➔ *Fortsetzung von Seite 21*

eine Art „Airbnb-Gesetz" an, das Online-Vermietern den rechtlichen Platz zuweist: Schon ab 2020 sollen Buchungsplattformen alle Buchungen und Umsätze melden. Gleichzeitig müssen sich private Vermieter laut Regierung künftig zentral registrieren. Dabei werden sich die vermietungswilligen Hausherren auf der Plattform oesterreich.gv.at registrieren müssen. Dort erhalten sie eine Nummer, die ab sofort bei ihrem Inserat auf Airbnb angegeben werden muss.

Darf man das?

Potenzielle Mieter können damit überprüfen, ob der Anbieter registriert ist. Und Gewerbeamt und Finanzbehörden werden nachvollziehen, wie emsig sich der Vermieter in die Sharing Economy eingebracht hat. Der Oberste Gerichtshof sah sich bereits mehrmals genötigt, zu urteilen, ob Eigentümer einer Wohnung diese weitervermieten dürfen. Die Antwort war meist ein unter Juristen geläufiges „Kommt drauf an".

Es hängt von der Widmung der Immobilie ab: Auch wenn es sich um eine Eigentumswohnung handelt, ist die Verwendung eines zu Wohnzwecken gewidmeten Apartments als Urlaubsquartier, Kanzlei oder Ordination unzulässig. Ganzjährige Vermietungen sind aber im Rahmen des Eigentumsvertrages möglich, sofern sie unbefristet oder im Rahmen von üblichen, im Mietrechtsgesetz zulässigen Befristungen (etwa drei Jahre) erfolgen.

Ein Problem bekommt der Wohnungseigentümer laut OGH dann, wenn es sich um eine wiederholte, kurzfristige Vermietung für wenige Tage bis zu einem Monat handelt. Denn wenn eine Eigentumswohnung nicht als Ferienapartment gewidmet ist, müssen alle anderen Hauseigentümer der Vermietung als kurzzeitiges Urlaubsquartier zustimmen. Grund ist die „unkontrollierte Anwesenheit von fremden Personen" im Wohnhaus.

Keine Bettwäsche

Im Rahmen eines normalen Wohnungseigentums sicher nicht erlaubt ist die Führung eines Beherbergungsbetriebs. Für Juristen liegt dieser Tatbestand vor, wenn man seinen Gästen nicht nur die Endreinigung anbietet, sondern ihnen zusätzlich noch Bettwäsche, Badetücher und Frühstück zur Verfügung stellt. Dann wird die Nähe zum Gewerbebetrieb sehr eng – und damit die Pflicht zur Gewerbeanmeldung mit allen steuerlichen und haftungsrechtlichen Folgen.

Wie oft ist oft?

Juristisch noch nicht eindeutig bestimmt ist die Einschätzung einer „ständigen" bzw „wiederholten" Vermietung. Wer an Freunde oder Bekannte von Bekannten seine Wohnung gegen Bezahlung weitergibt und dies drei- bis viermal im Jahr macht, wird nach Einschätzung von Juristen keine Probleme kriegen. Das Anbot der Wohnung auf einem Vermietungsportal ändert allerdings den juristischen Charakter. Hier könne auf wiederholtes Vermieten geschlossen werden, was der OGH als unzulässig ansieht.

Bei Mitwohnungen läuft die Sharing Economy in Österreich ins Leere. Diese dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters untervermietet werden.

Teilweise Untervermietung

Eine teilweise Untervermietung ist auch ohne Zustimmung des Vermieters erlaubt – vorausgesetzt, der Hauptmieter nutzt mehr als die Hälfte der Wohnung weiterhin selbst. Wird eine Wohnung nach Absprache mit dem Vermieter komplett untervermietet, muss sie ebenfalls mehr als sechs Monate pro Jahr vom regulären Mieter genutzt werden. Und: Die Miete, die vom Untermieter verlangt wird, darf nicht höher sein als jene, die der reguläre Mieter zahlt. ■

Die Sache mit der Steuer

Wer sein Haus – hier sprechen in der Regel keine Mitbewohnerinteressen dagegen – oder seine Ferienwohnung über Vermietungsportale weitergibt – und wir sprechen hier nicht von der gewerblichen Vermietung –, muss dies der Steuerbehörde anzeigen und seine Umsätze aus der Vermietung bekanntgeben. Wichtig ist, alles genau aufzuzeichnen. Denn im schlechtesten Fall kommt das Finanzamt, das auch die Angebote auf den Online-Portalen einsieht, und schätzt. Nicht selten fallen diese Schätzungen zu Ungunsten des Steuerpflichtigen aus. Ortstaxen müssen eingehoben und an die Gemeinde abgeführt werden. Umsatzsteuer muss erst dann verrechnet und abgeführt werden, wenn die Einnahmen 30.000 Euro im Jahr übersteigen.

STEUERTIPP

Mag. Iris Kraft-Kinz
MEDplan, 1120 Wien,
Tel. 01/817 53 50-260

Wann bin ich ein steuerlicher Liebhaber?

Finanzbehörden legen besondere Skepsis an den Tag, wenn Ausgaben für vermutetes Privatvergnügen betrieblich geltend gemacht werden. Der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) hatte einmal zu entscheiden, ob ein steuerpflichtiger Vermieter Verluste aus der Vermietung seines Ferienhauses geltend machen kann.

Er hatte Betriebskosten in seiner Steuererklärung geltend gemacht. Das Finanzamt erkannte die Verluste nicht an. Es bezeichnete die Vermietung als Liebhaberei.

Steuerrechtlich ist die Definition einfach: Als Liebhaberei werden Tätigkeiten bezeichnet, mit denen sich über einen längeren Zeitraum hinweg kein positiver Gesamterfolg erzielen lässt. Entsteht bei bestimmten Vermietungen ein Verlust, so ist grundsätzlich von Liebhaberei auszugehen, außer es kann nach einer absehbaren Zeit ein Gewinn vorgewiesen werden.

Sinnvolle Einkunftsquelle

Bei Vermietung muss dies spätestens 20 Jahre ab Beginn der entgeltlichen Überlassung bzw. höchstens 23 Jahre ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen (Ausgaben) der Fall sein. Bei kürzeren Betrachtungszeiträumen ist anhand einer Prognoserechnung zu dokumentieren, dass die Vermietung eine in diesem Zeitrahmen sinnvolle Einkunftsquelle darstellt.

Im speziellen Fall hat der VwGH in seinem Erkenntnis die Frage geprüft, wie die Fixkosten der Wohnung, die zum einen als Ferienwohnung vermietet, zum anderen selbst genutzt wird, in der Prognoserechnung zu berücksichtigen sind. Dazu gab es ein eingängiges Urteil: All jene Kosten, die aufgrund der Vermietung entstehen, dürfen grundsätzlich als Werbungskosten berücksichtigt werden. Ausgaben, die durch die Selbstnutzung anfallen, sind steuerlich nicht relevant.

Und die Fixkosten, die in der Zeit anfallen, in der das Ferienhaus leer steht, sind als gemischt veranlasst anzusehen und aufzuteilen. Die Aufteilung erfolgt nach dem Verhältnis der Tage der Eigennutzung zu den Tagen der Gesamtnutzung sowie der Fremdnutzung.

FOTO: MEDPLAN