

# Was ist für die Zimmervermietung im heurigen Jahr noch zu beachten?

## **Umsatzsteuer:**

Der mit 01. Juli 2020 eingeführte ermäßigte Steuersatz von 5 % endet mit 31. Dezember 2021. Die Nächtigungseinnahmen sind daher ab 01. Jänner 2022 wieder mit dem ursprünglichen Steuersatz von 10 % zu versteuern. Bei Nächtigungen, die über das Jahresende hinausgehen, muss eine Trennung zwischen Einnahmen für die Nächtigungen im Dezember (mit 5 % einschließlich der Nächtigung vom 31.12. auf 01.01.) und Nächtigungen im Jänner (mit 10 %) vorgenommen werden. Bei Anzahlungen für Nächtigungen im Jahr 2022, welche bereits im Dezember 2021 eingehen, empfehle ich der Einfachheit halber, diese bereits mit 10 % zu versteuern. Damit kann eine komplizierte Korrektur im Jahr 2022 vermieden werden. Für jene VermieterInnen, welche die Kleinunternehmerregelung anwenden, ändert sich nichts.

## **Geringwertige Wirtschaftsgüter:**

Wie schon im Jahr 2020 beträgt die Grenze für Geringwertige Wirtschaftsgüter EUR 800,00 anstatt wie

früher EUR 400,00. Bis zu diesem Betrag können daher Anschaffungskosten von Wirtschaftsgütern, die ansonsten aktivierungspflichtig wären, bereits im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben werden. Für Vorsteuerabzugsberechtigte versteht sich dieser Betrag als Nettobetrag (ohne Mehrwertsteuer), für nicht Vorsteuerabzugsberechtigte (Kleinunternehmer) als Bruttobetrag (mit Mehrwertsteuer).

## **Substanzabgeltung:**

Substanzabgeltung liegt vor, wenn die vermietende Person nicht EigentümerIn der Liegenschaft ist (zB Eigentümer ist der Mann, die Vermietung wird von der Frau betrieben) und kein Mietvertrag abgeschlossen worden ist. IdR wird die Substanzabgeltung in Höhe der (anteiligen) Gebäudeabschreibung vereinbart. In der Praxis anerkennt die Finanzbehörde in letzter Zeit solche Substanzabgeltungen jedoch nur dann, wenn die anfallenden Beträge auch nachweislich geleistet worden sind, wobei als Nachweis ein Kassabeleg



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

für eine Barbezahlung nicht anerkannt wird. Das bedeutet, dass derartige Zahlungen durch Überweisungen auf ein Konto des/der Eigentümers/Eigentümerin erfolgen muss. Da bei der Einnahme-Ausgaben-Rechnung das Eingangs- und Abflussprinzip anzuwenden ist, bedeutet dies, dass derartige Überweisungen (durchaus auch als Jahresbetrag) bis spätestens 31. Dezember 2021 vorgenommen werden müssen.

## **Sonderausgaben:**

Ausgaben für Personenversicherungen (zB Krankenversicherung, Unfallversicherung) sowie für Wohnraumbeschaffung und Wohnraumsanierung (Direktzahlungen bzw. Kreditzahlungen), die bereits vor dem 01. Jänner 2016 abgeschlossen bzw. getätigt worden sind, konnten bisher noch als Sonderausgaben bis zu einem Höchstbetrag, der vom Familienstand und der Kinderanzahl abhängig war, steuerlich mit einem Viertel des geleisteten Betrages abgesetzt werden. Diese im Jahr 2015 gesetzlich beschlossene Übergangsregelung endet mit 31. Dezember 2021. Dies bedeutet, dass derartige Sonderausgaben ab dem nächsten Jahr steuerlich nicht mehr geltend gemacht werden können.

