



„Airbnb“ – die Steuerliche Grauzone

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:innen in Tirol spüren insbesondere Vertreter:innen der Hotel- und Tourismusbranche den Konkurrenzdruck und beklagen die teilweise Umgehung gesetzlicher Rahmenbedingungen, wie etwa des Gewerberechts oder Beitragspflichten von Tourismusabgaben und anderen Abgaben. Dies ist mitunter ein Grund, wieso diese Form der Vermietung in letzter Zeit zunehmend geprüft wurde. Mit dem Digitale Plattformen-Meldepflichtgesetz (DPMG) wurde die Erweiterung der EU-Amtshilferichtlinie umgesetzt. Vom Anwendungsbereich des DPMG sind unter anderem Plattformbetreiber:innen erfasst, die gegen Entgelt Anbieter:innen mit Kund:innen im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung von unbeweglichen Vermögen, einschließlich Wohn- und Gewerbeimmobilien zusammenbringen. Der oder die Plattformbetreiber:in ist dazu verpflichtet, zahlreiche personenbezogene Informationen über die Anbieter:innen, welche auf seiner oder ihrer

Plattform tätig sind, zu sammeln und diese in weiterer Folge an die Finanzverwaltung zu melden, sofern keine Ausnahmen oder Freistellungen bestehen. Die erstmalige Meldung der Daten an die Finanzverwaltung hatte bis zum 31.1.2024 zu erfolgen.

Neben professionellen Unternehmer:innen, die Airbnb als günstige Werbe- und Buchungsplattform für ihre Angebote nutzen, gibt es jedoch genügend Anbieter:innen, 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:innen 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 der Begriff „gewerblich“ anders definiert: Eine Tätigkeit ist 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 als auch 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.

Einkommensteuer

Handelt es sich bei der Vermietung nicht um eine gewerbliche Tätigkeit iSd Einkommensteuergesetzes, sind diese Einkünfte den Einkünften aus „Vermietung und Verpachtung“ zuzurechnen und unterliegen grundsätzlich der Einkommensteuerpflicht.

Wenn neben der Vermietung auch noch eine andere Einkunftsquelle vorhanden ist (z.B. 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 12.816€ (Stand 01.01.2024) Erklärungspflicht, da bis zu dieser Grenze keine Einkommensteuer anfällt.

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

Handelt es sich bei der Vermietung jedoch um eine gewerbliche Tätigkeit iSd Einkommensteuergesetzes, werden Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt. Hierzu zählt die Beherbergung, also die Vermietung mit Nebenleistungen. Die Art der Gewinnermittlung hängt wiederum von der Höhe des Umsatzes und der gewählten Rechtsform ab.

Umsatzsteuer

Die Vermietung zu Wohnzwecken oder Beherbergung unterliegt grundsätzlich der Umsatzsteuer. Bleiben die Umsätze jedoch unter 35.000 € 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 Einkommensteuergesetzes, nicht um eine Saldogröße aus Einnahmen und Ausgaben handelt, sondern um die gesamten Einnahmen ohne Abzug von Aufwendungen.

Bei Überschreiten der 35.000 €-Grenze ist auf die Vermietungstätigkeit der ermäßigte Steuersatz anzuwenden. Dieser beträgt 10 % für die Vermietung zu Wohnzwecken und für die 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 der Beherbergung zuzurechnen sein.

Aufzeichnungspflichten

Zum Zweck der Einkünftermittlung 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 2003

Für Nächtigungen in einem Beherbergungsbetrieb ist eine Aufenthaltsabgabe abzuführen. Unter Beherbergungsbetrieb werden ausdrücklich auch Privatunterkünfte, die auch nur gelegentlich über Internetportale oder Online-Dienstleister angeboten werden, verstanden. Für die Überlassung eines Freizeitwohnsitzes, beispielsweise einer Wohnung, die nicht den Mittelpunkt eines ganzjährigen Wohnbedürfnisses darstellt, sondern nur als Urlaubsdomizil dient, ist ebenfalls eine Aufenthaltsabgabe abzuführen. Diese richtet sich nach der Region und beträgt zwischen 1 € und 5 € pro Person und Nächtigung.

Pflichtbeiträge

Tiroler Tourismusverbände nach dem Tiroler Tourismusgesetz

Eine weitere Pflichtabgabe könnte für jene Vermieter:innen fällig werden, die Unternehmer:innen kraft Umsatzsteuergesetz sind. Kraft Gesetzes werden diese Vermieter:innen durch ihre Tätigkeit zu Pflichtmitgliedern des jeweiligen regionalen Tourismusverbandes und müssen jährliche Verbandsbeiträge in Abhängigkeit des erzielten Umsatzes abführen. Ausgenommen sind Umsätze aus der Vermietung von Wohnungen oder Teilen davon, die einer Person als Hauptwohnsitz dienen.

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 des dafür vorgesehenen Formulars 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 Privatzimmervermietungs-gesetzes, ist die Vermietung von Privatzimmern schriftlich bei der Bürgermeisterin bzw. beim Bürgermeister anzuzeigen.

Sonstige rechtliche Bestimmungen

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

Eigentümer:innen einer eigenen Wohnung, sollten darauf achten, dass die kurzfristige Vermietung vom Wohnungseigentumsvertrag gedeckt ist und dadurch nicht schutzwürdige Interessen anderer Wohnungseigentümer:innen verletzt werden. Dies könnte bei einem laufenden Mieter:innenwechsel beispielsweise durch eine erhöhte Lärmbelastung (Kommen & Gehen) der Fall sein und dürfte von anderen Wohnungseigentümer:innen 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 einer Expertin oder eines Experten einholen.

Isabell Krug

Partnerin Steuerberatung | Deloitte Tirol

Tel: +43 512 582 555-50

Email: ikrug@deloitte.at

Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL“), dessen globales Netzwerk von Mitgliedsunternehmen und deren verbundene Unternehmen innerhalb der „Deloitte Organisation“. DTTL („Deloitte Global“), jedes ihrer Mitgliedsunternehmen und die mit ihnen verbundenen Unternehmen sind rechtlich selbstständige, unabhängige Unternehmen, die sich gegenüber Dritten nicht gegenseitig verpflichten oder binden können. DTTL, jedes DTTL Mitgliedsunternehmen und die mit ihnen verbundenen Unternehmen haften nur für ihre eigenen Handlungen und Unterlassungen. DTTL erbringt keine Dienstleistungen für Kundinnen und Kunden. Weitere Informationen finden Sie unter www.deloitte.com/about.

Deloitte ist ein global führender Anbieter von Dienstleistungen aus den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Consulting, Financial Advisory sowie Risk Advisory. Mit einem weltweiten Netzwerk von Mitgliedsunternehmen und den mit ihnen verbundenen Unternehmen innerhalb der „Deloitte Organisation“ in mehr als 150 Ländern und Regionen betreuen wir vier von fünf Fortune Global 500® Unternehmen. "Making an impact that matters" – ca. 457.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Deloitte teilen dieses gemeinsame Verständnis für den Beitrag, den wir als Unternehmen stetig für unsere Klientinnen und Klienten, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie die Gesellschaft erbringen. Mehr Information finden Sie unter www.deloitte.com.

Diese Kommunikation enthält lediglich allgemeine Informationen, die eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen können. Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL“), dessen globales Netzwerk an Mitgliedsunternehmen oder mit ihnen verbundene Unternehmen innerhalb der „Deloitte Organisation“ bieten im Rahmen dieser Kommunikation keine professionelle Beratung oder Services an. Bevor Sie die vorliegenden Informationen als Basis für eine Entscheidung oder Aktion nutzen, die Auswirkungen auf Ihre Finanzen oder Geschäftstätigkeit haben könnte, sollten Sie qualifizierte, professionelle Beratung in Anspruch nehmen.

DTTL, seine Mitgliedsunternehmen, mit ihnen verbundene Unternehmen, ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie ihre Vertreterinnen und Vertreter übernehmen keinerlei Haftung, Gewährleistung oder Verpflichtungen (weder ausdrücklich noch stillschweigend) für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der in dieser Kommunikation enthaltenen Informationen. Sie sind weder haftbar noch verantwortlich für Verluste oder Schäden, die direkt oder indirekt in Verbindung mit Personen stehen, die sich auf diese Kommunikation verlassen haben. DTTL, jedes seiner Mitgliedsunternehmen und mit ihnen verbundene Unternehmen sind rechtlich selbstständige, unabhängige Unternehmen.

© 2024. Deloitte Tirol Wirtschaftsprüfungs GmbH. Gesellschaftssitz Innsbruck | Landesgericht Innsbruck | FN 286467 a