitragsgrundlage vorgeschrieben und gegebenenfalls nachbemessen. Der Unfallversicherungsbeitrag ist ein fixer Betrag.



Kostenüberblick

Gewerbebeanmeldung: keine Gebühren und Abgaben - kostenlos

Laufende Kosten:

- Beiträge zur Wirtschaftskammer (Kammerumlage)
- Beiträge zur SVS nach dem GSVG
- Betriebshaftpflichtversicherung

Optionale Kosten:

- evtl. Kosten für Steuerberatung, Buchhaltung
- evtl. Anlagengenehmigungen oder Umbauten (z. B. Brandschutz, Hygieneauflagen)



Die wichtigsten Schritte im Überblick

- Kontakt mit der Baubehörde
- Betriebsanlagengenehmigung - Informationen und Beratung einholen
- Informationen zum Befähigungsnachweis einholen
- Steuerberatung vereinbaren
- Beratung Gründerservice der WKO
- Gewerbe anmelden
 - Meldung bei der Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen
 - Anzeige an das Finanzamt
 - Betriebsstandort bei der Gemeinde melden
 - Informationen über notwendige Versicherungen (Haftpflicht) einholen



Beratungsangebot der LK Stmk

Fachberatung Urlaub am Bauernhof, LK Stmk
Hamerlinggasse 3, 8010 Graz

0316/8050-1414

Beratung durch die Abteilung Recht, LK Stmk
Vermittlung: +43 316 8050 1247



Weiterführende Informationen

Wirtschaftskammer Steiermark
Gründerservice
www.wko.at/stmk/gruendung



Kontakt Landwirtschaftskammer Steiermark

Fachberatung bäuerliche Vermietung

Obersteiermark

Dipl.-Päd. Ing. Maria Habertheuer

Tel.: 03612/22531-5133, maria.habertheuer@lk-stmk.at

Süd-, Ost- und Weststeiermark

Melanie Pirker

Tel.: 03172/2684-5615, melanie.pirker@lk-stmk.at

Impressum Für das Gesamtkonzept: Dipl.-Päd. Ing. Maria Habertheuer

Für den Inhalt: Dipl.-Päd. Ing. Maria Habertheuer, Mag. Astrid Schoberer-Neméth
Rechtsabteilung, LK Steiermark

Stand: November 2025