

Graz, 17.10.2018
Sl/Rie

Vermietung über Airbnb

In steuerlicher Hinsicht kann sich die Thematik stellen, ob noch Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vorliegen oder eine gewerbliche Vermietung. Indizien für Vermietung und Verpachtung:

- a) Zimmervermietung bis zu 10 Betten
- b) oder Appartementvermietung bis 5 Appartements ohne erhebliche Nebenleistungen

Die 10 Bettengrenze gilt auch im Gewerberecht, wo die Privatzimmervermietung als häusliche Nebenbeschäftigung angesehen wird, für die man keinen Gewerbeschein braucht, wenn max. 10 Betten vorliegen **und** keine Beschäftigung haushaltsfremder Personen erfolgt. Die Beschäftigung einer Putzfrau, die auch die vermietenden Zimmer reinigt würde daher bereits zur Gewerblichkeit im Sinne des Gewerberechtes führen.

Besonders brisant sind mietrechtliche Auswirkungen:

Bei einer Mietwohnung muss der Mieter prüfen, ob er überhaupt untervermieten darf. Ein Wohnungseigentümer muss bedenken, dass eine touristische Nutzung der Eigentumswohnung als Widmungsänderung der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedarf.