

Touristische Vermietung von Privatzimmern

Die Vermietung von Privatzimmern und Appartements ist seit Jahren wichtiger und anerkannter Teil der Tourismusbranche. Bei derartigen Kurzzeit-Vermietungen sind neben den Steuern insbesondere auch gewerberechtliche und abgabenrechtliche Verpflichtungen zu beachten. Im Folgenden werden ausgewählte ertragsteuerliche Regelungen im Überblick dargestellt.

Einkommensteuer

In der Einkommensteuer hat eine Unterscheidung zu erfolgen, ob

- außerbetriebliche Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung oder
- (betriebliche) Einkünfte aus Gewerbebetrieb vorliegen.

Maßgeblich sind hierbei die Art und der Umfang der zusätzlich zur Vermietung angebotenen Leistungen.

Die Finanzverwaltung wendet dabei ua folgende für die Praxis wesentliche 10-Betten-Grenze an:

- Die Vermietung von bis zu 10 Fremdenbetten in Fremdenzimmern ist auch bei Nebenleistungen noch als Vermögensverwaltung anzusehen und führt daher noch zu keiner gewerblichen Betätigung.
- Das kurzfristige Vermieten von fünf mit Kochgelegenheiten ausgestatteten Appartements an Saisongäste ist im Regelfall noch keine gewerbliche Betätigung, als Begründung dient ein Verweis auf die Judikatur.

Nebenleistungen wie die Beistellung eines Hausbesorgers, von Gemeinschaftsräumen, Waschküche, Sauna oder Bad führen noch nicht zu einem Gewerbebe-

trieb. Werden diese Grenzen überschritten, liegen idR betriebliche Einkünfte vor.

Einkünfteermittlung

Von den Einnahmen aus der Vermietungstätigkeit dürfen die durch die Vermietung veranlassten Kosten (Betriebskosten, Kreditzinsen, Reparaturen etc) und die Abschreibung abgezogen werden.

Für Kosten, die direkt der Vermietung zuordenbar sind, steht der volle Abzug zu (zB Reparaturen oder Mobiliar für die vermieteten Bereiche). Besteht im Objekt eine räumliche Verflechtung mit dem Privatbereich, dann sind nicht direkt zuordenbaren Kosten nach einem wirtschaftlich angemessenen Schlüssel (zB Fläche) aufzuteilen. Kosten während der Leerstandszeiten sind infolge der Judikatur ebenso aufzuteilen.

TPA Tipp:

Dem Finanzamt sollte man die Vermietungsabsicht während etwaiger Leerstandszeiten durch entsprechende Dokumentation nachweisen können, andernfalls kann dies zu Diskussionen führen, ob der Leerstand in Wirklichkeit nicht durch eine Privatnutzung bedingt war.

Pauschale abziehbar

Als Alternative zum Ansatz der tatsächlich

entstandenen Kosten ist unter gewissen Voraussetzungen der Ansatz eines pauschalen Abzuges möglich.

Die Finanzverwaltung anerkennt im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ausschließlich

- bei einer kurzfristigen Vermietung von Zimmern oder Appartements mit Frühstück, bei der die Bettenzahl insgesamt nicht mehr als zehn Fremdenbetten umfasst, einen pauschalen Werbungskostenabzug von 50% der Einnahmen – ohne Umsatzsteuer und Kurtaxe.
- bei einer Vermietung von bis zu 5 Appartements ohne Erbringung von Nebenleistungen einen pauschalen Abzug von 30% der Einnahmen – ohne Umsatzsteuer und Kurtaxe.

Die Einkünfteermittlung hat in der Regel nach dem Zufluss-Abfluss-Prinzip zu erfolgen. Bestehen daneben nur lohnsteuerpflichtige Einkünfte kann evtl. der Veranlagungsfreibetrag von EUR 730 in Anspruch genommen werden. ◀



Manfred Kunisch
@tpa-group.at

