

Hinweise zur Vermietung von Privatzimmern, Ferienhäusern und Ferienwohnungen



Sie haben Interesse, im „touristischen Sektor“ aktiv zu werden? Sie sind schon als Privatvermieter tätig oder planen, Zimmer zu vermieten? Dann sollten Sie die verschiedenen Rahmenbedingungen wie Gewerbeanmeldung, Erlaubnis- und Steuerpflicht oder auch Möglichkeiten des Marketings und der Preisgestaltung einer Privatzimmervermietung oder einer Ferienhaus-/Ferienwohnungsvermietung kennen und beachten. Gerne sind wir Ihnen dabei behilflich. Im Folgenden haben wir für Sie einige wichtige Informationen zusammengestellt:

Allgemeines

Um erfolgreich als Gastgeber tätig zu sein, sollten Sie einerseits über ein ansprechendes, gepflegtes Angebot verfügen, andererseits sollten Sie selbst aber auch einige Grundvoraussetzungen erfüllen:

- Geduld und Freude beim Umgang mit Menschen
- gepflegtes Erscheinungsbild, Selbstbewusstsein
- Kontaktfähigkeit und Gesprächsbereitschaft
- fachliche Eignung und kaufmännisches Denken
- ansprechender Gesamteindruck der Gästeunterkunft mit gepflegten Außenanlagen, Kinderspieleinrichtungen sowie Abstellmöglichkeiten für PKW

Denn Gastgeber sein ist eine Dienstleistung, bei der Sie es mit ganz verschiedenen Kunden und Partnern zu tun haben werden. Auch sollten Sie sich über die rechtlichen Hintergründe informieren. Hinweise und Tipps finden Sie unter www.deutscher-tourismusverband.de

Überlegen Sie, welche Qualität Ihr Angebot haben soll. Informationen dazu bietet die DTV-Klassifizierung. Für Unterstützung und Beratung wenden Sie sich auch an Ihre Tourismusorganisation vor Ort (Adressen s. Seite 6).

Ihr Angebot sollte sich von anderen unterscheiden und wenn möglich etwas Besonderes darstellen. Was könnte das Besondere an Ihrem Angebot sein?

Stellen Sie unbedingt betriebswirtschaftliche Überlegungen an. Bei welchem Preis und bei welcher Auslastung können Sie Gewinn erzielen? Analysieren Sie Ihr Angebot genau.

Überprüfen Sie, ob Ihre Vorstellungen realistisch sind. Dazu sollten Sie mit Ihrer lokalen/regionalen Tourismusorganisation Kontakt aufnehmen. Fragen Sie z.B. nach möglichen Spezialisierungen und der durchschnittlichen Auslastung in der Region.

Nicht nur Zimmer und Ausstattung kosten Geld. Auch für die Gästegewinnung benötigen Sie ausreichend finanzielle Mittel. So sollten Sie entsprechendes Kapital für die Angebotsentwicklung (z.B. Klassifizierung und Spezialisierung) und ein Marketingbudget zur Verfügung haben. Gerade wenn Sie sich mit einem neuen Produkt auf den Markt begeben, sollten Sie auf keinen Fall beim Marketing sparen.

Zur Mindestinvestition im Marketing gehören: der Eintrag ins lokale bzw. regionale Gastgeberverzeichnis, der hauseigene Internetauftritt, ein Flyer (Kurzinformation) über Ihr Angebot in ausreichender Auflage, Briefpapier und Visitenkarten. Für das

Werbematerial benötigen Sie zudem gute Fotos, auch diese kosten etwas.

Zu guter Letzt sollten Sie sich auf einen professionellen Umgang mit Ihren Gästen vorbereiten, denn auch das ist nicht immer einfach, aber - und das werden Ihnen viele Vermieter bestätigen - es macht Freude!

Begriffsbestimmung

Ein **Ferienhaus** ist ein freistehendes Haus oder ein Reihenhäuser, das jedermann zugänglich ist und in dem Gäste zum vorübergehenden Aufenthalt gegen Entgelt aufgenommen werden.

Eine **Ferienwohnung** ist eine abgeschlossene Einheit innerhalb eines Hauses, in dem zum vorübergehenden Aufenthalt Gäste gegen Entgelt aufgenommen werden. Den Gästen steht ein eigener Sanitärbereich sowie eine Kochgelegenheit zur Verfügung. Zum Objekt zugehörige Terrassen /Balkone stehen den Gästen für die Dauer ihres Aufenthaltes zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.

Privatvermieter/Privatzimmer Beherbergungsstätte, die nicht erlaubnispflichtig (bis zu 9 Betten), jedermann zugänglich ist und in denen Gäste zum vorübergehenden Aufenthalt gegen Entgelt aufgenommen werden.

Gewerbeanmeldung

Muss ich ein Gewerbe anmelden?

Bei der Vermietung von Gästeunterkünften ist stets zwischen Vermögensverwaltung und Gewerbe zu unterscheiden. Bei der Beurteilung, ob Vermögensverwaltung oder Gewerbe vorliegt, ist immer eine Einzelfallprüfung notwendig. Kontaktieren Sie hierzu Ihre zuständige Stadt- bzw. Gemeindeverwaltung.

Baugenehmigung

Sowohl für den Neubau von Beherbergungsbetrieben wie für den Umbau bestehender Gebäude benötigen Sie in der Regel eine Baugenehmigung. Auch für die Umnutzung bisher privat vermieteter Wohnungen in Ferienwohnungen ist eine Baugenehmigung erforderlich.

Auskünfte zum Baugenehmigungsverfahren erteilt die Baubehörde im Landratsamt Bamberg, Tel. 0951/85-444, hier können Sie auch Informationsmaterial zum Thema „Bauen“ anfordern.

Ob Ihr Vorhaben genehmigt wird, hängt von der Einzelfallprüfung ab. Dabei sind zahlreiche individuelle Prüfungskriterien (Lage, Beschaffenheit des Gebäudes, Stellplatzbedarf sowie weitere öffentliche Belange wie Arbeitsschutz, Denkmalschutz, Hygiene, Immissionsschutz) zu beachten.

Grundsätzlich gilt: Einzel- und Doppelzimmer müssen eine angemessene Größe haben, als Richtwert gilt für ein Einzelzimmer mindestens 8 m² und für ein Doppelzimmer mindestens 12 m² (ohne Bad und Toilette).

Abgaben von Speisen und Getränken

Was muss ich bei der Abgabe von Frühstück/sonstigen Speisen an die Gäste beachten?

Personen, die mit der Frühstücks- und/oder Speisenzubereitung betraut sind, müssen die wichtigsten hygienischen Regeln für den Umgang mit Lebensmitteln kennen. Nachgewiesen sind diese nach Teilnahme an einer Belehrung nach dem Infektionsschutzgesetz. Diese Belehrungen bietet der Fachbereich Gesundheitswesen beim Landratsamt Bamberg an (Infos unter Tel. 0951/85-660).

Je nach Umfang des Speisen- und Getränkeangebotes sind verschiedene lebensmittelrechtliche Bestimmungen bezüglich der Abgabe, der Zubereitung, der Kennzeichnung und der Lagerung von Lebensmitteln zu beachten (Infos unter 0951/85-750).

Im gesamten Wohnbereich und vor allem im sanitären Bereich ist für einen hygienisch einwandfreien Zustand Sorge zu tragen.

Gewerbe- & Umsatzsteuer

Muss ich Gewerbe- oder Umsatzsteuer zahlen?

Als privater Vermieter bezahlen Sie Lohn- bzw. Einkommenssteuer. Ab einem jährlichen Gewinn von **24.500 Euro** müssen Sie auch Gewerbesteuer abführen.

Umsatzsteuerpflichtig werden Sie als Vermieter, wenn die Einnahmen aus der gewerblichen Tätigkeit (hierzu zählen

alle Tätigkeiten, bei denen Sie Einnahmen erzielen) den Freibetrag von **17.500 Euro** überschreiten.

Bei der Vermietung von Gästeunterkünften ist grundsätzlich der Überschuss der Einnahmen über die Ausgaben zu versteuern, da Gewinnerzielungsabsicht vorliegt. Die hierzu erforderlichen Feststellungen trifft das Finanzamt im Einzelfall.

Um einen Gewerbebetrieb im Sinne des Gewerbesteuergesetzes handelt es sich nur dann, wenn eine hotelmäßige Nutzung vorliegt oder die Vermietung nach Art einer Fremdenpension erfolgt. Entscheidend ist dabei, ob die mit der Vermietung angebotenen Serviceleistungen eine Unternehmensorganisation erforderlich macht wie in einer Ferienpension oder einem Hotel. Stellt der Vermieter Serviceleistungen zur Verfügung, um den Aufenthalt für seine Gäste attraktiv zu gestalten, so kommt es entscheidend auf Umfang und Qualität der Zusatzleistungen an. Erlangen diese ein solches Gewicht, dass sie nicht mehr im Haushalt des Vermieters miteinbezogen werden können, sondern eine gewisse unternehmerische Organisation (z. B. Rezeption) wie in einem Hotel oder einer Fremdenpension erforderlich machen, ist eine Gewerblichkeit im Sinne des Steuerrechts zu bejahen.

Bei der Vermietung von Ferienhäusern bzw. Ferienwohnungen ist folgende Besonderheit zu beachten: Der Bundesfinanzhof hat bei der Vermietung von bis zu drei Ferienwohnungen eine

hotelmäßige Organisation und damit einen Gewerbebetrieb verneint. Demgegenüber hat der Bundesfinanzhof bei der Vermietung von bereits einer Ferienwohnung eine gewerbliche Tätigkeit bejaht, wenn sämtliche der folgenden Voraussetzungen vorliegen: Vollständige Einrichtung der Ferienwohnung, Lage in einer reinen Wohnanlage im Verbund mit anderen Ferienwohnungen und kurzfristige Vermietung an wechselnde Mieter, Verwaltung durch eine für die einheitliche Wohnanlage bestehende Feriendienstorganisation und hotelmäßige Rezeption mit ständig anwesendem Personal, das für einen reibungslosen Ablauf des Mietverhältnisses sorgt (BFH-Urteil vom 19.01.1990).

Ist wegen Nichterfüllung der o.g. Kriterien kein Gewerbebetrieb im Sinne des Gewerbesteuergesetzes anzunehmen, hat der private Vermieter seine Einkünfte in seiner Einkommenssteuererklärung bei der Anlage zur Vermietung und Verpachtung anzugeben. Bei einer „privaten“ Vermietung bleiben die Ferienwohnungen Privatvermögen; es entsteht insoweit kein Betriebsvermögen, das bei einer etwaigen Veräußerung ebenfalls der Besteuerung unterliegt.

Unabhängig von der Definitionsfrage, ob die Vermietung einer Ferienwohnung bei gleichzeitigem Angebot von Serviceleistungen nach den oben aufgeführten Kriterien ein Gewerbebetrieb oder eine „private“ Vermietung und Verpachtung ist, besteht eine Gewerbesteuerpflicht des Vermieters von Ferienunterkünften wie oben angegeben erst ab

einem jährlichen Gewinn von **24.500 Euro**. Weitere Auskünfte erteilen eine Steuerkanzlei oder das Finanzamt Bamberg unter Tel. 0951/84-0 oder unter www.finanzzamt-bamberg.de

Versicherungsschutz

Die Versicherungswirtschaft empfiehlt den Abschluss einer Betriebs-, Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung. Generell ist der Versicherungsschutz individuell zu klären. Nähere Auskünfte erteilen die Versicherungsagenturen.

Staatliche Förderungen

Kleine und mittlere Unternehmen des Hotel- und Gaststättengewerbes sind u.a. im Rahmen des Bayerischen Mittelstandskreditprogramms für förderfähige Gründungs- und Wachstumsvorhaben antragsberechtigt.

Über dieses Programm gibt es öffentliche Darlehen zur Finanzierung von Investitionen zur Neuerrichtung von Betrieben oder Erweiterungsmaßnahmen.

Nähere Auskünfte zur Förderung allgemein sowie zur Förderung bei Existenzgründungen erteilen die Hausbanken oder die Regierung von Oberfranken in Bayreuth, Tel. 0921/604-0 oder www.regierung.oberfranken.bayern.de

Zu sonstigen Förderprogrammen können Sie auch über unsere Internetseite unter www.landkreis-bamberg.de/Wirtschaft/Fördermittel informieren.

Preisangaben

Beim Eingang oder bei der Anmeldestelle des Gastgebers ist an gut sichtbarer Stelle ein Verzeichnis anzubringen oder auszulegen. Die Preise der im Wesentlichen angebotenen Zimmer und ggf. der Frühstückspreis müssen darauf erkennbar sein.

Die aufgeführten Preise müssen alle Zuschläge enthalten, d.h. alle Pauschalen und in jedem Fall zu zahlende Nebenkosten für Strom, Wasser, Gas und Heizung sind in den Preis einzubeziehen, ebenso die von vornherein festgelegten Kosten für Bettwäsche und Endreinigung, soweit die Inanspruchnahme dieser Leistungen nicht freigestellt ist.

Der richtige Preis

Den richtigen Preis für ein Angebot festzulegen, ist eine Kunst. Sie müssen mindestens den Preis wählen, der Ihnen eine ausreichende Kostendeckung garantiert. Sonst geht es an die Substanz Ihres Unternehmens. Zusätzlich möchten Sie aber auch Gewinn erzielen.

Der Preis wird jedoch nicht nur von ökonomischen Faktoren wie Miete, Zinsen, Wareneinsatz, sondern auch von psychologischen Faktoren wie Image, Kaufinteresse, Saison, Gästetypen beeinflusst.

Für die Festlegung des Preises für Ihr Angebot sollten Sie sich drei Fragen stellen:

Welche Kosten sind entstanden? Denn ohne Kostendeckung ist die Existenz gefährdet.

Welchen Preis akzeptiert der Kunde? Denn ohne Nachfrageorientierung wird das Produkt nicht gekauft.

Wie sind die Preise der Konkurrenz? Denn ohne Konkurrenzorientierung ist das Produkt nicht wettbewerbsfähig.

Also, berechnen Sie Ihre Kosten, lernen Sie Ihren Markt kennen, beobachten Sie Ihre Mitbewerber und legen Sie dann Ihre Preise fest.

Reagieren Sie nicht sofort, wenn Gäste sagen „Woanders ist es billiger“, denn der Preis ist eine sensible Einflussgröße. Ein niedrigerer Preis führt nicht automatisch zu mehr Buchungen.

Der Preis bestimmt auch die Wertbeurteilung einer Leistung nach dem Motto „Qualität hat ihren Preis.“

Je weniger Informationen dem Gast über Ihr Angebot zur Verfügung stehen, desto stärker orientiert er sich am Preis. Je spezieller und individueller Ihr Angebot ist, desto weniger hängt die Kaufentscheidung der Gäste vom Preis ab.

Geben Sie Ihren Gästen deshalb ausreichend Argumente für Ihr Angebot!

Werbung/Marketing

Um eine möglichst hohe Akzeptanz der Unterkunft zu erhalten, ist eine erfolgversprechende Marketingstrategie erforderlich. Unterstützung bietet die Wirtschaftsförderung am Landratsamt Bamberg, die Sie im Tourismuskonzept berät.

Ein Unterkunftsverzeichnis als Datenbank im Internet ist das touristische Basiswerbemittel des Landkreises. Darin können sich alle Vermieter von Unterkünften kostenfrei nach Kategorien sortiert eintragen lassen.

Weitere gebührenpflichtige Werbemöglichkeiten für Ihr Angebot bieten das Gastgeberverzeichnis der Stadt Bamberg (Print/Online) sowie die Urlaubskataloge der regionalen Tourismusverbände (Adressen s. S. 6)

Klassifizierung

Urlauber haben unterschiedliche Ansprüche und Erwartungen, was die Qualität ihrer Ferienunterkünfte betrifft. Aber, ganz gleich, ob jemand seinen Urlaub in einer Hütte ohne Wasser und Strom verbringen möchte oder in einer luxuriös ausgestatteten Schlosshoteletage, alle wünschen sich, dass ihre Ansprüche und Erwartungen erfüllt werden.

Das Preis-Leistungs-Verhältnis des Gastes und das Angebot des Gastgebers müssen zusammenpassen. Sterne als international bekannte Symbole geben dabei dem Gast schon bei der

Auswahl seines Ferienquartiers einen zuverlässigen Hinweis auf die Qualität des Angebots.

Der Deutsche Tourismusverband (DTV) hat bundesweit einheitliche Kriterien zur Klassifizierung von Ferienhäusern, -wohnungen und Privatzimmern entwickelt. Diese ergänzen die Klassifizierung für gewerbliche Beherbergungsbetriebe, die als „Deutsche Hotelklassifizierung“ durch den Deutschen Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA) bzw. in Bayern durch die BTG (Bayern Tourist GmbH) durchgeführt wird.

Grundsätzlich ist der DTV für Klassifizierungen von Privatzimmern bis einschließlich neun Betten, Ferienhäusern und Ferienwohnungen zuständig. Durchgeführt wird die Klassifizierung vor Ort durch die zuständige Tourismusorganisation, im Landkreis Bamberg sind dies die regionalen Tourismusverbände in Kooperation mit dem Landratsamt Bamberg.

Nähere Informationen zur Klassifizierung Ihres Ferienobjekts und Grundvoraussetzungen, die ein/e Ferienhaus/-wohnung erfüllen muss, erteilt Ihnen das Landratsamt Bamberg, Tel. 0951/85-220, Email: tourist@lra-ba.bayern.de oder die regionalen Tourismusverbände (Adressen s. Seite 6)

Zur Klassifizierung von Hotels, Pensionen und Zimmern steht die Bayern Tourist GmbH (BTG) Prinz-Ludwig-Palais, Türkenstr.7 80333 München
Tel. 089-2809899
info@btg-service.de
www.btg-service.de
für Fragen zur Verfügung.

Weitere Klassifizierungen

Im Segment Fahrradtourismus können Sie sich als Vermieter am Klassifizierungssystem „Bett+Bike“ des ADFC (Allgemeiner Deutscher Fahrradclub) gebührenpflichtig beteiligen, das das Qualitätssiegel „Fahrradfreundlicher Betrieb“ beinhaltet.



Der ADFC führt diese Klassifizierung durch. Infos und Teilnahmevoraussetzungen erhalten Sie im Landratsamt Bamberg
Tel. 0951/85-220 oder per Mail
tourist@Lra-ba.bayern.de
oder unter www.bettundbike.de

Der Bayerische Hotel- und Gaststättenverband DEHOGA Bayern e.V. und die Bayern Tourismus Marketing GmbH führen im Zuge weiterer Kampagnen Klassifizierungen wie etwa „Barrierefreier Gastbetrieb“, „Umweltbewusster Gastbetrieb“ oder „Motorradfreundlicher Gastbetrieb“ durch.



Infos unter: www.dehoga-bayern.de/sterne-mehr.html

Eine weitere Auszeichnung ist eine Zertifizierung als „Wanderfreundlicher Gastgeber“ über die Initiative Qualitätsgastgeber „Wanderbares Deutschland“.

Infos sind erhältlich beim Deutschen Wanderverband e.V.
Wilhelmshöher Allee 157-159
34121 Kassel
Tel 0561/93873-0
Fax 0561/93873-10
info@wanderverband.de
www.wanderbares-deutschland.de

Adressen der regionalen Tourismusverbände



Tourismuszentrale
Fränkische Schweiz
Postfach 1262
91317 Ebermannstadt
Tel 09191/861054
Fax 09191/861058
info@fraenkische-schweiz.com
www.fraenkische-schweiz.com



Tourist-Information
Haßberge
Marktplatz 1
97461 Hofheim i.Ufr.
Tel 09523/50337-10
Fax 09523/50337-27
info@hassberge-tourismus.de
www.hassberge-tourismus.de



Tourismusregion
Obermain-Jura
Kronacher Straße 28 - 30
96215 Lichtenfels
Tel 09571/18-467
Fax 09571/18-444
info@obermain-jura.de
www.obermain-jura.de



Tourist-Information Steigerwald
Hauptstraße 1
91443 Scheinfeld
Tel 09161/921500
Fax 09161/9290150
info@steigerwald-info.de
www.steigerwald-info.de



Tourismusverband Franken
Postfach 440453
90209 Nürnberg
Tel 0911/94151-0
Fax 0911/94151-10
info@frankentourismus.de
www.frankentourismus.de



Bayern Tourismus Marketing
Arabellastraße 17
81925 München
Tel 089/212397-0
Fax 089/212397-99
tourismus@bayern.info
www.bayern.by

Adressen der lokalen Tourist-Informationen

BAMBERG
 Tourismus & Kongress Service
 Geyerswörthstraße 5
 96047 Bamberg
 Tel 0951/2976-200
 Fax 0951/2976-222
info@bamberg.info
www.bamberg.info

Tourismsbüro
 Fränkische Toskana
 Am Wehr 3
 96123 Litzendorf
 Tel 09505/8064106
info@fraenkische-toskana.com
www.fraenkische-toskana.com

Tourist-Information
 Markt Ebrach
 Rathausplatz 2
 96157 Ebrach
 Tel 09553/9220-0
 Fax 09553/9220-20
Info@ebrach.de
www.ebrach.de

Touristinformation Hirschaid
 Kultur/Schlossverwaltung
 Schlossplatz 1
 96114 Hirschaid
 Tel 09543/440187-0
 Fax 09543/440187-7
annette.schaefer@hirschaid.de
www.hirschaid.de

Tourist-Information
 Markt Heiligenstadt i. OfR
 Marktplatz 20
 91332 Heiligenstadt i. OfR
 Tel 09198/929933
 Fax 09198/929940
Rathaus@markt-heiligenstadt.de
www.markt-heiligenstadt.de

Tourist-Information
 Markt Buttenheim-Geburtshaus
 Levi-Strauss-Museum
 Marktstr. 33, 96155 Buttenheim
 Tel 09545/442602
 Fax 09545/1878
Levi-strauss-museum@web.de
www.buttenheim.de

Sonstige Adressen

Deutscher Tourismusverband
 Schillstraße 9
 10785 Berlin
 Tel 030/856215-0
 Fax 030/856215-119
kontakt@deutschertourismusverband.de
www.deutschertourismusverband.de

Bayer. Hotel- und Gaststättenverband – Bezirk Oberfranken
 Bezirksgeschäftsführer
 Günther Elfert
 Hohenzollernring 17 E
 95444 Bayreuth
 Tel 0921/56663
 Fax 0921/54364
oberfranken@dehoga-bayern.de
www.dehoga-bayern.de

Bayerischer Hotel- und Gaststättenverband – KV Bamberg
 Florian Müller
 Obere Sandstr. 24
 96049 Bamberg
 Tel 0179/1273222
f.mueller-burow@web.de

Industrie- und Handelskammer für Oberfranken (IHK)
 Malte Tiedemann
 Bahnhofstr. 25
 95444 Bayreuth
 Tel 0921/886-107
 Fax 0921/886-9107
info@bayreuth.ihk.de
www.bayreuth.ihk.de

Regierung von Oberfranken
 Ludwigstraße 20
 95444 Bayreuth
 Tel 0921/604-0
 Fax 0921/604-1258
poststelle@reg-ofr.bayern.de
www.regierung.oberfranken.bayern.de

Allgemeiner Deutscher Fahrradclub (ADFC) e.V.
 Landesverband Bayern
 Kardinal-Döpfner-Str. 8
 80333 München
 Tel 089/9090025-0
 Fax 089-9090025-25
kontakt@adfc-bayern.de
www.adfc-bayern.de

Landratsamt Bamberg
Wirtschaftsförderung, Tourismus
Ihr Ansprechpartner: Thomas Reichert

Ludwigstr. 23, 96052 Bamberg

Telefon: 0951/85-220
Telefax: 0951/85-8220
E-Mail: tourist@Lra-ba.bayern.de
Internet: www.bambergerland.de



Bamberger Land 



metropolregion nürnberg
KOMMEN. STAUNEN. BLEIBEN.

© Landratsamt Bamberg, Stand Januar 2018
- alle Angaben ohne Gewähr - kein Anspruch auf Vollständigkeit -
Titelbild: Fachwerkhaus Mistendorf, A. Hub