

Sachgebiet Tourismus und  
Marketing Amt für Tourismus,  
Kultur und Marketing  
Nonnenbacher Weg 30  
88079 Kressbronn a. B  
Az.: 792.06

## FAQ's

### zum Thema Vermietung von Ferienwohnungen und/oder Gästezimmern

#### Was sind die ersten Schritte, bevor ich eine Unterkunft an Gäste vermiete?

Bevor eine Unterkunft an Gäste vermietet wird, müssen die örtlichen Vorschriften geprüft werden.

1. Einholung der baurechtlichen Genehmigung,
2. Anmeldung der Ferienwohnung über das Amt für Tourismus, Kultur und Marketing,
3. Beachtung und Einhaltung der aktuellen Kurtaxesatzung,
4. Beachtung und Kalkulation anfallender Kosten wie z. B. Fremdenverkehrsabgabe an die Gemeindeverwaltung,
5. Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen, u. a. Einhaltung des Bundesmeldegesetzes,
6. Preisfestlegung,
7. Erstellung von Bildmaterial und Werbetexten,
8. Einstellen eines Inserates im Print- und/oder Onlinebereich,
9. Verwaltung der Belegdaten,
10. Vermieten, Gastgeben und Gäste willkommen heißen.

#### Muss ich meine Ferienwohnung/Gästezimmer anmelden?

Ja

#### Wo muss ich meine Ferienwohnung/Gästezimmer anmelden?

Beim Amt für Tourismus, Kultur und Marketing

#### Warum muss ich meine Ferienwohnung/Gästezimmer anmelden?

Sobald Sie Gäste beherbergen müssen Sie diese lt. Bundesmeldegesetz anmelden. Hierfür erhalten Sie einen elektronischen Zugang vom Amt für Tourismus, Kultur und Marketing. Um das elektronische Meldescheinsystem nutzen zu können benötigt das Amt für Tourismus, Kultur und Marketing einige Informationen zur Ferienwohnung oder den Gästezimmern.

#### Warum benötigt die Gemeinde die Bettenanzahl meiner Ferienwohnung/Gästezimmer?

So stellt die Gemeinde fest, ob die Unterkunft in den privaten oder gewerblichen Bereich bezüglich der Fremdenverkehrsabgabe fällt. Private Gastgeber (bis zu acht Betten) zahlen pro Gast und Übernachtung ein sogenanntes Bettengeld. Gewerbliche Betriebe (ab neun Betten) zahlen den Fremdenverkehrsbeitrag über den in der Satzung festgelegten Hebesatz.

#### Muss ich meine Ferienwohnung/Gästezimmer anmelden auch wenn ich diese über ein Portal selbst vermarkte?

Ja. Die Anmeldung erfolgt auf Grund des Bundesmeldegesetzes und der Abrechnung der Kurtaxe und Fremdenverkehrsabgabe. Die Anmeldung steht nicht in Zusammenhang mit einer Vermarktung über das Amt für Tourismus, Kultur und Marketing.

#### **Kann ich meine Ferienwohnung/Gästezimmer über die Gemeinde vermarkten lassen?**

Das Amt für Tourismus, Kultur und Marketing bietet verschiedene Möglichkeiten zur Vermarktung einer Unterkunft an. Die Mitarbeiter beraten Sie gerne individuell.

#### **Gibt es in Kressbronn am Bodensee eine Kurtaxe und was ist eine Kurtaxe?**

Ja. Die Kurtaxe ist eine zweckgebundene touristische Abgabe, die zur Deckung ihres Aufwandes vom Gast erhoben werden darf. Die Abwicklung wird vereinfacht so gehandhabt, dass der Gast diesen beim Gastgeber bezahlt und dieser den Kurbeitrag treuhänderisch über die Kurbeitragsrechnung an die Gemeinde weiterleitet.

#### **Wie hoch ist die Kurtaxe?**

Die aktuelle Höhe der Kurtaxe finden Sie in der Kurtaxesatzung.

#### **Wer bezahlt die Kurtaxe?**

Die Kurtaxe ist von jedem kurtaxepflichtigen Gast zu bezahlen. Alle ortsfremden Personen ab 16 Jahren werden zur Kurtaxe herangeführt. Kinder bis einschließlich 15 Jahre sind von der Kurtaxe befreit. Zudem gibt es weitere Personenkreise, die von der Kurtaxe befreit sind, siehe aktueller Satzung.

#### **Wie wird die Kurtaxe abgerechnet?**

Der Gastgeber nimmt die Kurtaxe vom Gast ein und leitet diese treuhänderisch an die Gemeinde weiter. Die Höhe der Kurtaxe berechnet das Meldescheinsystem, in dem der Gastgeber die Gäste einträgt automatisch.

#### **Welche Kosten kommen auf mich als Vermieter zu?**

Jeder Gastgeber muss einen Fremdenverkehrsbetrag an die Gemeinde Kressbronn a. B. abführen. Die Höhe errechnet sich nach Bettenanzahl und Umsatz. Der Fremdenverkehrsbeitrag ist eine kommunale Abgabe der Gemeinde. Das kommunale Abgabengesetz (KAG) ermächtigt gemäß § 44 KAG Kurorte, Erholungsorte und Fremdenverkehrsgemeinden eine Abgabe zur Förderung des Kurbetriebs oder des Fremdenverkehrs zu erheben. Die Gemeinde Kressbronn a. B. trägt jedes Jahr erhebliche Aufwendungen um die Fremdenverkehrsangebote zu erhalten, zu entwickeln und auszubauen. Zur Refinanzierung der entstehenden Kosten, erhebt die Gemeinde unter anderem neben der Kurtaxe auch einen Fremdenverkehrsbeitrag.

#### **Muss ich meine Übernachtungsgäste anmelden?**

Ja. Die Übernachtungsgäste sind über das elektronische Meldescheinsystem anzumelden. Die Zugangsdaten zu diesem System erhalten Sie vom Amt für Tourismus, Kultur und Marketing.

#### **Wo muss ich meine Übernachtungsgäste anmelden?**

Jeder Gastgeber erhält vom Amt für Tourismus, Kultur und Marketing einen Weblink, welcher zum elektronischen Meldescheinsystem AVS führt. Die Zugangsdaten erhalten Sie vom Amt für Tourismus, Kultur und Marketing.

#### **Gibt es bestimmte Vorgaben welche Daten ich von den Übernachtungsgästen benötige?**

Für die Anmeldung der Übernachtungsgäste gibt es gesetzliche Vorgaben. Laut Bundesmeldegesetz sind bestimmte Daten der Gäste zu erfassen: Nachname, Vorname, Straße und Hausnummer, PLZ und Ort, Ausweisnummer (nur bei ausländischen Gästen erforderlich) und Geburtsdatum.

#### **Muss ich meine Ferienwohnung/Gästezimmer baurechtlich genehmigen lassen?**

Wohnungen oder Zimmer, die bisher als Dauerwohnung genutzt werden, bedürfen zur Nutzung als Ferienwohnung/Gästezimmer gegen Entgelt einer baurechtlichen Genehmigung. Eine baurechtliche Genehmigung muss daher vor der Anmeldung beim Amt für Tourismus, Kultur und Marketing eingeholt werden, falls diese nicht bereits vorliegt.

### **Was ist zu beachten, wenn ich meine Ferienwohnung als Zweitwohnung nutze?**

Die Zweitwohnungssteuer ist eine sogenannte örtliche Aufwandssteuer. Die Zweitwohnungssteuer knüpft an das Innehaben einer zweiten Wohnung als Zweit- oder Nebenwohnsitz an. Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben einer außerhalb oder innerhalb des Gemeindegebiets gelegenen Hauptwohnung im Gemeindegebiet zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs innehat, auch zur Vermietung an Urlaubsgäste. Es gibt allerdings Ausnahmefälle, in denen Zweitwohnungen von der Zweitwohnungssteuer befreit sind. Die Zweitwohnungssteuer wird nicht erhoben für Wohnungen, die zu Zwecken der Ausbildung oder von einem nicht dauerhaft getrenntlebenden Verheirateten aus beruflichen Gründen gehalten werden, dessen eheliche Wohnung sich in einer anderen Gemeinde befindet. Dies gilt jedoch nur, wenn die Wohnung für diese Zwecke notwendig ist und nicht nur unregelmäßig oder zeitlich untergeordnet genutzt wird.

### **Wann hat das Amt für Tourismus, Kultur und Marketing geöffnet?**

Mai bis September

Montag bis Freitag 8:00 - 18:00 Uhr

Samstag und Sonntag 10:00 - 12:00 Uhr

Oktober bis April

Montag bis Freitag 8:00 - 12:00 Uhr und 14:00 - 17:00 Uhr

Samstag und Sonntag geschlossen

### **Ist mir das Amt für Tourismus, Kultur und Marketing bei einer Beratung bzgl. Vermarktungsstrategien behilflich?**

Das Amt für Tourismus, Kultur und Marketing kennt die aktuellen Trends sowie das Nutzerverhalten der potenziellen Gästen und ist jedem Gastgeber gerne bei der Beratung behilflich. Je nach Wunsch und Ziel des Gastgebers können andere Kanäle zur Unterkunftsvermittlung interessant sein.

### **Muss ich meine Ferienwohnung/Gästezimmer beim Gewerbeamt anmelden?**

Das kommt drauf an.

### **Ist eine Vermietung von Ferienwohnungen/Gästezimmern gewerbesteuerpflichtig?**

Im Sinne des Steuerrechts ist eine Vermietung von Ferienunterkünften ein Gewerbebetrieb, wenn eine hotelmäßige Nutzung vorliegt oder die Vermietung nach Art einer Pension erfolgt. Eine Gewerbesteuerpflicht des privaten Vermieters von Ferienunterkünften besteht erst ab einem jährlichen Gewinn von 24.500 € (Gewinn! Nicht Einnahmen!). In jedem Fall aber hat der private Vermieter, der unter diese Freigrenze fällt, seine Einnahmen aus der Vermietung jedoch bei seiner Lohn- bzw. Einkommenssteuererklärung anzugeben. Eine Umsatzsteuerpflicht besteht jedoch erst, wenn die Einnahmen des Privatvermieters eine Freigrenze von 17.500 € pro Jahr überschreiten.

### **Kann ich meine Ferienwohnung/Gästezimmer klassifizieren lassen?**

Für Ferienzimmer- und Ferienwohnungsvermieter besteht die Möglichkeit an einer Sterne-Klassifizierung vom Deutschen Tourismusverband teilzunehmen. Die Teilnahme an der Klassifizierung ist freiwillig und hat eine Gültigkeit von 3 Jahren. Durch die Klassifizierung wird die Qualität Ihres Hauses anhand objektiver, bundesweit einheitlicher Kriterien eingeschätzt und ermöglicht somit dem Gast eine schnellere und sichere Auswahl seines Ferienquartiers. Diese „Sterne“ stellen mittlerweile ein wichtiges Buchungs- und Entscheidungskriterium dar. Bei dem Amt für Tourismus, Kultur und Marketing wird die Klassifizierung von einer externen zertifizierten DTV-Prüferin durchgeführt. In der Regel werden im Frühjahr und Herbst Sammeltermine zur Klassifizierung angeboten. Weitere Informationen zur Klassifizierung erhalten Sie auf der Webseite des Deutschen Tourismusverbandes.

### **Wie fotografiere ich meine Unterkunft ansprechend?**

Stellen Sie nur aktuelle Bilder ein. Vergessen Sie nicht, nach Umbaumaßnahmen neue Bilder zu machen. Fotografieren Sie Ihr Haus und Ihre Zimmer ausschließlich im Querformat, denn unser menschliches Auge ist auf

diese Perspektive ausgerichtet. Die Größe der Aufnahmen muss für die meisten Internetseiten mindestens 2400 x 1800 Pixel betragen, um ein optimales Erscheinungsbild zu garantieren. Verwenden Sie nur scharfe Fotos. Wichtig für die Vorbereitung: Die Wohnung darf nicht belegt sein, die Betten sind gemacht und frisch bezogen, am besten eignet sich ein sonniger Tag mit blauem Himmel, es stehen keine Autos oder Mülleimer vor der Tür, ziehen Sie die Rollläden nach oben, dekorieren Sie die Ferienwohnung/das Zimmer mit Blumen, einem Obstkorb oder einer Flasche Wein, sofern Sie das Ihren Gästen bei der Anreise bieten.

#### **Wie beschreibe ich meine Unterkunft am besten?**

Der Hausbeschreibungstext enthält allgemeine Informationen zu Ihrem Angebot, also zur Lage, zur Umgebung, zur Größe des Hauses (z. B. mehrere oder nur eine Ferienwohnung). Geben Sie auch detaillierte Angaben zu den Parkmöglichkeiten, der Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, zum öffentlichen Nahverkehr und zu den Freizeitmöglichkeiten. Die ideale Hausbeschreibung besteht aus verschiedenen Inhalten, die jeweils mit ein bis zwei kurzen Sätzen beschrieben werden: Besonderheiten der Lage mit präzisen Distanzangaben „100 Meter vom Bodensee entfernt“, Zusammenfassung zum Unterkunftstyp (z. B. alleinstehendes Haus, modern, Bergsicht), Aktivitäten in der Nähe, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Spielplätze usw., Informationen zu Parkmöglichkeiten, Transport, Services, z. B. Internet, Brötchenservice, Garten, Schwimmbad, Tiere (Bauernhof)

#### **Sollte ich die jeweilige Wohneinheit gesondert beschreiben?**

Ja, denn eine Wohnungs-/Zimmerbeschreibung geht über eine Unterkunftsbeschreibung hinaus und geht detailliert auf die Aufteilung und Ausstattung der Wohnungen/Zimmer ein. Verwenden Sie einfache, kurze und ganze Sätze, nennen Sie die Fakten und vermeiden Sie zu viele Adjektive. Bei der Beschreibung sollten Sie vor allem auf die Übersichtlichkeit für den schnellen Leser achten, sodass die wichtigsten Informationen beim Überfliegen des Textes deutlich zu finden sind. Vermeiden Sie Abkürzungen, wie z. B. FeWo, da der Gast oft die Abkürzungen nicht kennt oder anders versteht. Folgende Punkte sollten Sie in der Beschreibung erwähnen: Größe (qm), Zimmeraufteilung und Anzahl der Schlafzimmer mit Bettenarten (z. B. Kingsize Bett, zwei separate Betten, zwei separate Matratzen), Aussicht (Blick auf den Garten, Park, Wiese, Wald, See, Ortskern), Informationen zur Einrichtung (neu modernisiert, antike Möbel, Designmöbel, Holz, modern), Ausstattung der Küche (Küchengeräte: z. B. Filterkaffeemaschine, Müllsäcke, Geschirrtücher, vorhandene Lebensmittel wie Kaffee), wenn exklusiv für den Gast nutzbar (Balkon, Terrasse, Wintergarten), Multimedia-Ausstattung (z. B. Radio, Fernseher, Netflix)

#### **Gibt es gesetzliche Bestimmungen, die ich beachten muss?**

Nach dem Bundesmeldegesetz § 29 ist jeder Gastgeber verpflichtet für den Gast einen „Meldeschein für Beherbergungsbetriebe“ auszustellen. Dieser Meldeschein ist vom Gast bei der Ankunft zu unterschreiben. Der Gastgeber muss den Meldeschein ein Jahr aufbewahren und spätestens nach Ablauf weiterer drei Monate vernichten. In der Gemeinde Kressbronn a. B. gibt es die verpflichtende elektronische Meldung über das Meldescheinwesen AVS. Die Vordrucke für die elektronischen Meldescheine inklusive Gästekarten erhalten Sie im Amt für Tourismus, Kultur und Marketing. Für die Meldung der Gäste müssen folgende Daten nach dem Bundesmeldegesetz § 30 eingegeben werden: Name, Vorname, Geburtsdatum, Anschrift, An- und Abreisedatum, Staatsangehörigkeit, Seriennummer des Ausweises (nur bei ausländischen Gäste). Verfügt die Beherbergungsstätte über mindestens 10 Betten, ist der Gastgeber nach dem Beherbergungsstatistikgesetz zudem verpflichtet, Daten an das statistische Landesamt zu melden.

#### **Erhält der Übernachtungsgast eine Gästekarte?**

Die Gemeinde Kressbronn a. B. ist Teil der Echt Bodensee Card und somit erhält jeder Gast bei Anreise eine Gästekarte. Die Gästekarte wird vom Gastgeber ausgestellt. Die Vordrucke für die Gästekarte erhält der Gastgeber kostenfrei im Amt für Tourismus, Kultur und Marketing. Die Gästekarte wird mittels des Meldescheinssystem erstellt und auf den Vordruck gedruckt.

#### **Muss ich meine Ferienwohnung abmelden, wenn ich nicht mehr vermiete?**

Ja

#### **Warum muss ich meine Ferienwohnung abmelden?**

So kann das Amt für Tourismus, Kultur und Marketing die Statistikzahlen aktuell halten. Alle zukünftigen Informationen per Post und Mail werden eingestellt.