

# Ferienvermietung im Kleinwalsertal einfach erklärt

Kurzpräsentation 07.06.2026

Steuern | Abgaben | Pflichten



**STEUERBERATUNG**  
KLEINWALSERTAL

Leo Müller Str. 31 | 6991 Riezlern  
[info@steuerberatung-kleinwalsertal.at](mailto:info@steuerberatung-kleinwalsertal.at)  
[www.steuerberatung-kleinwalsertal.at](http://www.steuerberatung-kleinwalsertal.at)  
+43 670 404 2611

# 1. Worum geht es?

Schon eine gelegentliche touristische Vermietung löst Steuer-, Gemeinde- und Meldepflichten aus!

## Die wichtigsten Stellen

- Finanzamt West:  
Einkommensteuer und Umsatzsteuer
- Gemeinde Mittelberg:  
Gästemeldung, Gästetaxe, Zweitwohnungsabgabe, Tourismusbeitrag
- Bezirkshauptmannschaft Bregenz:  
Gewerbeanmeldung
- Wirtschaftskammer Vorarlberg (WKV):  
Kammerpflichtmitgliedschaft
- Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen (SVS):  
Sozialversicherung

## Privat genutzt oder vermietet?

Die abgabenrechtliche Behandlung hängt davon ab, ob die Wohnung privat genutzt, leersteht, dauerhaft vermietet oder touristisch angeboten wird. Entscheidend ist die tatsächliche Nutzung bei den einzelnen Abgabenarten.

## Nicht melden ist keine Lösung

- Schwarzvermietung ist kein Kavaliersdelikt.
- Nicht erklärte Einnahmen können finanzstrafrechtliche Folgen haben.
- Eine strafbefreiende Selbstanzeige für die Vergangenheit ist möglich, muss aber korrekt und rechtzeitig (vor Tatentdeckung) erfolgen.

## Echter Hauptwohnsitz

Ein echter Hauptwohnsitz setzt tatsächliches Wohnen, Lebensmittelpunkt und regelmäßig mehr als 183 Tage Aufenthalt voraus. Eine bloße formale Meldung reicht nicht aus und wird von der Gemeinde Mittelberg kontrolliert (Sichtkontrollfahrten, Wasserverbrauch, Stromverbrauch, etc.) und führte bereits in der Vergangenheit zu Zwangseignungsverfahren.

## 2. Einkommensteuer in Österreich

<p><b>Grundsatz</b></p> <p>Ausländische Eigentümer sind in Österreich regelmäßig beschränkt steuerpflichtig, wenn sie Einnahmen aus einer österreichischen Ferienwohnung erzielen. Besteuert wird der Überschuss aus Einnahmen minus absetzbaren Kosten.</p>	<p><b>Typischer Fall</b></p> <p>Wird nur die Wohnung samt Einrichtung überlassen und nur vor bzw. nach dem Aufenthalt gereinigt, spricht vieles für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 28 EStG). Hotelähnliche Zusatzleistungen können zu einer gewerblichen Beurteilung und Einkünften aus Gewerbebetrieb (§23 EStG) führen.</p>
<p><b>Absetzbare Kosten</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Betriebskosten und Hausverwaltung</li><li>• Instandhaltung, Reparaturen, Ausstattung</li><li>• Inserate, Plattformgebühren, Bankspesen</li><li>• Fremdfinanzierungszinsen und Abschreibung</li><li>• Steuerberatung und sonstige Verwaltungskosten</li><li>• Belegte Reinigung, Wäscheservice</li><li>• Variable Kosten (Hotelbedarf, Wäsche, Geschirr, etc.)</li></ul>	<p><b>Dokumentation</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Einnahmen vollständig erfassen</li><li>• Eigenaufenthalte und Leerstand dokumentieren</li><li>• Belege geordnet aufbewahren</li><li>• Keine Barzahlungen ohne ordentliche Rechnung</li></ul>

## 3. Umsatzsteuer und korrekte Rechnungslegung

<p><b>Umsatzsteuer</b></p> <p>Touristische Beherbergung ist umsatzsteuerlich gesondert zu prüfen. Bei deutschen Eigentümern ist die Kleinunternehmerregelung nicht automatisch anwendbar, meist kommt es zur Anwendung der 10% UStpflichtigen Vermietung. Vor Vermietungsbeginn sollte die österreichische Registrierung geklärt werden.</p>	<p><b>UVA unterjährig?</b></p> <p>Wenn die 10%ige Umsatzsteuer abzuführen ist oder das Finanzamt dies verlangt, sind unterjährig Umsatzsteuervoranmeldungen (UVA) und Zahlungen monatlich oder vierteljährlich zu prüfen. Zusätzlich ist eine Umsatzsteuererklärung am Jahresende einzureichen.</p>
<p><b>Rechnung an Gäste</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Name/Anschrift des Vermieters</li><li>• fortlaufende Rechnungsnummer</li><li>• Ausstellungsdatum und Leistungszeitraum</li><li>• Leistungsbeschreibung: Nächtigung, Endreinigung, Zusatzleistungen</li><li>• Entgelt, Steuersatz und Umsatzsteuerbetrag oder Hinweis auf Steuerbefreiung</li><li>• UID-Nummer (soweit erforderlich)</li><li>• Ein Rechnungsmuster befindet sich auf unserer Homepage</li></ul>	<p><b>Praxis-Tipp</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Endreinigung separat ausweisen</li><li>• Gästetaxe klar getrennt darstellen</li><li>• Plattformabrechnungen speichern (z.B. Booking.com, Airbnb, etc.)</li><li>• Anzahlungen, Storno und Gutschriften sauber dokumentieren</li></ul>

## 4. Gemeindeabgaben und Gästemeldung

<p><b>Zweitwohnungsabgabe</b></p> <p>Für 2026 beträgt die Abgabe in Mittelberg 22,27 Euro je m<sup>2</sup>, maximal 3.341,10 Euro jährlich. Sie betrifft Wohnungen, an denen im Kalenderjahr in Summe mehr als 26 Wochen kein Hauptwohnsitz besteht und keine sonstige Befreiung greift.</p>	<p><b>Befreiungen von der Zweitwohnungsabgabe</b></p> <p>Möglich ist dies insbesondere durch echten Hauptwohnsitz, Dauervermietung oder vollständige touristische Vermietung, sofern die Voraussetzungen tatsächlich erfüllt und nachweisbar sind.</p>
<p><b>Gästetaxe</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gäste sind ordnungsgemäß bei Anreise anzumelden.</li><li>• ab 01.12.2024: 4,40 Euro pro Person/Nacht ab 14 Jahren</li><li>• ab 01.12.2026: 4,70 Euro pro Person/Nacht ab 14 Jahren</li></ul>	<p><b>Tourismusbeitrag</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 2026: 1,95 % der Bemessungsgrundlagen</li><li>• Sämtliche Umsätze aus Ferienwohnungsvermietung sind zu 90% Teil der Bemessungsgrundlage.</li><li>• Der Tourismusbeitrag muss selbst berechnet und bis Mitte des Folgejahres abgeführt werden.</li></ul>

## 5. Gewerbe, WKO und SVS

### Praxisfall

Wenn der Eigentümer nicht im selben Haus bzw. am selben Standort tatsächlich wohnt, liegt regelmäßig keine klassische Privatzimmervermietung als häusliche Nebenbeschäftigung vor. Dann ist meist die Anmeldung eines freien Gewerbe erforderlich – dies ist grundsätzlich ohne Befähigungsnachweis bzw. ohne spezielle Ausbildung (gebührenfrei) möglich.

### SVS

Ein angemeldetes Gewerbe kann eine SVS-Pflicht auslösen. Bei ausländischen Eigentümern ist zusätzlich zu prüfen, ob aufgrund der EU-Koordinierung bereits eine Sozialversicherung im Wohnsitzstaat besteht oder ob Österreich zuständig wird.

### WKO-Mitgliedschaft

Mit der Gewerbeanmeldung entsteht jedoch regelmäßig die Pflichtmitgliedschaft bei der Wirtschaftskammer. In Vorarlberg ist jährlich eine Grundumlage zu entrichten. Grobe Orientierung: je nach Anzahl der Betten rund 500 Euro pro Jahr; der konkrete Betrag ist bei Vorschreibung zu prüfen.

### Risiken ohne Gewerbe

- Verwaltungsstrafen wegen unbefugter Gewerbeausübung
- Probleme mit Versicherungen
- WKO/SVS-Nachforderungen zzgl. Verzugszinsen
- rückwirkend steuerliche Umqualifizierung und Nachzahlungen

## 6. Reinigung, Schwarzarbeit und Finanzstrafrecht

<p><b>Reinigung nur sauber dokumentiert durchführen</b></p> <p>Reinigungskosten sind nur dann sinnvoll absetzbar, wenn sie tatsächlich mit der Vermietung zusammenhängen und ordnungsgemäß belegt sind. Barzahlung ohne Rechnung oder nicht angemeldete Arbeitskräfte sind problematisch.</p>	<p><b>Unfallrisiko</b></p> <p>Schwarzreinigung ist nicht nur steuerlich riskant. Erleidet die Reinigungskraft einen Unfall im Dienst, entstehen zusätzlich arbeits-, sozialversicherungs- und haftungsrechtliche Probleme.</p>
<p><b>Zulässige Varianten</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Rechnung eines offiziellen Reinigungsunternehmens</li><li>• ordnungsgemäß angemeldete Beschäftigung</li><li>• Dienstleistung über Hausbetreuung oder Agentur</li><li>• korrekt dokumentierte selbständige Reinigungskraft</li></ul>	<p><b>Schwarzvermietung</b></p> <p>Nicht erklärte Einnahmen stellen eine Abgabenhinterziehung nach dem Finanzstrafgesetz dar. Das kann Geldstrafen und in schweren Fällen Gefängnisstrafen nach sich ziehen. Eine strafbefreiende Selbstanzeige ist möglich, muss aber vollständig, rechtzeitig und fachlich korrekt erfolgen.</p>

## 7. Preise richtig kalkulieren

<p><b>Orientierung Kleinwalsertal</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Jahresumsatz einer durchschnittlichen Ferienwohnung liegt im Kleinwalsertal bei ca. 15.000 bis 25.000 Euro, je nach Lage, Ausstattung, Auslastung und Bergbahnticketangebot im Sommer.</li> <li>• Winterpreis für 2 Personen: ca. 100 bis 200 Euro Brutto pro Nacht</li> <li>• Sommerpreis für 2 Personen: ca. 90 bis 120 Euro Brutto pro Nacht (inkl. Bergbahnticket), ohne Bergbahnticket um ca. 30 EUR geringer.</li> <li>• Endreinigung: ca. 50 bis 100 Euro pro Aufenthalt</li> <li>• Gästetaxe wird zusätzlich pro Person/Nacht verrechnet</li> </ul>	<p><b>Nicht zu niedrig kalkulieren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reinigung und Wäsche,</li> <li>• Plattformgebühren,</li> <li>• Instandhaltung und Ersatzinvestitionen,</li> <li>• Gästetaxe und Tourismusbeitrag,</li> <li>• WKO- und ggf. Sozialversicherungsbeiträge,</li> <li>• Steuerberatung und Verwaltungskosten sowie</li> <li>• Einkommensteuer und ggf. Umsatzsteuer müssen verdient werden!</li> </ul>
<p><b>Einfache Faustregel</b></p> <p>Nächtigungspreis = laufende Fixkosten + variable Kosten je Aufenthalt + Abschreibung + Instandhaltungen + Abgaben + Risikopuffer + Gewinnzuschlag</p> <p><b>Wer nur den Nachbarpreis kopiert, kalkuliert häufig zu knapp!</b></p>	<p><b>Transparenz gegenüber Gästen</b></p> <p>Endreinigung und Gästetaxe sollten klar ausgewiesen werden. Das vermeidet Diskussionen und erleichtert die Buchhaltung.</p>

## 8. Wichtige Fristen

<p><b>Steuererklärungen Finanzamt</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Selbsteinreichung elektronisch: grundsätzlich bis 30. Juni des Folgejahres</li><li>• mit steuerlicher Vertretung: im Rahmen der Quotenregelung regelmäßig Zeit bis März des Zweitfolgejahres</li><li>• Umsatzsteuer: UVA unterjährig prüfen</li></ul>	<p><b>Gemeinde und Vermietung</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gästemeldung: laufend bei An- und Abreise</li><li>• Gästetaxe: nach Vorgaben der Gemeinde bzw. des Gästemeldewesens</li><li>• Zweitwohnungsabgabe: automatische Vorschreibung im ersten Quartal durch die Gemeinde</li><li>• Tourismusbeitrag: selbst berechnen und bis Mitte Juni entrichten</li></ul>
<p><b>Aufbewahrung</b></p> <p>Buchungen, Plattformabrechnungen, Bankeingänge, Reinigungsrechnungen, Eigenaufenthalte, Leerstand und Gästemeldungen sollten geordnet und jahresweise abgelegt werden. Es gilt die Aufbewahrungsfrist von 7 Jahren.</p>	<p><b>Bei Nachmeldung</b></p> <p>Wer bisher nicht gemeldet hat, sollte vor einer Kontaktaufnahme mit den Behörden steuerlich prüfen lassen, ob eine rückwirkende Selbstanzeige erforderlich und möglich ist.</p>

## 9. Kurz-Checkliste für Eigentümer

<b>Vor der Vermietung</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Steuernummer beantragen</li><li>• Umsatzsteuer prüfen</li><li>• Gewerbe prüfen/anmelden</li><li>• WKO/SVS klären</li><li>• Meldung bei Tourismusverband und Gemeinde</li></ul>	<b>Laufender Betrieb</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gäste melden</li><li>• Gästetaxe verrechnen</li><li>• Rechnungen korrekt ausstellen</li><li>• Reinigung legal organisieren</li></ul>
<b>Jahresende</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Einnahmen/Kosten abstimmen</li><li>• Eigenaufenthalte dokumentieren</li><li>• Tourismusbeitrag berechnen</li><li>• Steuererklärungen einreichen</li></ul>	<b>Fazit</b> <p>Eine Ferienwohnung ist kein reines Privatvergnügen, sobald sie an Gäste vermietet wird. Entscheidend sind klare Meldung, saubere Rechnungen, vollständige Dokumentation und Meldungen gegenüber Behörden.</p>

## Schlusswort / Kanzleihinweis

### Hinweis

Diese Information soll einen verständlichen Überblick über die wichtigsten steuerlichen und administrativen Pflichten bei der Vermietung von Ferienwohnungen geben. Sie ersetzt keine individuelle steuerliche oder rechtliche Beratung.

### Haftung

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser allgemeinen Information wird keine Haftung übernommen. Steuern, Gemeindeabgaben, Gästetaxe, Tourismusbeitrag und Meldepflichten können sich ändern.

Diese Präsentation basiert auf dem Rechtsstand vom 07.06.2026.

## Gerne unterstützen wir Sie



StB Michael Lang  
Leo Müller Str. 31  
6991 Riezlern  
Tel: 0043 670 4042611

Termine nach Vereinbarung

[info@steuerberatung-kleinwalsertal.at](mailto:info@steuerberatung-kleinwalsertal.at)  
[www.steuerberatung-kleinwalsertal.at](http://www.steuerberatung-kleinwalsertal.at)