



[www.steuerhilfe.at](http://www.steuerhilfe.at)

**Rechnen Sie mit uns!**

Leitfaden

**Steuerliche Aspekte  
der  
PRIVATZIMMERVERMIETUNG**

Stand Oktober 2005

**Dr. Franz GRUBER - Mag. Sonja WEISSENBÄCK**  
WIRTSCHAFTSTREUHANDSOZIELTÄT

# ÜBERBLICK

<b>ZIMMERVERMIETUNG UND UMSATZSTEUER</b> .....	<b>2</b>
➤ Ab welchem Umsatz muss man Umsatzsteuer abführen? .....	2
➤ Muss ich eine Umsatzsteuererklärung abgeben? .....	3
➤ Gibt es eine Möglichkeit, mir die Vorsteuer vom Finanzamt trotzdem rückerstatten zu lassen, auch wenn meine Umsätze unter der jährlichen Netto-Grenze von € 22.000,-- liegen? .....	4
➤ Wann ist die Umsatzsteuerzahllast fällig? .....	5
➤ Muss ich während des Jahres eine Umsatzsteuervoranmeldung abgeben? .....	6
➤ Wie hat die Umsatzsteuervoranmeldung zu erfolgen? .....	7
➤ Welcher Steuersatz ist bei der Beherbergung anzuwenden? .....	8
➤ Was ist bei All-Inclusive-Angeboten zu beachten? .....	9
<b>ZIMMERVERMIETUNG UND EINKOMMENSTEUER</b> .....	<b>10</b>
➤ Ab welchem Einkommen muss man eine Einkommensteuererklärung abgeben? .....	10
➤ Zu welcher Einkunftsart zählt die Zimmervermietung? .....	11
➤ Ab welchem Einkommen muss man Einkommensteuer zahlen? .....	12
➤ Was bedeutet der Begriff „Veranlagungsfreibetrag“? .....	13
➤ Aufpassen beim Alleinverdienerabsetzbetrag! .....	14
➤ Aufpassen beim Kinderbetreuungsgeld! .....	15
<b>SOZIALVERSICHERUNG DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT</b> .....	<b>16</b>
<b>ZIMMERVERMIETUNG IM RAHMEN DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT</b> .....	<b>17</b>

## Copyright

Die Unterlagen wurden nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet. Hersteller, Herausgeber und Autoren können jedoch für eventuell fehlerhafte Angaben und deren Folgen keine Haftung übernehmen.

Die vorliegende Publikation ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte vorbehalten. Kein Teil der Unterlage darf in irgendeiner Form ohne Genehmigung des Herausgebers reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

## ZIMMERVERMIETUNG UND UMSATZSTEUER

### ➤ *Ab welchem Umsatz muss man Umsatzsteuer abführen?*

Für Unternehmer mit geringen jährlichen Umsätzen hat der Gesetzgeber eine Erleichterung hinsichtlich der Umsatzsteuerpflicht geschaffen – die sogenannte **Kleinunternehmer-Regelung**.

Das bedeutet, dass **Umsätze von € 22.000,-- netto** (entspricht Brutto-Erlösen von € 24.200,-- bei einem Steuersatz von 10 %) **pro Jahr von der Umsatzsteuer befreit** sind.

**Vorteil** Es ist keine Umsatzsteuer an das Finanzamt abzuführen

**Nachteil** Es dürfen **keine Vorsteuerbeträge** vom Finanzamt zurückgeholt werden!

Notizen:

---

---

---

---

---

---

---

➤ **Muss ich eine Umsatzsteuererklärung abgeben?**

Grundsätzlich muss eine Jahresumsatzsteuererklärung abgegeben werden, auch wenn die Umsätze zur Gänze steuerfrei sind.

Sollten Ihre **jährlichen Umsätze** aber so gering sein, dass sie auch **den Betrag von € 7.500,-- nicht übersteigen**, so **entfällt grundsätzlich die Verpflichtung zur Abgabe der Jahresumsatzsteuererklärung**. Es ist aber durchaus möglich, dass das Finanzamt die Umsatzsteuererklärung trotzdem von Amts wegen verlangt!

Notizen:

---

---

---

---

---

---

---

- **Gibt es eine Möglichkeit, mir die Vorsteuer vom Finanzamt trotzdem rückerstatten zu lassen, auch wenn meine Umsätze unter der jährlichen Netto-Grenze von € 22.000,-- liegen?**

Ja, es ist möglich **mittels einer schriftlichen Erklärung** (Formular U12) **auf die Anwendung der Kleinunternehmerregelung zu verzichten.**

**Vorteil** Es dürfen sämtliche **Vorsteuerbeträge** vom Finanzamt zurückgeholt werden!

**Nachteil** Es ist **Umsatzsteuer** an das Finanzamt abzuführen.

Dies kann **sinnvoll** sein, **wenn** im Zuge von Neu- oder Umbauten bzw. der Geschäftseröffnung **große Vorsteuerbeträge anfallen.**

**Achtung** Dieser Antrag bindet für 5 Kalenderjahre und muss dann rechtzeitig widerrufen werden!

Notizen:

---

---

---

---

---

---

---



➤ **Wann ist die Umsatzsteuerzahllast fällig?**

Die **Umsatzsteuerzahllast** muss **grundsätzlich monatlich ermittelt** werden. Sie ist spätestens **am 15. der übernächsten Monats fällig**, d.h. die Umsatzsteuer für den Monat Jänner ist am 15. März an das Finanzamt zu überweisen.

**Ausnahme** Unternehmer, deren **Umsätze im vorangegangenen Kalenderjahr die Netto-Grenze von € 22.000,-- nicht überstiegen** haben, dürfen die **Umsatzsteuer vierteljährlich** entrichten, d.h. die Umsatzsteuer für das erste Vierteljahr ist spätestens am 15. Mai zu überweisen.

Notizen:

---

---

---

---

---

---

---

➤ **Muss ich während des Jahres eine Umsatzsteuervoranmeldung abgeben?**

Wenn die **Netto-Umsätze** im vorangegangenen Kalenderjahr **€ 100. 000,-- nicht überstiegen** haben und die errechnete Vorauszahlung zur Gänze spätestens am Fälligkeitstag entrichtet wird oder sich für einen Voranmeldungszeitraum keine Vorauszahlung ergibt, **entfällt** die **Verpflichtung zur Einreichung der Voranmeldung**.

**Tip** Unsere langjährige Praxis hat uns gezeigt, dass es nicht immer sinnvoll ist, von dieser Vereinfachung Gebrauch zu machen. **Durch die freiwillige Abgabe der Umsatzsteuervoranmeldung** können **Fehler** seitens des Finanzamtes bei den Aufzeichnungen während des Jahres **und Probleme** im Zuge der Jahres-Umsatzsteuererklärung **vermieden werden**.

Notizen:

---

---

---

---

---

---

---

➤ **Wie hat die Umsatzsteuervoranmeldung zu erfolgen?**

Die Einreichung der Voranmeldung hat **elektronisch über FINANZOnline** zu erfolgen. Nur wenn die elektronische Übermittlung mangels technischer Voraussetzungen unzumutbar ist, darf man Voranmeldung in Papierform auf dem amtlichen Vordruck „Umsatzsteuervoranmeldung“ einreichen.

**Achtung** Sobald also ein Internetzugang im Unternehmen vorhanden ist, sieht die Finanzbehörde die Möglichkeit zur elektronischen Steuererklärung als gegeben.

Notizen:

---

---

---

---

---

---

---



➤ **Welcher Steuersatz ist bei der Beherbergung anzuwenden?**

**Entgelte für die Beherbergung in eingerichteten Wohn- und Schlafräumen und die regelmäßig damit verbundenen Nebenleistungen** (wie zB Frühstück, Beleuchtung, Beheizung, Reinigung etc.) **unterliegen dem begünstigten Steuersatz von 10%.**

Auf diese Weise ist gewährleistet, dass die im Hotel- und Gaststättengewerbe häufig vorkommenden **Pauschalpreise** (Vollpension, Halbpension, Zimmer mit Frühstück) **zur Gänze dem ermäßigten Steuersatz unterliegen.**

Notizen:

---

---

---

---

---

---

---

## ➤ Was ist bei All-Inclusive-Angeboten zu beachten?

In der österreichischen Tourismusbranche geht der Trend auch mehr stärker in Richtung **Packages- und All-Inclusive-Angeboten**, die ebenfalls dem **begünstigten Steuersatz von 10%** unterliegen.

"All-Inclusive" umfasst insbesondere die Benützung von Sporteinrichtungen und die Tischgetränke beim Abendessen. Daneben werden von Hoteliers für die Hotelgäste häufig Begrüßungscocktails gereicht oder mit den Hotelgästen Wanderungen durchgeführt.

Folgende Leistungen zählen zu den **Nebenleistungen, wenn dafür kein gesondertes Entgelt verrechnet wird**:

- ✓ Begrüßungstrunk
- ✓ Tischgetränke
- ✓ Zurverfügungstellung von Parkplätzen oder von Hotelsafes
- ✓ Kinderbetreuung
- ✓ Überlassung von Wäsche (zB Bademäntel)
- ✓ Verleih von Sportgeräten
- ✓ Wellness-Einrichtungen wie zB Sauna, Dampf- und Schwimmbad
- ✓ Verabreichung von Massagen
- ✓ Verleih von Liegestühlen, Fahrrädern und Sportgeräten
- ✓ geführte Wanderungen oder Skitouren,
- ✓ Zurverfügungstellung von Sporteinrichtungen wie zB Tennisplätze
- ✓ die Bereitstellung von Tennis-, Ski-, Golf- oder Reitlehrern
- ✓ die Abgabe von Liftkarten (zB Skilift), oder von Eintrittskarten
- ✓ Animation

**Ausnahme** Die **Bereitstellung von Seminarräumen** kann nicht als begünstigte Nebenleistung zur Beherbergung gewertet werden, dies schon deshalb, weil die Räume üblicherweise einem Veranstalter und nicht dem einzelnen Hotelgast überlassen werden. **Diese Entgelte unterliegen folglich dem Steuersatz von 20%.**

Notizen:

---

---

---

---

---

## ZIMMERVERMIETUNG UND EINKOMMENSTEUER

### ➤ *Ab welchem Einkommen muss man eine Einkommensteuererklärung abgeben?*

Eine **Einkommensteuererklärungen** ist abzugeben, **wenn**

- a) neben den Einkünften aus der Beherbergung **auch lohnsteuerpflichtige Einkünfte bezogen** werden **und** die **Summe** dieser steuerpflichtigen Bezüge die Grenze von **€ 10.900,-- übersteigt**.
  
- b) neben den Einkünften aus der Beherbergung **KEINE lohnsteuerpflichtige Einkünfte bezogen** werden **und** das zu veranlagende **Einkommen** die Grenze von **€ 10.000,-- übersteigt**.

Notizen:

---

---

---

---

---

---

➤ **Zu welcher Einkunftsart zählt die Zimmervermietung?**

## **Einkünfte aus Gewerbebetrieb**

Grundsätzlich stellen **Einkünfte aus der Fremdenzimmervermietung** sogenannte Einkünfte aus Gewerbebetrieb dar, wenn es sich um die klassische Beherbergung handelt. Hier ist im Zuge der Einkommensteuererklärung die **Beilage E1A** auszufüllen.

**Achtung** Hier kommt es zur **Pflichtversicherung bei der Sozialversicherung der Gewerblichen Wirtschaft!**

## **Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung**

Die **Vermietung von Ferienwohnungen** ohne Frühstück, Reinigung und sonstigen Nebenleistungen zählt zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung! Hier ist bei der Einkommensteuererklärung die **Beilage E1b** auszufüllen.

**Hinweis** In diesem Fall besteht **keine Pflichtversicherung** bei der Sozialversicherung der Gewerblichen Wirtschaft.

*Notizen:*

---

---

---

---

---

---

---

➤ **Ab welchem Einkommen muss man Einkommensteuer zahlen?**

Die Einkommensteuer beträgt jährlich:

Bei einem Einkommen von	Einkommensteuer	Steuersatz
10.000 Euro und darunter	0 Euro	0%
25.000 Euro	5.750 Euro	23%
51.000 Euro	17.085 Euro	33,5%

Für Einkommensteile über 51.000 Euro beträgt der Steuersatz 50%.

Bei einem Einkommen von mehr als 10.000 Euro ist die Einkommensteuer wie folgt zu berechnen:

Einkommen	Einkommensteuer in Euro
über 10.000 Euro bis 25.000 Euro	$(\text{Einkommen} - 10.000) \times 5.750$ 15.000
über 25.000 Euro bis 51.000 Euro	$(\text{Einkommen} - 25.000) \times 11.335 + 5.750$ 26.000
über 51.000 Euro	$(\text{Einkommen} - 51.000) \times 0,5 + 17.085$

Notizen:

---



---



---



---



---



---

➤ Was bedeutet der Begriff „Veranlagungsfreibetrag“?

Sind **im Einkommen lohnsteuerpflichtige Einkünfte enthalten**, ist von den anderen Einkünften – wie eben jenen Einkünften aus der Privatzimmervermietung - ein **Veranlagungsfreibetrag bis zu € 730** abzuziehen.

Der Freibetrag vermindert sich um jenen Betrag, um den die anderen Einkünfte € 730 übersteigen.

**Beispiel** Herr S. bezieht Einkünfte aus einem Dienstverhältnis und betreibt einen Gewerbebetrieb (Beherbergung)

a)	Einkünfte aus seinem Gewerbebetrieb	€ 600,--
	abzüglich Veranlagungsfreibetrag (max. € 730)	- € 600,--
	zu versteuern	€ 0,--
b)	Einkünfte aus seinem Gewerbebetrieb	€ 900,--
	abzüglich Veranlagungsfreibetrag	
	(EK 900 – FB 730 = 170, FB 730 – 170 = 560)	- € 560,--
	zu versteuern	€ 340,--
b)	Einkünfte aus seinem Gewerbebetrieb	€ 1.600,--
	abzüglich Veranlagungsfreibetrag	
	(EK 1.600 – FB 730 = 870, FB 730 – 870 = > 0)	- € 0,--
	zu versteuern	€ 1.600,--

Notizen:

---



---



---



---



---



---

➤ **Aufpassen beim Alleinverdienerabsetzbetrag!**

Der **Alleinverdienerabsetzbetrag** steht einem Steuerpflichtigen nur zu, **wenn** die **Einkünfte des (Ehe-)Partners**

- höchstens **€ 2.200,-- jährlich**

- **bei mindestens 1 Kind höchstens € 6.000,-- jährlich** betragen.

Der Bezug von Krankengeld, das (steuerfreie) Wochengeld sowie alle Kapitaleinkünfte sind bei der Feststellung der Einkünfte für die Beantragung des Alleinverdienerabsetzbetrages zu berücksichtigen!

**Beispiel** Herr S. bezieht Einkünfte aus einem Dienstverhältnis, seine Gattin war bisher als Hausfrau tätig, daher hat Herr S. den Alleinverdienerabsetzbetrag beantragt.

**Frau S.** eröffnet nun eine **Frühstückspension**. Die **Einkünfte** aus diesem **Gewerbebetrieb** belaufen sich auf **ca. € 5.000,-- jährlich**.

Hat die Familie **ein Kind**, für das Familienbeihilfe bezogen wird, **steht** Herrn S. der **Alleinverdienerabsetzbetrag zu**, **da** die Verdienstgrenze bei mindestens einem Kind **in Höhe € 6.000,-- nicht überschritten** wurde.

Hat die Familie **kein Kind**, darf Herr S. den **Alleinverdienerabsetzbetrag nicht mehr beantragen**, **da** die **Grenze von € 2.200,-- überschritten** wurde.

Notizen:

---

---

---

---

---

---

---



➤ **Aufpassen beim Kinderbetreuungsgeld!**

Während des Bezuges von Kinderbetreuungsgeld können Einkünfte bis zu EUR 14.600,- im Kalenderjahr erzielt werden, ohne den Anspruch zu verlieren. Dabei werden nur die Einkünfte desjenigen Elternteiles herangezogen, der das Kinderbetreuungsgeld bezieht.

Wird die jährliche Zuverdienstgrenze überschritten, muss das gesamte - in diesem Kalenderjahr bezogene - Kinderbetreuungsgeld zurückgefordert werden. Die Prüfung der Einkünfte erfolgt im Nachhinein, jedes Kalenderjahr wird gesondert betrachtet.

Auf das Kinderbetreuungsgeld kann für eine bestimmte Zeit im Vorhinein (jeweils nur für ganze Kalendermonate) verzichtet werden.

Gemäß § 8 Kinderbetreuungsgeldgesetz werden für die Ermittlung des Gesamtbetrages der Einkünfte folgende Einkunftsarten zusammengerechnet:

Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit

**Einkünfte aus Gewerbebetrieb**

Einkünfte aus selbstständiger Arbeit

Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft

**Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung**

Einkünfte aus Kapitalvermögen

Sonstige Einkünfte

**Nicht zum Zuverdienst zählen beispielsweise:**

Alimente, Familienbeihilfe, Kinderbetreuungsgeld/Karenzgeld, Abfertigungen, 13., 14. oder 15. Monatsbezug

**Zum Zuverdienst zählen beispielsweise:**

Pensionen, Witwen/Witwerrenten, Zinsen, Arbeitslosengeld, Notstandshilfe, Krankengeld, Einkünfte aus geringfügiger Beschäftigung

Notizen:

---

---

---

---

---

---

---





## SOZIALVERSICHERUNG DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT

Im Zuge der Anmeldung des Gewerbebetriebes kommt es zur **Pflichtversicherung** (Unfall-, Kranken- und Pensionsversicherung) **bei der Sozialversicherung der Gewerblichen Wirtschaft**.

Eine **Befreiung** von der **GSVG-Pensions- und Krankenversicherung** ist möglich, bei allen

- die in den **letzten 60 Kalendermonaten** vor Beginn der beantragten Ausnahme **nicht mehr als 12 Monate nach dem GSVG oder dem FSVG pflichtversichert** waren. Deren jährlichen **Einkünfte aus der selbständigen Tätigkeit im Jahr 2005 3.881,52 Euro** nicht übersteigen werden. Außerdem deren **Umsätze nicht über 22.000,-- Euro** liegen werden.
- **Frauen**, die das **60. Lebensjahr**, bzw. **Männern**, die das **65. Lebensjahr** vollendet haben, und deren jährliche Einkünfte aus der selbständigen Tätigkeit im Jahr 2004 3.794,28 Euro nicht übersteigen werden. Außerdem deren Umsätze nicht über 22.000,-- Euro liegen werden.

Es ist nur der Versicherungsbeitrag für die **Unfallversicherung** von **€ 7,09 pro Monat bzw. 85,08 Euro pro Jahr** (Wert 2005) zu entrichten.

Notizen:

---

---

---

---

---

---

---



## ZIMMERVERMIETUNG IM RAHMEN DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

**Achtung** Die Privatzimmervermietung im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft ist **umsatzsteuerrechtlich teilweise anders zu behandeln als einkommensteuerrechtlich**.

Da sich sowohl das Umsatzsteuer- wie auch das Einkommensteuergesetz wiederholt auf die Anzahl der Fremdenbetten bezieht, ist folgende Definition essentiell wichtig ⇒ **1 Doppelbett entspricht 2 Fremdenbetten**

### Einkommensteuer (bis 2005)

#### bis zu 5 Fremdenbetten

Die **Einkünfte** aus der Beherbergung von Feriengästen im Rahmen der Zimmervermietung ist bis zu fünf Betten zur Gänze **mit der Pauschalierung abgegolten**.

#### von 6 bis 10 Betten

Die Einnahmen stellen einen **steuerpflichtigen Nebenerwerb** dar, bei dem die **Ausgaben mit 50% der Einnahmen pauschaliert** sind.

#### mehr als 10 Fremdenbetten

Die Vermietung von mehr als 10 Fremdenbetten ist als **gewerbliche Tätigkeit** anzusehen. Die Einkünfte unterliegen daher nicht den Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft sondern sind **als Einkünfte aus Gewerbebetrieb steuerlich zu behandeln**.

### Einkommensteuer (NEU ab 2006)

#### bis 10 Betten (NEU)

Die Zimmervermietung gilt, **wie bisher, als land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerb**, wenn sie nicht mehr als 10 Betten umfasst. **Neu** ist, dass **bereits ab dem 1. Bett** und nicht wie bisher ab dem 5. Bett die **Einnahmen gesondert zu erfassen** sind. Die **Ausgaben** können wie gehabt **pauschal mit 50% der Einnahmen** (einschließlich Umsatzsteuer) **angesetzt** werden.

#### mehr als 10 Fremdenbetten

Die Vermietung von mehr als 10 Fremdenbetten ist - wie bisher - als **gewerbliche Tätigkeit** anzusehen. **Die derzeitige Rechtslage bleibt unverändert bestehen!**



## Umsatzsteuer

### bis zu 10 Fremdenbetten

Die Zimmervermietung stellt einen sogenannten **land- und forstwirtschaftlichen Nebenbetrieb** dar und ist folglich **in der Pauschalierung der Umsatzsteuer enthalten**, da die Zimmervermietung gegenüber der Land- und Forstwirtschaft als wirtschaftlich untergeordnet anzusehen ist.

### mehr als 10 Fremdenbetten

Die Zimmervermietung stellt einen **Gewerbebetrieb** dar und die Einkünfte sind somit **nach den allgemeinen Vorschriften des Umsatzsteuergesetzes zu versteuern**.

### Achtung

Die **Vermietung von Ferienwohnungen** ohne Frühstück, Reinigung und sonstigen Nebenleistungen führt **auch bei Land- und Forstwirten zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung!**

Notizen:

---

---

---

---

---

---

---