1. Rechtliche Rahmenbedingungen in der bäuerlichen Vermietung

Im Rahmen der bäuerlichen Vermietung müssen diverse Rechtsgrundlagen berücksichtigt werden, die nachstehend angeführt und näher erläutert werden:

Für die bäuerliche Vermietung bzw. Urlaub am Bauernhof gibt es keinen juristischen Begriff. Die Überlassung von Räumen zu Vermietungszwecken kann daher auf vier verschiedene Arten erfolgen:

- Reine Wohnraumvermietung
- Privatzimmervermietung als häuslicher Nebenerwerb
- Beherbergung: Freies Gastgewerbe gem. § 111 Abs. 2 Z 4 GewO 1994
- Beherbergung: Reglementiertes Gastgewerbe gem. § 94 Z 26 GewO 1994

1.1. Reine Wohnraumvermietung (Ferienwohnungen, Almhütten)

Bei dieser Form der Vermietung wird eine in sich geschlossene Räumlichkeit den Gästen ohne Dienstleistung und Verpflegung vermietet. Dazu zählt die Vermietung von Ferienwohnungen und/ oder Almhütten.

Sobald diverse Leistungen dem Gast gegenüber erbracht werden oder dieser verpflegt wird, handelt es sich um eine gewerbliche Tätigkeit und die Vermietung kann nicht mehr im Rahmen der reinen Wohnraumüberlassung angeboten werden.

Steuerrechtlich sind die Einkünfte aus der reinen Wohnraumvermietung den Einkünften aus der Vermietung und Verpachtung zuzurechnen. Die Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung sind mittels eigener Einnahmen-Ausgaben-Rechnung beim jeweiligen Finanzamt geltend zu machen. Diese Einkünfte unterliegen keiner Registrierkassenpflicht. Es gilt jedoch die Belegerteilungspflicht.

Weiters unterliegen die Einnahmen aus der Vermietung und Verpachtung der Umsatzsteuer. Folgende Umsatzsteuer ist dabei zu berücksichtigen:

<u>Umsatzsteuersätze Ferienwohnung/ Almhütte</u>

Leistung	Letztverbraucher	Unternehmer	Regelbesteuert
Anzahlung/ Vorauszahlung	10% oder 0% bei Kleinunternehmer	10% oder 0% bei Kleinunternehmer	10% oder 0% bei Kleinunternehmer
Übernachtung	13% oder 0% bei Kleinunternehmer	13% oder 0% bei Kleinunternehmer	13% oder 0% bei Kleinunternehmer
Endreinigung	10% oder 0% bei Kleinunternehmer	10% oder 0% bei Kleinunternehmer	10% oder 0% bei Kleinunternehmer

Es besteht auch die Möglichkeit zur unechten Steuerbefreiung für Kleinunternehmer (Kleinunternehmerregelung), bei der keine Umsatzsteuer verrechnet werden muss.

1.2. Privatzimmervermietung

Laut Artikel III der Bundes-Verfassungsgesetzesnovelle 1974, BGBl. Nr. 444/1974 gehört die Privatzimmervermietung nicht zu den Angelegenheiten des Gewerbes im Sinne des Art. 10 Abs. 1 Z 8 des Bundes-Verfassungsgesetz. Die Privatzimmervermietung zählt zur häuslichen Nebenbeschäftigung und liegt dann vor, wenn es sich um eine im Vergleich zu den anderen häuslichen Tätigkeiten dem Umfang nach untergeordnete Erwerbstätigkeit handelt.

Im Rahmen der Privatzimmervermietung können max. 10 Betten mit Zusatzbetten inklusive Dienstleistungen vermietet werden. Auch können Speisen und Getränke verabreicht werden, wobei dies nur zu im Voraus bestimmten Zeiten erfolgen darf und es darf keine Auswahlmöglichkeit bestehen. Das Verabreichen von alkoholischen Getränken mit Ausnahme von in der Landwirtschaft erzeugten alkoholischen Getränken ist nicht erlaubt.

Wird die Bettengrenze mit 10 Betten überschritten oder werden über den Umfang der Nebenleistungen hinaus Leistungen dem Gast angeboten, stellt die Vermietung eine gewerbliche Tätigkeit dar und kann nicht mehr im Rahmen der Privatzimmervermietung angeboten werden.

Die Privatzimmervermietung wird steuerrechtlich den Einkünften der Land- und Forstwirtschaft zugerechnet. Die Gewinne sind mittels Einnahmen-Ausgaben-Rechnung aufzuzeichnen.

Die Einnahmen aus der Privatzimmervermietung sind ab 01. Mai 2016 mit 13% Umsatzsteuer für die Übernachtung und mit 10% Umsatzsteuer für das Frühstück belastet und fallen nicht in die Pauschalierung des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes. Folgende Umsatzsteuersätze sind im Rahmen der Privatzimmervermietung zu berücksichtigen:

Umsatzsteuersätze Privatzimmervermietung

Leistung	Letztverbraucher	Unternehmer	Regelbesteuert
Anzahlung/ Vorauszahlung	13%	13%	13%
Übernachtung	13%	13%	13%
Frühstück	10%	13%	13%
Endreinigung	13%	13%	13%

Auch unterliegt die Privatzimmervermietung der Registrierkassen und Belegerteilungspflicht.

1.3. Gewerbliche Vermietung

Gemäß Gewerbeordnung wird eine Tätigkeit dann gewerbsmäßig ausgeübt, wenn sie selbständig, regelmäßig in einer Absicht betrieben wird, einen Ertrag oder sonstigen wirtschaftlichen Vorteil zu erzielen.

Unabhängig von der Gewinnerzielungsabsicht liegt eine gewerbliche Tätigkeit auch vor, wenn bei der Privatzimmervermietung mit Dienstleistung die Höchstzahl von zehn Betten überschritten wird oder im Rahmen der reinen Wohnraumüberlassung (Vermietung von Ferienwohnungen/ Almhütten) Verpflegung oder Dienstleistungen angeboten werden.

Sobald eine gewerbliche Tätigkeit erreicht ist, wird die Vermietung als Beherbergung bezeichnet. Dabei kann zwischen zwei Arten der Beherbergung unterschieden werden:

- Freies Gastgewerbe gem. § 111 Abs. 2 Z 4 GewO 1994

- Reglementiertes Gastgewerbe gem. § 94 Z 26 GewO 1994

Das freie Gastgewerbe kann mit maximal 10 Gästebetten, welche zur Vermietung zur Verfügung stehen, ausgeübt werden. Zusätzlich darf im Rahmen des freien Gastgewerbes das Frühstück, kleine (auch warme) Imbisse, der Ausschank von nicht alkoholischen Getränken und von Bier in handelsüblich verschlossenen Gefäßen sowie von gebrannten geistigen Getränken als Beigabe zu diesen Getränken an die Gäste verabreicht werden. Auch ist der Einsatz von Fremdpersonal möglich.

Werden mehr als 10 Fremdenbetten angeboten und/oder dem Gast mehr als die vorgenannten Dienstleistungen angeboten, ist ein Gewerbeschein für das reglementierte Gastgewerbe (=Hotel) erforderlich.

Für beide Gastgewerbe müssen persönliche Voraussetzungen (betreffend der Person) und bestimmte sachliche Voraussetzungen (betreffend den Standort bzw. die Betriebsanlage) erfüllt werden.

1.4. Vertragsrecht – Allgemeine Geschäftsbedingungen der Hotellerie

Erfolgt eine Buchung durch den Gast, kommt ein Beherbergungsvertrag zwischen VermieterIn und Gast zustande. Ein Vertrag ist dabei ein zweiseitig verbindliches Rechtsgeschäft, welches die Rechte und Pflichten der Vertragspartner regelt. Dieser kann mündlich, schriftlich oder schlüssig (Gestik und Zeichen) abgeschlossen werden.

Nur jene Rechte und Pflichten, die vor Vertragsabschluss definiert wurden, werden Vertragsinhalt: Beispielsweise kann auf die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Hotellerie verwiesen werden. Dies ist ein Vertragswerk, welches das Verhältnis zwischen VermieterIn und Gast in Österreich regelt. Hier werden diverse Spielregeln zum Beispiel zu den Stornobedingungen, zur Tierhaltung oder auch zur Haftung festgehalten. Die konkreten Inhalte der ÖHVB sind unter http://www.hotelverband.at/down/AGBH_061115.pdf nachzulesen.

Es ist daher besonders wichtig, dass im Rahmen der Anfragenbeantwortung sämtliche Leistungen, Rechte und Pflichten geklärt werden, damit diese Vertragsinhalt werden.

1.5. Reiserücktritt-Storno und Reiserücktrittsversicherung

Beruft sich der Gastgeber im Rahmen des Beherbergungsvertrages auf die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Hotellerie gibt es eine klare Regelung hinsichtlich Reiserücktritt-Storno. Bei kurzfristigen Stornierungen wird somit ein Teil des Buchungspreises dem Gastgeber rückerstattet.

Auch sollte der Gast auf die Möglichkeit einer Reiserücktrittsversicherung hingewiesen werden. Siehe dazu beispielhaft: www.reiseversicherung.de; http://www.uniqa.at/uniqaat/cms/privatkunden/reiseversicherung/Reiseversicherung.de.xhtml

1.6. Belegerteilungspflicht

Ab 1. Jänner 2016 besteht für jeden Betrieb der Barzahlungen entgegen nimmt, die Verpflichtung einen Beleg auszustellen. Dieser muss dem Käufer ausgehändigt werden. Belege müssen 7 Jahre aufbewahrt werden. Ausnahmen der Belegerteilungspflicht sind nicht aufzeichnungsfähige Umsätze.

1.7. Sozialversicherung

Ob eine Sozialversicherungspflicht vorliegt, ist abhängig von der Art der Vermietung.

Die Privatzimmervermietung im Rahmen der häuslichen Nebenbeschäftigung unterliegt seit 2004 der Beitragspflicht der bäuerlichen Sozialversicherung. Die Bruttoeinnahmen aus der Privatzimmervermietung müssen dabei bis zum 31. März des Folgejahres der Sozialversicherungsanstalt der Bauern gemeldet werden (formlos oder per Formular). Es besteht ein Freibetrag bis € 3.700,-, darüber hinaus sind Beiträge zu entrichten.

Bei der Vermietung von Ferienwohnungen/ Almhütten besteht keine Beitragspflicht in der gewerblichen Sozialversicherung, da die Einkünfte zu den außerbetrieblichen Einkünften zählen.
Erfolgt die Vermietung als Beherbergung und somit im Rahmen des Gastgewerbes müssen Beiträge der gewerblichen Sozialversicherungspflicht entrichtet werden.

1.8. Meldegesetz, Orts- und Nächtigungstaxe

Laut Meldegesetz 1991 ist jeder Gast, der eine Unterkunft in einem Beherbergungsbetrieb nimmt, unverzüglich, jedenfalls aber innerhalb von 24 Stunden durch ein Gästeblatt anzumelden. Die Meldung muss bei der jeweiligen Gemeinde erfolgen.

Weiters haben die Gemeinden die Möglichkeiten für die Dauer des Aufenthaltes des Gastes eine Orts- und Nächtigungstaxe vorzuschreiben. Diese werden in erster Linie personen- und nächtigungsbezogen eingehoben.

1.9. Urheberrecht/ Recht am eigenen Bild

Das Urheberrecht dient dem Schutz geistigen Eigentums. Es räumt dem Urheber das Recht ein, über die Verwendung des geschaffenen Werkes selbst zu entscheiden. Dabei kann der Urheber bestimmen, ob und wieweit sein Werk (= Literatur, Tonkunst, bildende Kunst, Filmkunst) vervielfältig, veröffentlicht oder bearbeitet wird.

Eine Verletzung des Urheberrechtes besteht, wenn ohne Zustimmung des Urhebers das Werk veröffentlicht wird. Der Urheber kann dann Schadensersatz- oder Unterlassungsansprüche geltend machen.

Auch sollte bei der Veröffentlichung von Bildern darauf geachtet werden, dass das Recht am eigenen Bild gewahrt wird. Sobald ein Bild veröffentlicht wird, muss sichergestellt sein, dass die Interessen der abgebildeten Person nicht verletzt werden. Bitte daher vor Veröffentlichung von Bildmaterial klären, ob die abgebildete Person mit der Veröffentlichung einverstanden ist.

1.10. Hygienevorschriften, Allergenkennzeichnung und Trinkwasser

Werden Lebensmittel Gästen verabreicht, so muss das Lebensmittelrecht Berücksichtigung finden. Weiters muss die Einhaltung der Hygienevorschriften gewährleistet werden und auf allergene Stoffe hingewiesen werden. Es gibt 14 Allergene (Gluten, Schalenfrüchte, Sellerie, Senf, Sesam, Sulfite, Weichtiere, Lupinen, Milch, Soja, Erdnüsse, Fisch, Eier, Krebstiere), die kennzeichnungspflichtig sind. Der Hinweis kann entweder mündlich oder schriftlich erfolgen.

Eigene Trinkwasserquellen müssen von einer zuständigen Behörde (Lebensmittelaufsicht) kontrolliert werden. Die Aufbewahrungspflicht der Gutachten liegt zwischen 5 bzw. 10 Jahre.

1.11. AKM und GIS

AKM steht für: „Staatlich genehmigte Gesellschaft der Autoren, Komponisten und Musikverleger reg. Gen.m.b.H“ und hat die Aufgabe urheberrechtliche Ansprüche zu schützen. Sobald urheberrechtliche Werke verwendet werden, muss eine AKM-Abgabe geleistet werden. Beispiele hierfür sind Veranstaltungen, allgemein öffentliche Räume mit Musik (Aufenthaltsraum), Homepage, Telefonwartemusik, etc..

Im österreichischen Rundfunkgebührengesetz ist geregelt, wann und unter welchen Voraussetzungen für Rundfunkempfangseinrichtungen Melde- und Gebührenpflicht besteht. Grundsätzlich sind alle Geräte mit denen Radio- und/oder Fernsehprogramme empfangen werden können, gebührenpflichtig und deshalb zu melden. Die Gebührenpflicht entsteht unabhängig von der Häufigkeit des Empfangs. Die Höhe der Rundfunkgebühr ist im Rundfunkgebührengesetz festgelegt und kann aktuell auf www.gis.at nachgelesen werden.

1.12. Barrierefreiheit

Seit 01.01.2016 ist das Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz in Kraft, wodurch die Barrierefreiheit in öffentlichen Bereichen sichergestellt werden muss. Dies gilt auch für Urlaub am Bauernhof-Betriebe, Ab-Hof-Verkauf/Hofläden von Direktvermarktern und Buschenschanken.

Gemäß dem Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz muss der Zugang zu Gütern und Dienstleistungen behinderten Personen ermöglicht werden. Dies bedeutet, dass Gebäude auch für körperlich, intellektuell, psychisch oder sinnesbehinderte (blind, taub, stumm) Menschen ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sein müssen.

Nur wenn die Beseitigung von Barrieren mit unverhältnismäßig hohen Kosten und Aufwendungen verbunden und daher unzumutbar ist, liegt keine Diskriminierung vor. Aufgrund des Bundes-Behindertengleichstellungsgesetzes kann ein beeinträchtigter Mensch, der sich diskriminiert fühlt, schadenersatzrechtliche Ansprüche geltend machen.

1.13. Versicherungen

Grundsätzlich ist der Gastgeber dann schadenersatzpflichtig, wenn ein Verstoß gegen gesetzliche oder vertragliche Verpflichtungen zur Last gelegt werden kann.

Eine Absicherung bietet die betriebliche Haftpflichtversicherung (Befriedigung berechtigter Schadenersatzansprüche, Abwehren von unberechtigten Schadensersatzansprüchen) und eine zusätzliche Privathaftpflichtversicherung (Deckung von Schäden an Dritten). Die Versicherungsleistungen sind betriebsindividuell zu klären.