

Manfred Wesonig
Johannes Kandlhofer
Jürgen Ritter
Ulrike Schickhofer
Annemarie Höfler
Rainer Trinkl
Irmgard Kienreich

Wesonig + Partner
Steuerberatung GmbH
zH Herrn Mag. Johannes Kandlhofer
Birkfelder Straße 25
8160 Weiz

08.06.2018
Mag. R/We

Vermietung und gewerbliche Beherbergung

Sehr geehrter Herr Mag. Kandlhofer,

Aus steuerlicher Sicht ist bei der Vermietung von Zimmern oder Appartements zwischen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung und Einkünften aus Gewerbebetrieb zu unterscheiden.

An die Unterscheidung der Vermietungstätigkeit sind **unterschiedliche Konsequenzen** geknüpft. Um nachteilige Überraschungen, etwa im Rahmen einer Betriebsprüfung, zu vermeiden, empfiehlt es sich daher bereits im Vorfeld, das Ausmaß der Zimmervermietungs- bzw. Beherbergungstätigkeit genau zu durchleuchten und auf steuerliche Auswirkungen zu prüfen.

Für die Unterscheidung zwischen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung und Einkünften aus Gewerbebetrieb kommt es darauf an, ob sich die Vermietungstätigkeit auf die **bloße Überlassung des Bestandgegenstandes** beschränkt oder ob, in welcher Art und in welchem Ausmaß, sie darüber hinausgeht.

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Nach Ansicht der Finanz sind als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung Einkünfte aus dem landläufigen Zimmervermieten zu behandeln, wenn die Zimmervermietung nur von geringem Ausmaß erfolgt und **nicht als land- und forstwirtschaftliche Nebentätigkeit** zu erfassen ist. Das gilt insbesondere bei einer saisonalen Zimmervermietung, die sich auf nicht mehr als 10 Fremdenbetten (inkl. Frühstück und täglicher Reinigung) erstreckt oder bei einem kurzfristigen Vermieten von 5 mit Kochgelegenheiten ausgestatteten Appartements (ohne tägliche Reinigung oder Verabreichung von Frühstück).

Bestimmte **Nebenleistungen** wie etwa das Zurverfügungstellen von Gemeinschaftsräumen, Waschküche, Sauna oder Bad oder die üblicherweise von einem Hausbesorger zu verrichtenden Tätigkeiten sind für die Einstufung als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung unschädlich.

Einkünfte aus Gewerbebetrieb

Im Umkehrschluss führt nach Ansicht der Finanzverwaltung die Zimmervermietung von mehr als 10 Fremdenbetten oder die kurzfristige Vermietung von mehr als 5 Appartements selbst dann, wenn keine Nebenleistungen angeboten werden, zu Einkünften aus Gewerbebetrieb. Ebenso liegen bei bestimmten Nebenleistungen, wie etwa ein Verpflegungsangebot, das weit über Zimmer mit Frühstück hinausgeht, trotz Nichtüberschreitens der 10-Betten-Grenze oder 5-Appartements-Grenze, Einkünfte aus Gewerbebetrieb vor.

Unterschiede bei Verlustvortrag und Sozialversicherungspflicht

Als Konsequenz der Einordnung der Einkünfte können sich darüber hinaus insbesondere Unterschiede hinsichtlich eines möglichen Verlustvortrages in Folgejahren (bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ist ein Verlustvortrag nicht möglich), der relevanten Abschreibungssätze (grundsätzlich 2,5% bei Gewerbebetrieb oder 1,5% bei Vermietung und Verpachtung) sowie einer möglichen Sozialversicherungspflicht nach dem GSVG ergeben. Zudem gibt es **Abweichungen bei der Einkünfteermittlung**: „doppelte Buchhaltung“ bzw. Einnahmen-Ausgabenrechnung bei einer gewerblichen Tätigkeit bzw. Ermittlung des Überschusses der Einnahmen über die Werbungskosten bei Vermietung und Verpachtung. Weiters ist der Gewinnfreibetrag nur bei gewerblichen Einkünften möglich.

Welche Unterschiede tatsächlich bestehen und welche Vor- bzw. Nachteile daraus aus gesamtsteuerlicher Sicht erwachsen, ist jedoch stets in Ihrem jeweiligen Einzelfall umfassend zu prüfen und zu beurteilen. Bei der **steueroptimalen Gestaltung** Ihrer Beherbergungstätigkeit unterstützen und beraten wir Sie gerne!

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Team Vermietung + Verpachtung

Wesonig+Partner
Steuerberatung GmbH