

## **ÖSTERREICH – STEUERLICHE THEMEN BEI EINER KURZZEITIGEN VERMIETUNG**

Die nachfolgende Information soll eine kurze Einführung in die steuerliche Behandlung kurzzeitiger Vermietungen in Österreich darstellen.

Steuerangelegenheiten sind komplex und es obliegt jedem Steuerpflichtigen selbst sich darum zu kümmern, dass seine Steuern rechtzeitig und richtig erklärt und abgeführt werden und möglichen Neuerungen in der Gesetzeslandschaft entsprechen.

Wenn man kurzzeitige Vermietung in Österreich anbietet, wird man normalerweise folgende Steuern zu beachten haben:

- Einkommensteuer
- Umsatzsteuer

Bitte beachten Sie, dass die in diesem Handbuch enthaltenen Informationen auf die Einkommenssteuer und die Mehrwertsteuer beschränkt sind. Für Sie fallen möglicherweise andere Steuern an, darunter auch Fremdenverkehrsabgaben.

Wir weisen hiermit noch einmal darauf hin, dass dies einen sehr groben Leitfaden darstellt und keine professionelle Steuer- oder Rechtsberatung ersetzt. Falls Sie unsicher sein sollten ob und welche Steuer von Ihnen erklärt und abgeführt werden sollte, raten wir Ihnen sich bei offiziellen Quellen zu erkundigen oder eine professionelle Steuerberatung in Anspruch zu nehmen.

Weiteres möchten wir Sie darüber informieren, dass dieser Leitfaden nicht regelmäßig überprüft oder aktualisiert wird. Daher sollte auf Gesetzesänderungen Acht gegeben werden.

### **EINKOMMENSTEUER**

Sobald in Österreich Einkünfte lukriert werden, ist es sehr wahrscheinlich, dass für diese Einkünfte Einkommensteuer abgeführt werden muss. Anbei finden Sie eine kurze Übersicht über die steuerliche Behandlung von Einkünften aus kurzzeitiger Vermietung. Es wird darauf eingegangen wie diese abgeführt werden muss, wie sich diese Steuer berechnet und wie sie an die Steuerbehörden gezahlt werden kann.

**Besteuerungszeitraum:** 1. Jänner bis 31. Dezember des gleichen Jahres

#### **Steuersatz**

Der Einkommensteuersatz ist in Österreich progressive gestaltet und beläuft sich auf 0 % bis 55 %. Der tatsächliche Steuersatz ist vom gesamten Einkommen des Steuerpflichtigen in der Besteuerungsperiode abhängig.

Grenzwerte bei der Steuerberechnung:

- Bei beschränkter Steuerpflicht in Österreich: €2.000;
- Bei unbeschränkter Steuerpflicht in Österreich: €11.000;
- Bei Lohnsteuerpflichtigem Einkommen wird das zusätzliche Einkommen aus Vermietung und Verpachtung nicht besteuert, wenn das Einkommen aus Vermietung und

Verpachtung geringer als €730 p.a. ist und kein weiteres zusätzliches Einkommen lukriert wird;

- Wenn die Vermietung als Liebhaberei, diese liegt meistens vor, wenn aus der Vermietung langfristig nur Verluste generiert werden, angesehen wird, dann werden die Einkünfte daraus nicht besteuert und etwaige Verluste können steuerlich nicht geltend gemacht werden.

Wenn Sie sich unsicher sein sollten wie Ihre Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu klassifizieren sind, raten wir Ihnen eine professionelle Beratung in Anspruch zu nehmen.

### **Meldung der Steuer in Österreich**

Generell online über [FinanzOnline](https://finanzonline.bmf.gv.at/fon/) (Elektronische Einreichung, <https://finanzonline.bmf.gv.at/fon/>).

*Anmerkung:* Falls die Vermietung von mehr als einer Person erfolgt (Wohnungseigentümergeinschaft), kann eine spezielle Form der Einreichung der Steuererklärung für gemeinsam besessene und vermietete Wohnungen notwendig sein.

### **Abgabetermine für Steuererklärungen**

Einreichtermin für die Einkommensteuererklärung 2018:

- Einreichung in Papierform: 30. April 2019
- Elektronische Einreichung: 30. Juni 2019
- Elektronische Einreichung, wenn die Einreichung von einem österreichischen Steuerberater durchgeführt wird: 31. März 2020

### **Frist zur Bezahlung einer Steuerschuld**

Der Steuerbescheid wird vom zuständigen Finanzamt ausgestellt, dies geschieht bis spätestens 6 Monate nach der Einreichung der Steuererklärung. Nach der Zustellung des Steuerbescheides hat man üblicherweise eine Frist von 1 Monat um die Zahllast zu begleichen.

### **Kontaktinformationen der Finanzbehörde**

Das zuständige Finanzamt ist von der Lage des Hauptwohnsitzes des Steuerpflichtigen abhängig. Die allgemeine Telefonnummer der Finanzverwaltung ist +43 50233 233

Weitere Informationen können Sie der [Internetseite](https://www.bmf.gv.at/) der Finanzverwaltung entnehmen (<https://www.bmf.gv.at/>).

### **Spezielle Regelungen welche bei kurzzeitiger Vermietung in Österreich zu Anwendung gelangen können.**

Mieteinnahmen können auch als Einkünfte aus Gewerbebetrieb angesehen werden, wenn:

- Mehr als zehn Gastbetten, oder
- Mehr als fünf Ferienwohnungen vermietet werden und zusätzliche Leistungen (z.B. Frühstück) angeboten werden.

In anderen Fällen, wo die Vermietungsaktivitäten nicht so stark im Vordergrund stehen und auch Einkünfte aus anderen Einkunftsarten (z.B. Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit) vorliegen, werden die Mieteinkünfte wahrscheinlich als passives Einkommen klassifiziert werden. Die

Feststellung, welche Art der Einkünfte im konkreten Fall vorliegt, muss für jeden Steuerpflichtigen individuell ermittelt werden.

**Typische Ausgaben, welche bei der Ermittlung des steuerpflichtigen Einkommens als Betriebsausgabe oder Werbungskosten von den Einkünften aus der kurzzeitigen Vermietung zum Abzug gebracht werden können.**

- Zinszahlungen auf Hypotheken,
- Versicherungskosten,
- Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten,
- Abschreibung für Abnutzung,
- Andere generelle Kosten, die durch die Vermietungsaktivitäten hervorgerufen werden. Hierbei kann es aber sein, dass nur ein Anteil der Kosten abzugsfähig ist, nämlich jener der auf die Vermietung entfällt. Wird eine Immobilie auch privat genutzt, sind die Kosten, die auf den privaten Anteil entfallen grundsätzlich nicht abzugsfähig.

**Werbungskosten oder Betriebsausgaben welche steuerlich über einen längeren Zeitraum abgeschrieben werden**

Die jährliche Abschreibungsquote für Immobilien zu Wohnzwecken beträgt derzeit 1,5 %. Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten sind über einen Zeitraum von 10 beziehungsweise 15 Jahre steuerlich abzuschreiben. Die Abschreibungsdauer ist von der Klassifizierung als Instandhaltung oder Instandsetzung abhängig.

*Anmerkung:* Falls eine Immobilie auch privat genutzt wird, ist nur jener Anteil der Abschreibung abzugsfähig, welcher auf die Vermietung entfällt. Abschreibungen auf die private Nutzung sind generell nicht abzugsfähig.

**Einkommensteuerliche Pflichten von nicht in Österreich ansässigen Personen**

Generell treffen Personen die nicht in Österreich ansässig sind, aber in Österreich Einkünfte aus Vermietung erzielen, steuerliche Verpflichtungen auf das in Österreich erzielte Einkommen. Dies ist aber stark von dem anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Österreich und dem Ansässigkeitsstaat der betroffenen Person abhängig. In dem anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen ist geregelt ob Österreich ein Besteuerungsrecht an dem in Österreich erzielte Einkommen hat oder nicht.

**Einkommensteuerliche Pflichten für in Österreich ansässige Personen die im Ausland Mieteinnahmen erzielen**

Sobald man in Österreich seinen Hauptwohnsitz begründet hat, ist man von der unbeschränkten Steuerpflicht in Österreich erfasst. Daher unterliegt generell auch ein ausländisches Einkommen der österreichischen Einkommensteuer. Ob Österreich ein Besteuerungsrecht zusteht ist wieder vom anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen abhängig und ob in diesem die Anrechnungsmethode oder die Befreiungsmethode zur Vermeidung der doppelten Besteuerung vorgesehen ist. Daher ist es möglich, dass auch ausländische Einkünfte aus Vermietung der Einkommensteuer in Österreich unterliegen.

**Anfallende Grundsteuer**

Die Grundsteuer in Österreich muss für jeglichen Grundbesitz abgeführt werden. Daher beeinflusst eine allfällige Vermietung die Steuerbelastung durch die Grundsteuer nicht. Die

Bemessungsgrundlage ist der steuerliche Wert des Grundstücks. Der Steuersatz ist von der Gemeinde abhängig in welcher das Grundstück gelegen ist.

### **Immobilienwertsteuer in Österreich**

Wenn durch den Verkauf einer Immobilie ein Gewinn (Verkaufserlös ist größer als die Anschaffungskosten) erzielt wird, unterliegt dieser der Immobilienwertsteuer. Der Steuersatz beträgt einheitlich 30 %. Die Berechnung und Abfuhr erfolgt wie bei der Grunderwerbsteuer durch den zuständigen Parteienvertreter, dies kann ein Rechtsanwalt oder Notar sein.

## BEISPIEL

Julia besitzt eine Wohnung mit zwei Schlafzimmern in Wien. Gelegentlich vermietet sie die Wohnung.

Über das Jahr verteilt wurde die Wohnung für einen Zeitraum von 2 Monaten vermietet. Es liegt annahmegemäß keine Liebhaberei vor.

Laura erzielte hierbei in 2018 Bruttomieteinnahmen in der Höhe von €6.000, für den gesamten Zeitraum in dem die Vermietung stattfand.

Bei Laura fielen im selben Zeitraum folgende Ausgaben im Zusammenhang mit der Wohnung an: Haushaltsversicherung €500, Hypothekenzinsen €5.500 und Stromkosten in der Höhe von €600.

		€
Bruttomieteinnahmen		6,000
<i>Abzugsfähige Werbungskosten:*</i>		
	Haushaltsversicherung	(83)
	Hypothekenzinsen	(917)
	Stromkosten	(100)
<b>Einkünfte aus der Vermietung der Wohnung</b>		<b>4,900</b>

*\* Ausgaben wurden gekürzt, da die Wohnung nur für zwei Monate vermietet war.*

## **UMSATZSTEUER**

Da die Umsatzsteuer sehr komplex ist, sollte man sich sehr genau mit der Gesetzeslage auseinandersetzen.

Generell kann gesagt werden, dass die Umsatzsteuer eine Endverbrauchersteuer ist. Die meisten Dienstleistungen und Waren die in Österreich angeboten werden unterliegen der Umsatzsteuer.

Sobald man am österreichischen Markt nachhaltig Güter oder Dienstleistungen anbietet ist es sehr wahrscheinlich, dass man Umsatzsteuer berechnen und an die Finanzverwaltung abführen muss. Ausgenommen davon ist die sogenannte Liebhaberei. So wie bei den meisten Steuern empfehlen wir, einen professionellen Steuerberater zu Rate zu ziehen um die umsatzsteuerlichen Pflichten festzustellen.

Falls Sie derzeit Räume, Wohnungen oder Häuser an Gäste vermieten, kann es sein, dass Sie Umsatzsteuer in Rechnung stellen und an das zuständige Finanzamt abzuführen haben. Da Airbnb die Vermietung nicht selbst anbietet, ist jeder Gastgeber selbst verpflichtet sich um allfällige umsatzsteuerliche Pflichten in diesem Zusammenhang zu kümmern.

### **Muss ich Umsatzsteuer in Österreich abführen, wenn ich kurzzeitig Unterkünfte vermiete?**

Generell müssen Personen welche in Österreich als Unternehmer angesehen werden, Umsatzsteuer erklären und abführen, sobald die Kriterien für eine umsatzsteuerliche Registrierung erfüllt sind.

Derzeit müssen sich Unternehmer umsatzsteuerlich registrieren lassen, wenn sie einen höheren Umsatz als €30.000 innerhalb eines Jahres erzielen. Wenn man diesen Schwellenwert von €30.000 nicht übersteigt ist die Befreiung für Kleinunternehmer anwendbar.

Falls Sie in Österreich Mieteinnahmen erzielen und nicht in Österreich ansässig sind, sollten jedenfalls eine umsatzsteuerliche Registrierung durchgeführt werden, da die Kleinunternehmerbefreiung dann nicht anwendbar ist.

Wir empfehlen einen professionellen Steuerberater zuzuziehen um festzustellen ob eine umsatzsteuerliche Registrierung durchgeführt und Umsatzsteuer abgeführt werden muss.

Weitere Informationen zur umsatzsteuerlichen Registrierung finden Sie auf der Homepage des [Bundesministeriums für Finanzen](#).

### **Ich muss Umsatzsteuer abführen. Wie stelle ich den Steuerbetrag fest und wie hebe ich die Steuer von den Gästen ein?**

Der Umsatzsteuersatz ist von Land zu Land unterschiedlich und ändert sich regelmäßig. Daher empfehlen wir sich regelmäßig bei der Steuerbehörde zu erkundigen, damit der richtige Steuerbetrag abgeführt wird.

Derzeit beläuft sich der Steuersatz für Vermietung in Österreich auf 10 %, solange keine weiteren Dienstleistungen wie Frühstück oder Reinigungsservice inkludiert sind. Falls weitere Leistungen angeboten werden (daher Services zusätzlich zur Vermietung) kann Beherbergung vorliegen, welche mit 13 % besteuert wird. Diese Regelung für Beherbergung lief am 31. Oktober 2018 aus. Daher ist nun auch auf Beherbergung ein Steuersatz von 10 % anzuwenden.

Für andere Leistungen gelten teilweise andere Umsatzsteuersätze in Österreich. Daher empfehlen wir Rücksprache mit einem professionellen Steuerberater zu halten um den richtigen Steuersatz festzustellen, der auf Ihre Leistung anfällt.

### **Ich muss Umsatzsteuer abführen, wie hebe ich die Umsatzsteuer von meinen Gästen ein?**

Wenn Sie feststellen, dass Sie ihre Vermietungsleistungen mit Umsatzsteuer anbieten müssen, ist es sehr wichtig zu beachten, dass Sie die Umsatzsteuer melden und dann abführen. In Österreich wird üblicherweise eine Periode von einem Monat von einer Umsatzsteuervoranmeldung gedeckt (z.B. Jänner) und muss am 15. des zweitfolgenden Monats (z.B. die Umsatzsteuervoranmeldung für Jänner muss am 15. März, falls es sich hierbei um einen Werktag handelt, ansonsten am nächsten Werktag, eingereicht werden) elektronisch via FinanzOnline eingereicht werden. Eine Umsatzsteuerzahllast muss spätestens am selben Tag, wie die Umsatzsteuervoranmeldung, beglichen werden. Falls der Umsatz €100.000 im vorherigen Jahr nicht übersteigt, kann die Voranmeldung und Abführung der Zahllast pro Quartal erfolgen. Am Ende des Jahres muss eine Umsatzsteuerjahreserklärung eingereicht werden. Dies muss bis spätestens 30. Juni des folgenden Jahres erfolgen.

Formelle Verpflichtungen, wie zum Beispiel das Ausstellen einer Rechnung, können vorliegen. Genauere Informationen können Sie [hier](https://www.bmf.gv.at/steuern/startseite-steuern.html) finden (<https://www.bmf.gv.at/steuern/startseite-steuern.html>).

Weitere Informationen über das Einreichen von Umsatzsteuervoranmeldungen können auf der Homepage des [Bundesministeriums für Finanzen](http://www.bmf.gv.at) gefunden werden ([www.bmf.gv.at](http://www.bmf.gv.at)).

Es gibt auch Regeln, ob der Preis inklusive Umsatzsteuer oder exklusive Umsatzsteuer angegeben werden muss. Wir empfehlen daher, dass Sie ihre Vorgaben für Preisgestaltung und Rechnungsinhalt mit einem Anwalt oder Steuerberater zu besprechen.