Herbert Windisch
RE/MAX Wien Donaustadt
windisch.immo

RATGEBER VERMIETUNG · AIRBNB & CO.

Kurzzeitvermietung in Wien: Was ab 2027 gilt

90-Tage-Regel, Ausnahmebewilligung, neue Registrierungspflicht, Ortstaxe, Steuern und die Rechte der Miteigentümer – kompakt erklärt für Wohnungseigentümer und Vermieter.

Ratgeber für Eigentümer und Vermieter · Recherchestand: November 2026 · Schwerpunkt Wien / Österreich

Inhalt

1. Das Wichtigste auf einen Blick
2. Die 90-Tage-Regel
3. Mehr als 90 Tage: Ausnahmebewilligung
4. Wohnzonen und Umwidmung
5. Neu: Registrierungspflicht ab 1.1.2027
6. Strafen und Kontrollen
7. Eigentumswohnung: Miteigentümer
8. Mieter, die untervermieten
9. Ortstaxe, Gästemeldung, Steuern
10. Checkliste und Alternativen

Hinweis: Dieser Ratgeber wurde mit Hilfe künstlicher Intelligenz (KI) recherchiert und erstellt. Er dient nur der allgemeinen Information, ist keine Rechts-, Steuer- oder Fachberatung und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es wird keine Haftung übernommen. Details siehe letzte Seite.

Das Wichtigste auf einen Blick

- In Wien darf eine Wohnung ohne Bewilligung **höchstens 90 Tage pro Kalenderjahr** kurzzeitig vermietet werden – und nur, wenn Sie dort Ihren Wohnsitz behalten und nicht bereits eine andere Wiener Wohnung so vermieten.
- Für **mehr als 90 Tage** braucht es eine **Ausnahmebewilligung** der Baupolizei (MA 37), befristet auf höchstens fünf Jahre und nur mit schriftlicher Zustimmung **aller Miteigentümer** des Hauses.
- In **Wohnzonen** ist Kurzzeitvermietung praktisch nur in einer genehmigten Beherbergungsstätte möglich.
- **Neu ab 1. Jänner 2027:** Alle Anbieter sollen sich registrieren müssen. Ohne Registrierungsnummer darf die Wohnung auf Plattformen nicht mehr angeboten werden. Bestehende Inserate haben laut Stadt Wien bis Ende März 2027 Zeit.
- **Strafen:** Schon das unerlaubte **Anbieten** kann bis zu **50.000 Euro** kosten, bei Wiederholung mindestens 2.000 Euro.
- **Ortstaxe:** seit 1.7.2026 5 % der Bemessungsgrundlage, ab 1.7.2027 8 %.

1. Die 90-Tage-Regel

Seit der Bauordnungsnovelle 2023 gelten in ganz Wien strenge Regeln für die touristische Kurzzeitvermietung von Wohnungen (z. B. über Airbnb, Booking.com oder ähnliche Plattformen). Ohne eigene Bewilligung ist laut Merkblatt der MA 37 (Stand Oktober 2026) nur Folgendes erlaubt:

- eine **vorübergehende kurzfristige Vermietung** der Wohnung,
- für **insgesamt höchstens 90 Tage pro Kalenderjahr**,
- für die eine **Ortstaxe** zu entrichten ist,
- **ohne dauerhafte Aufgabe des Wohnsitzes** in dieser Wohnung,
- und nur, wenn Sie **nicht bereits eine andere Wohnung in Wien** auf diese Weise vermieten.

Die Regel ist für klassisches „Home Sharing“ gedacht, also für Menschen, die ihre eigene Wohnung zeitweise vermieten, etwa während des Urlaubs. Ein Beispiel der Stadt sind Studierende, die in den Ferien vermieten. Laut einem Bericht über einen Infotalk der WKO mit der MA 37 im Mai 2026 genügt dafür auch ein Nebenwohnsitz. Das ist eine Aussage aus einer Informationsveranstaltung, keine verbindliche Rechtsauskunft.

WICHTIG

Juristische Personen (z. B. eine GmbH) haben keinen Wohnsitz und können sich daher **nicht auf die 90-Tage-Regel berufen**. Für sie gilt die Bewilligungspflicht ab dem ersten Tag. Gleiches gilt für Wohnungen, in denen der Vermieter gar nicht wohnt, etwa reine Anlegerwohnungen.

Zählen Sie die Tage sorgfältig. Wenn Sie über mehrere Plattformen anbieten, müssen Sie die Kalender selbst abstimmen. Laut dem erwähnten Infotalk werden Vermietungen über alle Kanäle zusammengezählt.

2. Mehr als 90 Tage: die Ausnahmebewilligung

Wer eine Wohnung außerhalb einer Wohnzone öfter als 90 Tage im Jahr kurzzeitig vermieten will, braucht seit 1. Juli 2024 eine **Ausnahmebewilligung nach § 129 Abs. 1a Bauordnung für Wien**. Sie wird auf **maximal fünf Jahre** befristet. Laut MA 37 müssen insbesondere folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Die Wohnung liegt **nicht in einer Wohnzone** und nicht in einem Kleingartengebiet.
- Für die Errichtung der Wohnung wurden **keine Wohnbaufördermittel** in Anspruch genommen.
- Die **Mehrzahl der Wohnungen** im Gebäude wird weiterhin zum Wohnen genutzt.
- **Höchstens 50 % der Nutzungseinheiten** des Gebäudes dienen der gewerblichen kurzfristigen Beherbergung.

Was dem Antrag beiliegen muss

- die **schriftliche Zustimmung aller Eigentümer bzw. Miteigentümer** des Gebäudes, die sich ausdrücklich auf die beantragte Wohnung (Türnummer) bezieht,
- eine genaue Beschreibung und Pläne der betroffenen Wohnungen,
- eine Aufstellung aller Nutzungseinheiten im Haus mit Widmung, Nutzungsart und der Zahl der touristisch genutzten Betten,
- Nachweise zum **Brandschutz**: Bei bis zu 10 touristisch genutzten Betten im Gebäude genügt eine Erklärung über unvernetzte Rauchwarnmelder. Bei mehr als 10 Betten gelten strengere Anforderungen (OIB-Richtlinie 2, Punkt 7.3), die baubehördlich zu genehmigen sind.

> **PRAXIS-TIPP**
>
> Die Zustimmung **aller** Miteigentümer ist in größeren Häusern die größte Hürde. Laut einer Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs aus dem Jahr 2025 ersetzt eine allgemeine Zustimmung im Wohnungseigentumsvertrag die konkrete Zustimmung für das Bewilligungsverfahren nicht. Klären Sie das deshalb früh mit der Hausverwaltung und den Nachbarn.

3. Wohnzonen und Umwidmung

In **Wohnzonen** (§ 7a Bauordnung) sind bestehende Wohnungen in ihrem Bestand besonders geschützt. Ob Ihre Wohnung in einer Wohnzone liegt, können Sie im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien abfragen. In Wohnzonen ist die Kurzzeitvermietung ausschließlich in Unterkunftsräumen einer **Beherbergungsstätte** zulässig. Eine Ausnahmebewilligung nach § 129 Abs. 1a gibt es dort nicht.

Eine **Umwidmung** einer Wohnung, etwa in eine Beherbergungsstätte, ist eine eigene bewilligungspflichtige Bauführung. In Wohnzonen ist sie laut MA 37 nur unter engen Voraussetzungen möglich. Zum Beispiel müssen im Gebäude mindestens 80 % der Nutzflächen (ohne Erdgeschoß und Keller) Wohnnutzfläche bleiben. Laut Stadt Wien soll diese 80-%-Grenze mit dem Jahreswechsel 2026/2027 auch außerhalb von Wohnzonen gelten. Ausgenommen sind klassische Hotels und Beherbergungsbetriebe mit Arbeitsplätzen und Zusatzleistungen.

4. Neu: Registrierungspflicht ab 1. Jänner 2027

Die Stadt Wien hat ein **Wiener Kurzzeitvermietungsregistergesetz (WKVRG)** angekündigt. Laut Stadt Wien soll es im November 2026 im Landtag beschlossen werden und am **1. Jänner 2027** in Kraft treten. Bitte prüfen Sie den endgültigen Gesetzestext, sobald er veröffentlicht ist. Die angekündigten Eckpunkte:

Punkt	Geplante Regelung laut Stadt Wien
Wer?	Alle, die Wohnungen in Wien kurzzeitig über Plattformen anbieten – unabhängig davon, wie oft oder wie lange. Gilt für Privatpersonen und Unternehmen.

Was passiert?	Die Stadt prüft, ob Gründe gegen die Kurzzeitvermietung sprechen. Danach wird eine **Registrierungsnummer** vergeben.
Inserat	Die Nummer muss in **jedem Online-Inserat** angegeben werden. Ohne Nummer ist kein Anbieten mehr möglich.
Plattformen	Plattformen dürfen nur Wiener Wohnungen mit Registrierungsnummer anbieten. Inserate ohne Nummer müssen entfernt werden.
Übergangsfrist	Für bestehende Inserate bis zum **Ende des 1. Quartals 2027**; neue Anbieter ab 1.1.2027.
Ausgeschlossen	Gemeindewohnungen
Strafen	bis zu 50.000 Euro pro Verstoß, bei Wiederholung Mindeststrafe 2.000 Euro

Dazu kommt EU-Recht: Die **Verordnung (EU) 2024/1028** regelt den Austausch von Daten zwischen Plattformen und Behörden bei der kurzfristigen Vermietung. Sie gilt seit Mai 2026. Damit wird es für Behörden noch einfacher, nicht registrierte oder unerlaubte Vermietungen zu erkennen.

5. Strafen und Kontrollen

Die Stadt Wien kontrolliert intensiv. Seit Gründung eines eigenen Kontrollreferats im Juli 2024 gingen laut Stadt **2.484 Anzeigen** ein. Bis Ende Juli 2026 wurden **558 Strafanträge** weitergeleitet.

> **ACHTUNG: SCHON DAS ANBIETEN IST STRAFBAR**
>
> Laut MA 37 wird bereits das **Anbieten** einer Wohnung zur Kurzzeitvermietung über mehr als 90 Tage pro Kalenderjahr ohne Ausnahmebewilligung mit **bis zu 50.000 Euro** bestraft, bei Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu zwei Wochen. Jede **wiederholte Übertretung** kostet **mindestens 2.000 Euro**. Ein offener Kalender auf einer Plattform kann also schon reichen.

6. Eigentumswohnung: die Rechte der Miteigentümer

Auch wenn die Baupolizei nichts einzuwenden hätte, haben die anderen Wohnungseigentümer ein Wort mitzureden. Der Oberste Gerichtshof hat 2014 entschieden (5 Ob 59/14h), dass die wiederholte kurzfristige Vermietung an wechselnde Gäste (damals: zwei bis 30 Tage) eine **Änderung der Widmung** der Wohnung darstellen kann. Können dadurch schutzwürdige Interessen der Nachbarn beeinträchtigt werden – Lärm, ständig wechselnde Personen, Sicherheit, Abnützung –, braucht es die **Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer** oder eine Entscheidung des Gerichts, die die Zustimmung ersetzt.

- Ohne Zustimmung kann jeder Miteigentümer auf **Unterlassung** klagen.
- Prüfen Sie den **Wohnungseigentumsvertrag**: Er legt fest, wofür die Wohnung gewidmet ist.
- Die Hausordnung oder Beschlüsse der Gemeinschaft können zusätzliche Regeln enthalten, z. B. zu Schlüsselsafes vor der Tür.

7. Mieter, die untervermieten

Viele Vermieter erleben, dass Mieter ihre Wohnung ohne Erlaubnis auf Plattformen anbieten. Für Vermieter wichtig:

- Ein Mieter darf die Wohnung grundsätzlich nur im Rahmen des Mietvertrags und des Gesetzes weitergeben. Eine touristische Kurzzeitvermietung ohne Zustimmung des Vermieters ist in der Regel **vertragswidrig**.
- Das Mietrechtsgesetz nennt als **Kündigungsgrund** unter anderem die gänzliche Weitergabe der Wohnung oder eine Untervermietung gegen ein unverhältnismäßig hohes Entgelt (§ 30 Abs. 2 Z 4 MRG). Ob das im Einzelfall zutrifft, sollte rechtlich geprüft werden.
- Als Eigentümer können **Sie** selbst baurechtlich verantwortlich werden, wenn in Ihrer Wohnung unerlaubt vermietet wird. Reagieren Sie daher rasch: Dokumentieren Sie das Inserat (Screenshots mit Datum), fordern Sie den Mieter schriftlich zur Unterlassung auf und holen Sie rechtlichen Rat ein.
- Nehmen Sie in neue Mietverträge ein **klares Verbot der touristischen Kurzzeitvermietung** auf.

8. Ortstaxe, Gästemeldung und Steuern

Ortstaxe in Wien

Wer Gäste beherbergt, muss in Wien die **Ortstaxe** einheben und abführen (Wiener Tourismusförderungsgesetz). Laut WKO Wien (Stand Juli 2026) beträgt sie **5 % der Bemessungsgrundlage**, ab **1.7.2027 8 %**. Bemessungsgrundlage ist das Beherbergungsentgelt ohne Umsatzsteuer und ohne ein ortsübliches Frühstück. Die Ortstaxe ist bis zum **15. des Folgemonats** abzuführen. Bis zum **15. Februar des Folgejahres** ist eine Abgabenerklärung einzureichen. Manche Plattformen heben die Ortstaxe direkt ein. Prüfen Sie für Ihr Inserat, ob das der Fall ist. Die Stadt Wien bietet einen Ortstaxenrechner an.

Gästemeldung

Gäste sind nach dem Meldegesetz ohne Verzug, spätestens innerhalb von 24 Stunden nach der Ankunft, im **Gästeverzeichnis** zu erfassen (Gästeblatt). Bewahren Sie die Aufzeichnungen ordnungsgemäß auf.

Steuern und Gewerberecht

- **Einkommensteuer:** Einnahmen aus Kurzzeitvermietung sind steuerpflichtig. Je nach Umfang und Zusatzleistungen (Reinigung, Frühstück, Wäsche) liegen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung oder aus Gewerbebetrieb vor.
- **Umsatzsteuer:** Für Beherbergung gilt grundsätzlich der ermäßigte Steuersatz von 10 %. Bei geringen Umsätzen kann die Kleinunternehmerregelung greifen (Umsatzgrenze seit 2025: 55.000 Euro).
- **Meldungen der Plattformen:** Plattformen melden Einnahmen ihrer Anbieter an die Finanzverwaltung. Gehen Sie davon aus, dass das Finanzamt Ihre Umsätze kennt.
- **Gewerbeberechtigung:** Privatzimmervermietung mit bis zu 10 Betten gilt grundsätzlich als häusliche Nebenbeschäftigung. Darüber oder bei hotelähnlichen Leistungen kann eine Gewerbeberechtigung nötig sein.

Lassen Sie die steuerliche Behandlung unbedingt von einer Steuerberatung prüfen.

9. Checkliste für Kurzzeitvermieter

- [ ] Liegt die Wohnung in einer Wohnzone? (Flächenwidmungsplan prüfen)
- [ ] Bleibt mein Wohnsitz in der Wohnung? Vermiete ich bereits eine andere Wiener Wohnung kurzzeitig?
- [ ] Vermietungstage über alle Plattformen zählen und bei 90 Tagen pro Kalenderjahr sperren
- [ ] Für mehr als 90 Tage: Ausnahmebewilligung bei der MA 37 beantragen (inkl. Zustimmung aller Miteigentümer, Brandschutz)
- [ ] Wohnungseigentumsvertrag und Zustimmung der Miteigentümer klären

- [ ] Ab 1.1.2027: Registrierung durchführen und Registrierungsnummer in alle Inserate eintragen (Altinserate bis Ende März 2027)
- [ ] Ortstaxe anmelden, einheben, bis zum 15. des Folgemonats abführen, Jahreserklärung bis 15. Februar
- [ ] Gästeverzeichnis führen
- [ ] Steuerberatung zu Einkommensteuer, Umsatzsteuer und Gewerberecht einholen
- [ ] Rauchwarnmelder installieren, Versicherung über die Kurzzeitvermietung informieren

10. Lohnt sich das noch? Die Alternativen

Mit 90-Tage-Grenze, Registrierungspflicht, höherer Ortstaxe und strengen Kontrollen wird die Kurzzeitvermietung in Wien für viele Eigentümer deutlich aufwendiger. Es lohnt sich, die Alternativen ehrlich durchzurechnen:

Variante	Vorteile	Zu beachten
Kurzzeitvermietung bis 90 Tage	Flexibel, eigene Nutzung möglich	Nur mit eigenem Wohnsitz, hoher Aufwand, Ortstaxe, Registrierung
Mit Ausnahmebewilligung	Ganzjährige Vermietung möglich	Zustimmung aller Miteigentümer, max. 5 Jahre, Brandschutz
Klassische Langzeitvermietung	Planbare Einnahmen, wenig Aufwand	Mietrecht, Befristung, Mietpreisregeln, Wertsicherung nach MieWeG
Verkauf	Kapital frei, kein Verwaltungsaufwand	Marktpreis, Immobilienertragsteuer (ab 2027 teils höher)

Verwendete Quellen (Auswahl, abgerufen November 2026)

1. Stadt Wien, MA 37 – Baupolizei: Merkblatt „Verwendung von Wohnungen zur Kurzzeitvermietung“, Stand Oktober 2026, wien.gv.at/pdf/ma37/merkblatt-verwendung-wohnungen-kurzzeitvermietung.pdf
2. Stadt Wien: „Registrierungspflicht für Kurzzeitvermietungen ab 1. Januar 2027“ (Information des Bürgermeisters), wien.gv.at/kontakt/wohnungen-kurzzeitvermietung-registrierungspflicht
3. WKO Wien, Fachgruppe Hotellerie: „Aktuelle Ortstaxe Wien“, Stand 06.07.2026, wko.at
4. Bericht über den WKO-Infotalk mit MA 37 und MA 63 vom 13.05.2026, happyhost.at (Blog eines Vermietungsdienstleisters, nicht amtlich)
5. OGH 5 Ob 59/14h vom 23.04.2014 (Kurzzeitvermietung als Widmungsänderung im Wohnungseigentum), u. a. über forum-media.at und derstandard.at
6. oesterreich.gv.at: „Vermieten der Eigentumswohnung“ und „Fremdenverkehrsabgabe und Meldepflicht“
7. Bauordnung für Wien §§ 7a, 119, 129 Abs. 1a, 135; Wiener Tourismusförderungsgesetz (WTFG); Mietrechtsgesetz § 30; Wohnungseigentumsgesetz 2002 § 16; Meldegesetz – ris.bka.gv.at
8. Verordnung (EU) 2024/1028 über die Erhebung und den Austausch von Daten zu Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften, eur-lex.europa.eu

Gesetzestexte in der jeweils geltenden Fassung: Rechtsinformationssystem des Bundes, ris.bka.gv.at

Persönliche Beratung zu Ihrer Immobilie

Rechnet sich Kurzzeitvermietung für Ihre Wohnung noch? Gerne vergleiche ich mit Ihnen die Erträge aus Airbnb mit einer klassischen, rechtssicheren Langzeitvermietung – oder mit einem Verkauf. Ich übernehme auf Wunsch die gesamte Mietersuche. Rufen Sie mich an oder schreiben Sie mir auf WhatsApp.

Herbert Windisch

Immobilienmakler · RE/MAX Wien Donaustadt

Telefon & WhatsApp: **+43 699 197 111 03**

E-Mail: **herbert@windisch.immo**

Web: **windisch.immo**

WhatsApp

windisch.immo

Haftungsausschluss & wichtige Hinweise

KI-Erstellung: Dieser Ratgeber wurde mit Unterstützung künstlicher Intelligenz (KI) recherchiert und erstellt und kann trotz Sorgfalt Fehler, Ungenauigkeiten oder veraltete Angaben enthalten.

Keine Beratung: Der Inhalt dient nur der allgemeinen, unverbindlichen Information und ersetzt keine individuelle Rechts-, Steuer- oder Fachberatung (Anwalt, Notar, Steuerberater, Elektrotechnik-Unternehmen, Behörde). Herbert Windisch ist Immobilienmakler und erbringt keine Rechts- oder Steuerberatung. Treffen Sie keine Entscheidung allein auf Grundlage dieses Ratgebers.

Keine Gewähr, keine Vollständigkeit: Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen; ein Anspruch auf Vollständigkeit besteht nicht. Maßgeblich sind allein die geltenden Gesetze (ris.bka.gv.at) und Auskünfte der zuständigen Stellen. Recherchestand: November 2026. Beispiele und Rechnungen sind vereinfacht.

Keine Ansprüche, keine Haftung: Durch Download, Lektüre oder Weitergabe entsteht kein Vertrags- oder Beratungsverhältnis; Rechtsansprüche können daraus nicht abgeleitet werden. Soweit gesetzlich zulässig, ist jede Haftung ausgeschlossen, ausgenommen Vorsatz, grobe Fahrlässigkeit und Personenschäden. Für verlinkte Inhalte Dritter haften deren Betreiber.

Werbung & Urheberrecht: Kostenlose Information von Herbert Windisch, RE/MAX Wien Donaustadt, auch zur Vorstellung seiner Leistungen. Jedes RE/MAX-Büro ist selbstständig und unabhängig. Weitergabe nur unverändert und vollständig; gewerbliche Nutzung nur mit Zustimmung. Es gilt österreichisches Recht.