

# Qualifikation der Einkünfte aus der saisonal bedingten Privatzimmervermietung am Bauernhof

Grundregel lt. Rz 4193 EStR

:: **Bis 5 Betten**: Die Einkünfte sind 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.

:: **Über 10 Betten**: Es liegen Einkünfte aus **Gewerbebetrieb** vor.

Unterscheidung zwischen Fremdenzimmer und Appartements

Für die Beurteilung der Einkunftsart, ob **Nebenerwerbseinkünfte, Vermietung** oder **Gewerbebetrieb**, ist hinsichtlich der Bettenkapazität zwischen Fremdenzimmer mit Frühstück und Appartements, sowie des Umfangs der erbrachten Nebenleistungen zu unterscheiden (Einkommensteuerprotokoll 2004 zu Land- und Forstwirtschaftlichen Zweifelsfragen).

:: **Gleiche Behandlung**

Besteht ein **einheitliches Vermarktungskonzept** (Urlaub am Bauernhof mit Produktverkostung, Mitarbeit der Gäste, Betriebsbesichtigung, Demonstration der Betriebsabläufe etc.) oder werden sowohl gegenüber den **Zimmergästen** als auch den **Appartementgästen** die **gleichen Leistungen** erbracht, gilt für alle die **10-Bettengrenze**. Ist diese **überschritten** liegen Einkünfte aus **Gewerbebetrieb** vor.

:: **Ungleiche Behandlung**

Werden dagegen die Nebenleistungen (tägliche Reinigung, Frühstück etc.) nur den Zimmergästen gegenüber erbracht, gelten die oben angeführten

Bettengrenzen nur für die Fremdenzimmer.

**Beispiel:** 4 Doppelzimmer und 2 Appartements mit je 4 Betten. Insgesamt also 16 Betten.

Bei **gleicher Behandlung:** Einkünfte aus **Gewerbebetrieb**, da über 10 Betten.

Bei **ungleicher Behandlung:** Einkünfte aus der **Zimmervermietung** sind **Nebenerwerbseinkünfte**, aus der **Appartementvermietung** Einkünfte aus **Vermietung**, da je nur 8 Betten.

Letzteres gilt lt. Rz. 5073 EStR auch für die Vermietung von 5 mit Kochgelegenheiten ausgestatteten Appartements an Saisongäste.

Qualifikation der Nebenleistungen

Es ist zu unterscheiden zwischen nicht schädlichen (für Vermietung) und schädlichen Nebenleistungen (für Gewerbebetrieb).

### :: Nicht schädlich

Schneeräumung, Müllabfuhr, Zurverfügungstellung der Waschküche, Sauna, Bad, Übernahme von Poststücken, Heizwärme und Warmwasser (Tz 5437 EStR).

### :: Schädlich

Verpflegung der Gäste, tägliche Wartung der Zimmer (Reinigung), Überwachung des Parkplatzes (Tz 5438 EStR). Bei Vermietung im Rahmen der Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft schaden aber diese Leistungen nicht, soweit die in der oben angeführten Grundregel genannte Bettenanzahl nicht überschritten wird. Werden neben Fremdenzimmer auch Appartements vermietet, kommt es darauf an, ob schädliche Leistungen auch für Appartements erfolgen und insgesamt die 10-Bettengrenze überschritten wird (vgl. Beispiel).

Steuerliche Folgen der unterschiedlichen Qualifikation der Einkünfte

### :: Laufende Besteuerung

Sowohl die Einkünfte aus Vermietung als auch aus Gewerbebetrieb unterliegen der Einkommensteuer. Die Ausgaben bei Vermietung stellen Werbungskosten, bei Gewerbebetrieb Betriebsausgaben dar. Im Steuerrecht ist der Begriff

Betriebsausgaben aber weiter gefasst, als jener der Werbungskosten (z.B. bei Abschreibungen).

## :: **Beendigung der Tätigkeit**

Die Aufgabe oder der Verkauf der Vermietung hat keine steuerlichen Konsequenzen, während bei einer gewerblichen Tätigkeit der Erlös als Betriebsaufgabe/-verkauf steuerpflichtig ist.

### Schlussbemerkung

Hinsichtlich der rechtlichen Qualifikation der Einkünfte aus einer **Frühstückspension** im allgemeinen (außerhalb der Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft) sei auf die Ausführungen in der Klienten-Info vom Juni und Oktober 2004 verwiesen. Dort wurde auf die unterschiedliche Beurteilung durch die Finanzverwaltung, der Gewerbeordnung und der Rechtsprechung hingewiesen. Ferner wurde auf die finanzstrafrechtlichen Folgen der Verletzung der Offenlegungspflicht aufmerksam gemacht.

Abschließend sei eine Entscheidung des UFS 27.10.2004, GZ.PV/0473-I/03 erwähnt, wo es darum ging, ob die Einkünfte aus der Vermietung von **Ferienappartements** Einkünfte aus Vermietung oder Gewerbebetrieb sind und der Erlös aus der Veräußerung der Appartementgebäude steuerpflichtig ist. Geht die Verwaltungsarbeit bei einer größeren Zahl von Wohnungen über jenes Ausmaß hinaus, welches mit der bloßen Nutzungsüberlassung üblicherweise verbunden ist, handelt es sich um gewerbliche Einkünfte und der Veräußerungserlös ist steuerpflichtig. Unter anderem schloss der Senat aus dem Aufwand für Weihnachtspost von mehr als EUR 500,- auf einen erhöhten Werbeaufwand und damit auf „gewerbliche“ Nebenleistungen!