

# GEDANKEN ZU AKTUELLEN RECHTSAUSLEGUNGEN

**In letzter Zeit häufen sich die Fälle von unterschiedlichen Rechtsauslegungen diverser Behörden zu Sachverhalten, die jahrzehntelang unbestritten waren und teilweise durch die oberstgerichtliche Rechtsprechung auch bestätigt wurden. Dies trägt nunmehr zu einer großen Rechtsunsicherheit bei. Meine nachfolgenden Gedanken könne die einzelnen Fälle nicht lösen, sollen aber aufzeigen, was derzeit unverständlich ist:**

## **10-Betten-Regelung:**

Die 10-Betten-Regelung hatte bisher aus steuerlicher, wie auch aus gewerblicher Sicht nur eine Bedeutung in Fällen der Zimmervermietung mit Frühstück, nicht aber in Fällen der Vermietung von Ferienwohnungen. Diese bisherige Handhabung ist auch sachlich nachvollziehbar, da es sich bei den Vermietungsarten um vollkommen unterschiedliche Voraussetzungen handelt. Die Zimmervermietung mit Frühstück ist nämlich von vornherein eine gewerbliche Tätigkeit, die nur durch Sondervorschriften (Privatvermietergesetz und Ausnahmeregelung in der Gewerbeordnung) zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung führt, wenn bestimmte Voraussetzungen vorliegen. Eine (wohl die bedeutendste) Voraussetzung ist die Begrenzung der Bettenanzahl mit 10. Liegen die Voraussetzungen nicht vor, bleibt die Zimmervermietung mit Frühstück das, was sie ist: eine gewerbliche Tätigkeit.

Anders hingegen die Vermietung von Ferienwohnungen. Bei der Vermietung von Ferienwohnungen handelt es sich nämlich von vornherein um eine Vermögensnutzung, also um Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Es handelt sich hierbei um die Vermietung von Räumlichkeiten, die angemessen ausgestattet sind, wobei es bisher nie von Bedeutung war, wieviel Betten sich in diesen Räumlichkeiten

befinden. Die oberstgerichtliche Rechtsprechung hat eine Zuordnung der Vermietung von Ferienwohnungen nie an der Bettenanzahl gemessen, sondern davon abhängig gemacht, wieviel Ferienwohnungen vermietet wurden und ob zusätzliche Dienstleistungen angeboten werden. Dabei wurden übliche Dienstleistungen (Zurverfügungstellung von Bettzeug, Handtüchern, Endreinigung) nicht als schädlich angesehen. Ein anderer Umstand konnte wohl zu einer gewerblichen Zurechnung führen, wenn nämlich der mit der Vermietung verbundene Verwaltungsaufwand übermäßig zunimmt (zum Beispiel bei der Vermietung von 10 Ferienwohnungen und mehr).

## **Nebenleistungen:**

Bei der Vermietung von Ferienwohnungen kommt der Definition von Nebenleistungen eine entscheidende Bedeutung zu, ob es bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung bleibt oder ob es sich um gewerbliche Einkünfte handelt. Zugegeben, diese Entscheidung ist nicht immer ganz leicht zu treffen, wenn es um die Frage geht, was noch üblich ist. Bei zwei Fällen sollte dies aber unbestritten sein: die Zurverfügungstellung von Handtüchern stellt in unseren Breiten schon seit Jahrzehnten eine Dienstleistung dar, die sich jeder Gast erwartet. Jedenfalls beim Bezug der Ferienwohnung sollten Handtücher zur Standardausstattung gehören. Dass zu den unschädlichen Dienstleistungen auch die Endreinigung zu rechnen ist, sollte ebenso unbestritten sein. Hier handelt es sich, genau genommen, ja nicht um eine Dienstleistung am abreisenden Gast, sondern um eine Verpflichtung des Vermieters/der Vermieterin, dem nachfolgenden Gast jenen Zustand der Wohnung herzustellen, den sich dieser erwarten kann. Ich kann mich an keine Zeit erinnern, wo der Gast verpflichtet war, die Ferienwohnung vor seiner Abreise selbst zu



**Mag. Arnulf Perkounigg,**  
Steuerberater/  
Wirtschaftstreuhänder

reinigen, was ja die einzige Alternative wäre. Das gab es vielleicht bei Ferienlagern von Kinder- und Jugendgruppen unter einem gewissen Erziehungsaspekt, aber selbst dort erfolgte eine kontrollierende Nachreinigung nach deren Abreise.

## **W-Lan, Fernseher:**

Warum die Ausstattung mit W-Lan und Fernseher zu einer gewerblichen Einstufung führen sollte, ist für mich überhaupt nicht nachvollziehbar. Wir alle können uns wahrscheinlich noch daran erinnern, dass in früheren Zeiten die Ausstattung der Zimmer mit jeweils einem Telefon durchaus üblich war. Zumindest konnten Gäste das Telefon des Vermieters/der Vermieterin benutzen, wenn kein eigenes Gerät am Zimmer vorhanden war. Niemand hatte damals daran gedacht, eine derartige Dienstleistung (Ausstattung) als schädlich anzusehen. Das war einfach kein Thema. Nun, in der heutigen Zeit spielt das Telefon eine so untergeordnete Rolle, dass ein entsprechender Bedarf nicht mehr vorhanden ist. Das Telefon wurde durch Handys, Laptops etc ersetzt. Um diese Geräte vernünftig einsetzen zu können, erfordert das heutzutage den Zugang zu einem W-Lan. Wenn daher heute statt einem Telefon ein W-Lan-Zugang angeboten

---

wird, handelt es sich dabei nur um die Aufrechterhaltung der bisherigen Kommunikationsmöglichkeiten auf dem Stand der heutigen Technik.

Dass man über die Ausstattung mit einem Fernseher überhaupt sprechen muss, finde ich schon vorsintflutlich. Man stelle sich eine Ferienwohnung ohne W-Lan-Anschluss, ohne Fernseher, vielleicht auch noch ohne Radio (?) vor – das geht ja schon in Richtung einer Einsiedelei. Können die Vermieter von Ferienwohnungen nur dadurch ihre Einkunftsart der Vermietung aufrechterhalten, wenn sie sich in der Ausstattung ihrer Wohnungen auf eine spartanische Einrichtung zurückziehen? Sollen Vermieter von Ferienwohnungen zu Vermietern zweiter Klasse degradiert werden? Glaubt man denn wirklich, dass man damit wettbewerbsfähig bleiben und Touristen ansprechen kann?

#### **Internetportale:**

In vielen Diskussionen der letzten Zeit wird die Gästewerbung über Internet-Portale an den Pranger gestellt und als vollkommen untragbar angesehen.

Zum Teil geht die Diskussion schon so weit, dass allein die Gästewerbung über Internetportale ausreicht, um die Vermietungstätigkeit als gewerbliche Tätigkeit einzustufen. Genauso wie im vorhergehenden Abschnitt angesprochen, scheint in diesem Fall für den Beurteilenden die Zeit stehen geblieben zu sein. Als die Vermieter in früheren Zeiten in einer Vielzahl von Zeitungen und Zeitschriften ihre Werbeinserate geschaltet haben, war die Form der Werbung nie ein Thema im Zusammenhang mit der Frage einer gewerblichen Zuordnung. Es war dem Vermieter/der Vermieterin überlassen, welche Werbemethoden sie in Anspruch genommen haben. Frei nach dem Motto „wer nicht mit der Zeit geht, geht mit der Zeit“ ist es für eine erfolgreiche Werbung heutzutage schwer vorstellbar, diese Werbemethode auszulassen. Über diese Methode ist eine unvorstellbare größere Anzahl von Interessenten ansprechbar als mit Inseraten, sie ist auch vom Ablaufprozess wesentlich effektiver und Arbeitszeit sparender als Inserate und Selbstabwicklung und reduziert somit auch den Verwaltungs-

aufwand auf Seiten des Vermieters/der Vermieterin. Wenn man dazu bedenkt, dass die oberstgerichtliche Rechtsprechung dem Umfang des Verwaltungsaufwandes durchaus eine bedeutende Rolle zuteilt, wenn es um die Zuordnungsfrage geht, müsste man ja jede Maßnahme begrüßen, die zu einer Verminderung des Verwaltungsaufwandes führt, als diese als schädlich ansehen.

Es ist mir bewusst, dass die Zuordnungsfrage in den verschiedensten rechtlichen Grundlagen (Steuergesetz, Gewerbeordnung, Raumordnungsgesetz, Freizeitwohnsitzgesetz, Covid-19-Gesetz etc) teilweise unterschiedlich geregelt ist. Dies führt aber bei den Betroffenen zu einer totalen Verwirrung und ist sicher auch nicht angetan, den Tourismusbereich zu fördern. Die beispielhaft aufgezeigten Bereiche zeigen auf, dass es dringend einer Evaluierung der rechtlichen Grundlagen bedarf, die aber auch eine Harmonisierung beinhalten müssen. Denn nur eine einheitliche Vorgangsweise kann für den Vermieter/die Vermieterin eine Rechtssicherheit geben.