

Grundidee Vermietung

- **LK Einstiegsberatung bäuerliche Vermietung**
Umfassende Beratung mit Informationen zu rechtlichen Rahmenbedingungen sowie Marketing- und Fördermöglichkeiten
- **Ressourcenplanung**
Wer macht was in der Vermietung? (Arbeitszeiten, Arbeitskräfte)
Raumbedarf, Finanzielle Mittel



LK Beratung Investition und Förderung

- **Antragstellung VOR** Baubeginn und Abklärung weiterer Details!
- Erstellung Betriebskonzept Diversifizierung - Umfassende Berechnungen für den Gesamtbetrieb und Aufzeigen der Wirtschaftlichkeit sowie Preisgestaltung der Vermietung



LK Beratung Bauen & Recht

- **Baurechtliche Beratung**
Beachtung der **Raumordnung**
Einholung einer **Baubewilligung**
- **Bauberatung**
Für die Erstellung von Plänen für den Neu-, Um- oder Zubau



- **Steuerrecht**
Einkünfte der Land- und Forstwirtschaft; Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung; Einkünfte aus Gewerbebetrieb
- **Gewerberecht**
Privatzimmervermietung; bloße Raumvermietung; gewerbliche Vermietung
- **Sozialrecht**
SV-Pflicht nach dem BSVG; Beitragsgrundlage

Angebotsentwicklung

- **Entwicklung Hoflinie und Strategie**
 - Festlegung Zielgruppe(n)
 - Strategische Ausrichtung und Marketing
 - Alleinstellungsmerkmal (USP)
- **Preiskalkulation**
- **Schriftverkehr** mit Angebot, Buchungsbestätigung und Rechnung (Stornorecht!)



- Beitritt zum Landesverband
Urlaub am Bauernhof
- Erstellung Marketingtexte/Internettexpte
- Erstellung von qualitativen Bildern
- Internetauftritt
 - Vermarktung über Buchungsplattformen
 - Kontaktaufnahme zu örtlichem Tourismusverband

Meldungen & Aufzeichnungen

- **Meldung der Einkünfte**
 - Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft
 - Einkünfte aus Gewerbebetrieb
 - Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
 - Berücksichtigung der Pflichtversicherung SVS
- **ACHTUNG** auf Belegerteilungs- und Registrierkassenpflicht (roter Faden in Buchhaltung)
- **Nächtigungsabgabe** Meldung an die Gemeinde
- **ORF-Gebühr, AKM und RAW**



- **verpflichtende Schulungen**
 - **Lebensmittelhygiene** (alle 3 Jahre Auffrischung)
 - **Allergeninformation**
- **Bei eigener Wasserversorgung** - jährliche Untersuchung von Wasserproben verpflichtend
- Anpassung der eigenen **Haftpflichtversicherung**
- Formulierung von Haus- und Hofregeln
- Inanspruchnahme einer SVS Sicherheitsberatung



Gästeinfomappe

Mit den wichtigsten Informationen über den Betrieb und die touristische Region
ACHTUNG: Haus-, Hof- und Hüttenregeln zur Absicherung von Betrieb und Gast in der Infomappe integrieren

LK Beratung - Betriebscheck

Die Chance, einen objektiven Blick auf das Unternehmen hinsichtlich Qualität zu bekommen.
Analyse des Betriebes mit Lösungsansätzen und Verbesserungsvorschlägen.

Dran Bleiben



Bildung - LFI

Jedes Jahr wird in Zusammenarbeit mit dem Ländlichen Fortbildungsinstitut Steiermark eine Auswahl an verschiedenen Kursen im Bereich der Vermietung angeboten.

Checkliste für eine erfolgreiche Vermietung

Die folgende Checkliste für eine „erfolgreiche Vermietung“ bietet einen guten Überblick, welche Dinge bis zum Beginn der Vermietung zu beachten sind.

Planungsphase

Kontaktaufnahme mit der zuständigen LK-Fachberaterin für eine Einstiegsberatung bäuerliche Vermietung

- Umfassende Beratung mit Informationen zu rechtlichen und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen sowie Marketing- und Fördermöglichkeiten, etc.
- Die Beratung findet im Büro oder auch gerne direkt bei Ihnen am Hof vor Ort statt. Die ersten beiden Stunden werden pauschal mit € 50 verrechnet. Jede weitere angefangene Stunde wird nach Ikplus-Tarif (derzeit € 50 verrechnet. (Verrechnung im ¼-Stunden-Takt).

Ressourcenplanung

- Arbeitszeiten und Arbeitskräfte – Wer macht was in der Vermietung?
- Raumkapazitäten (Zimmer, Ferienwohnungen, -häuser, Almhütten, etc. sowie zusätzlicher Raumbedarf für Gästebereiche im Innen- und Außenbereich)
- Finanzielle Mittel (Kapitalbedarf/Finanzierung sowie mögliche Förderungen)

Investitions- und Förderberatung

- **ACHTUNG: Antragstellung VOR Baubeginn** und Abklärung weiterer Details
- Kontaktaufnahme mit dem/der jeweiligen Förderberater:in der Bezirkskammer
- Einholung benötigter Unterlagen für die Förderung
- Einreichung des Förderansuchens mit allen Unterlagen zur Förderbewilligung

Beachtung der Raumordnung und Einholung einer Baubewilligung

- **ACHTUNG: Während der Planungsphase Kontaktaufnahme mit der Gemeinde bezüglich einer Baubewilligung**
- Bei Bedarf Inanspruchnahme einer baurechtlichen Beratung
- Kontaktdaten Baurechtsexperte der LK Steiermark
 - Ing. Mag. Simon Gerhardter: 0316 8050 1243 und simon.gerhardter@lk-stmk.at

Bauberatung

- Für die Erstellung von Plänen für den Neu-/Umbau
- Kontaktdaten Bauberatung der LK Steiermark
 - Ing. Manfred Eder: 0316 8050 1436 und manfred.eder@lk-stmk.at

- DI Dagmar Kreutzer: 0316 8050 1389 und dagmar.kreutzer@lk-stmk.at
- DI Michaela Unterberger, 0316/8050-1350, michaela.unterberger@lk-stmk.at

Steuerrechtliche Beratung

- Besuch des Steuersprechtages der LK Steiermark in der jeweiligen Bezirkskammer
- Besondere **ACHTUNG** auf Meldung der Einkünfte und deren steuerliche sowie rechtliche Auswirkungen!
- Kontaktdaten Steuerexpert:innen der LK Steiermark
 - Mag. Doris Noggler: 0316 8050 1254 und doris.noggler@lk-stmk.at
 - Mag. Walter Zapfl: 0316 8050 1258 und walter.zapfl@lk-stmk.at

Gewerberechtliche Beratung

- Abgrenzung und Möglichkeiten der Vermietung laut Gewerberecht
- Kontaktdaten Gewerberechtsexpert:innen der LK Steiermark
 - Mag. Renate Schmoll, 0316/8050 – 1250, reate.schmoll@lk-stmk.at

Sozialrechtliche Beratung

- SV-Pflicht nach dem BSVG (Bäuerlichen Sozialversicherungsgesetz) oder SV-Pflicht nach dem GSVG (Gewerblichen Sozialversicherungsgesetz)
- Beitragsgrundlagenermittlungen
- Kontaktdaten Sozialrechtexpert:innen der LK Steiermark
 - Mag. Silvia Lichtenschopf-Fischer, 0316/8050-1248, silvia.lichtenschopf-fischer@lk-stmk.at
 - Mag. Michael Ahorner, 0316/8050-1255, michael.ahorner@lk-stmk.at

Beginn Marketingplanung

- Überlegung einer Hoflinie
 - Einheitliches Erscheinungsbild
 - Einheitliche/s Farbe/Farbkonzept und Gestaltung eines Logos
 - Erstellung eines Marketingkonzeptes
 - USP (Alleinstellungsmerkmal)
 - Welche Stärke habe ich? Was hat mein Betrieb was andere nicht haben?
- Die gewünschte Zielgruppe beim Bau mitbedenken und ihr besondere Achtung schenken (Paare, Kinder, barrierefrei, Spielplatz, Spielraum, Sauna, etc.)

Erstellung Betriebskonzept Diversifizierung

- Das Betriebskonzept Diversifizierung ist ein erforderliches Dokument für die Beantragung der Förderung LE 73-08 und beinhaltet die wirtschaftliche Situation des Betriebes sowie die Projektbeschreibung des geplanten Vorhabens. Im Zuge dessen kann die Wirtschaftlichkeit der Vermietung mit Preiskalkulation und Gestaltung der Auslastung festgestellt werden.
 - 300 € für ein Betriebskonzept für Investitionen zwischen 50.000 € bis 100.000 € für die ersten 6 Stunden, jede weitere Beratungsstunde 50 €
 - 400 € für ein Konzept für Investitionen über 100.000 €
- Der Besuch des Betriebskonzeptseminars wird empfohlen! Infos bei Ihrem zuständigen Betriebsberater in der Bezirkskammer
- *Hinweis: losgelöst von Förderungen können Sie das Modul „Preiskalkulation und Wirtschaftlichkeit“ bei Ihrer UaB Fachberaterin buchen.*

Bau- / Renovierungsphase

Beachtung der Qualitätsmerkmale von Urlaub am Bauernhof während Bau

- Siehe Kategorisierungsrichtlinien für Bauern-, Land-, Winzerhof oder (Premium-) Almhütte

Weiterentwicklung der Hoflinie

- Hoflinie in die Gestaltung miteinfließen lassen
- Besonderheiten herausarbeiten
- Stärken finden

Entwicklung des Angebotes

- Unter Berücksichtigung der steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen
- Festlegung der Preise / Ziel einer gewünschten Auslastung
Hinweis: Im Modul 5 des Betriebschecks führt die LK Fachberatung eine Preiskalkulation mit Ihren betrieblichen Daten durch. Die Urlaub am Bauernhof Beraterinnen analysieren Ihre Kosten der Vermietung und geben aufgrund dessen eine Preisempfehlung ab.
- Optimale Nutzung der vorhandenen Ressourcen (Kreative Gestaltung der Außen- und Innenbereiche, Erlebnis Bauernhof miteinfließen, Erkennung von Trends und Chancen, Findung von Kooperationen, etc.)

Erstellung einer Gästefomappe

- Mit den wichtigsten Informationen über den Betrieb und die touristische Region
Hinweis: Hilfestellung liefert das Dokument „Unsere Tipps für Ihre Zimmermappe“ welches Sie von der LK Fachberatung für Urlaub am Bauernhof anfordern können. Ebenso ist die LK-Fachberatung im Modul 2 des Betriebschecks bei der Erstellung der Gästefomappe gerne behilflich.
- **ACHTUNG:** Haus-, Hof- und Hüttenregeln zur Absicherung von Betrieb und Gast in der Infomappe integrieren.

Beginn Umsetzung von Marketingmaßnahmen

- mind. 2 Monate vor Bauende und gewünschter Beginn der Vermietung
- Beitritt zum Landesverband Urlaub am Bauernhof
 - Kontaktaufnahme unter 0316/8050-1291 oder uab@lk-stmk.at
- Kontaktaufnahme zu örtlichen Tourismusverband
- Internetauftritt: eigene Website oder/und Hofseite über den Landesverband, Tourismusverband
- Möglicherweise weitere Vermarktung über Buchungsplattformen wie Booking, etc.
- Erstellung von professionellen aussagekräftigen und qualitativen Bildern
 - Achtung auf Saisonen, Zielgruppengerecht und für das Medium passend
- Erstellung Marketingtexte/Internettexzte
Hinweis: Hilfestellung bei den Marketingtexten und bei der Homepageerstellung liefert die LK Fachberatung mit dem Modul 3: Check der Homepage, dessen Texte und Bilder.

Schriftverkehr mit dem Gast

- Erstellung einer Vorlage für **Angebot, Buchungsbestätigung** und **Rechnung**
- **ACHTUNG:** auf Mindestbestandteile der Schriftverkehrsstücke sowie das **Stornorecht** achten

Hinweis: Die LK Fachberatung ist Ihnen hierbei im Modul 4 des Betriebschecks (Check des Schriftverkehrs von Angebot bis Rechnung) gerne behilflich.

Versicherung und Haftung

- Prüfung und gegebenenfalls Anpassung der eigenen Haftpflichtversicherung
- Formulierung von Haus- und Hofregeln
- Inanspruchnahme einer SVS Sicherheitsberatung
 - SVS – Regionalbüro Steiermark, Körblergasse 115, 8010 Graz, Tel. 050 808 808, www.svs.at

Abrechnung der Förderung am Ende der Bauphase

- Kontaktaufnahme mit zuständigem/er Förderberater:in

Absolvierung einer Hygiene- und Allergenschulung bei Angebot einer Verpflegung

- Urlaub am Bauernhof Anbieter:innen die ihren Gästen eine Verpflegung anbieten und sozusagen mit Lebensmittel hantieren, müssen regelmäßig eine Lebensmittelhygiene- und einmalig eine Allergenschulung absolvieren.
 - Lebensmittelhygieneschulung: Absolvierung alle 3 Jahre, wenn sie von der Lebensmittelaufsicht nicht anders verordnet wird.
 - Allergenschulung: Von jeder Person, die mündlich über allergene Zutaten Auskunft gibt einmal zu absolvieren. Bei ausschließlicher schriftlicher Erteilung der Allergene ist keine Schulung verpflichtend, jedoch empfehlenswert

Hinweis: Die Schulungstermine und Anmeldung erfolgt über das Ländliche Fortbildungsinstitut (LFI) unter www.stmk.lfi.at in der Programmübersicht Direktvermarktung

Bezug des Trinkwassers und Untersuchungspflicht

- Wasser, das nicht aus einer öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage stammt (z.B. Hausbrunnen oder Quellwasser), ist auf Veranlassung des Lebensmittelunternehmens laut Trinkwasserverordnung, einmal jährlich untersuchen zu lassen.

Vermietungsbeginn

Aufzeichnung der Einkünfte

- Steuerrechtlich und rechtlich richtige **Rechnungslegung**
- **ACHTUNG** auf Belegerteilungs- und Registrierkassenpflicht
 - Entscheidung für ein Registrierkassensystem sofern eine Registrierkassenpflicht besteht

Meldung der Einkünfte – ACHTUNG auf steuerliche Unterschiede

- Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft
 - Der/Die Betriebsführer:in hat An- und Abmeldungen einer land(forst)wirtschaftlichen Nebentätigkeit bei der SVS innerhalb eines Monats zu erstatten, wobei allerdings nur der erstmalige Beginn und das Ende - nicht aber Unterbrechungen - mitzuteilen sind.
 - Abgabe einer Meldung der Bruttoeinnahmen an die SVS bis zum 30. April des nächsten Jahres für die Berechnung des Versicherungsbeitrages.
- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
- Einkünfte aus dem Gewerbe

Meldung der Nächtigungen an die Gemeinde mittels Meldezettel sowie Einhebung der Ortstaxe

- Abholung von Meldezetteln bei der Gemeinde für die Erfassung der Gäste
- Abklärung der Höhe der Ortstaxe/ Nächtigungsabgabe

Meldung GIS / ORF-Gebühr

- Der ORF-Beitrag für die Jahre 2024-2026 beträgt € 15,30 pro Monat
- Für das Land Steiermark entfallen zusätzlich € 4,70 Landesabgabe pro Monat
- Für die Auslösung der Beitragspflicht wird zwischen § 4 „Beitragspflicht im betrieblichen Bereich“ und § 3 „Beitragspflicht im privaten Bereich“ unterschieden

Qualitätsüberprüfung (Kategorisierung) durch den Landesverband

- Im Zuge des ersten Jahres mit Eintritt in den Landesverband Urlaub am Bauernhof Steiermark wird der Betrieb zur Kategorisierung (Qualitätsüberprüfung) mit aufgenommen und überprüft.

Hinweis: Vor der Kategorisierung wird empfohlen, das Modul 1: Check der Qualitätskriterien anhand des Kriterienkataloges von Urlaub am Bauernhof bei der LK Fachberatung in Anspruch zu nehmen.

Professionelles und gezieltes Marketing

- Regelmäßige Wartung der Preise und Verfügbarkeiten auf der Urlaub am Bauernhof Website, um Aktualität und die Auffindbarkeit zu gewährleisten.

Mit folgendem Beratungsangebot unterstützt Sie die LK Fachberatung von Urlaub am Bauernhof gerne:

Beratungsprodukt Betriebscheck

Unser Angebot

- Umfassende Beratung und Durchleuchten des Angebots am Hof
- Ideen zur Weiterentwicklung der Qualität in allen Facetten
- Tipps zur Umsetzung von Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung bzw. Qualitätssicherung
- Berechnung der Wirtschaftlichkeit der Vermietung, sowie konkrete Preiskalkulation

Frei wählbare Module:

- Modul 1: Check der Qualitätskriterien anhand des digitalen Kriterienkataloges von Urlaub am Bauernhof
- Modul 2: Check der Gästeinformationsmappe
- Modul 3: Check der Homepage, dessen Texte und Darstellung
- Modul 4: Check des Schriftverkehrs (von Angebot bis Rechnung)
- Modul 5: Check der Preisgestaltung und Wirtschaftlichkeit (Preiskalkulation anhand betrieblicher Daten)

Der Betriebs-Check wird vor Ort am Hof oder im Büro durchgeführt – je nach ausgewählten Modulen. Das Beratungsprodukt wird nach Iklus-Tarif (derzeit € 50,- pro Stunde) verrechnet – Verrechnung im ¼-Stunden-Takt.

Weitere Hilfestellung bietet folgende Literatur:

- Rechtliche Aspekte bei Urlaub am Bauernhof
- Urlaub am Bauernhof von A bis Z
Beide Broschüren sind auf der Website der LK Österreich unter folgendem Link zu finden: <https://www.lko.at/publikationen+2400++2548420>
- SVS Broschüre „Bäuerliche Nebentätigkeiten I“: Im Unterpunkt „Versicherung & Beitrag“ auf der SVS Website zu finden.
- SVS Broschüre „Besserer Schutz für Ihre Kinder – Tipps für eine kindgerechte Umgebung“: Im Unterpunkt „Sicherheitsberatung“ auf der SVS Website zu finden.
Beide Broschüren sind auf der Website der SVS unter folgendem Link zu finden: <https://www.svs.at/cdscontent/?contentid=10007.816771>
- Bildungs- und Beratungsbroschüre von Urlaub am Bauernhof
Hinweis: Jedes Jahr wird in Zusammenarbeit mit dem LFI Steiermark eine Auswahl an verschiedenen Kursen im Bereich der Vermietung angeboten. Ein regelmäßiger Besuch von Weiterbildungsveranstaltungen wird empfohlen.
- Kriterienkatalog Bauernhof, Landhof, Winzerhof, Almhütte oder Spezialkonzept von Urlaub am Bauernhof unter kategorisierung.urlaubambauernhof.at
- Infoblatt: Unsere Tipps für Ihre Zimmermappe