

Sonder-Info 1 für Land- und Forstwirte

06/2007

Werbungskostenpauschalierung bei Zimmer- und Appartementvermietung ab 2006

Die **bisher** bestehende **Pauschalierung** bei der saisonal bedingten Privatzimmervermietung am **Bauernhof** ist modifiziert **ab 2006 auch** auf Einkünfte aus der landläufigen saisonalen (**Fremden-) Zimmer- und Appartementvermietung** anwendbar. Vorweggenommen sei aber, dass bei der **Dauervermietung** von Wohnungen der Abzug von **pauschalen Werbungskosten** unzulässig ist.

Bisher war nur die Qualifikation der Einkünfte, ob aus Vermietung oder Gewerbebetrieb, von der Anzahl der Fremdenbetten abhängig. Bei mehr als 10 Fremdenbetten handelte es sich um eine gewerbliche Tätigkeit, bei nicht mehr als 5 Appartements ohne Nebenleistung noch um Vermietung und bei 18 Wohneinheiten um eine vermögensverwaltende Tätigkeit.

Im 2. EStR-Wartungserlass 2006 wurden die **Bedingungen** für den **pauschalen** Abzug von **Werbungskosten ab 2006** wie folgt festgelegt:

:: Zimmer- oder Appartementvermietung mit Frühstück (Rz 5435 EStR)

Bei **nicht mehr als 10 Fremdenbetten** können **Werbungskosten** in der Höhe von **50 % der Einnahmen** (ohne USt und Kurtaxe) abgesetzt werden. Die Kurtaxe gilt als Durchlaufposten. Bei Anwendung der Bruttomethode sind die bezahlte USt und die Vorsteuer aus Anlageninvestitionen gesondert absetzbar.

:: Appartementvermietung ohne Nebenleistung (Rz 5436 EStR)

Bei **nicht mehr als 5 Appartements** können **Werbungskosten** in der Höhe von **30 % der Einnahmen** abgesetzt werden. Hinsichtlich USt, Kurtaxe und Vorsteuerabzug gilt das gleiche wie oben.

:: Änderung bei Vermietung am Bauernhof ab 2006 (Rz 4193 EStR)

Bis 2005 waren die Nebeneinkünfte aus der Vermietung von **bis zu 5 Fremdenbetten** im Rahmen der **Pauschalierung** der Einkünfte aus der landwirtschaftlichen Tätigkeit **abgegolten**. Bei **6 bis 10 Betten** konnten **50 % der Mieteinnahmen als Ausgaben** geltend gemacht werden und bei **mehr als 10 Betten** lagen **gewerbliche Einkünfte** vor.

Ab 2006 entfällt die 5 Bettenregelung. Bis 10 Betten besteht die Ausgabenpauschalierung mit 50 % der Einnahmen, bei über 10 Betten handelt es sich – wie bisher – um gewerbliche Einkünfte.