

Verantwortlichkeiten für Vermieter

([English version here](#))

Wir haben diese Seite zusammengestellt, um Sie über die Verantwortlichkeiten zu informieren, denen Sie als Vermieter möglicherweise nachkommen müssen, wenn Sie Ihre Unterkunft in Österreich anbieten möchten.

Bitte beachten Sie, dass diese Seite keine Rechtsberatung darstellt und nicht rechtlich bindend ist. Wir empfehlen Ihnen daher immer, selbst zu recherchieren (insbesondere durch Erkundigungen bei der Verwaltungsbehörde Ihrer Stadt oder Gemeinde) und sich über mögliche Aktualisierungen zu informieren, um sicherzustellen, dass sich die Gesetzeslage nicht vor Kurzem geändert hat.

In Österreich können Vorschriften für das ganze Land gelten oder je nach Bundesland oder Gemeinde variieren. Zu den Vorschriften können Registrierungsanforderungen, Meldepflichten, Steuerauflagen und/oder Anforderungen im Rahmen der Gewerbeordnung zählen. Wie empfehlen außerdem, alle Mietverträge, Hypotheken, Bauordnungen und Gemeindevorschriften zu prüfen, um sicherzustellen, dass diese keine Einschränkungen in Bezug auf die Vermietung enthalten.

Halten Sie die geltenden Vorschriften unbedingt ein, da bei Nichteinhaltung hohe Strafen drohen.

In diesem Leitfaden finden Sie Informationen zu:

- Österreich (allgemeiner Überblick)
- Salzburg
- Steiermark
- Tirol
- Wien

Österreich (allgemeiner Überblick)

Die folgenden Websites mit Hintergrundinformationen zur Vermietung einer Ferienwohnung in Österreich können hilfreich sein:

- Die Website des zuständigen Bundesministeriums [hier](#); und
- Die Website von Oesterreich.gv.at zum Thema „[Wohnung an Touristen vermieten](#)“

Einige Regeln, die für alle Vermieter von Unterkünften zur Kurzzeitvermietung in Österreich gelten:

Anmeldung von Gästen: Alle Vermieter von Unterkünften zur Kurzzeitvermietung in Österreich sind verpflichtet, ein Gästeverzeichnis zu führen. Jeder Gast muss innerhalb von 24 Stunden nach seiner/ihrer Ankunft dort eingetragen werden. Seit dem 1. November 2023 gibt es neue

Gästeverzeichnisblätter. Noch bestehende Gästeverzeichnisblätter und elektronische Gästebuchsammlungen dürfen bis 1. November 2024 weiterverwendet werden. Weitere Informationen dazu finden Sie auf der Website der Regierung [hier](#).

Gewerbeberechtigung: Je nach Art des von Ihnen geführten Beherbergungsbetriebs benötigen Sie unter Umständen eine Gewerbeberechtigung. Hilfreiche Informationen und Links zur Gewerbebeanmeldung in Österreich finden Sie auf der Seite des Bundesministeriums [hier](#).

Salzburg

Wenn Sie Ihre Unterkunft in Salzburg nicht als Wohnsitz nutzen möchten, benötigen Sie in den meisten Fällen eine Genehmigung der örtlichen Baubehörde. Wenn allerdings die Unterkunft, die Sie vermieten möchten, Ihr Hauptwohnsitz ist und maximal 10 Gäste beherbergen kann (oder maximal drei Wohneinheiten umfasst), benötigen Sie **keine** Genehmigung.

Ist die Unterkunft **nicht** Ihr Hauptwohnsitz, benötigen Sie eine Genehmigung der Baubehörde (siehe Raumordnungsgesetz [hier](#) für weitere Informationen).

Außerdem müssen Sie Ihre Unterkunft zur Kurzzeitvermietung zur Prüfung an das zuständige Finanzamt melden, bevor Sie sie vermieten. Ihre Steuernummer sollte stets in Ihrem Inserat enthalten sein und in Ihrer Unterkunft angegeben sein.

Gäste, die in Salzburg übernachten, sind zur Zahlung einer Ortstaxe verpflichtet (sofern keine Ausnahmen gelten). Gastgeber, die diesen Gästen eine Unterkunft zur Verfügung stellen, sind außerdem verpflichtet, einen Beitrag zum Tourismusförderungsfonds zu leisten. Weitere Informationen dazu finden Sie [hier](#) und im Nächtigungsabgabengesetz [hier](#). Informationen zum Tourismusförderungsfonds finden Sie [hier](#).

Steiermark

Weitere Informationen zur bestehenden Gesetzeslage finden Sie auf der Website des Landes Steiermark [hier](#).

Übernachtungsgäste sind zur Zahlung einer Nächtigungsabgabe verpflichtet (es gelten Ausnahmen, z. B. für Kinder unter 15 Jahren). Gastgeber sind dafür verantwortlich, die Nächtigungsabgabe einzuziehen und an die Stadt abzuführen. Sie müssen sich zunächst steuerlich bei der Stadt registrieren, um die Steuer einzuziehen zu können. Weitere Informationen finden Sie in der gesamten Rechtsvorschrift für das Steiermärkische Nächtigungs- und Ferienwohnungsabgabengesetz [hier](#).

Gastgeber in einer „Tourismusgemeinde“ sind zur Zahlung eines Tourismusinteressentenbeitrags verpflichtet. Sie können sich im Rathaus Ihrer Gemeinde informieren, ob sich Ihre Unterkunft in einer Tourismusgemeinde befindet. Weitere Informationen finden Sie in der gesamten Rechtsvorschrift für

das Steiermärkische Tourismusgesetz [hier](#).

Tirol

Weitere Informationen zu den für Ferienunterkünfte in Tirol geltenden Vorschriften finden Sie im Leitfaden, der auf der Website des Landes Tirol [hier](#) verfügbar ist.

In Tirol sind alle touristischen Übernachtungen steuerpflichtig (sofern keine Befreiung vorliegt). Die Steuern sind pro Person und Nacht zu entrichten und der genaue Betrag variiert je nach Region. Weitere Informationen finden Sie [hier](#) in der gesamten Rechtsvorschrift für das Aufenthaltsabgabegesetz.

Wenn Sie zur Abführung der Aufenthaltsabgabe verpflichtet sind, müssen Sie sich in der Regel bei der örtlichen Tourismusabteilung anmelden, bevor Sie Gästen eine Unterkunft zur Kurzzeitvermietung anbieten können. Weitere Informationen zur Aufenthaltsabgabe finden Sie [hier](#).

Darüber hinaus müssen Sie Ihre Unterkunft zur Kurzzeitvermietung beim Tourismusverband anmelden, der Ihnen eine Registrierungsnummer zuweist. Die richtigen Ansprechpartner für die Anmeldung finden Sie [hier](#).

Möglicherweise benötigen Sie außerdem eine Genehmigung des Bauamtes, bevor Sie Ihre Unterkunft vermieten dürfen: Beachten Sie den ausgewiesenen Verwendungszweck der Unterkunft und prüfen Sie die [entsprechende Bauordnung](#).

Wien

Ausführliche Informationen zu den für Ferienunterkünften geltenden Vorschriften finden Sie [hier](#) auf der Website der Stadt Wien.

Wenn sich Ihre Unterkunft in Wien in einer ausgewiesenen Wohnzone befindet, dürfen Sie sie nicht regelmäßig vermieten. Wird Ihre Unterkunft jedoch hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzt, ist es gestattet, sie gelegentlich und für kurze Zeit zu vermieten. Ob sich Ihre Unterkunft in einer Wohnzone befindet, können Sie im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien ([hier](#) verfügbar) prüfen oder indem Sie Kontakt mit der Servicestelle für Stadtentwicklung aufnehmen (Kontaktdaten [hier](#) verfügbar).

Ab dem 1. Juli 2024 benötigen Sie eine Genehmigung, wenn sich Ihre Unterkunft außerhalb einer Wohnzone befindet und Sie diese für einen Zeitraum von mehr als 90 Tagen/Jahr zur Kurzzeitvermietung anbieten möchten. Für diese Genehmigung ist unter anderem eine schriftliche Einverständniserklärung des Gebäudeinhabers erforderlich, aus der hervorgeht, dass weniger als 50% der Wohneinheiten in Ihrem Gebäude zum Zweck der Kurzzeitvermietung genutzt werden. Eine solche Genehmigung ist bis zu fünf Jahre lang gültig. Wenn sich Ihr Wohnsitz innerhalb einer Wohnzone befindet, können Sie ebenfalls eine Genehmigung beantragen. Die Bedingungen dafür finden Sie [hier](#) in der Bauordnung für Wien.

Wenn Sie Ihren Wohnsitz zur Kurzzeitvermietung anbieten möchten, müssen Sie sich außerdem steuerlich registrieren und regelmäßig eine Ortstaxe abführen. Weitere Informationen dazu finden Sie [hier](#). Die Ortstaxe wird auf Grundlage der Gästeaufenthalte berechnet (es gelten allerdings einige Ausnahmen). Der zu entrichtende Steuerbetrag kann mit dem Wiener Ortstaxenrechner berechnet werden, der [hier](#) verfügbar ist.

Sie sind verpflichtet, die Anzahl der von Ihnen beherbergten Gäste sowie die Anzahl ihrer Übernachtungen jeden Monat an die Stadt Wien zu melden. Mehr Informationen dazu finden Sie [hier](#).

Des Weiteren sind Sie zur Führung eines Gästeverzeichnisses verpflichtet. Darin muss jeder Gast innerhalb von 24 Stunden nach seiner Ankunft angemeldet und nach seiner Abreise wieder abgemeldet werden. Mehr Informationen dazu finden Sie [hier](#).