

WINKLER & SANDRINI

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti - Revisori Contabili

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

Dottori Commercialisti e Revisori Contabili

Peter Winkler

Stefan Sandrini

Stefan Engele

Martina Malfertheiner

Oskar Malfertheiner

Stefano Seppi

Massimo Moser

Andrea Tinti

Michael Schieder

Carla Kaufmann

Rechtsanwalt - avvocato

Chiara Pezzi

Mitarbeiter - Collaboratori

Karoline de Monte

Iwan Gasser

Thomas Sandrini

Mariatheresia Obkircher

Nummer:

67

vom:

2024-09-11

Autor:

Andrea Tinti

Rundschreiben

An alle Beherbergungsbetriebe und Vermieter von Unterkünften für kurzfristige Vermietung auch für Tourismuszwecke

Die Nationale Datenbank der Beherbergungsbetriebe (BDSR) - Beantragung des Nationalen Identifikationscodes (CIN) und andere Auflagen innerhalb 2.11.2024 (z.B. Sicherheitsanforderungen der Anlagen)

1 Einführung

Alle Beherbergungsbetriebe und Vermieter von Unterkünften zur Kurzzeitvermietung oder zu touristischen Zwecken müssen den **neuen Nationalen Identifikationscode (CIN)**¹ für die betroffenen Wohneinheiten/Strukturen besitzen oder erhalten. Der CIN muss in allen Werbeanzeigen, auf Buchungsportalen und am Betriebsgebäude sichtbar angebracht werden.

2 Ablauf

Die neuen Bestimmungen² sind ab dem **2. November 2024** anwendbar. Wer den CIN nicht rechtzeitig beantragt oder veröffentlicht, muss mit Geldstrafen rechnen.

Für bereits vor Inkrafttreten der erlassenen/zugewiesenen regionalen oder provinziellen Codes ist eine kurze Schonfrist³ vorgesehen. Die territoriale Behörde (Region, Provinz), welche bereits Verfahren zur Zuweisung **spezifischer Identifikationscodes** für Wohneinheiten aktiviert hatten, sind verpflichtet, die bereits zugewiesenen Identifikationscodes automatisch als CIN zu kodifizieren, indem sie den regionalen und provinziellen Codes ein vom Tourismusministerium bereitgestelltes alphanumerisches Präfix hinzufügt und den CIN sowie die entsprechenden Daten an das Tourismusministerium übermittelt, um die Eintragung in die nationale Datenbank⁴ zu gewährleisten⁵.

3 Subjektiver Geltungsbereich

Folgenden Subjekte müssen den CIN⁶-Code besitzen oder erhalten:

- alle Beherbergungsbetriebe
- Vermieter von Beherbergungsbetrieben zur Kurzzeitvermietung / zu touristischen Zwecken (einschließlich Urlaub auf dem Bauernhof).

1 Art. 13-ter, DL Nr. 145/2023; DM 6.6.2024, Nr. 16726/24

2 Gemäß Artikel 13-ter, DL Nr. 145/2023

3 Für die vor Inkrafttreten der Bestimmungen dieses Artikels zugewiesenen Codes erfolgt die Kodifizierung und Übermittlung innerhalb von dreißig Tagen ab diesem Datum. In allen anderen Fällen erfolgt die Kodifizierung und Übermittlung sofort und in jedem Fall innerhalb von sieben Tagen nach Zuweisung des regionalen oder provinziellen Codes.

4 gemäß Artikel 13-quater, Absatz 4, des Gesetzesdekrets vom 30. April 2019, Nr. 34, in der geänderten Fassung durch das Gesetz vom 28. Juni 2019, Nr. 58

5 Abs. 2, Artikel 13-ter, DL Nr. 145/2023

6 Absatz 6, Art. 13-ter, Gesetzesdekret Nr. 145/2023

4 Anfrage/Bereitstellung des CIN-Codes

Dieser CIN-Code wird zugewiesen für:

- Wohnimmobilien, die zur Vermietung für touristischen Zwecke bestimmt sind;
- Immobilien, die für die kurzfristige Vermietung bestimmt sind;
- Beherbergungsbetrieben mit und ohne Hotelcharakter.

Die Zuweisung erfolgt durch das Ministerium für Tourismus nach Einreichung eines **Online-Antrags** durch den Vermieter/Eigentümer der Beherbergungseinrichtung.

Der Zugang zu den Diensten des Tourismusministeriums für die **Beantragung des CIN-Codes** ist über folgende Webseite durch SPID oder den elektronischen Personalausweis (CIE) des Betriebsinhabers möglich:

<https://bdsr.ministeroturismo.gov.it/>

5 Weitere Verpflichtungen

5.1 Veröffentlichung des CIN-Codes

Der CIN-Code ist anzubringen:

- auf der Außenseite des Gebäudes, in dem sich die Wohnung/das Gebäude befindet, wobei darauf zu achten ist, dass alle städtebaulichen und landschaftlichen Bestimmungen eingehalten werden;
- **in jeder Anzeige angegeben** werden, unabhängig davon, wo sie veröffentlicht und/oder mitgeteilt wird;
- in allen veröffentlichten und übermittelten Anzeigen durch **Immobilienmakler und Betreibern von Web-Portalen**.

5.2 Einhaltung der Sicherheitsbestimmungen

Alle Immobilien, die für die kurzfristige Vermietung oder für touristische Zwecke bestimmt sind und in irgendeiner Form (unternehmerisch oder nicht unternehmerisch) verwaltet werden, müssen⁷ mit **funktionierenden Detektoren für brennbare Gase und Kohlenmonoxid** sowie mit tragbaren **Feuerlöschern** gemäß den gesetzlichen Bestimmungen⁸ ausgestattet sein.

Immobilien, die zur Kurzzeitvermietung oder zum Tourismus in unternehmerischer Form bestimmt sind, müssen ebenfalls die **Sicherheitsanforderungen der Anlagen** laut geltenden staatlichen und regionalen/provinziellen Bestimmungen erfüllen⁹.

Die von den nationalen¹⁰ und in den regionalen/provinziellen Bestimmungen zur **öffentlichen Sicherheit** festgelegten Verpflichtungen gelten auch für die genannten Subjekte (z.B. die Meldungen an die Quästur).

5.3 Nicht abgeschaffene Bestimmungen

Der Erhalt des CIN-Codes entbindet die betroffenen Subjekte nicht von der Erfüllung der Verpflichtungen, die in den regionalen/provinziellen/kommunalen Vorschriften für die Ausübung der Beherbergungstätigkeit vorgesehen sind (Einholung des Genehmigungstitels oder Einreichung der SCIA oder einer anderen Mitteilung).

⁷ Absatz 7, Artikel 13-ter, Gesetzesdekret Nr. 145/2023;

⁸ an gut zugänglichen und sichtbaren Stellen, insbesondere in der Nähe der Eingänge und der Bereiche mit der größten Gefahr, und auf jeden Fall 1 Feuerlöscher pro 200 m² Geschossfläche, wobei mindestens 1 Feuerlöscher pro Geschoss vorhanden sein muss (Punkt 4.4, Anhang 1, DM 3.9.2021)

⁹ auch gemäß Artikel 1, Paragraph 595 des Gesetzes Nr. 178/2020

¹⁰ Artikel 109 des Einheitstextes für öffentliche Sicherheit (TULPS) - Königlicher Erlass RD Nr. 773 vom 18. Juni 1931

6 Verwaltungsstrafen und Kontrollen

Für die Kontrolltätigkeit und die Verhängung von Verwaltungsstrafen ist die **örtliche Polizei** der Gemeinde zuständig, in deren Gebiet sich die Beherbergungseinrichtung oder die vermietete Immobilieneinheit befindet.

Die Agentur der Einnahmen und die Finanzpolizei führen spezifische Risikoanalysen durch, um die zu kontrollierenden Subjekte zu ermitteln, die Immobilieneinheiten für Wohnzwecke ohne CIN vermieten.

Verstöße	Verwaltungsstrafen
Fehlen der Tätigkeitsbeginnmeldung (SCIA)	von 2.000 € bis 10.000 €, abhängig von der Größe der Struktur/des Gebäudes
Fehlen des CIN	von 800 € bis 8.000 € abhängig von der Größe der Struktur/ des Gebäudes
Unterlassene Veröffentlichung des CIN	von 500 € bis 5.000 € abhängig von der Größe der Struktur/ des Gebäudes + sofortige Beseitigung der unzulässigen veröffentlichten Werbung
Fehlen von Sicherheitsanforderungen bei Anlagen im Falle von unternehmerisch ausgeübten Tätigkeiten	Verwaltungsstrafen laut staatlichen und regionalen Bestimmungen
Fehlen von Gaswarngeräten und Feuerlöschern	von € 600 bis € 6.000

Die angegebene Strafen gelten nicht, wenn für dieselben Verstöße bereits regionale Verwaltungsstrafen verhängt werden.

7 FAQ des Ministeriums

Es gibt noch zahlreiche Unklarheiten und Fragen, die derzeit geklärt werden müssen. Auf der Website des Tourismusministeriums sind einige Detailfragen bereits geklärt und die FAQ werden ständig aktualisiert:

<https://www.ministeroturismo.gov.it/faq-banca-dati-strutture-ricettive-bdsr/>

8 Praktische Hinweise

Wir empfehlen unseren Kunden, die Beantragung des/der CIN-Codes dringend in die Wege zu leiten, wenn dies nicht schon erfolgt ist. Außerdem müssen auch die anderen Verpflichtungen und Voraussetzungen (siehe Punkt 5) bis zum 2. November 2024 erfüllt sein, um die vorgesehenen Verwaltungsstrafen zu vermeiden.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Winkler & Sandrini
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

Peter Buehler, Hanspeter H. Engel