

# Steuerliche Qualifikation der Einkünfte aus einer Frühstückspension

Ob es sich hierbei um Einkünfte aus Vermietung oder Gewerbebetrieb handelt, gibt es in der Verwaltung und Rechtsprechung unterschiedliche Auffassungen. Die wesentlichen Kriterien sind die Anzahl der Gästebetten und die vom Vermieter erbrachten Dienstleistungen.

Finanzverwaltung

## :: Bettenanzahl

Nach Rz 5435 Einkommensteuerrichtlinien liegen bei saisonaler Vermietung von mehr als **10 Fremdenbetten** jedenfalls Einkünfte aus **Gewerbebetrieb** vor.

## :: Dienstleistungen

Nach Rz 5438 Einkommensteuerrichtlinien besteht bei Vorliegen folgender Nebenleistungen ein **Gewerbebetrieb**: Verpflegung der Gäste, tägliche Wartung der Zimmer (Reinigung), Mitvermietung von Einrichtungsgegenständen, Zurverfügungstellung von Wäsche, Besteck, Geschirr und Wohnungseinrichtung.

Unschädlich dagegen sind: Müllabfuhr, Schneeräumung, Waschküche, Sauna, Bad, Heizung, Warmwasser, Lüften der Zimmer, gelegentliche Überwachungstätigkeit und Übernahme von Poststücken.

Gewerbeordnung

Gemäß § 149 Z 8 Gewerbeordnung liegt **kein gebundenes Gewerbe** vor, wenn nicht mehr als **10 Fremdenbetten** bereitgestellt werden und nur Frühstück, kleine Imbisse, nichtalkoholische Getränke und Flaschenbier sowie gebrannte Getränke nur als Beigabe zu diesen Getränken verabreicht werden.

Rechtsprechung

Aufgrund mehrerer Erkenntnisse des VwGH ist die 10-Bettenanzahl nicht das entscheidende Kriterium. So entschied er in Fällen bei 4 Ferienwohnungen (18

Gästebetten) und sogar bei 15 Ferienwohnungen, dass ein Gewerbebetrieb nur dann gegeben ist, wenn die erbrachten Nebenleistungen das mit der Verwaltung der eigenen Liegenschaft üblicherweise verbundene Ausmaß an Verwaltungsarbeit überschritten wird. Eine Ferienwohnungsvermietung bei der z.B. keinerlei Verpflegung der Gäste und keine Wartung der Zimmer stattfindet, führt daher zu keinen Einkünften aus Gewerbebetrieb, sondern zu Einkünften aus Vermietung.

### Schlussfolgerung

Ob Einkünfte aus Vermietung oder Gewerbebetrieb vorliegen ist im Einzelfall zu prüfen. Für den Fiskus dürfte allerdings die 10 Fremdenbetten-Regel laut Einkommensteuerrichtlinien maßgebend sein. Nebenleistungen sind daraufhin zu beurteilen, ob sie über den Rahmen der gewöhnlichen Nutzungsüberlassung hinausgehen (z.B. Zimmerservice mit a la carte bestellten Speisen etc.) In Grenzfällen kann unter Umständen gegen die engere Auslegung des Fiskus Hilfe beim VwGH gefunden werden.

Finanzstrafrechtliche Folgen hatte die Verletzung der Offenlegungspflicht durch einen pauschalierten Landwirt, weil er der Ansicht war, dass die Einkünfte aus seiner Privatzimmervermietung mit der Pauschalierung abgegolten seien. (VwGH 27.2.2003,2003/15/0010).