

Merkblatt zum Thema **Steuern**

Da es bei der Vermietung von Wohnungen auch steuerliche Aspekte zu beachten gibt, haben wir von Taxmaro, mit Unterstützung von Airgreets, Antworten auf die häufigsten Fragen zum Thema Steuern zusammengestellt. Bitte beachte, dass sich die Informationen auf Deutschland beziehen. Für Österreich bitten wir dich, bei Fragen einen Steuerberater aufzusuchen.



Taxmaro vereint die Vorteile klassischer Steuerberatung und cloudbasierter Software. Als kompetenter Ansprechpartner betreut Taxmaro Dich vollumfassend bei allen steuerlichen Angelegenheiten.



Airgreets kümmert sich um die Erstellung und Bewerbung Deines Wohnungsinseparats auf Airbnb, die Preissetzung, die Verwaltung der Buchungen und Anfragen, die Kommunikation mit den Gästen sowie die Schlüsselübergabe an die Gäste in Deiner Wohnung und die Reinigung der Wohnung nach Abreise der Gäste.

1 | Muss ich die Einnahmen aus der Kurzzeitvermietung versteuern?

Die Einnahmen aus der Vermietung deiner selbst genutzten Wohnung gehören in die Steuererklärung – auch wenn die Vermietung von kurzer Dauer ist. Steuerabgaben werden aber nur fällig, wenn ein Gewinn erzielt wurde. Dazu ziehst Du die Ausgaben, die Du für die Kurzzeitvermietung hattest, von den Mieteinnahmen ab.

2 | Wo muss ich das in meiner Steuererklärung angeben?

Deine Einnahmen aus der Kurzzeitvermietung gibst Du in der Einkommensteuererklärung in Anlage V an (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung). In Zeile 31 werden die Einkünfte aus der Untervermietung von gemieteten Räumen abgefragt. Die Einnahmen aus der Vermietung der Eigentumswohnung gehören in Zeile 9.

3 | Wo finde ich meine Gesamteinnahmen für das letzte Jahr?

Airbnb listet alle Transaktionen auf. Um Dir Deine Gesamteinkünfte aus dem letzten Kalenderjahr anzeigen zu lassen, kannst du Dich bei Airbnb einloggen und anschließend auf: dein Profilbild (oben rechts), Nutzerkonto, Transaktionsverlauf gehen. Unter Bruttoeinkünfte kannst du dir die genauen Einkünfte für einen bestimmten Zeitraum oder für das gesamte Jahr anzeigen lassen.

4 | Welche Nachweise muss ich beifügen?

Nachweise musst Du erst beifügen, wenn das Finanzamt Dich dazu auffordert. Hiermit solltest Du allerdings immer rechnen. Bewahre also am besten einen schriftlichen Untermietvertrag auf sowie z.B. Handwerkerrechnungen, wenn Du einen Handwerker beauftragen musstest, der aufgrund der Kurzzeitvermietung etwas reparieren musste.

5 | Gibt es Freigrenzen?

Ja. Wenn Du nur einzelne Räume der Wohnung untervermietest und nicht mehr als 520 Euro im Jahr Einnahmen erzielst, musst Du keine Steuern darauf zahlen. In diesem Fall musst Du diese auch nicht in der Steuererklärung angeben. Aber Vorsicht: Prüfe genau! Wenn die Voraussetzungen nicht vorliegen, ist es Steuerhinterziehung, wenn Du die Einnahmen nicht angibst.

6 | Kann ich auch Kosten geltend machen, um meine Erlöse zu mindern?

Ja. Wenn Du zum Beispiel einen Handwerker beauftragen musstest, um aufgrund der Kurzzeitvermietung etwas zu reparieren, kannst Du diese als Werbungskosten geltend machen. Auch die anteilige Miete sowie die Kosten für Strom, Wasser etc., die Du für den Zeitraum der Kurzzeitvermietung an deinen Vermieter gezahlt hast, darfst Du abziehen.

7 | Wann muss ich ein Gewerbe anmelden?

Ein Gewerbe musst Du bei der Kurzzeitvermietung in der Regel nicht anmelden. Ausnahme: Du bietest einen besonderen Service an, z.B. tägliches Frühstück oder Zimmerservice. Wenn Du etwas in dieser Richtung planst, solltest Du Dich vorsichtshalber beim Steuerberater erkundigen. Gewerbesteuer musst Du aber erst zahlen, wenn Du einen Gewinn von mehr als 24.500 Euro im Jahr hast (Gewerbesteuerfreibetrag in 2017). Achtung: Eine Gewerbesteuererklärung musst Du aber trotzdem abgeben, auch wenn Du unter dem Freibetrag bist.

8 | Wann muss ich Umsatzsteuer abführen?

Wenn Dein Umsatz aus der Vermietung bei mehr als 17.500 Euro im Vorjahr oder mehr als 50.000 Euro im laufenden Jahr beträgt, bist Du umsatzsteuerpflichtig und musst auch unterjährig Umsatzsteuervorauszahlungen leisten. Sind die Umsätze niedriger als 17.500 Euro, kannst Du von der Kleinunternehmerregelung Gebrauch machen. Du musst dann keine Umsatzsteuer zahlen. Achtung: In diesem Fall darfst Du Dir aber auch nicht die Vorsteuer vom Finanzamt zurückholen.

9 | Was braucht mein Steuerberater für Informationen, um das Thema für mich zu erledigen?

Dein Steuerberater möchte alle Nachweise über die Einnahmen und Ausgaben von Dir sehen. Dies umfasst die Zahlungsbewegungen sowie alle relevanten Rechnungen. (Ausgangsrechnungen und Zahlungseingänge). Auch sämtliche Belege wie Handwerkerrechnungen solltest Du bereithalten.