koch&partner

steuerberatung

Zimmervermietung

Werden privat Zimmer vermietet, können sowohl eine Umsatz- als auch eine Einkommensteuerpflicht entstehen.

Einkommensteuer

Wann muss ich Einkommensteuer zahlen?

Der Einkommensteuer (ESt) unterliegt das Einkommen der bzw. des Steuerpflichtigen, das innerhalb eines Kalenderjahres bezogen wurde.

Beträgt das Einkommen nicht mehr als € 12.816,00 (Wert 2024) pro Jahr, so entsteht keine Einkommensteuerpflicht.

Vermieterinnen und Vermieter, die neben ihren Vermietungseinkünften auch andere Einkünfte beziehen, können einen sogenannten Veranlagungsfreibetrag geltend machen. Hierbei sind bei Vorliegen lohnsteuerpflichtiger Einkünfte „andere (= nicht lohnsteuerpflichtige) Einkünfte“ bis zum besagten Veranlagungsfreibetrag von € 730,00 jährlich steuerfrei. Übersteigen die „anderen Einkünfte“ den Betrag von € 730,00, wird der Veranlagungsfreibetrag gleichmäßig eingeschliffen, sodass sich bei einem Betrag von € 1.460,00 kein Freibetrag mehr ergibt.

Die Bemessungsgrundlage der Einkommensteuer wird vermindert durch:

- Werbungskosten/Betriebsausgaben,
- Sonderausgaben und
- außergewöhnliche Belastungen.

Absetzbeträge (wie zum Beispiel der Alleinverdienerabsetzbetrag) vermindern direkt den Steuerbetrag.

Welcher Einkunftsart unterliegen meine Einkünfte?

Je nach Art der Zimmervermietung unterliegt diese entweder:

- den Einkünften aus Gewerbebetrieb (betrieblich) oder
- den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (außerbetrieblich).

Warum ist diese Unterscheidung wichtig?

Die Unterscheidung ist unter anderem deshalb wichtig, weil die Einkunfts- bzw. Gewinnermittlung unterschiedlich ist. In der Praxis ist die Abgrenzung, welche Einkünfte vorliegen, manchmal nicht einfach.

Einkünfte aus Gewerbebetrieb

Vermietung mit Nebenleistungen

Zu den Einkünften aus Gewerbebetrieb zählt die Beherbergung, das heißt eine Vermietung mit Nebenleistungen. Die Einkommensteuerrichtlinien weisen auf folgende Beispiele hin, die als gewerbliche Tätigkeit anzusehen sind:

- Verpflegung der Mieter bei Vermietung von mehr als 10 Betten,
- Tägliche Reinigung bei Vermietung von mehr als 10 Betten,
- Überwachungs- und Fahrzeugpflegedienstleistungen bei (Kurz-)Parkplätzen
- Reinigung sanitärer Anlagen, Platzpflege, Strom- und Wasserversorgung beim Betrieb von Campingplätzen

Gewinnermittlung

Die Gewinnermittlungsart bei Einkünften aus Gewerbebetrieb ist grundsätzlich abhängig von der Umsatzhöhe und der Rechtsform. Bei einer Privatzimmervermietung wird hauptsächlich eine Einnahmen-Ausgaben Rechnung angewendet werden. Hier werden die Einnahmen und Ausgaben zum Zeitpunkt der Zahlung zur Gewinnberechnung herangezogen. Möglich ist auch eine Basispauschalierung, wenn:

- keine Buchführungspflicht besteht und Bücher auch nicht freiwillig geführt werden,
- die Umsätze des vorangegangenen Wirtschaftsjahres nicht mehr als € 220.000 betragen,
- aus der Steuererklärung hervorgeht, dass der Steuerpflichtige von der Pauschalierung Gebrauch macht.

Bei der Basispauschalierung werden die Betriebsausgaben mit einem Durchschnittssatz von 12 % der Betriebseinnahmen, höchstens jedoch mit einem Betrag von € 26.400,00, angenommen.

Vorteil der Einkünfte aus Gewerbebetrieb:

Verluste können vorgetragen und ein Gewinnfreibetrag kann geltend gemacht werden.

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Reine Zimmervermietung

Eine reine Zimmervermietung fällt unter Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Das ist zum Beispiel die Vermietung von Ferienwohnungen ohne Frühstück, Reinigung oder anderen Nebenleistungen.

Die Zimmervermietung muss von geringem Ausmaß sein und keine land- und forstwirtschaftliche Nebentätigkeit. Die Einkommensteuerrichtlinien sehen z. B. eine saisonale Zimmervermietung mit mehr als zehn Fremdbetten als gewerbliche Tätigkeit an.

Appartements

Bei fünf Appartements, die mit einer Kochgelegenheit ausgestattet sind und kurzfristig vermietet werden, sieht der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) noch keine gewerbliche Betätigung.

Noch nicht als Nebenleistungen zählen zum Beispiel:

- Schneeräumung, Müllabfuhr
- Zurverfügungstellung von Gemeinschaftsräumen, Waschküche, Sauna, Bad
- Bereitstellung von Heizwärme und Warmwasser, Überprüfung der Heizfunktion

Urlaub am Bauernhof

Eigens geregelt ist die Zimmervermietung bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben. Die Zimmervermietung mit Frühstück stellt bis zur Vermietung von zehn Betten einen land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerb dar. Für die Berechnung werden alle Betten herangezogen, die grundsätzlich zur Verfügung stehen und nicht nur jene, die tatsächlich vermietet werden.

Umsatzsteuer

Kleinunternehmerregelung

Umsätze bis € 35.000,00 jährlich sind von der Umsatzsteuer befreit, wenn das Unternehmen im Inland betrieben wird. Basis für die Berechnung sind die Nettoumsätze, bestimmte (steuerbefreite) Umsätze bleiben außer Acht.

Eine Inanspruchnahme der Steuerbefreiung bringt allerdings mit sich, dass keine Vorsteuer geltend gemacht werden darf.

Option

Wenn hohe Instandhaltungs- oder Instandsetzungsaufwendungen anfallen, zum Beispiel eine Zimmerrenovierung, kann ein Vorsteuerabzug einen Vorteil darstellen. In diesem Fall gibt es die Möglichkeit, auf die Steuerbefreiung zu verzichten.

Dem Finanzamt muss der Verzicht schriftlich erklärt werden. Sie sind dann allerdings mindestens 5 Kalenderjahre an diese Option gebunden. Jeder Wechsel muss aber gut überlegt sein, da es zu Korrekturen von Vorsteuerbeträgen der Vergangenheit kommen kann.

Umsatzsteuervoranmeldung

Grundsätzlich muss die Umsatzsteuer-Zahllast monatlich ermittelt werden. Die Umsatzsteuervoranmeldung ist bis spätestens 15. des übernächsten Monats beim Finanzamt abzugeben.

Haben die Umsätze im vorangegangenen Kalenderjahr € 100.000,00 nicht überstiegen, können die Umsatzsteuervoranmeldungen auch vierteljährlich abgegeben werden.

Steuersatz

Beherbergungen in eingerichteten Wohn- und Schlafräumen und die regelmäßig damit verbundenen Nebenleistungen unterliegen dem begünstigten Steuersatz von 10 %.

Stand: 1. Jänner 2024

Trotz sorgfältiger Datenzusammenstellung können wir keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der dargestellten Informationen übernehmen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen im Rahmen unserer Berufsberechtigung jederzeit gerne für eine persönliche Beratung zur Verfügung.

Mit diesem QR-Code gelangen Sie schnell und einfach auf diese Seite

Scannen Sie ganz einfach mit einem QR-Code-Reader auf Ihrem Smartphone die Code-Grafik links und schon gelangen Sie zum gewünschten Bereich auf unserer Homepage.