

---

**1583/A(E) XXVII. GP**

---

**Eingebracht am 17.05.2021**

**Dieser Text wurde elektronisch übermittelt. Abweichungen vom Original sind möglich.**

## **ENTSCHLIESSUNGSANTRAG**

des Abgeordneten Mag. Gerald Hauser

und weiterer Abgeordneter

**betreffend touristische Vermietung - Tohuwabohu beenden / nachvollziehbare, praktikable einfache Strukturen schaffen**

Die touristischen Vermieter, Privatvermieter bäuerlich und nicht bäuerlich, Vermieter mit „mehr als 10 Betten“ und die gewerblichen Vermieter, leisten einen wichtigen Beitrag zur tourismuswirtschaftlichen Entwicklung unseres Landes.

In etwa 40.000 Privatvermieterinnen und -vermieter mit bis zu den 10 Gästebetten zeichnen für einen Nächtigungsanteil von über 21 Millionen pro Jahr. Das ist fast ein Fünftel aller in Österreich erzielten Nächtigungen. Alle Privatvermieterbetriebe mit insgesamt über 300.000 Gästebetten stellen in Summe ca. 2/3 aller Beherbergungsbetriebe Österreichs.

In den letzten Jahren fand innerhalb der Privatvermietung ein großer Strukturwandel statt – vom klassischen Privatzimmer hin zur komfortablen familiengerechten Ferienwohnung/Ferienappartement.

Gerade die Covid-19 Krise hat einmal mehr offengelegt, wie vielfältig und undurchschaubar die verschiedenen Varianten der touristischen Vermietung sind.

So gibt es sowohl hinsichtlich des Erfordernisses von Gewerbeberechtigungen aber auch der jeweiligen anzuwendenden Einkunftsart gemäß Einkommensteuergesetz sehr unterschiedliche Modelle der Vermietung, die zu jeweils unterschiedlichen Rechtsfolgen und damit auch Ungerechtigkeiten führen können, wie nachfolgend dargelegt:

Gem. Art. III der Bundesverfassungsgesetznovelle 1974 (BGBl. 444/1974) zählt die Privatvermietung dann nicht zu den Angelegenheiten des Gewerbes im Sinne des Art. 10 Abs. 1 B-VG und ist somit dann nicht Bundessache in Gesetzgebung und Vollziehung, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ zu treffen:

- Ausübung der Privatvermietung durch gewöhnliche Mitglieder des eigenen Hausstandes
- Ausübung der Privatvermietung als häusliche Nebenbeschäftigung
- Vermietung von nicht mehr als 10 Gästebetten

Erfolgt die Zimmervermietung im dargestellten Rahmen, so ist diese hinsichtlich der Gesetzgebung Ländersache.

**Dieser Text wurde elektronisch übermittelt. Abweichungen vom Original sind möglich.**

Aufgrund der angeführten kompetenzrechtlichen Zuweisung der Kompetenz der Privatvermietung an die Länder wurden in einigen Ländern entsprechende Landesgesetze beschlossen:

- OÖ: Tourismusgesetz 1990
- Tirol: Privatzimmervermietungs-gesetz 1959
- In Salzburg wurde ein entsprechendes Gesetz mit 2003 aufgehoben.

§ 2 Abs. 1 Z 9 GewO normiert, dass die „nach ihrer Eigenart und ihrer Betriebsweise in die Gruppe der häuslichen Nebenbeschäftigung fallenden und durch die gewöhnlichen Mitglieder des eigenen Hausstandes betriebenen Betriebszweige“ **NICHT** unter den Anwendungsbereich der Gewerbeordnung fallen.

Ein häuslicher Nebenerwerb liegt nur dann vor, wenn es sich um eine im Vergleich zu anderen häuslichen Tätigkeiten untergeordnete Gewerbstätigkeit handelt.

Darüber hinaus leitet sich aus der Notwendigkeit der häuslichen Tätigkeit ab, dass die Privatvermieterin bzw. der Privatvermieter im Hausstand wohnt, in welchem sich die zu vermietenden Zimmer befinden.

Die Verabreichung von Speisen (ohne Auswahlmöglichkeit zu im Voraus bestimmten Zeiten) sowie nichtalkoholischer Getränke ist im Rahmen der Privatvermietung ebenso zulässig.

Ist dies nicht erfüllt, dann ist § 111 Abs. 2 Z 4 GewO anzuwenden:

„§ 111. (2) Keines Befähigungsnachweises für das Gastgewerbe bedarf es für

(...)

4. die Beherbergung von Gästen, wenn nicht mehr als zehn Fremdenbetten bereitgestellt werden, und die Verabreichung des Frühstücks und von kleinen Imbissen 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,“

Werden mehr als 10 Gästebetten angeboten und/oder dem Gast mehr als die vorgenannten Nebenleistungen angeboten, wäre ein Gewerbeschein für das reglementierte Gastgewerbe (§ 94 Z 26 GewO) erforderlich.

Darüber hinaus unterscheiden sich touristische Privatvermieter auch hinsichtlich der jeweils anzuwendenden Einkunftsart. So versteuern touristische Privatvermieter ihre Einkünfte in der Regel nach § 28 Einkommensteuergesetz (EStG).

Bei gewerblichen touristischen Vermietern wiederum richtet sich die Einkunftsart nach der Anzahl der zu vermietenden Appartements.

So fällt ein gewerblicher touristischer Vermieter mit einem Appartementhaus mit vier Appartements mit bis zu 29 Betten nicht unter die Einkunftsart: „Gewerbebetrieb“ gemäß § 23 EStG. Denn die Voraussetzung für Einkünfte aus Gewerbebetrieb liegen laut Bundesministerium für Finanzen erst ab einer Anzahl von fünf Appartements vor, darunter sind die entsprechenden Einkünfte solche aus „Vermietung und Verpachtung“ gemäß § 28 EStG.

Damit nicht genug gibt es noch jene große Gruppe von Betrieben, die aufgrund der Bettenanzahl nicht als Privatvermieter gelten, da sie mehr als 10 Betten vermieten, aber auch kein Gewerbebetrieb sind, da sie aufgrund der geringen Bettenanzahl kein Gewerbe angemeldet haben. Dieser Umstand wurde bisher von den Behörden stillschweigend toleriert, da ja alle Abgaben geleistet wurden, und daher die Inhaber dieser Betriebe davon ausgegangen sind, dass alles in Ordnung sei.

Da für die Ermittlung der Bettenanzahl auch mögliche „Zusatzbetten“ auf Couchen, oder ein Kinderbett etc. gezählt werden und nicht nur die fixen Betten gezählt werden, ist eine Erhöhung der Bettenanzahl bei der touristischen Privatvermietung auf 15 Betten erforderlich. Dies auch deshalb, weil mit der Ausstattung einer Ferienwohnung mit einer Ausziehcouch etc. auch eine Qualitätssteigerung verbunden ist. Gerade bei der Abwicklung von Entschädigungszahlungen für behördlich geschlossene Betriebe hat sich herausgestellt, dass viele Privatvermieter um eine Entschädigung „umgefallen“ sind, da sie mehr als 10 Betten vermietet haben, da ja auch nicht fixe Betten bei der Ermittlung der Bettenanzahl durch die AMA herangezogen wurden!

Im Sinne der Schaffung von Klarheit, Nachvollziehbarkeit sowie Rechtssicherheit ist es aus Sicht der unterfertigten Abgeordneten dringend erforderlich, die oben dargestellten unterschiedlichen Varianten der touristischen Vermieter nachvollziehbar zu vereinheitlichen und in der österreichischen Rechtsordnung abzubilden.

Daher stellen die unterfertigten Abgeordneten nachstehenden

### **Entschließungsantrag**

Der Nationalrat wolle beschließen:

Die Bundesregierung wird aufgefordert, die entsprechenden Maßnahmen zu setzen bzw. dem Nationalrat eine Regierungsvorlage zuzuleiten, mit der nachfolgende Kategorien für touristische Vermieter geschaffen werden:

1. Kategorie: touristische Privatvermieter, bäuerlich und nicht bäuerlich, ohne Gewerbe bei Vermietung von Zimmern/Ferienwohnungen und/oder bis zu 15 Betten, Abrechnung mit § 28 EStG
2. Kategorie: gewerbliche touristische Vermieter von 16 bis 30 Betten bzw. fünf Ferienwohnungen/Appartements („Kleingewerbe“), Abrechnung mit § 28 EStG.
3. Kategorie: gewerbliche touristische Vermieter ab 30 Betten.“

In formeller Hinsicht ersuchen die unterfertigten Abgeordneten um Zuweisung dieses Antrages an den Tourismusausschuss.