



GEWERBEBERECHTIGUNG BEI ONLINEVERMIETUNGEN?



Der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) entschied in einem Fall, dass es sich bei der Vermietung einer Wohnung über eine Onlineplattform um eine Beherbergung im Sinne des Gewerbe-rechts handelte.

Die Beurteilung hatte unter anderem **Auswirkungen auf die gewerbliche Sozialversicherung** des Vermieters sowie auf Umlagen-Zahlungen an die Wirtschaftskammer.

Im gegenständlichen Fall hatte ein in der Steiermark lebender Eigentümer einer Wohnung in Wien diese auf Onlineplattformen zur Vermietung angeboten. Die Leistungen des Wohnungseigentümers beinhalteten die Bereitstellung von Bettwäsche und Handtüchern, einen kostenlosen WLAN-Zugang, die Nutzung eines Fernsehgerätes sowie eine Endreinigung. Weiters wurde beim Internetauftritt mit der leichten Erreichbarkeit touristischer Ziele geworben. Die Vermietung erfolgte zumeist für ein bis zwei Nächte, wobei der Preis EUR 85,00 pro Nacht betrug.

Der VwGH kam zum Schluss, dass die **Grenze zur bloßen Raummiete überschritten** wurde und im Hinblick auf den Außenauftritt des Betriebes (Internetauftritt im Rahmen des Hotellerie- und Gast-gewerbes, Angebot an Touristen durch Hervorhebung der leichten Erreichbarkeit touristischer Ziele, Preis jenseits einer normalen Wohnungsmiete, Dauer der Vergabe von wenigen Tagen) ein **Frem-denbeherbergungsbetrieb** vorliegt und somit eine Gewerbeberechtigung erforderlich ist.

Da der Wohnungseigentümer dafür keinen Gewerbeschein hatte, wurde eine **Geldstrafe** verhängt. Aufgrund der gewerberechtlich relevanten Tätigkeit des Wohnungseigentümers bestand **zusätzlich** eine **Pflichtmitgliedschaft** bei der Wirtschaftskammer Österreich sowie eine Versicherungspflicht nach dem Gewerblichen Sozialversicherungsgesetz (GSVG).

Unter bestimmten Voraussetzungen ist es aber möglich, sich von der Pflichtversicherung nach dem GSVG befreien zu lassen. Etwa in jenen Fällen:

- **Unterbrechung der Selbständigkeit:** Wenn Sie nicht das ganze Jahr über die Beherbergungstätigkeit ausüben, können Sie ihren Gewerbeschein bei der Wirtschaftskammer ruhend melden
- **Kleinunternehmer - Ausnahme bei geringen Einkünften und Umsätzen:** Falls Sie Ihre Beherbergungstätigkeit derzeit nur geringfügig ausüben, können Sie sich von der Pensions- und Krankenversicherung befreien lassen. Bei dieser Ausnahme bleibt die Unfallversicherung aufrecht. Um diese Ausnahme beantragen zu können, dürfen Ihre Einkünfte aus sämtlichen selbständigen Tätigkeiten im Jahr maximal EUR 5.361,72 (Wert 2019) und Ihre Umsätze aus sämtlichen unternehmerischen Tätigkeiten im Jahr maximal EUR 30.000,00 (Wert 2019) betragen. Abhängig von Ihrem Alter sind auch ihre Vorversicherungszeiten bei der Gewerblichen Sozialversicherung zu berücksichtigen.

Die Vermietung von Wohnungen kann jedoch nicht nur gewerberechtliche und sozialversicherungsrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen, sondern ist auch aus einkommensteuerlicher, umsatzsteuerlicher sowie im Falle der Beschäftigung von Arbeitnehmern auch aus kollektivvertraglicher Sicht umfassend zu beurteilen.

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 freigelegt 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-Puchenu, Karl-Leitl-Straße 1