

VERMIETUNG VON WOHNUNGEN



Bei der Vermietung von Wohnungen können Einkünfte aus Gewerbebetrieb, Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung oder auch gar keine steuerlich relevante Einkunftsquelle vorliegen.

Bei der Unterscheidung zwischen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung und Einkünften aus Gewerbebetrieb kommt es darauf an, ob sich die Tätigkeit des Vermieters auf die bloße Überlassung des Bestandobjektes beschränkt. Für die Annahme eines Gewerbebetriebes sind neben der Überlassung des Bestandobjektes **zusätzliche Leistungen, die für einen Gewerbebetrieb typisch sind**, erforderlich.

Nach Ansicht der Finanzverwaltung führen **folgende Nebenleistungen zu Einkünften aus Gewerbebetrieb**:

- Verpflegung der Mieter bei Vermietung von mehr als 10 Betten
- tägliche Reinigung bei Vermietung von mehr als 10 Betten
- Überwachungs- und Fahrzeugpflegedienstleistungen bei (Kurz-)Parkplätzen
- Reinigung sanitärer Anlagen, Platzpflege, Strom- und Wasserversorgung beim Betrieb von Campingplätzen
- bei Vermietung von Sportstätten deren Wartung und Instandhaltung oder deren Verbindung mit einer Freizeiteinrichtung oder einem Restaurationsbetrieb

Gewerbebetrieb, obwohl nicht mehr als 10 Betten

In einem kürzlich ergangenen Erkenntnis des Bundesfinanzgerichts (BFG) sah dieses Einkünfte aus Gewerbebetrieb gegeben, obwohl die Zehn-Betten-Grenze nicht überschritten wurde. Im gegenständlichen Fall waren die zusätzlich erbrachten Nebenleistungen (Kinderbetreuung, Begleiten der Gäste auf Skitouren etc) mit einem Hotelbetrieb vergleichbar. Es ist somit **auf den jeweiligen Einzelfall abzustellen**.

Die **Einstufung**, ob Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung oder Einkünfte aus Gewerbebetrieb vorliegen, kann **Auswirkungen auf die Abschreibungssätze** beim Gebäude, den **Gewinnfreibetrag**, auf die **Vortragsfähigkeit von Verlusten** sowie auf etwaige **Sozialversicherungspflichten** haben.

Liebhabelei

Eine Wohnungsvermietung kann auch eine steuerlich unbeachtliche Liebhabelei sein. Von Liebhabelei ist dann auszugehen, wenn eine Tätigkeit mittel- bis langfristig **keinen positiven Gesamterfolg** erwarten lässt und daher keine steuerlich relevante Einkunftsquelle darstellt. Wird eine Tätigkeit als steuerliche „Liebhabelei“ eingestuft, so dürfen daraus resultierende Verluste nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen werden. Andererseits sind zufällig erwirtschaftete Gewinne nicht steuerpflichtig.



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 freigebig 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 steuerberatung gmbh, 4048 Linz-Puchenu, Karl-Leitl-Straße 1