

Webinar "Aktuelle COVID-19-Hilfen für bäuerliche Vermieter/innen"

Grundlagen Steuerrecht und Aufzeichnungen für bäuerliche Vermieter*innen als Grundlage für die COVID-Anträge

Stand: 20.4.2021

Mag. Johannes Piegger
FB Recht, Wirtschaft und Forst
059292 – 1205
johannes.piegger@lk-tirol.at



HFF, Ausfallbonus – steuerrechtliche Anknüpfungspunkte, Auszug aus der RL v. 19.4.2021

Die heranzuziehenden Umsätze im Vergleichszeitraum und im Betrachtungszeitraum sind anhand des in der Umsatzsteuervoranmeldung (UVA) für den jeweiligen Monat angegebenen Umsatzes nachzuweisen, der auf die Umsätze aus der Privatzimmervermietung oder sonstigen touristischen Vermietung von Gästezimmern oder Ferienwohnungen bzw. Wein-, Mostbuschenschank und Almausschank entfällt; falls keine UVA für den jeweiligen Monat abzugeben war, ist die Summe der in der UVA für das Quartal, in das dieser Monat fällt, dividiert durch drei, heranzuziehen. Liegen diese Daten nicht vor, oder umfasst die UVA nicht alle Umsätze, sind Aufzeichnungen, die im Rahmen der steuerlichen Gewinnermittlung, der Registrierkassen- oder Belegerteilungspflicht oder für umsatzsteuerliche Zwecke geführt werden, heranzuziehen.

ESTG: Einkunftsarten

1. Einkünfte aus **Land- und Forstwirtschaft § 21 EStG**
2. Einkünfte aus **selbständiger Arbeit**
3. Einkünfte aus **Gewerbebetrieb § 23 EStG**



4. Einkünfte aus **nichtselbständiger Arbeit**
5. Einkünfte aus **Kapitalvermögen**

6. Eink. aus **Vermietung und Verpachtung § 28 EStG**



7. **Sonstige** Einkünfte (z.B. Leibrente, Ausgedinge, Grundstücksveräußerungen)

Inhalte: Überblick Steuerrecht

- Einkünfte aus **Land- und Forstwirtschaft § 21 EStG**
 - **bäuerliche** Zimmervermietung bis zu 10 Betten
- Einkünfte aus **Vermietung und Verpachtung** gem. **§ 28 EStG**
 - **Privatzimmervermietung: keine LuF**, mit Frühstück, 10 Betten
 - Vermietung von **Ferienwohnungen**
- *Einkünfte aus **Gewerbebetrieb § 23 EStG***
 - *Gewerbliche Beherbergung mit Dienstleistung und mehr als 10 Betten*
 - *Mehr als 5 Appartements mit Kochgelegenheit*
- **Belegerteilungspflicht, Registrierkassenpflicht, Aufzeichnungen**

Bäuerliche Zimmervermietung – Eink. LuF

§ 21 EStG

- **bäuerliche Zimmervermietung (mit Frühstück):**
 - land- u. forstwirtschaftlicher Hauptbetrieb
 - **Typische Nebenleistungen** wie **Frühstück, tägliche Reinigung** der Zimmer;
 - Hinweis EStR-Wartungserlass 2021 **Entwurf:**
*„... Leistungen, die dem Aufenthalt **zusätzliche Attraktivität** verleihen, wie zB Produktverkostung, „Mitarbeit“ der Gäste, Besichtigung des Betriebes, Zugang zu den Stallungen, Demonstration der Wirtschaftsabläufe...“*
 - Unterordnung: **max. 10 Betten** (nicht 40.000 €-Grenze!)
 - Ausgabenpauschale **50 % der Gesamteinnahmen**
 - **Umsatzsteuer: pauschaliert nach § 22 UStG**, evt. Regelbesteuerung für den ganzen luf Betrieb

Bäuerliche Zimmervermietung – Eink. LuF

§ 21 EStG | Aufzeichnungen

- **Grundlagensicherung**
 - **Belegerteilungspflicht** für Bareinnahmen

oder

- **Registrierkassenpflicht**
Bareinnahmen > 7.500 € Netto / Jahr
und Gesamteinnahmen > 15.000 € Netto / Jahr



- **Einzelaufzeichnung**

Bezeichnung des Vorganges	Datum	Beleg-Nr.	KASSA		UST %	USt Betrag
			Einnahmen	Ausgaben		
Fam. A	19.2.	10	250,00			
Fam. B	27.2.	11	250,00			

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

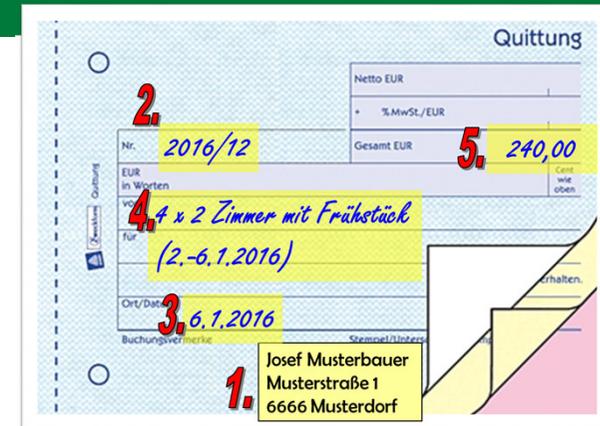
§ 28 EStG

- **Privatzimmervermietung** mit Frühstück, **bis zu 10 Betten**
Vermieter führt **keinen landwirtschaftlichen Betrieb**, veranlagt
Beherbergung **nicht in der Land- und Forstwirtschaft**
 - **Überschussrechnung**; wahlweise Ausgabenpauschale 50 %
- Saisonale Vermietung von **Ferienwohnungen**, ohne Frühstück, (bis zu 5
Appartements mit Kochgelegenheit)
 - **Überschussrechnung**; wahlweise Ausgabenpauschale 30 % (10 %)
- **Umsatzsteuer**
 - **Kleinunternehmerbefreiung** bis 35.000 € Nettoumsatz / Jahr oder
Option zur Regelbesteuerung
 - **Regelbesteuerung**: Umsatzsteuerpflicht, **Umsatzsteuervoranmeldung**

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

§ 28 EStG | Aufzeichnungen

- **Grundlagensicherung**
 - **Belegerteilungspflicht** für Bareinnahmen



- **Einzel**aufzeichnung

Bezeichnung des Vorganges	Datum	Beleg-Nr.	KASSA		UST %	USt Betrag
			Einnahmen	Ausgaben		
Fam. A	19.2.	10	250,00			
Fam. B	27.2.	11	250,00			

Aufzeichnungspflichten Überblick

Einkunftsart	Einkünfte aus Land- u. Forstwirtschaft § 21 EStG	Eink. aus Vermietung und Verpachtung (V + V) § 28 EStG
Beschreibung	bäuerliche Zimmervermietung bis zu 10 Betten Zusatzleistungen!	Privatzimmervermietung mit Frühstück, bis zu 5 Apartments mit Kochgelegenheit saisonal, kurzfristig
Einnahmen	Ja	Ja
Ausgaben	Ja , oder Pauschale 50 % , 30 %	Ja , oder Pauschale 50 % , 30 % (10 %) bei saisonaler Vermietung
Umsatzsteuer / Vorsteuer Aufzeichnungen	Nein: pauschaliert gem. § 22 UStG Ja: Option Regelbest. für gesamten luf Betrieb)	Nein: Kleinunternehmer <35.000 € Netto Ja: >35.000 € Netto, Verzicht auf Kleinunternehmerbefreiung
Umsatzsteuervoranmeldung	Nein Ja: Regelbesteuerung	Nein Ja: >35.000 € Netto, Verzicht auf Kleinunternehmerbefreiung

Anmerkungen und Hinweise

- „steuerliches Wohlverhalten“ [Steuererklärungen 2020](#)
- Umsätze über **elektronische Plattformen (seit 1.1.2020)**
 - werden aufgezeichnet
 - **große Plattformen:** müssen Daten jährlich an FA übermitteln!
 - [Artikel Mag. Marion Böck](#)
- Mischbetriebe (**ZmF + Fewo**) mit in Summe **mehr als 10 Betten**
 - einheitliche Zusatzleistungen (**noch zu definieren**): Einkünfte aus Gewerbebetrieb!
- **Umsatzsteuer:**
 - für **regelbesteuerte** Vermieter (V+V, LuF): bis 31.12.2021 **5 %**
 - **pauschalierte** Landwirte: 10 % bzw. 13 %