



Vermietung via Online-Plattformen

Haben Sie alle Abgaben im Griff?

Sie vermieten Ihre Wohnung oder bieten Ihr Zimmer bei Online-Plattformen für Touristen an? Sind Sie sich sämtlicher dabei anfallender Abgaben bewusst? Umsatzsteuer ja oder nein und wenn ja, wie hoch? Ortstaxe und Tourismusabgabe sind Ihnen ein Begriff? Wenn Sie eine dieser Fragen nur zögerlich beantworten können, könnte es Probleme mit der Abgabenbehörde geben.

Vermittlungsplattformen auf dem aufsteigenden Ast

Die Vermietung von Wohnungen, insbesondere kurz- oder mittelfristig, erfreut sich steigender Beliebtheit. Unabhängig davon, ob die potenziellen Mieter über Online-Plattformen, wie Airbnb, 9flats und Wimdu, oder über soziale Medien angeworben werden, ist es nicht zu übersehen, dass die Übernachtung in Privatwohnungen im Trend liegt.

Bestehende abgabenrechtliche Verpflichtungen

Für den Vermieter gilt es dabei jedoch einige steuerliche Aspekte zu bedenken. So besteht neben der Einkommensteuerpflicht der durch die Vermietung erzielten Einkünfte auch grundsätzlich eine Umsatzsteuerpflicht derartiger Leistungen. Überdies fällt Ortstaxe oder Bestandvertragsgebühr an und es kann sogar eine Anmeldepflicht bei der Sozialversicherung bestehen.



Übermittlung der Daten an die zuständigen Behörden

Dem Fiskus entgehen durch die Zimmervermietung über Online-Plattformen jährlich mehrere Millionen an Steuergeld, weshalb großes Interesse an den Daten der Vermieter besteht.

Auf Landes- und Gemeindeebene ist man, insbesondere im Hinblick auf die Ortstaxe bzw. die Tourismusabgabe aktiv geworden. In Wien wurde bereits eine gesetzliche Grundlage für die verpflichtende Übermittlung von Vermieterdaten geschaffen.

Nach einem Abgleich mit den Meldedaten und der Einsichtnahme in das Grundbuch ist es für die Abgabenbehörden und Gemeinden ein Leichtes, zu ermitteln, wer die jeweils anfallenden Bundes- und Landesabgaben nicht vollständig abgeführt hat. Es besteht somit Handlungsbedarf für betroffene Vermieter.

Unsere Leistungen:

- Evaluierung von steuerlichen Risiken aus der Vergangenheit und allfällige Sanierungsmöglichkeiten (Vermietungscheck)
- Steuerliche Planung von Vermietungsaktivitäten
- Erstellung der laufend erforderlichen Erklärungen und Anmeldungen
- Betreuung von Abgabenprüfungen
- Verteidigung in einem allfälligen Finanzstrafverfahren

Ihr Nutzen:

- Expertenwissen zu den Materien Steuerrecht, Sozialversicherungsrecht und Finanzstrafrecht
- Vermeidung von steuerlichen und womöglich finanzstrafrechtlichen Risiken
- Rechtssicherheit bei der weiteren Vermietungstätigkeit
- Maßgeschneiderte Lösungen für Ihre steuerlichen Verpflichtungen



Mit unserem spezifischen Know-How bieten wir die abgabenrechtliche Überprüfung Ihrer Vermietungstätigkeit, die laufende steuerliche Beratung sowie die gegebenenfalls notwendige Aufarbeitung der Vergangenheit an, um alle abgabenrechtlichen Pflichten zu erfüllen und Finanzstrafverfahren vorzubeugen.

Ihre Ansprechpartner

Alexander Lang Partner | Wien

+43 1 537 00-6650
alang@deloitte.at

Jürgen Dornhofer Director | Linz

+43 732 675 290 500
jdornhofer@deloitte.at

Christoph Bödl Manager | Innsbruck

+43 512 582 555 71
cboedl@deloitte.at

Michael Karre Partner | Graz

+43 316 37 30 37 1448
mkarre@deloitte.at

Wolfgang Daurer Partner | Salzburg

+43 662 63 00 62
wdaurer@deloitte.at

www.deloitte.at/tax

Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu Limited, eine „UK private company limited by guarantee“ („DTTL“), deren Netzwerk von Mitgliedsunternehmen und deren verbundenen Unternehmen. DTTL und jedes ihrer Mitgliedsunternehmen sind rechtlich selbstständige und unabhängige Unternehmen. DTTL (auch „Deloitte Global“ genannt) erbringt keine Dienstleistungen für Kunden. Unter www.deloitte.com/about finden Sie eine detaillierte Beschreibung von DTTL und ihrer Mitgliedsunternehmen.