

Werbungskostenpauschalierung bei Zimmer- /Appartementvermietung ab 2006

Die **bisher** bestehende **Pauschalierung** bei der saisonal bedingten Privatzimmervermietung am **Bauernhof** (vgl. Klienten-Info April 2005) ist modifiziert **ab 2006 auch** auf Einkünfte aus der landläufigen saisonalen **(Fremden-) Zimmer- und Appartementvermietung** anwendbar. Vorweggenommen sei aber, dass bei der **Dauervermietung** von Wohnungen der Abzug von **pauschalen Werbungskosten** unzulässig ist.

Bisher war nur die Qualifikation der Einkünfte, ob aus Vermietung oder Gewerbebetrieb von der Anzahl der Fremdenbetten abhängig (vgl. Klienten-Info Juni 2004). Bei mehr als 10 Fremdenbetten handelte es sich um eine gewerbliche Tätigkeit, bei nicht mehr als 5 Apartments ohne Nebenleistung noch um Vermietung und bei 18 Wohneinheiten um eine vermögensverwaltende Tätigkeit.

Im 2. EStR-Wartungserlass 2006 wurden die **Bedingungen** für den **pauschalen** Abzug von **Werbungskosten ab 2006** wie folgt festgelegt:

:: Zimmer- oder Appartementvermietung mit Frühstück Rz 5435 EStR

Bei **nicht mehr als 10 Fremdenbetten** können **Werbungskosten** in der Höhe von **50% der Einnahmen** (ohne USt und Kurtaxe) abgesetzt werden. Die Kurtaxe gilt als Durchlaufposten. Bei Anwendung der Bruttomethode sind die bezahlte USt und die Vorsteuer aus Anlageninvestitionen gesondert absetzbar.

:: Appartementvermietung ohne Nebenleistung Rz 5436 EStR

Bei **nicht mehr als 5 Apartments** können **Werbungskosten** in der Höhe von **30% der Einnahmen** abgesetzt werden. Hinsichtlich USt, Kurtaxe und Vorsteuerabzug gilt das gleiche wie oben.

:: Änderung bei Vermietung am Bauernhof ab 2006 Rz. 4193 EStR

Bis 2005 waren die Nebeneinkünfte aus der Vermietung von **bis zu 5 Fremdenbetten** im Rahmen der **Pauschalierung** der Einkünfte aus der

landwirtschaftlichen Tätigkeit **abgegolten**. Bei **6 bis 10 Betten** konnten **50%** der Mieteinnahmen **als Ausgaben** geltend gemacht werden und bei **mehr als 10 Betten** lagen **gewerbliche Einkünfte** vor.

Ab 2006 entfällt die 5 Bettenregelung. Bis 10 Betten besteht die Ausgabenpauschalierung mit 50% der Einnahmen, bei über 10 Betten - wie bisher - handelt es sich um gewerbliche Einkünfte.