

# Vorsicht bei Kurzzeitvermietung

Der Boom, Wohnungen über Onlineplattformen kurzfristig zu vermieten, geht weiter. Aufgrund einer aktuellen Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes sollten Vermieter jedoch ihre Tätigkeit rechtlich prüfen lassen, um Geldstrafen von bis zu 3.600 Euro zu vermeiden.

Autoren: Markus Leonhard, LLP Wirtschaftsprüfung Steuerberatung und RA Daniel Gissenwehner

**I**m Anlassfall geht es um eine Wohnung in Wien, die über eine Onlineplattform tageweise zur Vermietung gelangte. Das Angebot hat die Bereitstellung von Bettwäsche und Handtüchern, einen kostenfreien WLAN-Zugang, die Nutzung eines Flachbildfernsehers sowie die Endreinigung umfasst.

Grundsätzlich ist die bloße Raumvermietung nicht als Gewerbe im Sinne der Gewerbeordnung anzusehen. Wesentlich für die Abgrenzung zwischen bloßer Raumvermietung und gewerblichem Beherbergungsbetrieb ist das Anbieten zusätzlicher Dienstleistungen, wobei stets das Gesamtbild des konkreten Einzelfalls zu berücksichtigen ist. Demnach ist neben den Kriterien, wie etwa dem Gegenstand des Vertrages, der Vertragsdauer, Vereinbarungen über Kündigung

und Kündigungsfristen und vereinbarten Dienstleistungen auch zu beachten, auf welche Art und Weise sich der Betrieb nach außen darstellt.

Im gegenständlichen Fall wurde die Tätigkeit als gewerbsmäßige Beherbergung von Gästen im Rahmen eines Gastgewerbes im Sinne der Gewerbeordnung beurteilt. Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes wurde durch die angebotenen Zusatzleistungen und dem Anbieten der Wohnung auf einschlägigen Internetplattformen die Grenze der bloßen Raummiete überschritten. Über den Wohnungseigentümer wurde eine Geldstrafe verhängt, da er die Tätigkeit ohne die erforderliche Gewerbeberechtigung ausübte.

Es ist dabei stets im Einzelfall zu prüfen, ob eine gewerbsmäßige Beherbergung

vorliegt. Es empfiehlt sich daher, bereits vor Inserierung der Wohnung über eine Onlineplattform den Sachverhalt von einem Rechtsanwalt prüfen zu lassen.

## Steuerrechtliche Betrachtung

Aus steuerrechtlicher Sicht muss die Frage geklärt werden, welche Einkunftsart vorliegt: Einkünfte aus Gewerbebetrieb oder doch Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung? Ob es sich um eine gewerbliche Tätigkeit handelt oder nicht, ist in weiterer Folge für steuerliche als auch für sozialversicherungsrechtliche Zwecke relevant. Wie oben angeführt, ist eine Tätigkeit dann als gewerblich anzusehen, wenn sie über die eigentliche Vermietungstätigkeit hinausreicht. Dies kann insbesondere bei der Erbringung von Zusatzdienstleistungen wie Verpfle-



gung, täglicher Zimmer-/ Wäschereinigung etc. der Fall sein. Im Steuerrecht wird ab einer Vermietung von mehr als zehn Betten oder fünf 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, der allgemein betriebene Verwaltungsaufwand (Bettengrenze) und etwaige zusätzlich erbrachte Dienstleistungen maßgeblich.

#### **Auswirkungen im Steuerrecht**

Im Einkommensteuerrecht zählen die Einkünfte aus Gewerbebetrieb zu den betrieblichen Einkunftsarten, mit den entsprechenden Folgen wie z.B. der Möglichkeit des Verlustvortrages. Einkünfte aus

Vermietung und Verpachtung sind hingegen außerbetriebliche Einkünfte, hier gelten die speziellen Vorschriften des § 28 EStG, die Mitnahme von Verlusten ins nächste Jahr ist nicht möglich. Vermietung zu Wohnzwecken und Beherbergung unterliegen grundsätzlich einer 10%igen Umsatzsteuer. Bleiben die Umsätze jedoch unter EUR 30.000 netto pro Jahr sind diese von der Umsatzsteuerpflicht befreit (Kleinunternehmerregelung).

#### **Auswirkungen im Sozialversicherungsrecht**

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. Diese Pflichtversicherungsbeiträge können als Betriebsausgaben bei der Überschussrechnung berücksichtigt werden.

Welche Einkunftsart für den Vermieter steuerrechtlich besser ist, kann nicht pauschal festgelegt werden. Bei der gewerblichen Vermietung wird der Veräußerungsgewinn im Falle eines Verkaufs der Immobilie der Einkommensteuer (progressiver Tarif, bis zu 55%), bei der vermögenverwaltenden Vermietung der ImmoESt (fixer Satz, 30%) unterworfen. Im Zusammenhang mit der Sozialversicherung sind Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in der Regel vorteilhafter, da diese keine Sozialversicherungspflicht auslösen. ●