

# INFORMATION FÜR FERIENWOHNUNGS- BESITZER ÜBER DIE KUR- UND BEHERBERGUNGSTAXEN

Im Zusammenhang mit den Kur- und Beherbergungstaxen ergeben sich viele Fragen. Um Ihnen umfassend und hilfreich zur Seite zu stehen, erläutern wir Ihnen in dieser Broschüre die wichtigsten Punkte.

## 1. Was ist die Kurtaxe eigentlich?

Die Kurtaxe ist eine Steuerabgabe, welche im kantonalen Tourismusgesetz geregelt ist. Die Kurtaxe wird von allen Personen/Gästen verlangt, die in Unterbäch übernachten. Von der Bezahlung der Kurtaxe befreit sind alle Personen, die in Unterbäch ihren Wohnsitz haben oder die bei einem von der Kurtaxe befreiten Angehörigen zu Besuch sind. Angehörige sind Blutsverwandte, die durch die gemeinsamen Grosseltern verbunden sind sowie Ihre Ehegatten. Die Kurtaxe wird pro Übernachtung erhoben. Wer kurtaxenpflichtige Gäste beherbergt, ist verpflichtet, die Kurtaxe einzukassieren. Die Gemeinde Unterbäch hat mittels des Kur- und Beherbergungstaxenreglements die pauschale Erhebung der Taxe vorgesehen.

## 2. Wie bezahlt der Eigentümer einer Ferienwohnung die Kurtaxe?

Einmal im Jahr bekommt der Eigentümer eine Verfügung der Gemeinde, aus welcher hervorgeht, wie sein Objekt eingestuft wurde. Anhand dieser Verfügung wird die Kur- und Beherbergungstaxe in Rechnung gestellt. Mit Bezahlung dieser Rechnung sind die Taxen für das ganze Geschäftsjahr abgegolten.

## 3. Was kann der Eigentümer tun, wenn die registrierte Wohnungsgrösse nicht stimmt?

Ist der Eigentümer mit der registrierten Wohnungsgrösse nicht einverstanden, kann er sich an die Gemeinde wenden und die nötigen Unterlagen (Pläne usw.) vorlegen. Sein Anliegen wird dann seitens der Gemeinde geprüft. Im Zweifelsfall wird die Wohnung besichtigt. Sobald der Fall geklärt ist, kann die Rechnung je nach Entscheid der Gemeinde angepasst werden.

## 4. Kann der Eigentümer Kurtaxen von seinen Gästen oder Freunden verlangen?

Ja, Gäste oder Freunde, die in einem Objekt übernachten, müssen dem Eigentümer die Kurtaxe gemäss den nachfolgenden Tarifen (siehe Punkt 5) bezahlen. Da die Kurtaxe bereits pauschal im Voraus beglichen wurde, kann der Eigentümer diese Einnahmen behalten. Mit dieser Regelung werden die Eigentümer belohnt, welche ihre Wohnung vermieten und damit Übernachtungen (warme Betten) in Unterbäch generieren. Sobald die Wohnung mehr als 30 Tage mit voller Bettenauslastung vermietet wird, sollte der Eigentümer mehr Kurtaxe einnehmen, als dass er selber bezahlen muss. D.h. er macht sogar Gewinn mit der Kurtaxe. Jeder Übernachtungsgast hat als Gegenleistung zur Kurtaxe Anrecht auf eine Gästekarte, welche für die Dauer seines Aufenthaltes befristet ist. Der Eigentümer muss seinen Gästen diese Gästekarte unaufgefordert aushändigen.

## 5. Wieviel und an wen bezahlt der Gast die Kurtaxe?

Die Kurtaxe beträgt für den Gast CHF 4.00 pro Übernachtung. Kinder von 6 bis 16 Jahren bezahlen die Hälfte. Für Kinder unter 6 Jahren wird keine Kurtaxe erhoben. Der Gast bezahlt die Kurtaxe zusammen mit der Miete direkt an den Vermieter. Der Vermieter kann die Kurtaxen der Gäste behalten, da er diese bereits vorgängig pauschal bezahlt hat.

## 6. Wie bekommt der Gast seine befristete Gästekarte?

Alle Übernachtungsgäste erhalten eine befristete Gästekarte. Die Gästekarte wird online durch den Eigentümer erfasst, ausgedruckt und an die Gäste übergeben. Auf Wunsch kann die vom Eigentümer erfasste Gästekarte auch im Tourismusbüro ausgedruckt und bereitgestellt werden. Das persönliche Login der Ferienwohnung für die Erfassung sowie das Gästekartenpapier erhalten die Eigentümer auf dem Tourismusbüro. Der Link zum Gästekartenportal befindet sich auf der Homepage von Unterbäch.

## 7. Wie erhält der Eigentümer seine Jahresgästekarten?

Einmal im Jahr erhalten die Ferienwohnungsbesitzer einen Erhebungsbogen mit Bestellformular für die Jahresgästekarten. Es wird für jede Person der Eigentümerfamilie, welche die Ferienwohnung regelmässig nutzt eine eigene Karte erstellt (Erwachsene und Kinder). Nach Rücksendung des vollständig ausgefüllten Formulars werden die Jahresgästekarten zur Abholung bei Unterbäch Tourismus bereitgelegt. Nach Möglichkeit werden die Jahreskarten direkt mit der Rechnung zugestellt. Für Personen der Eigentümerfamilie, welche die Wohnung nur sehr wenig nutzen, macht es Sinn, statt einer Jahresgästekarte, für den jeweiligen Aufenthalt eine befristete Gästekarte auszustellen (siehe Punkt 6).

## 8. Die Wohnung ist dauervermietet. Muss der Eigentümer trotzdem die Pauschale entrichten?

Hier gilt es zu unterscheiden, an wen die Wohnung vermietet ist.

- Ist die Wohnung an eine Person vermietet, die in Unterbäch steuerpflichtig ist, wird die Wohnung automatisch zur Erstwohnung und unterliegt nicht der Kurtaxenpflicht.
- Ist die Wohnung an eine Person dauervermietet, welche in Unterbäch nicht steuerpflichtig ist, unterliegt die Wohnung ganz normal der Kurtaxenpflicht. Es wird eine Verfügung/Rechnung an den Eigentümer gestellt und die Jahresgästekarte sollte vom Vermieter an den Mieter abgetreten werden.

## 9. Die Wohnung ist an Saisonpersonal vermietet. Wie berechnet sich für die Wohnung die Pauschale?

Wohnungen, welche nur saisonhalber an in Unterbäch angemeldetes Saisonpersonal vermietet werden, unterliegen während der vermieteten Zeit nicht der Kurtaxenpflicht. Hier wird die Kurtaxenpauschale anteilmässig berechnet. Jedoch wird zu Beginn des Geschäftsjahres der volle Betrag der Kurtaxenpauschale fällig. Der zu viel bezahlte Betrag wird zurückerstattet oder der kommenden Jahresrechnung gutgeschrieben.

Um eine Erstattung zu erhalten, müssen folgende Unterlagen bis spätestens 31. März für die Wintersaison und 30. September, für die Sommersaison bei Unterbäch Tourismus unaufgefordert eingegangen sein:

- Kopie des Arbeitsvertrages
- Kopie des Mietvertrages

## 10. Muss jeder Eigentümer Beherbergungstaxen bezahlen?

Beherbergungstaxen müssen nur diejenigen bezahlen, welche kurtaxenpflichtige Personen gegen Entgelt beherbergen (Vermietung der Ferienwohnung tage- oder wochenweise). Die Nutzung der Ferienwohnung wird einmal jährlich mittels Erhebungsbogen abgeklärt. Während dem Jahr ist eine Änderung der Nutzung unaufgefordert dem Tourismusbüro mitzuteilen.

## 11. Wieviel beträgt die Beherbergungstaxe und wie wird sie einkassiert?

Die Beherbergungstaxe beträgt pro Übernachtung CHF 1.00. Sie reduziert sich um die Hälfte für Kinder zwischen 6 und 16 Jahren. Für Kinder unter 6 Jahren wird keine Beherbergungstaxe erhoben. Das Reglement sieht vor, dass auch die Beherbergungstaxe als Pauschale abgerechnet wird.

## 12. Die Logiernächte-Statistik, ein wichtiges Instrument für den Tourismus.

Der Eigentümer ist gemäss Reglement verpflichtet, die Anzahl Logiernächte, welche in der betreffenden Wohnung in der entsprechenden Saison realisiert wurden, zu melden. Die Meldung der Logiernächte ist mit der Gästekarte verknüpft. Deshalb ist es Pflicht für jede kurtaxenpflichtige Person eine Gästekarte (bzw. eine Jahresgästekarte) zu bestellen. Falls vergessen wurde eine Gästekarte zu bestellen, muss der Eigentümer die Logiernächte mittels des Erhebungsbogen, welchen er Ende Geschäftsjahr erhält, nachmelden.

## 13. Warum erhalten die Eigentümer jährlich einen Erhebungsbogen zum Ausfüllen?

Jeweils Ende Geschäftsjahr erhalten die Eigentümer einen Erhebungsbogen. Diese Befragung wird jährlich durchgeführt, damit die Daten immer aktuell sind. Darin wird der Eigentümer zu folgenden Punkten befragt: Prüfung der Stammdaten, Nutzung der Ferienwohnung, Meldung der Logiernächte des vergangenen Jahres, Bestellung Jahresgästekarte. Das Ausfüllen und zurückschicken des Erhebungsbogen ist für alle Eigentümer obligatorisch und das Nichtbefolgen kann gebüsst werden.

## 14. Wie kann der Eigentümer seine Ferienwohnung anbieten und Gäste finden?

Unterbäch Tourismus ist bestrebt, alle Gäste, welche eine Unterkunft in Unterbäch suchen, an Ferienwohnungsbesitzer zu vermitteln. Dies ist jedoch sehr schwierig, wenn das Tourismusbüro zuerst einzeln nachfragen muss, wer noch freie Kapazitäten hat. Der Gast von heute sucht seine Ferienwohnung lieber online und will diese auch direkt buchen. Wenn er zu lange auf eine Antwort warten muss, springt er ab und wählt einen anderen Ferienort.

Am effektivsten funktioniert eine Vermittlung, wenn die Eigentümer ihre Wohnung auf dem Buchungsportal von Unterbäch Tourismus (Deskline) aufschalten lassen. Für alle Vereinsmitglieder von Unterbäch Tourismus ist die Aufschaltung im Deskline absolut kostenlos. Zudem können die Eigentümer jederzeit auf die Unterstützung der Mitarbeiter von Unterbäch Tourismus zählen. Das Ziel von Unterbäch Tourismus ist es, dass ALLE Ferienwohnungen, welche in Unterbäch vermietet werden, auf der Buchungsplattform aufgeschaltet sind. So kann sich der Gast in aller Ruhe alle Ferienwohnung im Detail anschauen und sich für sein Traumobjekt entscheiden.

## 15. Klassifikation einer Ferienwohnung hat viele Vorteile

Der Gast von heute ist anspruchsvoll. Die Ferien sollen zu Traumferien werden. Eine gut ausgestattete, gepflegte und zeitgemässe Wohnung ist Grundvoraussetzung um dies zu erreichen. Eine klassifizierte Wohnung gibt dem Gast Auskunft über den Standard einer Wohnung und der Gast nutzt dieses Instrument gerne bei seiner Wahl.

Unterbäch Tourismus hat die Erfahrung gemacht, dass schöne, neuere oder renovierte Wohnungen



auch oft gebucht werden und Stammkundschaft entwickeln. Veraltete, schlecht unterhaltene Wohnungen mit Mobiliar aus den vergangenen Jahrzehnten sind für die meisten Gäste ein Grund diese nicht auszuwählen. Die Eigentümer können ihre Ferienwohnung über Unterbäch Tourismus gerne vom Schweizer Tourismus-Verband (STV) zum Selbstkostenpreis klassifizieren lassen. Die Klassifizierung kostet einmalig CHF 60.00 und ist während vier Jahren gültig. Erfüllt das Objekt die Anforderungen, die Musskriterien sowie eine vorgegebene Punktezahl, wird die Wohnung ausgezeichnet. Als Nachweis bekommt der Eigentümer eine Urkunde mit der Sternekategorie. Der STV führt jährlich bei 25% der Wohnungen Stichproben durch, um die Qualität zu gewähren.

Vorteile der Klassifizierung für die Gäste:

Sterne schaffen Transparenz und Sicherheit. Gäste können ihr Feriendomizil nach ihren Bedürfnissen auswählen und darauf vertrauen, dass «drin ist, was draufsteht».

Vorteile der Klassifizierung für die Eigentümer:

Bessere Positionierung im Internet. Ist Ihre Ferienwohnung bei Unterbäch Tourismus online buchbar und klassifiziert, wird sie auf der Buchungsplattform von Schweiz Tourismus publiziert.

Ferienwohnungen ohne Klassifikation werden nur dann angezeigt, wenn explizit danach gesucht wird.

## **16. Wie werde ich Mitglied bei Unterbäch Tourismus?**

Falls Sie nicht bereits Mitglied beim Verein «Unterbäch Tourismus» sind, können Sie das gerne werden. Sie können uns dies melden und werden bei der nächsten Generalversammlung aufgenommen.

Mit der Mitgliedschaft bei Unterbäch Tourismus erhalten Sie folgende Vorteile:

- Mitspracherecht bei wichtigen Entscheidungen
- Teilnahmeberechtigung an der Generalversammlung
- Austausch mit Gleichgesinnten

Der Beitrag für jedes Einzelmitglied beträgt CHF 50.00 pro Jahr.

Bei allfälligen Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Unterbäch Tourismus  
Dorfstrasse 35  
3944 Unterbäch

+41 (0) 27 934 56 56  
info@unterbaech.ch

[www.unterbaech.ch](http://www.unterbaech.ch)