

KURZFRISTIGE TOURISTISCHE VERMIETUNG



Die Abgrenzung zwischen Einkünften aus Gewerbebetrieb und Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ist bei der kurzfristigen Vermietung oftmals nicht eindeutig.

In einem aktuellen Erkenntnis hatte das Bundesfinanzgericht (BFG) zu beurteilen, ob die Einkünfte aus der kurzfristigen Vermietung von zwei **Wohnungen an Touristen über Online-Plattformen** bereits als gewerbliche Einkünfte einzustufen sind.

Sachverhalt

Im Jahr 2019 wurden zwei Wohnungen mit insgesamt sechs Betten angemietet und kurzfristig an Touristen über Online-Plattformen weitervermietet. Dabei wurden neben der Überlassung der Wohnungen auch **verschiedene Nebenleistungen** erbracht. Dazu zählten insbesondere die **Endreinigung**, das **Waschen der Wäsche**, die Betreuung der Gäste bei Gebrechen sowie die **Bereitstellung von Informationen für Touristen**. Die Wohnungen waren vollständig eingerichtet. Frühstück oder sonstige **Verpflegungsleistungen wurden nicht angeboten**. Mit Beginn der Corona-Epidemie im März 2020 wurde die Vermietungstätigkeit eingestellt. Im gegenständlichen Fall war fraglich, ob die Tätigkeit im Jahr 2019 bzw bis März 2020 als Vermögensverwaltung oder bereits als gewerbliche Tätigkeit anzusehen war.

Hintergrund

Der Grund dafür, dass Mieteinnahmen vom Vermieter als Einkünfte aus Gewerbebetrieb erklärt werden, sind oft unterschiedliche, steuerliche Ansätze: so kann bei Einkünften aus Gewerbebetrieb zB der Gewinnfreibetrag geltend gemacht werden oder sind unter Umständen höhere Abschreibungssätze bzw andere Betriebsausgaben steuerlich absetzbar.

Entscheidung des BFG

Das BFG stellte klar, dass die **Vermietung** einer Liegenschaft **grundsätzlich der Vermögensverwaltung zuzuordnen** ist. Eine gewerbliche Tätigkeit liegt erst dann vor, wenn die Tätigkeit nach Art und Umfang jenes Ausmaß überschreitet, das üblicherweise mit der Verwaltung eigenen Vermögens verbunden ist. **Maßgeblich für die Abgrenzung** ist insbesondere, **inwieweit die Tätigkeit über die bloße Überlassung der Liegenschaft hinausgeht** und dadurch der gewerbliche Unternehmenscharakter in den Vordergrund tritt. Die bei einer Vermietung anfallende Verwaltungsarbeit und gegebenenfalls erforderliche Werbemaßnahmen führen für sich allein noch nicht zu

einer gewerblichen Tätigkeit. Vielmehr müssen besondere Umstände hinzutreten, durch die eine über die bloße Nutzungsüberlassung hinausgehende Tätigkeit entsteht.

Darüber hinaus stellte das BFG klar, dass die **Beurteilung**, ob eine gewerbliche Tätigkeit vorliegt, **anhand der Verhältnisse des jeweiligen Jahres** zu erfolgen hat. Eine spätere Änderung der tatsächlichen Verhältnisse kann daher zu einer Änderung der Einkunftsart führen, dies ist jedoch für jeden Besteuerungszeitraum gesondert zu beurteilen.

Fazit

Das BFG kommt zu dem Ergebnis, dass die kurzfristige Vermietung der beiden Wohnungen noch als vermögensverwaltende Tätigkeit einzustufen war. Die daraus erzielten Einkünfte waren somit der Vermietung und Verpachtung zuzuordnen. Das Erkenntnis verdeutlicht, **dass die kurzfristige Vermietung von Wohnungen über Online-Plattformen nicht allein aufgrund einiger Nebenleistungen als gewerbliche Tätigkeit einzustufen ist**. Entscheidend sind vielmehr die konkreten Umstände des Einzelfalls, insbesondere Art und Umfang der Vermietung sowie das Ausmaß der über die bloße Nutzungsüberlassung hinausgehenden Leistungen.



Wenn wir unser „eccontis informiert“ noch an eine andere E-Mail-Adresse senden sollen, klicken Sie bitte [bestellen](#). Sollten Sie kein „eccontis informiert“ mehr erhalten wollen, klicken Sie bitte [abmelden](#).

Diese Information wird dem Nutzer freigiebig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. eccontis übernimmt bei Verwendung der hier angeführten Informationen keine Haftung für Schäden, welcher Art auch immer. eccontis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber: eccontis steuerberatung gmbh, 4048 Linz-Puchenu, Karl-Leitl-Straße 1