

EXPERTEN-TIPP

STEUERERKLÄRUNGEN

Liebe MitgliederInnen!

Seit einigen Wochen darf ich die steuerrechtlichen Anfragen der MitgliederInnen des Privatzimmervermieterverbandes in Tirol betreuen. Die häufigsten Fragen und Themenstellungen fasse ich in diesem Beitrag zusammen.

Einige VermieterInnen wurden in den vergangenen Wochen vom Finanzamt aufgefordert, Steuererklärungen einzureichen, da trotz vorliegender Vermietung bislang keine Steuererklärungen erfasst wurden bzw. Ergänzungsunterlagen durch das Finanzamt angefordert wurden.

Die Ursache für diese Aufforderungen durch die Finanzämter besteht darin, dass seit 1.1.2020 eine gesetzliche Aufzeichnung- und Übermittlungspflicht für Betreiber von elektronischen Plattformen besteht. Das bedeutete, dass Buchungsplattformen wie Airbnb, Booking oder Feratel verpflichtet sind, Daten an die Finanzämter zu übermitteln. Auch die Tourismusverbände müssen ihre Ferateldaten auf Verlangen der Finanzämter einmelden. Die Finanzämter haben für das Jahr 2021 diese Daten von den Tourismusverbänden eingefordert.

Bei den Plattformbetreibern werden von den Finanzbehörden folgende Informationen abgefragt:

1. Name, Steuernummer und Anschrift
2. Postadresse des Grundstücks
3. Aufenthalts- bzw. Mietdauer
4. Anzahl der Personen (Gäste), die übernachteten bzw. die Anzahl und Art der gebuchten Betten.

Bei Plattformen wie Booking ist im Regelfall die Steuernummer und falls erteilt auch die UID Nummer hinterlegt. Sofern diese Grunddaten nicht hinterlegt sind, erfolgt der Nüchtigungsabgleich meist mit den Eigentümerinformationen der für die Privatzimmervermietung genutzten Liegenschaften.

Gelegentlich ergehen daher seitens der Finanzämter fehlerhafte Aufforderungen für die Abgabe von Steuererklärungen. Wird die Vermietung von einer Person betrieben, während die touristisch vermietete Liegenschaft im Eigentum eines anderen steht (zB LebenspartnerIn), kann es schon passieren, dass die falsche Person zur Abgabe von Steuererklärungen aufgefordert wird, obwohl bereits für die Privatzimmervermietung Steuererklärungen abgegeben wurden. Dies lässt sich im Normalfall mit dem zuständigen Finanzamt rasch aufklären.

DABEI STELLT SICH DIE FRAGE, OB ALLE PRIVATZIMMERVERMIETUNGEN STEUERPFLICHTIG SIND?

Speziell in Tourismusgebieten wird eine Privatzimmervermietung

regelmäßig einen „Gewinn“ abwerfen. Dadurch, dass keine Personalkosten bestehen und die Vermietung im häuslichen Verbund auch keine außerordentlichen Betriebskosten auslöst, wird die überwiegende Masse der Privatzimmervermietungen einkommensteuerrechtlich zu erfassen und zu erklären sein. Aus der Natur der Privatzimmervermietung ist auch anzunehmen, dass eine solche bei dauerhaften Verlusten eher eingestellt wird. Aus steuerlicher Sicht liegt jedenfalls eine Erklärungsspflicht vor, wenn die jährlichen Einkünfte Euro 730,00 übersteigen. Gesprochen wird dabei klar von Einkünften. Das bedeutet Einnahmen abzüglich der mit der Privatzimmervermietung verbundenen Aufwendungen (zB Frühstück, Heizung, anteilig Wasser/Kanal, buchhalterische Abschreibung von Mobiliar und Gebäudeanteil etc...).

ABER WAS IST MIT DEN 11.000,00 EURO, DIE IN ÖSTERREICH STEUERFREI SEIN SOLLEN?

Die Erklärungsspflicht bei Einkünften größer Euro 730,00 jährlich ist das eine. Das andere ist die Frage, ob trotz der Erklärungsspflicht überhaupt eine Steuer entsteht? Grundsätzlich müsste ein „Gewinn“ von Euro 5.000 aus der Privatzimmervermietung steuerlich erklärt werden. Wenn sonst keine Einkünfte aus selbstständiger, gewerblicher oder nichtselbstständiger Tätigkeit bestehen, fällt davon keine Einkommensteuer an, da die „Steuerfreigrenze“



MAG. BERNHARD DOBERNIK
Steuerberater/
Geschäftsführer
Lienz | Kufstein | Söll
www.taxmanagement.tirol

von Euro 11.000 nicht überschritten wird. Also besteht eine Erklärungsspflicht, aber es entsteht keine Einkommensteuer. Wenn aber parallel andere Einkünfte bestehen, werden diese mit den Einkünften aus der Privatzimmervermietung zusammengerechnet.

Beispiel:
PrivatzimmervermieterIn arbeitet im Dienstverhältnis Teilzeit und erhält daraus jährlich Euro 11.000,00. Zusätzlich werden Euro 8.000,00 aus der Privatzimmervermietung erzielt. Die Finanz rechnet die beiden Beträge zusammen. Der Gesamtbetrag der Einkünfte beträgt demnach 19.000,00. Die ersten 11.000,00 sind frei. Aber für die darüberhinausgehenden Euro 8.000,00 fallen 20% Einkommensteuer an. Insgesamt also Euro 1.600,00.

In diesem Zusammenhang ist es daher auch dringen zu empfehlen, die allenfalls noch nicht bei der Finanz

erklärten Vermietungseinkünfte steuerlich offenzulegen. Wenn die Finanzämter noch nicht aktiv wurden, besteht nämlich damit die Möglichkeit einer freiwilligen Offenlegung (Selbstanzeige). Damit können bei richtiger Vorgehensweise Strafen für eine allfällige Nichterklärung vermieden werden.

Im Bereich der Umsatzsteuer gilt grundsätzlich, dass bis zu einem Jahresumsatz von Euro 35.000,00 keine Umsatzsteuer zu verrechnen war. Im Jahr 2023 wurde diese Umsatzgrenze auf 40.000,00 angehoben. Da die Umsatzsteuer für Privatzimmervermietungen 10% beträgt, können ab 2023 Euro 40.000,00+4000,00=44.000,00 an Umsätzen erzielt werden, ohne eine Umsatzsteuer an das Finanzamt erklären zu müssen (umsatzsteuerliche

Kleinunternehmerregelung). Dabei ist innerhalb von 5 Jahren eine einmalige geringfügige Überschreitung möglich. Ortstaxen gelten dabei nicht als eigene Umsätze, da diese ja für die Tourismusverbände einbehalten werden. Allfällige Covid Förderungen der AMA sind ebenso keine Umsätze.

Wenn die umsatzsteuerrechtliche Kleinunternehmerregelung angewendet wird, darf auf der Rechnung oder Zahlungsbestätigung KEINE Umsatzsteuer ausgewiesen werden bzw. der Vermerk „inkl. Ust“ wird nicht angeführt! Hinweis: Umsatzsteuerfrei gem. § 6 Abs . 1 Z. 27 UStG“ an.

Aufzupassen ist noch auf folgende Besonderheit, die öfters übersehen wird. Für die Summe der Umsätze sind nicht nur die Umsätze aus der Privatzimmervermietung zu berechnen, sondern auch Umsätze aus einer

Wohnungsvermietung oder sonstiger selbständiger oder gewerblicher Tätigkeit zusammenzurechnen.

Beispiel: Regelmäßige Umsätze aus Privatzimmervermietung in Innsbruck Euro 42.000,00. Zusätzlich bestehen Umsätze aus einer Wohnungsvermietung in Kufstein in Höhe von jährlich 8.000,00. Insgesamt wird damit die umsatzsteuerrechtliche Kleinunternehmergrenze überschritten. Daher wird für diese Umsätze Umsatzsteuer abzuführen sein. Andererseits kann auch Vorsteuer aus den Eingangrechnungen erhalten werden.

In manchen Fällen kann es auch sinnvoll sein auch bei Umsätzen unter Euro 40.000,00 exkl. USt in die Umsatzsteuer zu optieren. Dies insbesondere dann, wenn eine Neuerrichtung oder umfassende Sanierungsarbeiten am Privatzimmervermieterobjekt anfallen. ■

EXPERTEN-TIPP

NACHHALTIGKEIT IM TOURISMUS

Liebe Alpine GastgeberInnen!

Nachhaltigkeit ist 2023 das große Thema und dieser Trend wird anhalten. Selbst booking.com hat kürzlich ein Nachhaltigkeitskennzeichen mit grünen Blättern bei allen Häusern eingeführt.

Warum setzen immer mehr Gäste auf Nachhaltigkeit und Umweltfreundlichkeit im Tourismus? Das wäre doch eine passende Frage für ChatGPT, den Alleswisser mit künstlicher Intelligenz. Probieren Sie es: <https://chat.openai.com/> und

schon geht's los. Schreiben Sie ruhig auf Deutsch rein und üben Sie auch mit anderen Fragen, zu denen Sie Antworten kennen. Ein gesunder Schuss Misstrauen schadet nie.

Die großen Nachhaltigkeits-themen sind beispielsweise das Heizsystem, Strom, nachhaltige Bauweise und Einrichtung, lokale Lieferanten für Lebensmittel und auf Seiten der Gäste vor allem die Anreise.

Widmen Sie dem Thema Nachhaltigkeit Raum auf Ihrer Website. Wo punkten Sie? Teilen Sie das Ihren Gästen mit.

Denken Sie auch an die Anreise. Überlegen Sie sich Belohnungen für die nachhaltige Anreise. Dabei ist es nicht so wichtig, ob Sie in einem Ort mit Bahnhof vermieten. Viele Regionen unterstützen die Bahn-Anreise mit anschließender kostenloser Öffi-Nutzung und Sie verwenden das dann einfach in Ihrer Werbung.

Übrigens: Es gibt dafür viel Interesse, nicht nur als Alternative zur PKW-Anreise. Haben Sie gewusst, dass es allein in Deutschland fast 13 Mio. Erwachsene ohne Führer-



MAG. WERNER GSCHWENTER
tourismustraining.at

schein und ca. 12 Mio. Haushalte ohne PKW gibt? (statista.com) ■