



Dr. Gruber & Partner

Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Leitfaden

Steuerliche Aspekte

der

PRIVATZIMMERVERMIETUNG

STAND APRIL 2012

Informationen ohne Gewähr



ihr steuerberater
IHR WIRTSCHAFTSBERATER

VORWORT

Sie haben eine Idee?

Wir helfen Ihnen bei der Umsetzung!

Mit diesem Leitfaden möchten wir Ihnen einen Überblick über die Steuer- und Sozialversicherungsrechtlichen Fragestellungen geben, die auf Sie zukommen, wenn Sie sich dazu entschließen, Fremdzimmer zu vermieten.

Wie so oft im Leben, ist es wichtig, sich **vorweg** gründlich zu **informieren**, bevor Sie erste Schritte setzen.

Wir helfen Ihnen gerne dabei! Nehmen Sie einfach unsere **kostenlose Erstberatung** in Anspruch!

Dr. Franz Gruber

Mag. Sonja Weissenböck-Kabicher

Wir wollen Ihnen mehr bieten, als nur das Erstellen von Steuerformularen.

Wichtig ist uns, Ihnen Informationen für die Zukunft bereit zu stellen und z.B. bei Planrechnungen behilflich zu sein, denn die Bilanz des letzten Jahres ist zwar wichtig aber bereits Vergangenheit.

Unser Ziel ist es, Ihnen ein All-Inclusive-Paket zu bieten, das die Beratung beginnend von der Unternehmensgründung, die Bereiche von Buchhaltung und Bilanzierung, Personalverrechnung, Sozialversicherungs- und Arbeitsrecht, Branchenvergleich und betriebswirtschaftliche Analyse, Zusammenarbeit mit Banken, Rechtsanwälten und sämtlichen Behörden umfasst.

Ein junges, dynamisches Team, welches sich aus **zwei Steuerberatern und Spezialisten aus den verschiedensten Bereichen** zusammensetzt, hält Sie mit wichtigen Informationen stets auf dem Laufenden.

Persönliche Betreuung und Beratung ist uns wichtig!

Denn für uns sind unsere Klienten mehr als nur eine Steuernummer.

Dr. Gruber & Partner

Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H

2823 Pitten, Untere Feldstraße 85

Tel. 02627 / 82558 Fax DW 13

www.steuerhilfe.at

steuerhilfe@steuerhilfe.at



Inhalt

ZIMMERVERMIETUNG UND UMSATZSTEUER	4
Ab welchem Umsatz muss man Umsatzsteuer abführen?	4
Muss ich eine Umsatzsteuererklärung abgeben?	5
Gibt es eine Möglichkeit, mir die Vorsteuer vom Finanzamt trotzdem rückerstatten zu lassen, auch wenn meine Umsätze unter der jährlichen Netto-Grenze von € 30.000,- liegen?	6
Besteht die Verpflichtung zur Abgabe einer Umsatzsteuer-Voranmeldung und wann ist die Umsatzsteuerzahllast fällig?	7
Zusammenfassung	9
Welcher Steuersatz ist bei der Beherbergung anzuwenden?	10
Was ist bei All-Inclusive-Angeboten zu beachten?	11
ZIMMERVERMIETUNG UND EINKOMMENSTEUER.....	12
Ab welchem Einkommen muss man eine Einkommensteuererklärung abgeben?	12
Zu welcher Einkunftsart zählt die Zimmervermietung?	13
Ab welchem Einkommen muss man Einkommensteuer zahlen?.....	14
Was bedeutet der Begriff „Veranlagungsfreibetrag“?	15
Aufpassen beim Alleinverdienerabsetzbetrag!.....	16
Aufpassen beim Kinderbetreuungsgeld!	17
SOZIALVERSICHERUNG DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT	19
ZIMMERVERMIETUNG IM RAHMEN DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	20

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 € 30.000,-- netto** (entspricht Brutto-Erlösen von € 33.000,-- 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?

Jahresumsatzsteuererklärung

Grundsätzlich besteht die **Verpflichtung zur Abgabe der Jahresumsatzsteuer-Erklärung**

Ausnahme

Für **echte Kleinunternehmer** deren jährliche **Umsätze** den Betrag von **€ 30.000,-- nicht übersteigen und die nicht auf Umsatzsteuerpflicht optiert** haben, **entfällt die Verpflichtung** zur Abgabe der Jahresumsatzsteuererklärung.

Notizen:

Gibt es eine Möglichkeit, mir die Vorsteuer vom Finanzamt trotzdem rückerstatten zu lassen, auch wenn meine Umsätze unter der jährlichen Netto-Grenze von € 30.000,-- 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. bei Beginn der Vermietung **große Vorsteuerbeträge anfallen.**

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

Im Falle einer vorzeitigen Beendigung der Vermietung kann es zu Vorsteuerberichtigungen kommen.

Achtung **Um** den Vorsteuerabzug beim Neubau von Fremdenzimmern bzw. bei der Adaptierung von bestehenden Räumlichkeiten **zu gewährleisten**, ist es **unerlässlich**, dass die **Absicht über die künftige Vermietung** dieser Räumlichkeiten bereits **VOR Baubeginn besteht und nachträglich beweisbar ist.** Dies ist zum Beispiel durch eine **Tafel am Grundstück**, auf der die geplante Eröffnung der Zimmervermietung ersichtlich ist, durch ein **Inserat in der Gemeindezeitung**, ein **Aushang am Gemeindeamt** etc. möglich.

Besteht die Verpflichtung zur Abgabe einer Umsatzsteuer-Voranmeldung und wann ist die Umsatzsteuerzahllast fällig?

Umsätze über € 100.000,--

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

Die **Umsatzsteuervoranmeldung** ist **pro Monat** elektronisch zu übermitteln

Umsätze bis € 100.000,--

Die **Umsatzsteuerzahllast** muss **grundsätzlich pro Quartal ermittelt** werden. Sie ist **spätestens am 15. des (auf das betreffende Quartal folgenden) übernächsten Monats fällig**, d.h. die Umsatzsteuer für das 1. Quartal ist am 15. Mai an das Finanzamt zu überweisen.

Die **Umsatzsteuervoranmeldung** ist **pro Quartal** elektronisch zu übermitteln

Ausnahmen

Für **echte Kleinunternehmer** (Umsätze bis € 30.000,--) die **NICHT auf Umsatzsteuerpflicht optiert** haben und somit keine Zahllast abzuführen haben

- > Entfall der Verpflichtung zur Abgabe der unterjährigen Umsatzsteuervoranmeldung.

Für **Unternehmer** die die Umsatzgrenze von € 30.000,-- nicht überschritten haben, jedoch **auf Umsatzsteuerpflicht optiert** haben und somit eine Zahllast abzuführen haben

- > **Entfall der Verpflichtung** zur Abgabe der unterjährigen **Umsatzsteuervoranmeldung wenn Zahllast fristgerecht bezahlt** wird
- > **Wenn nicht fristgerecht bezahlt wird, besteht die Verpflichtung zur Abgabe der Umsatzsteuervoranmeldung!**

Tipp

Unsere langjährige Praxis hat 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:

Zusammenfassung

	Umsatz Vorjahr	USt-Jahres- Erklärung U1	Abgabe UVA	USt zu entrichten
Unternehmer	über € 100.000,--	Ja	Pro Monat	Ja
Unternehmer	bis € 100.000,--	Ja	Pro Quartal	Ja
echter Kleinunternehmer	bis € 30.000,--	Nein	Nein	Nein da Umsatz- steuerbefreit
Unternehmer auf Steuerpflicht optiert	bis € 30.000,--	Ja	grundsätzlich Pro Quartal Nein wenn Zahllast fristgerecht entrichtet	ja da auf USt-Pflicht optiert

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 von 10 % unterliegen**.

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:

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 **begünstigtem 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

ZIMMERVERMIETUNG UND EINKOMMENSTEUER

Ab welchem Einkommen muss man eine Einkommensteuererklärung abgeben?

Eine **Einkommensteuererklärung** ist abzugeben, **wenn**

- a) neben den Einkünften aus der Beherbergung **auch lohnsteuerpflichtige Einkünfte bezogen** werden **und** die **Summe** dieser steuerpflichtigen Bezüge die Grenze von **€ 12.000,-- übersteigt**.

- b) neben den Einkünften aus der Beherbergung **KEINE lohnsteuerpflichtige Einkünfte bezogen** werden **und** das zu veranlagende **Einkommen** die Grenze von **€ 11.000,-- 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 (Vermietung von mehr als 10 Betten, Erbringung von Nebenleistungen) handelt. Im Zuge der Einkommensteuererklärung ist die **Beilage E1a** auszufüllen.

Es besteht eine **Pflichtversicherung** bei der **Sozialversicherung der Gewerblichen Wirtschaft**!

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Unter die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung fällt die Saisonale Zimmervermietung von bis zu

- **maximal 10 Betten** bei Fremdenzimmern (Rz 5435)
(auch mit Frühstück und Reinigung)
- maximal 5 Appartements mit maximal 10 Betten
(auch mit Frühstück und Reinigung)
- **maximal 5 Appartements** ohne Nebenleistungen (Rz 5436)

Im Zuge der Einkommensteuererklärung ist die **Beilage E1b** auszufüllen.

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

Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft

siehe Kapitel ‚Zimmervermietung im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft‘

Ab welchem Einkommen muss man Einkommensteuer zahlen?

Bei einem Einkommen von mehr als 11.000 Euro ist die Einkommensteuer wie folgt zu berechnen:

Einkommen	Einkommensteuer in Euro
über 11.000 Euro bis 25.000 Euro	$(\text{Einkommen} - 11.000) \times 5.110$ 14.000
über 25.000 Euro bis 60.000 Euro	$(\text{Einkommen} - 25.000) \times 15.125 + 5.750$ 35.000
über 60.000 Euro	$(\text{Einkommen} - 60.000) \times 0,5 + 20235$

Für Einkommensteile über 60.000 Euro beträgt der Steuersatz 50%.

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 den Veranlagungsfreibetrag von € 730,-- übersteigen.

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

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

Notizen:

Aufpassen beim Alleinverdienerabsetzbetrag!

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

Notizen:

Aufpassen beim Kinderbetreuungsgeld!

Das Kinderbetreuungsgeldgesetz bietet zwei Systeme zur Auswahl:

- **Pauschalleistungen** (vier Varianten)
- **Einkommensabhängiges Kinderbetreuungsgeld**

Im **Pauschalsystem** besteht **generell** die Möglichkeit **bis zu € 16.200,--** (Steuerbemessungsgrundlage) pro Jahr dazu zu verdienen.

Für Bezieher höherer Einkommen besteht auch die Möglichkeit, für den Zuverdienst die **individuelle Zuverdienstgrenze** heranzuziehen. Hier können **bis zu 60% des Brutto-Einkommens vor der Karenz** dazu verdient werden. (Diese individuelle Zuverdienstgrenze kann auch über der generellen Grenze von € 16.200,-- liegen.)

Bei der **einkommensabhängigen Variante** beträgt die Höhe des Kinderbetreuungsgeldes 80% des letzten Nettoeinkommens (mindestens € 1.000,--, maximal € 2.000,--) bis zum vollendeten 12. Lebensmonats des Kindes. Die **Zuverdienst-Grenze** beträgt € 6.100,-- (ab 2012).

Berücksichtigt werden nur die Einkünfte desjenigen Elternteils, der das Kinderbetreuungsgeld bezieht. Die Einkünfte des anderen Elternteils sind nicht ausschlaggebend.

Für die Ermittlung des Zuverdienstes werden folgende Einkunftsarten zusammengerechnet:

- **Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit**
- **Einkünfte aus Gewerbebetrieb**
- **Einkünfte aus selbstständiger Arbeit**
- **Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft**

Unter Zuverdienst fallen **grundsätzlich alle steuerpflichtigen Einkünfte und Einkunftsteile.**

Für Bezugszeiträume **ab 1. Jänner 2010** zählen **Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, Einkünfte aus Kapitalvermögen** und **sonstige Einkünfte** nach dem Einkommensteuergesetz **nicht mehr als Zuverdienst.**

Zum Zuverdienst zählen beispielsweise:

- Pensionen
- Arbeitslosengeld
- Notstandshilfe
- Einkünfte aus geringfügiger Beschäftigung
- Einkünfte aus einem aufrechten Dienstverhältnis, die z.B. während der Inanspruchnahme eines (Rest-)Urlaubes im Anschluss an den Bezug des Wochengeldes zufließen

Nicht zum Zuverdienst zählen beispielsweise:

- Alimente
- Familienbeihilfe
- Kinderbetreuungsgeld
- Abfertigungen
- Wochengeld
- 13., 14. Gehalt (Einkünfte nach § 67 Einkommensteuergesetz)
- Pflegegeld
- Stipendien nach dem Studienförderungsgesetz
- **Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (ab 01.01.2010)**
- Einkünfte aus Kapitalvermögen

Wird die jährliche Zuverdienstgrenze überschritten, ist nur jener Betrag zurückzuzahlen, um den die Zuverdienstgrenze überschritten wurde (sogenannte **Einschleifregelung**). Das restliche Kinderbetreuungsgeld muss hingegen nicht zurückgezahlt werden.

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 und deren jährliche **Einkünfte aus der gewerblichen Tätigkeit** im Jahr 2012 **4.515,12 Euro** und deren **Umsätze 30.000,-- Euro** nicht übersteigen.
- die das **60. Lebensjahr** vollendet haben und deren jährliche **Einkünfte aus der gewerblichen Tätigkeit** im Jahr 2011 **4.515,12 Euro** und deren **Umsätze 30.000,-- Euro** nicht übersteigen.

In diesen Fällen ist nur der Versicherungsbeitrag für die **Unfallversicherung** von **€ 8,25 pro Monat bzw. € 99,-- Euro pro Jahr** (Wert 2012) zu entrichten.

Notizen:

ZIMMERVERMIETUNG IM RAHMEN DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

,Urlaub am Bauernhof'

Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Privatzimmervermietung steuerrechtlich unter die Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft fallen.

In diesem Fall muss eine sogenannte **Land- und Forstwirtschaftliche Nebentätigkeit** vorliegen, die in engem wirtschaftlichen Zusammen mit der Haupttätigkeit – der Land- und Forstwirtschaft – steht und nur untergeordnete wirtschaftliche Bedeutung hat.

Um als landwirtschaftliche Nebentätigkeit eingestuft zu werden erfordert es die für einen Bauernhof typischen und **einem "Urlaub am Bauernhof" Attraktivität verleihenden Einrichtungen**.

z.B. Produktverkostungen, Mitarbeit der Gäste am Bauernhof, Betriebsbesichtigung, Zugang zu den Stallungen etc.

Liegt keine Land- und Forstwirtschaftliche Nebentätigkeit vor, sind die Einkünfte als solche aus Vermietung und Verpachtung oder Gewerbebetrieb einzuordnen.

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**

Urlaub am Bauernhof - Einkommensteuer (ab 2011)

Fremdenzimmer

bis 10 Betten

Die Zimmervermietung mit Frühstück und Reinigung gilt, **wie bisher, als Land- und Forstwirtschaftliche Nebentätigkeit**, wenn sie nicht mehr als 10 Betten umfasst.

mehr als 10 Fremdenbetten

Die Vermietung von mehr als 10 Fremdenbetten ist als **gewerbliche Tätigkeit** anzusehen.

Appartements

Vermietung mit Nebenleistungen

bis 10 Betten

Die Vermietung von Ferienwohnungen (maximal 10 Betten) mit Frühstück, Reinigung und sonstigen Nebenleistungen führt zu **Einkünften aus Land und Forstwirtschaft**.

Vermietung mit Nebenleistungen

mehr als 10 Betten

Die Vermietung von Ferienwohnungen (mehr als 10 Betten) mit Frühstück, Reinigung und sonstigen Nebenleistungen führt zu **Einkünften aus Gewerbebetrieb**.

Bei Vermietung von Fremdenzimmern und Appartements mit Nebenleistungen wie Frühstück und Reinigung sind die Anzahl der Betten zusammenzurechnen.

Appartements

Vermietung

ohne Nebenleistungen

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

Umsatzsteuer

bis zu 10 Fremdenbetten

Die Zimmervermietung stellt eine sogenannten **land- und forstwirtschaftlichen Nebentätigkeit** dar und ist folglich **in der Pauschalierung der Umsatzsteuer enthalten**.

mehr als 10 Fremdenbetten

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

Notizen:
