

Vermietung von Appartements

Ob die Vermietung von Ferienwohnungen als gewerbliche Tätigkeit oder bloß als vermögensverwaltende Vermietung einzustufen ist, kann nicht pauschal beurteilt werden. Diese Problematik führt in der Praxis häufig zu Diskussionen mit der Finanzverwaltung. Eine nachträgliche Umqualifizierung der Einkunftsart kann für den Vermieter aber teuer werden.

Die vermögensverwaltende Vermietung beschränkt sich auf die bloße Nutzungsüberlassung der Appartements, wobei gar keine oder nur geringe Nebenleistungen erbracht werden dürfen. Unschädliche Nebenleistungen sind: Frühstück sowie Zimmerpflege in bescheidenem Ausmaß (Faustregel: insgesamt weniger als 10 Fremdenbetten), Mitvermietung weniger Einrichtungsgegenstände, Zurverfügungstellung von Gemeinschaftsküche und -waschräumen, Bereitstellung von Heizwärme und Warmwasser, Schneeräumung, Rasenmähen, Müllentsorgung.

Gewerblicher Charakter der Vermietung

Damit eine Appartementvermietung gewerblichen Charakter annimmt, müssen Nebenleistungen in größerem Umfang hinzutreten. Typische für die Gewerblichkeit sind etwa die Verpflegung der Mieter und regelmäßige Reinigung der Appartements; Wechsel von Bettwäsche; Mitvermietung von Einrichtungen, Freizeitanlagen und Sportstätten samt deren Wartung und Instandhaltung oder Bereitstellung überwachter Parkplätze.

Auch die Häufigkeit des Mieterwechsels wird als Abgrenzungsmerkmal herangezogen. Die kurzfristige Vermietung von mehreren Appartements an Feriengäste - selbst ohne tägliche Reinigung und ohne Verabreichung eines Frühstücks - wird in der Regel als gewerbliche Tätigkeit einzustufen sein, da der ständige Mieterwechsel eine laufende Reinigung und Kontrolle der Einrichtungen sowie ein erhöhtes Maß an Nachbeschaffungen und Reparaturen bedingt. Damit wird ein Verwaltungsaufwand abverlangt, der bei der bloßen Nutzungsüberlassung eines Appartements (etwa an Dauermieter) nicht anfällt.

Steuerlichen Konsequenzen

	Gewerbliche Vermietung	Rein vermögensverwaltende Vermietung
Gewinnermittlung	Je nach Umfang der Tätigkeit durch Einnahmen-Ausgaben-Rechnung oder Bilanzierung	Es gilt immer Zufluss-/Abflussprinzip: Im laufenden Kalenderjahr vereinnahmte Mieterlöse abzüglich verausgabte Kosten ergeben das steuerpflichtige Ergebnis (bzw. den mit anderen Einkünften desselben Jahres verrechenbaren Verlust).
Verlustvortrag	unbeschränkt (beim Bilanzierer); 3-Jahres-Beschränkung (beim Einnahmen/Ausgaben-Rechner)	Kein Verlustvortrag
Gewinnfreibetrag	steht zu	ausgeschlossen
Abschreibungssatz	je nach	generell 1,5%

	Nutzungseinsatz beim Mieter zwischen 2 bis 3 %	
Steuerpflicht der Appartementveräußerung	immer steuerpflichtig	Nach Ablauf der Spekulationsfrist (idR 10 Jahre) steuerfrei