

Die Luft wird dünn bei Airbnb

Steuerpflicht auch für kurzfristige Vermietungen

Von Rudolf Schollmaier

Internet-Buchungsportale für Vermietungen erfreuen sich zunehmender Beliebtheit bei Reisenden. Die Geschäftsidee ist einfach: Private Wohnungsinhaber bieten in Internetportalen Teile ihrer Wohnung oder gesamte Wohnungen zur kurzfristigen Vermietung an. Der bekannteste Anbieter hierzu ist das seit 2008 bestehende amerikanische Buchungsportal Airbnb, übersetzt etwa mit „Luftmatratze und Frühstück“. Mittlerweile wird diese Plattform auch von gewerblichen Vermietern genutzt. Als Entgelt zahlen sowohl der Vermieter als auch der Mieter eine Provision an das Buchungsportal. Dass diese Art der Vermietung mittlerweile in etlichen Großstädten behördlich untersagt wurde und auch grundsätzlich bei angemieteten Wohnungen der Zustimmung des Eigentümers unterliegt, sei nur am Rande erwähnt.

Mittlerweile ist die Finanzverwaltung auf diese Art der Vermietung aufmerksam geworden. Denn grundsätzlich sind derartige Mieteinkünfte auch von Privatpersonen im Rahmen ihrer Einkommensteuererklärungen anzugeben. Soweit nicht ausnahmsweise neben der Vermietung noch Zusatzleistungen im Rahmen eines hotelähnlichen Betriebes angeboten werden, handelt es sich hierbei um Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Zu beachten ist auch, dass bei Überschreiten einer Jahres-Umsatzgrenze von 17.500 Euro für kurzfristige Vermietungen auch noch Umsatzsteuer anfällt. Sofern der Vermieter bereits anderweitig als Unternehmer tätig ist, werden die Umsätze aus allen Tätigkeitsbereichen zusammengerechnet. Airbnb hat seinen Sitz in Irland. Seit 2018 besteht ein internationaler Austausch steuerlicher Daten



mit über 100 Ländern. Deutschland und Frankreich haben kürzlich die irischen Finanzbehörden aufgefordert, die Vermietungen über Airbnb den deutschen bzw. französischen Finanzbehörden mitzuteilen. Aus diesem Grund steht die Tatentdeckung der nicht erklärten Vermietungsfälle bevor. Wer seine Mieteinkünfte über Airbnb noch nicht erklärt hat, sollte sich beeilen, um nicht mit dem Vorwurf der Steuerhinterziehung konfrontiert zu werden. Eine steuerliche Selbstanzeige ist noch möglich, solange die Tat nicht entdeckt ist.

Beispiel: Ismir Schnuppe vermietet regelmäßig zwei Zimmer seiner Wohnung über Airbnb. Neben dem Zusatzeinkommen freut er sich auch über die Kontakte mit ausländischen Touristen. Dem Finanzamt verschweigt er seine Vermietungen. Eines Tages erhält er die Mitteilung über die Einleitung eines Strafverfahrens. Nun gibt er reumütig eine

Selbstanzeige ab. Leider zu spät, da die Tat bereits entdeckt ist. Das ist der Fall, wenn der Sachbearbeiter des Wohnsitz-Finanzamts entsprechend vorliegende Informationen mit der Steuererklärung Ismirs abgeglichen und bemerkt hat, dass die Mieteinkünfte nicht versteuert wurden.

Wer im Ausland belegene Wohnungen vermietet, ist mit diesen Mieteinkünften grundsätzlich nur im Belegungsstaat steuerpflichtig. Solche Einkünfte können jedoch den deutschen Einkommensteuersatz auf deutsche Einkünfte erhöhen. Ein Ausnahmefall ist die Besteuerung spanischer Immobilien. Mieteinkünfte aus Spanien sind in Spanien und in Deutschland steuerpflichtig. Dabei wird die spanische Einkommensteuer auf die Mieteinkünfte in Deutschland angerechnet.

Der Autor ist Steuerberater und Rechtsbeistand, Bürstädter Str. 48, 68623 Lampertheim, Telefon: 06206 / 94000, Email schollmaier@schollmaier.de, Internet www.schollmaier.de