

# Steuerpflichten bei der Wohnungsvermietung auf Online-Plattformen

AirBnB & Co erfreuen sich derzeit großer Beliebtheit. Viele Privatpersonen springen auf den Zug auf und vermieten Zimmer oder gar ganze Wohnungen an Reisende über vergleichbare Onlineplattformen. Hierbei sind allerdings neben den zivil- und gewerberechtlichen Rahmenbedingungen auch steuerliche Aspekte zu berücksichtigen. Das Finanzamt wird jedenfalls verstärkt darauf achten, ob die Versteuerung der Vermietungseinkünfte ordnungsgemäß erfolgt ist.

## Einkommensteuer

Werden einzelne Wohnungen oder auch nur einzelne Zimmer vermietet, dann zählen die Einnahmen daraus zu den Einkünften

## Umsatzsteuer

Den umsatzsteuerlichen Konsequenzen der Vermietung ist immer besonderes Augenmerk zu schenken, wenn die gesamten Einnahmen (das heißt inklusive dem Umsatz aus der „klassischen“ ärztlichen Tätigkeit) pro Jahr die Grenze von 30.000 Euro übersteigen. In diesem Fall müssen nämlich 10 Prozent oder 13 Prozent Umsatzsteuer (abhängig von der Verrechnung und den erbrachten Leistungen) in Rechnung gestellt und an das Finanzamt abgeführt werden.

Kleines Trostpflaster: Im Gegenzug dazu dürfen Vorsteuern, die bei der Vermietung anfallen, in Abzug gebracht werden. Bei Einkünften unter 30.000 Euro sind die Umsätze von der Umsatzsteuer aufgrund der



aus Vermietung und Verpachtung. Von den Vermietungseinnahmen können dabei Werbungskosten, wie etwa laufende Strom- sowie Gasaufwendungen, sowie die Abschreibung in Abzug gebracht werden.

Neben den Einkünften aus selbstständiger Arbeit (niedergelassene Ärztinnen und Ärzte) oder aus unselbstständiger Arbeit (Spitalsärzte) bilden die Vermietungsgewinne die Bemessungsgrundlage für die Einkommensteuer. Sie sind in die jährliche Einkommensteuererklärung aufzunehmen. Günstig wird es in all jenen Fällen, in denen neben einem Dienstverhältnis Vermietungseinkünfte von lediglich 730 Euro monatlich lukriert werden. In diesem Fall fällt keine zusätzliche Steuer an.

Kleinunternehmerregelung befreit. In der Regel kommen nur Spitalsärzte und Wahlärzte mit kleineren Ordinationen in den Genuss dieser Befreiung.

## Sozialversicherung

Die gute Nachricht zum Schluss: Die Einnahmen aus der Vermietung unterliegen nicht der Sozialversicherungspflicht. Allerdings sind für Nächtigungen in Räumen, die der Privatzimmervermietung dienen, Ortstaxen einzuheben, deren Höhe differenziert und vom jeweiligen Bundesland abhängt. □

Von Iris Kraft-Kinz, geschäftsführende Gesellschafterin der MEDplan in Wien 12.

# Kurzzeitiges Vermieten an Touristen durch OGH-Urteil erschwert

Private Vermietungen boomen, denn in Zeiten wie diesen ist jede zusätzliche Einkommensquelle mehr als willkommen. Des einen Freud ist bekanntlich des andern Leid, und so ist die Hotellerie natürlich nicht glücklich darüber, dass Privathaushalte ihr das Geschäft streitig machen. Eine aktuelle Entscheidung des Obersten Gerichtshofs (OGH) kommt ihnen zugute und erschwert die kurzfristige Vermietung an Touristen.

## Der Anlassfall

Im vom OGH zu beurteilenden Fall ging es um einen Konflikt zwischen zwei Wohnungseigentümern. Der Beklagte bot seine Wohnung als Appartement online und über den örtlichen Tourismusverband für zwei bis 30 Tage, also auf „kurzfristige“ Dauer, an. Dass es dabei zwangsläufig zu einer höheren Frequentierung des Wohnhauses durch ständig wechselnde hausfremde Personen kommt, liegt auf der Hand. Das missfiel der Klägerin, die vom Beklagten die Unterlassung der touristischen Nutzung seiner Eigentumswohnung verlangte.

Der OGH entschied für die Klägerin. Konkret hielt er fest, dass alle anderen Eigentümer im Wohnhaus zustimmen müssen, wenn ein einziger Eigentümer seine Wohnung kurzfristig an Touristen vermietet. Der Grund: Wird ein als Wohnung gewidmetes Wohneigentum für die Dauer von jeweils drei bis sieben Tagen an Urlauber vermietet, stellt das eine genehmigungspflichtige Widmungsänderung der Wohnung dar. Im Wohnungseigentumsvertrag muss ein Hinweis stehen, dass die Wohnung nicht nur als Wohnobjekt, sondern auch zur Vermietung an Touristen genutzt wird. Das ist mit Formulierungen wie „zu Ferienzwecken“ oder „Appartement“ möglich. Stimmen nicht alle Eigentümer des Hauses zu, kann ein Außerstreitrichter vom Bezirksgericht angerufen werden, der über die Nutzungsänderung entscheidet.

Mieter, die ihre Wohnung auf Plattformen anbieten wollen, brauchen natürlich auch die Einwilligung ihres Vermieters – sonst droht die Kündigung. Der Eigentümer kann vom Mieter Unterlassung verlangen.

Fazit: Wer sein Zuhause an Touristen vermietet, muss vorher das Einverständnis der weiteren Eigentümer oder – bei einer Mietwohnung – seines Vermieters einholen. □