



Feucht & Kollegen GmbH

Hubertusplatz 4

86169 Augsburg

Telefon: 0821 710 197 0

Telefax: 0821 710 197 99

E-Mail: info@steuerkanzlei-feucht.de

www.steuerkanzlei-feucht.de

Besteuerung bei Vermietung – z.B. über die Online-Plattform AirBnB

Inhalt

I. Einkommensteuer

II. Umsatzsteuer

III. Vermieter

IV. Beispiel



I. Einkommensteuer

Es handelt sich um Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach §21 EStG.

II. Umsatzsteuer

Es handelt sich um eine kurzfristige Vermietung nach §3a(3) UStG. Der Vermieter (V) wird zum umsatzsteuerlichen Unternehmer, bei Umsätzen unter 22.000,- Euro kann die Kleinunternehmerregelung in Anspruch genommen werden.

III. Vermieter

Der Vermieter (V) sollte eine USt-ID Nummer beim Finanzamt beantragen und diese der Online-Plattform (OP) mitteilen. Somit weiß die OP, dass V Unternehmer ist und stellt ihm die Gebühren entsprechend in Rechnung (Beispiel folgend).

IV. Beispiel

Vermieter (V) vermietet seine ETW für monatlich für 1.000,-Euro an unterschiedliche AirBnB Kunden, Gesamtvolumen jährlich 12.000,-Euro. V ist somit umsatzsteuerlicher Kleinunternehmer.

Folgen:

a) AirBnB erhält die USt-ID-Nummer von V und stellt V die AirBnB Gebühren in Höhe von 1.800,-Euro ohne Ausweis von Umsatzsteuer netto nach § 13b UStG in Rechnung.

b) Folgen für V im Rahmen der Umsatzsteuer:

V zahlt AirBnB die Gebühren in Höhe von 1.800,-Euro. Ferner muss V die Umsatzsteuer in Höhe von $19\% \times 1.800,- \text{ Euro} = 342,- \text{ Euro}$ beim Finanzamt melden und diese beim Finanzamt abführen. Die Umsatzsteuer in Höhe von 342,- Euro kann V als Werbungskosten wieder geltend machen.

c) Folgen für Einkommensteuer des V:

Einnahmen 12.000,-€ - Gebühren AirBnB 1.800,-€ - Umsatzsteuer aus den Gebühren 342,-€ = Überschuss 9.858,-€. Dieser muss mit dem persönlichen Steuersatz versteuert werden.

Fehlerquelle:

Falls V der OP die USt-ID Nummer nicht mitteilt, geht die OP davon aus, dass V als Privatperson handelt und stellt V eine Rechnung mit 1.800,- Euro + 342,- USt = 2.142,-Euro. V bezahlt somit einmal die Umsatzsteuer in Höhe von 342,- Euro an AirBnB (und hat keinen Vorsteuerabzug). Ferner schuldet V dem Finanzamt nochmals 342,-Euro, weil V die Regelung des 13b UStG nicht beachtet hat. V hat somit insgesamt 684,- Euro an Umsatzsteuer bezahlt.