

# Airbnb mit dem Finanzamt im Rucksack

Die Vermietung über digitale Plattformen wie Airbnb und Booking.com ist weiterhin auf dem Vormarsch. Jetzt melden die Plattformen allerdings Daten ans Finanzamt.

TREND #6  
KURZZEITVERMIETUNG



## ÜBER DEN AUTOR

Rechtsanwalt Daniel Wagner ist spezialisiert auf Finanz- und Wirtschaftsstrafrecht. In seiner kürzlich eröffneten Kanzlei in Wien fasst er seine Kompetenzen in Betriebswirtschaft, Steuern und Recht zusammen. Darüber hinaus befindet er sich aktuell kurz vor Abschluss der Steuerberaterausbildung.

Laut einer aktuellen Erhebung des EU-Statistikamts Eurostat übertrifft die Anzahl der Buchungen im 2. Quartal 2023 in Österreich den Vorjahreswert um fast 29 % und liegt damit bereits um rund 10 % höher als vor der Covid-Pandemie.

Auch zahlreiche Privatvermieter erkennen das Potenzial und stellen über Onlineplattformen ihre Wohnungen für Tourist:innen und Geschäftsreisende zur Verfügung. Diese Vermietungen haben in den meisten Fällen auch steuerliche Folgen: Je nachdem, ob lediglich vermietet wird oder zusätzlich auch weitere Leistungen erbracht werden, liegen entweder Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung oder Einkünfte aus Gewerbebetrieb vor. In beiden Fällen unterliegen diese Einkünfte der Einkommensteuer, sobald sie insgesamt 11.693 Euro (seit 2023) übersteigen. Die Einkünfte sind in einer Einkommensteuererklärung bis zum 30. Juni des Folgejahres über Finanzonline zu erklären.

Dass die Einkünfte und Umsätze aus solchen Vermietungen steuerpflichtig sind, ist den meisten Vermietern zwar bewusst, in den letzten Jahren haben jedoch manche Vermieter diese gegenüber dem Finanzamt verschwiegen. Da die Plattformen in der Vergangenheit nicht verpflichtet waren, Informationen über die Vermietungen regelmäßig an das Finanzamt zu übermitteln, blieb dies auch jahrelang nahezu unentdeckt.

### Auch kleine Plattformen betroffen

Nun hat die EU dieser Praxis den Kampf angesagt. Bereits im Jahr 2020 wurden die größten Plattformen verpflichtet, bestimmte Umsatzdaten über die Vermieter jährlich automatisch an das Finanzamt

zu melden. Mit Einführung des Digitale-Plattformen-Meldepflichtgesetzes (DPMG) trifft diese Pflicht nun auch kleinere Plattformen, deren Vermieter bisher noch unter dem Radar des Finanzamts geflogen sind. Diese Plattformen haben bis 31. Jänner 2024 umfangreiche Daten über die vermittelten Vermietungen des Jahres 2023 zu melden.

Wer für das Jahr 2023 erstmals die tatsächlichen Einkünfte und Umsätze in die Steuererklärungen aufnimmt, kann sich jedoch keineswegs entspannt zurücklehnen. Es ist nämlich davon auszugehen, dass das Finanzamt einen Vergleich mit den Vorjahren vornimmt und bei Unstimmigkeiten noch tiefer bohrt. Die Aufdeckungswahrscheinlichkeit wird also in Bezug auf diese Sachverhalte ab Jänner 2024 erheblich steigen. Wurden Einkünfte

**„Auch eine Freiheitsstrafe ist grundsätzlich möglich.“**

aus Vermietungen nicht oder zu niedrig gegenüber dem Finanzamt erklärt, stellt dies in der Regel eine strafbare Steuerhinterziehung dar. Es drohen Geldstrafen bis zum Zweifachen des zu niedrig abgeführten Steuerbetrags. Auch eine Freiheitsstrafe ist grundsätzlich möglich.

Sollten Sie beim Lesen dieses Beitrags nun etwas nervös geworden sein, hier die gute Nachricht: In vielen Fällen besteht noch die Möglichkeit, eine strafbefreiende Selbstanzeige einzubringen und den verkürzten Steuerbetrag nachzuzahlen.

Eine solche Selbstanzeige sollte aber jedenfalls von Experten erstellt werden, da sie nur strafbefreiend wirkt, wenn eine Reihe von formellen und inhaltlichen Kriterien erfüllt wurden, und Fehler im Nachgang nicht mehr korrigiert werden können. •