



„airbnb“

Steuern, Abgaben und sonstige Verpflichtungen bei der online-Privatzimmervermietung in Tirol

Das Thema Privatzimmervermietung über Online-Buchungsportale, allen voran über die Plattform „airbnb“, hat in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen. Mit steigender Anzahl der online-Vermieter in Tirol spüren insbesondere Vertreter der Hotel- und Tourismusbranche den Konkurrenzdruck und beklagen die teilweise Umgehung gesetzlicher Rahmenbedingungen, wie etwa das Gewerberecht, Beitragspflichten von Tourismusabgaben und anderen Steuern. Derzeit sind die Daten von österreichischen airbnb-Vermietern noch streng unter Verschluss des Unternehmens, sollte sich dies ändern, rücken jene Unterkunftsanbieter verstärkt in den Fokus der Finanz.

Neben professionellen Unternehmern, die airbnb als günstige Werbe- und Buchungsplattform für ihre Angebote nutzen, gibt es jedoch genügend Anbieter, die diese Plattformen tatsächlich nur in sehr kleinem Rahmen nutzen, um ihre ansonsten leerstehenden Wohnungen oder Zimmer kurzfristig zu vermieten.

Welche gesetzlichen Rahmenbedingungen für diese privaten Anbieter bei der Zimmervermietung zur Anwendung gelangen und was sie zu beachten haben, soll nachfolgend näher beleuchtet werden.

Gewerbliche oder private Zimmervermietung?

Laut Gewerbeordnung, ist eine Tätigkeit bereits dann als gewerbsmäßig einzustufen, wenn sie „selbständig, regelmäßig und in der Absicht betrieben wird, einen Ertrag oder sonstigen wirtschaftlichen Vorteil zu erzielen“. Im Rahmen von „häuslichen Nebenbeschäftigungen“ fällt die reine Wohnraumvermietung jedoch nicht unter die Gewerbeordnung. Erst ab einer Bettenanzahl von über 10 Betten liegt ein reglementiertes Gastgewerbe vor und man benötigt dafür einen Befähigungsnachweis (Gewerbeberechtigung).

Aus Sicht des Steuerrechts ist das etwas anders: Eine Tätigkeit ist dann als gewerblich anzusehen, wenn sie über die eigentliche Vermietungstätigkeit hinaus reicht. Dies kann insbesondere bei der Erbringung von Zusatzdienstleistungen wie Verpflegung, täglicher Zimmer-/ Wäschereinigung etc. der Fall sein. Auch hier wird ab einer Vermietung von mehr als 10 Betten oder 5 Apartments ein erhöhter Verwaltungsaufwand vermutet und deshalb davon ausgegangen, dass es sich um eine gewerbliche Tätigkeit handelt.

Zusammengefasst sind für die Beurteilung der Gewerblichkeit sowohl das äußere Erscheinungsbild der Vermietungstätigkeit, der allgemein betriebene Verwaltungsaufwand (Bettengrenze) und etwaige zusätzlich erbrachte Dienstleistungen maßgeblich.

Ob es sich um eine gewerbliche Tätigkeit handelt oder nicht, ist in weiterer Folge für steuerliche als auch für sozialversicherungsrechtliche Zwecke relevant. Wir betrachten die Konsequenzen für den Bereich der privaten Zimmervermietungen näher.

Einkommenssteuer

Handelt es sich bei der Vermietung nicht um eine gewerbliche Tätigkeit iSd Einkommenssteuergesetzes, dann sind die Einkünfte den Einkünften aus „Vermietung und Verpachtung“ zuzurechnen und unterliegen grundsätzlich der Einkommenssteuerpflicht.

Wenn neben der Vermietung auch noch eine andere Einkunftsquelle vorhanden ist (zB. ein Dienstverhältnis), müssen die Einkünfte aus der Vermietungstätigkeit durch Abgabe einer Steuererklärung deklariert werden, wenn diese, nach Abzug aller Ausgaben, den (Veranlagungs-)Freibetrag von 730 € jährlich übersteigen.

Liegt keine weitere Einkunftsquelle vor, besteht erst ab Einkünften über 11.000 € Erklärungspflicht, da bis zu dieser Grenze keine Einkommenssteuer fällig wird.

Die Einkünfte werden als „Überschuss“ aus der Differenz zwischen Einnahmen und Werbungskosten (=Ausgaben) ermittelt und müssen jährlich in einer sogenannten Überschussrechnung dargestellt werden.

Umsatzsteuer

Die Vermietung zu Wohnzwecken oder Beherbergung unterliegt grundsätzlich der Umsatzsteuer. Bleiben die Umsätze jedoch unter 30.000 € pro Jahr (exkl. Umsatzsteuer), sind diese von der Umsatzsteuerpflicht befreit (Kleinunternehmerregelung).

Zu beachten ist, dass es sich bei der Umsatzgrenze, anders als bei der Ermittlung der Einkünfte im Sinne des Einkommenssteuergesetzes, nicht um eine Saldogröße aus Einnahmen und Ausgaben handelt, sondern um die gesamten Einnahmen ohne Abzug von Aufwendungen.

Bei Überschreiten der 30.000 € - Grenze ist auf die Vermietungstätigkeit der ermäßigte Steuersatz anzuwenden. Dieser beträgt entweder 10 % für Vermietung zu Wohnzwecken oder 13 % für Vermietung zu Beherbergungszwecken. Welche Art von Vermietung zutreffend ist, wird von Fall zu Fall individuell zu beurteilen sein. Während aus umsatzsteuerlicher Sicht die Vermietung für Wohnzwecke einen auf Dauer angelegten Aufenthalt voraussetzt, werden kurzfristige Vermietungen eher der Beherbergung zuzurechnen sein. Für steuerpflichtige Umsätze, die bis 30.04.2016 erzielt wurden, gilt generell noch der ermäßigte Steuersatz von 10 %.

Aufzeichnungspflichten

Zum Zweck der Einkünfteermittlung müssen entsprechende Aufzeichnungen geführt werden. Für die Führung dieser Aufzeichnungen sind ebenfalls gesetzliche Vorschriften als Mindeststandards normiert. So müssen die Aufzeichnungen beispielsweise in einer lebenden Sprache geführt werden, zeitgerecht erfasst werden, der Inhalt darf nicht leicht entfernbar oder veränderbar sein und sämtliche Aufzeichnungen müssen samt Belegen grundsätzlich mindestens sieben Jahre aufbewahrt werden.

Registrierkasse

Da die Gäste bei der Vermietung über online-Plattformen direkt an die Buchungs-Plattform zahlen und diese nach erfolgtem Aufenthalt an den Vermieter auf ein Bankkonto weiterüberweisen, wird mangels Barzahlung in aller Regel keine Registrierkassenpflicht ausgelöst.

Sonstige Abgaben

Aufenthaltsabgabe gemäß Tiroler Aufenthaltsabgabegesetz

Wer seine als Hauptwohnsitz dienende Wohnung zwischenzeitlich vermietet, ist nicht verpflichtet eine Aufenthaltsabgabe abzuführen. Wer jedoch im Besitz eines sogenannten Freizeitwohnsitzes ist, also beispielsweise eine Wohnung die nicht den Mittelpunkt eines ganzjährigen Wohnbedürfnisses darstellt, sondern nur als Urlaubsdomizil dient, und diese auch vermietet, hat für jede Nächtigung grundsätzlich eine Aufenthaltsabgabe abzuführen. Diese richtet sich je nach Region und beträgt zwischen 0,55 € und 3 € pro Person und Nächtigung.

Pflichtbeiträge Tiroler Tourismusverbände nach dem Tiroler Tourismusgesetz

Eine weitere Pflichtabgabe könnte für jene Privatzimmervermieter fällig werden, die Unternehmer kraft Umsatzsteuergesetz sind. Das sind jene Vermieter die oben beschriebene Umsatzgrenze von 30.000 € jährlich überschreiten. Ausgenommen ist die Vermietung von Wohnungen oder Teilen davon, die einer Person als Hauptwohnsitz dienen. Kraft Gesetz werden diese Vermieter durch ihre Tätigkeit zu Pflichtmitgliedern des jeweiligen regionalen Tourismusverbandes und müssen jährliche Verbandsbeiträge in Abhängigkeit des erzielten Umsatzes abführen.

Sozialversicherung

Solange die Vermietungstätigkeit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zuzurechnen ist, ergibt sich daraus keine gesonderte Sozialversicherungspflicht.

Wird die Vermietungstätigkeit jedoch gewerblich betrieben, kann dies eine Versicherungspflicht nach dem Gewerblichen Sozialversicherungsgesetz (GSVG) bewirken.

Meldepflichten

Wird eine Vermietungstätigkeit aufgenommen, so ist dies dem Finanzamt binnen eines Monats mittels dafür vorgesehenem Formular mitzuteilen. Sofern noch keine persönliche Steuernummer vorhanden ist, wird diese vom Finanzamt zugeteilt.

Bei Überschreiten der oben genannten Einkommensgrenzen ist eine jährliche Steuererklärung zu erstellen und unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen einzureichen.

Überschreitet man auch die Kleinunternehmergrenze, müssen weiters eine Jahresumsatzsteuererklärung, bzw. in Abhängigkeit von der Umsatzhöhe, auch monatliche oder quartalsweise Umsatzsteuervoranmeldungen beim Finanzamt abgegeben werden.

Gemäß § 4 des Tiroler Privatzimmervermietungsgesetzes, ist die Vermietung von Privatzimmern schriftlich beim Bürgermeister anzuzeigen.

Sonstige rechtliche Bestimmungen

Wer seine eigenen vier Wände, die selbst angemietet sind, zeitweise vermieten möchte, sollte darauf achten, dass dies vom Vermieter auch entsprechend geduldet wird und im Mietvertrag vorgesehen ist.

Ist jemand im Besitz einer eigenen Wohnung, sollte darauf geachtet werden, dass durch die kurzfristige Vermietung nicht schutzwürdige Interessen anderer Wohnungseigentümer verletzt werden. Dies könnte bei einem laufenden Mieterwechsel beispielsweise durch eine erhöhte Lärmbelastung (Kommen & Gehen) der Fall sein und dürfte von anderen Wohnungseigentümern unterbunden werden.

Fazit

Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass es auch im privaten Bereich eine Reihe von Vorschriften und Auflagen gibt, die eingehalten werden müssen. Dies beginnt bereits bei der korrekten Aufzeichnung der Einnahmen und Ausgaben.

Je umfangreicher die Vermietungstätigkeit wird und je höher der Umsatz, desto vielfältiger können auch Abgabepflichten und die Auflagen für deren Ermittlung werden. Während bei der gelegentlichen Vermietung der eigenen vier Wände in der Regel wenig bis nichts zu tun sein wird, kann dies bei der überwiegenden Vermietung einer Zweitimmobilie sehr schnell der Fall sein.

Wer alles korrekt machen will für den gilt: Im Zweifelsfall lieber vor Beginn der Vermietung die Meinung eines Experten einholen.

Mag. Christoph Bödl

Manager

Tel: +43 512 58 2555

Email: cboedl@deloitte.at

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.

Deloitte erbringt Dienstleistungen aus den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Consulting und Financial Advisory für Unternehmen und Institutionen aus allen Wirtschaftszweigen. Mit einem weltweiten Netzwerk von Mitgliedsgesellschaften in mehr als 150 Ländern verbindet Deloitte herausragende Kompetenz mit erstklassigen Leistungen und steht Kunden bei der Bewältigung ihrer komplexen unternehmerischen Herausforderungen zur Seite. „Making an impact that matters“ – mehr als 220.000 Mitarbeiter von Deloitte teilen dieses gemeinsame Verständnis für den Beitrag, den wir als Unternehmen stetig für unsere Klienten, Mitarbeiter und die Gesellschaft erbringen.

Dieses Dokument enthält lediglich allgemeine Informationen, die eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen können. Die Informationen in diesem Dokument sind weder ein Ersatz für eine professionelle Beratung noch sollte sie als Basis für eine Entscheidung oder Aktion dienen, die eine Auswirkung auf Ihre Finanzen oder Ihre Geschäftstätigkeit hat. Bevor Sie eine diesbezügliche Entscheidung treffen, sollten Sie einen qualifizierten, professionellen Berater konsultieren. Deloitte Mitgliedsfirmen übernehmen keinerlei Haftung oder Gewährleistung für in diesem Dokument enthaltene Informationen.

© 2016. Für weitere Informationen kontaktieren Sie Deloitte Tirol Wirtschaftsprüfungs GmbH. Gesellschaftssitz Innsbruck | Handelsgericht Innsbruck | FN 286467a