



VERMIETUNG VON WOHNUNGEN AUF ONLINEPLATTFORMEN



Der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) entschied 2020 darüber, ob die Vermietung einer Wohnung über eine Onlineplattform eine Raummiete oder eine Beherbergung im Sinne des Gewerberechts darstellt.

Auswirkungen kann die Einstufung als Beherbergung im Sinne des Gewerberechts auf die gewerbliche Sozialversicherung des Vermieters und auf die Umlagen-Zahlungen an die Wirtschaftskammer haben. Weiters können Strafen für die nicht vorhandene Gewerbeberechtigung anfallen.

Vermietung oder Beherbergung?

Für die Abgrenzung der Beherbergung von Gästen zur bloßen Wohnraumvermietung ist - neben anderen Aspekten – maßgeblich, ob gleichzeitig mit der Zurverfügungstellung von Wohnraum damit üblicherweise in Zusammenhang stehende Dienstleistungen erbracht werden. Es ist dabei immer auf alle Umstände des Einzelfalls Bedacht zu nehmen. Bei einer Entscheidung des VwGH im Jahr 2019 waren für die Einstufung der Vermietung einer Eigentumswohnung als gewerblich folgende Umstände ausschlaggebend:

- Bewerbung auf **einschlägigen Internetportalen**,
- **zusätzliche Leistungen** (Wäsche, W-Lan Zugang, Flachbildfernseher und Endreinigung),
- kurze Mietdauer (**ein bis zwei Nächte**, selten eine Woche),
- zu **Preisen jenseits einer normalen Wohnraummiete**.

Aktuelle VwGH-Entscheidung

Im gegenständlichen Fall bot der Vermieter drei Wohnungen für touristische Zwecke auf einer Website unter dem Motto „... ideal für Wanderer, Mountainbiker, Bergsteiger und auch für Motorradfahrer ...“ an. Die auf der Website angebotenen Leistungen bzw das vorhandene Inventar beinhaltet (ua) eine Küche (samt Küchengeräten), ein TV-Gerät, kostenlosen Internetzugang sowie die Mitbenützung einer Waschküche. Shampoo und Waschmittel wird ebenfalls zur Verfügung gestellt. Als Kontaktperson vor Ort für Notfälle ist die Schwester des Vermieters angegeben. Der Vermieter

selbst war seit Beginn der Vermietung kein einziges Mal am Standort der Wohnungen.

Der VwGH kam nach Abwägung aller Umstände zum Schluss, dass die **Grenze zur bloßen Raummiete überschritten** wurde und somit eine Gewerbeberechtigung erforderlich ist. Nach Ansicht des VwGH ist es nicht erforderlich, dass der Vermieter für die Erbringung von Dienstleistungen vor Ort ist, diese können auch von einem Dritten erbracht werden und fordern nicht zwingend eine persönliche Anwesenheit. Darüber hinaus ist auf die Frage, welche Dienstleistungen üblich sind und somit vom Kunden erwartet werden, nach der Art des Beherbergungsbetriebes zu beurteilen. Gäste erwarten bei Anmietung einer Wohnung über diese Internetplattform üblicherweise die Erbringung von Dienstleistungen nur in geringem Ausmaß. Weiters weist auch das Anbieten der Wohnungen auf einer Internetplattform zu touristischen Zwecken (und damit in der Regel für eine kurze Aufenthaltsdauer) auf einen gewerblichen Beherbergungsbetrieb hin.

Die Vermietung von Wohnungen kann jedoch nicht nur **gewerberechtliche** und **sozialversicherungsrechtliche** Konsequenzen nach sich ziehen, sondern ist auch aus **einkommensteuerlicher, umsatzsteuerlicher** sowie im Falle der **Beschäftigung von Arbeitnehmern** auch aus kollektivvertraglicher Sicht zu beurteilen.

Wenn wir unser „econtis informiert“ noch an eine andere e-mail-Adresse senden sollen, klicken Sie bitte [bestellen](#). Sollten Sie kein „econtis informiert“ mehr erhalten wollen, klicken Sie bitte [abmelden](#).

Diese Information wird dem Nutzer freigiebig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. econtis übernimmt bei Verwendung der hier angeführten Informationen keine Haftung für Schäden, welcher Art auch immer. econtis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber: **econtis** treuhand gmbh wirtschaftsprüfungs- und steuerberatungsgesellschaft, 4048 Linz-Puchenu, Karl-Leitl-Straße 1