

Sonderinformation zur  
**Vermietung via Onlineplattformen  
(z.B. AirBnB)**

November 2019

## Vermietung via Onlineplattformen nur mit Gewerbeberechtigung

**Der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) hat sich mit der Frage auseinandergesetzt, ob es sich bei der Vermietung einer Ferienwohnung über eine Onlineplattform wie z.B. AirBnB um Vermietung (Raummiete) oder Beherbergung handelt.**

Der VwGH (Urteil Ra 2018/04/0144 vom 27.02.2019) kommt zum Schluss, dass es sich um eine Beherbergung handelt und somit eine Gewerbeberechtigung erforderlich ist.

Die Beurteilung hatte unter anderem Auswirkungen auf die gewerbliche Sozialversicherung des Vermieters sowie auf Umlagen-Zahlungen an die Wirtschaftskammer.

Der Grundsatz lautet also:

**Wer ein Ferienappartement mit Nebenleistungen wie Bettwäsche und WLAN-Zugang über Internetportale anbietet, braucht eine Gewerbeberechtigung.**

Das bestätigt der VwGH mit obigem Urteil.

Das ist somit eine der Fragen, mit der sich jeder auseinandersetzen sollte, der mit diesem Geschäftsmodell verdienen möchte, denn Höchstgerichtliche Klarstellungen sind dazu nach wie vor rar.

Dem hier genannten Erkenntnis lag folgender Sachverhalt zugrunde:

*Der in der Steiermark lebende Eigentümer einer Wohnung in Wien hatte diese auf verschiedenen Onlineplattformen für € 85 pro Nacht als Ferienappartement angeboten. Die Leistungen des Wohnungseigentümers beinhalteten zudem auch die*

*Bereitstellung von Bettwäsche und Handtüchern, kostenloses WLAN, die Nutzung eines Fernsehgerätes sowie die Endreinigung. Die Gäste kamen meist für ein oder zwei Nächte, ausnahmsweise einmal für eine ganze Woche.*

*Zudem wurde mittels Internetauftritt mit der leichten Erreichbarkeit touristischer Ziele geworben.*

Solche Nebenleistungen spielen ebenfalls eine Rolle, wenn es gilt, das Zurverfügungstellen von Räumlichkeiten gegen Entgelt rechtlich einzuordnen.

### Miete oder Beherbergung

Die bloße Raummiete fällt nicht unter die Gewerbeordnung. Auch gewisse Nebenleistungen machen das Angebot grundsätzlich noch nicht zum Gewerbebetrieb.

So hat der VwGH schon vor einigen Jahren entschieden, dass die Beistellung von Wäsche zu Mietbeginn eine reine Sachmiete ist und dass eine Endreinigung nicht dem Gast, sondern dem Vermieter dient, um eine erneute Vermietung zu ermöglichen. Daher liegt in diesen Fällen eine Vermietung und keine Beherbergung vor.

Würde hingegen die Wäsche während des Aufenthalts täglich gewechselt oder die Unterkunft ebenso oft gereinigt, wäre die Angelegenheit wohl in Richtung Beherbergung, also Gastgewerbebetrieb, einzuordnen, mit der Folge, dass der Anbieter eine Gewerbeberechtigung benötigen würde.

Der Steierer bot in Wien jedoch keine besonderen Nebenleistungen an. Und doch erhielt er vom Wiener Magistrat eine Geldstrafe mit der Begründung,



ein Fremdenbeherbergungsbetrieb zu sein, ohne die dafür erforderliche Gewerbeberechtigung zu haben. Der Mann wehrte sich beim Verwaltungsgericht Wien, doch auch dieses hielt die Strafe für angebracht.

Er habe die Grenze der bloßen Raummiete zwar nicht mit Nebenleistungen überschritten, aber damit, wie er nach außen aufgetreten ist, und zwar mit einem „Internetauftritt im Rahmen des Hotellerie- und Gastgewerbes“, mit einem gezielten Angebot an Touristen, indem er die gute Erreichbarkeit touristischer Attraktionen hervorhob, weiters mit einem Preis, der über den Werten einer normalen Wohnungsmiete lag, und mit Mietzeiträumen von maximal einigen Tagen.

Daraufhin wandte sich der Online-Vermieter mit einer außerordentlichen Revision an den VwGH. Doch der Gerichtshof ließ dieses Rechtsmittel erst gar nicht zu.

Der VwGH hatte keinerlei Bedenken gegen die Entscheidung des Verwaltungsgerichts „auf Grundlage einer Gesamtbetrachtung der hier wesentlichen konkreten Umstände“ (Ra 2018/04/0144). „Insbesondere ist es auch nicht zu beanstanden, dass das Verwaltungsgericht das Anbieten auf einschlägigen Internetplattformen (mit den dargestellten Inhalten) im Rahmen der Außendarstellung als für eine gewerbliche Vermietung sprechend in Anschlag gebracht hat“, befand der Gerichtshof.

### **Im Kleinen ein freies Gewerbe**

Die Gewerbeberechtigung für das Gastgewerbe wäre grundsätzlich kein großes Problem:

Bis maximal zehn Betten ist es ein freies Gewerbe und erfordert nur eine Anmeldung. Erst bei mehr Gästen braucht man einen Befähigungsnachweis, für den allerdings statt einschlägigen Vorkenntnissen z. B. auch schon ein beliebiges abgeschlossenes Uni-Studium reicht. Wer einen Gewerbebeschein hat, wird aber Mitglied der Wirtschaftskammer und muss Umlagen bezahlen sowie für die gewerbliche

Sozialversicherung Beiträge leisten.

Unter bestimmten Voraussetzungen ist es aber möglich, sich von der Pflichtversicherung nach dem GSVG befreien zu lassen, zum Beispiel:

– Unterbrechung der Selbständigkeit:

Wenn nicht das ganze Jahr über die Beherbergungstätigkeit ausgeübt wird (Saisonelle Vermietung), könnte der Gewerbebeschein bei der Wirtschaftskammer ruhend gemeldet werden.

– Kleinunternehmer – Ausnahme bei geringen Einkünften und Umsätzen:

Falls die Beherbergungstätigkeit nur in geringem Ausmaß ausgeübt wird, kann man sich von der Pensions- und Krankenversicherung befreien lassen. Bei dieser Ausnahme muss lediglich die Unfallversicherung bezahlt werden.

Um diese Ausnahme beantragen zu können, dürfen die Einkünfte aus sämtlichen selbständigen Tätigkeiten im Jahr maximal € 5.361,72 (Wert 2019) und die Umsätze aus sämtlichen unternehmerischen Tätigkeiten im Jahr maximal € 30.000 betragen.

### **Tipp:**

*Somit ist es ratsam, sich bei Anbieten von Beherbergungsleistungen auf Online-Plattformen im Vorhinein über die Art der Nebenleistungen bzw. den Internetauftritt Gedanken zu machen.*

*Wie wir schon in unserer Klienten-Info Nr. 10/2019 zu diesem Fall ausgeführt haben, sind auch einkommensteuerliche und umsatzsteuerliche Fragen zu beachten bzw. im Falle der Beschäftigung von Arbeitnehmern auch die einschlägigen kollektivvertraglichen Vorschriften.*

*Eine genaue Feststellung des Sachverhalts, also des tatsächlichen Geschehens ist von ausschlaggebender Bedeutung!*

*Diese Klienten-Information wird ausschließlich für Klienten unserer Gesellschaft und für jene von WP/StB Mag. Bernhard Lehner, aber auch für unsere Geschäftspartner erstellt und diesen Adressaten kostenlos übermittelt. Die fachliche Information ist der Verständlichkeit halber kurz gehalten und kann daher eine individuelle Beratung nicht vollständig ersetzen. Sie dient vielmehr der Vertiefung der Zusammenarbeit. Anregungen betreffend Form und Inhalt nehmen wir jederzeit gerne entgegen.*

*Sollten Sie diese Information statt in gedruckter Form in elektronischer Form wünschen oder bereits elektronisch erhalten und eine weitere Zusendung nicht mehr wünschen, bitten wir um Ihre Mitteilung. Wir garantieren die jederzeitige, kostenfreie Beendigung der Zusendung. Herausgeber: Lehner & Partner Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mbH, A-2500 Baden, Wiener Straße 89, Tel. 02252 43335, Fax 02252 42919, office@lehner.org, LG Wr.Neustadt FN 113262 m*