eccontis treuhand gmbh

INFORMIERT

Ausgabe 02/2017 vom 13.01.2017

VERMIETUNG PRIVATZIMMER

Werden von Privatpersonen Zimmer oder gar ganze Wohnungen an Reisende über Onlineplattformen (wie etwa AirBnB) vermietet, sind neben den zivil- und gewerberechtlichen Rahmenbedingungen auch steuerliche Aspekte zu berücksichtigen.

Für die Kurzzeitvermietung brauchen Wohnungseigentümer die **Zustimmung der Miteigentümer** an der Liegenschaft, sofern es solche gibt. Wer selbst lediglich Mieter ist, kann nur weitervermieten, wenn es im eigenen Mietvertrag nicht ausgeschlossen wurde und dem Eigentümer kein Nachteil entsteht. Wer also Probleme vermeiden will, muss im Vorfeld das Einvernehmen mit den anderen Eigentümern bzw dem Vermieter herstellen. Zudem sind etwaige landesgesetzliche Vorschriften bezüglich Zweitwohnsitzen bzw Raumordnung zu beachten.

Einkommen- und Umsatzsteuer

Beschränkt sich die Vermietung auf ein einzelnes Zimmer oder eine einzelne Wohnung, so ist zu beachten, dass die Einnahmen daraus zu steuerpflichtigen **Einkünften aus Vermietung und Verpachtung** führen. Den gesamten Vermietungseinnahmen können steuermindernde Aufwendungen (wie etwa für Strom, Gas oder Abschreibungen) gegenübergestellt werden. Einkommen über EUR 11.000,00 pro Jahr sind steuerpflichtig, wobei der Steuersatz progressiv steigt. Gibt es aber auch Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit (also ein Dienstverhältnis) so dürfen daneben nur EUR 730,00 pro Jahr steuerfrei verdient werden.

Wenn die Einnahmen aus der Vermietung die Kleinunternehmergrenze von EUR 30.000,00 netto pro Jahr überschreiten, muss zudem **10 % oder 13 % Umsatzsteuer** (abhängig von der Verrechnung und den erbrachten Leistungen) in Rechnung gestellt und an das Finanzamt abgeführt werden. Dafür können dann aber auch Vorsteuern im Zusammenhang mit der Vermietung geltend gemacht werden.

Gewerbliche Vermietung
Werden Leistungen wie Zimmer- und Wäschereinigung während des Aufenthaltes oder Verpflegung bzw Rezeptionsdienste angeboten, so ist eine Gewerbeberechtigung für das reglementierte Gastgewerbe erforderlich.

Ausnahme: Bis zu zehn Betten können im Rahmen der häuslichen Nebenbeschäftigung beherbergt werden, wenn der Vermieter auch an diesem Hausstand wohnt (klassische Privatzimmervermietung). Werden bis zu zehn Betten und Nebenleistungen wie Frühstück und Zimmerservice angeboten und der Vermieter wohnt selbst nicht im Haus, so ist ein Gewerbeschein für das freie Gastgewerbe erforderlich (sogenannte Frühstückspension).

Ortstaxe und Tourismusabgabe
Ortstaxen werden für Nächtigungen eingehoben, die nicht dem dauernden Wohnbedarf dienen. Tourismusabgaben oder Interessentenbeiträge sind die Abgaben der vom Tourismus profitierenden Unternehmen. Beide Abgaben sind Ländersache und je nach Bundesland unterschiedlich geregelt. Generell wird aber in allen Bundesländern sowie den allermeisten Gemeinden eine Abgabepflicht bestehen.

Sozialversicherung
Führen die Einnahmen aus der Privatzimmervermietung zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, entsteht dabei keine zusätzliche Sozialversicherungspflicht.

Wenn wir unser „eccontis informiert“ noch an eine andere e-mail-Adresse senden sollen, klicken Sie bitte bestellen.
Sollten Sie kein „eccontis informiert“ mehr erhalten wollen, klicken Sie bitte abmelden.

Diese Information wird dem Nutzer freigiebig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. eccontis übernimmt bei Verwendung der hier angeführten Informationen keine Haftung für Schäden, welcher Art auch immer. eccontis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber: **eccontis** treuhand gmbh wirtschaftsprüfungs- und steuerberatungsgesellschaft, 4048 Linz-Puchenau, Karl-Leitl-Straße 1