



Umsatzsteuer bei Vermietungen über die Plattform Airbnb

Wer seine private Wohnung, sein Ferienhaus oder seine Ferienwohnung an Gäste vermietet und dafür Zahlungen erhält, kann bereits Unternehmer sein. Das gilt selbst dann, wenn keine Gewerbeanmeldung, Anzeige beim Finanzamt oder ähnliches erfolgte. Auch bei bereits bestehenden Unternehmen wird häufig übersehen, dass so eine „private“ Vermietung Teil des Unternehmens ist. Die Anwendung der Kleinunternehmerregelung kann erfolgen, wenn der Umsatz im Vorjahr 25.000 Euro nicht überschritten hat und im laufenden Jahr 100.000 Euro nicht überschreitet. Die Vermietungsumsätze sind dann steuerfrei.

Hinweis:

Umsatzsteuerlich ist die Vermietung von Wohnraum grundsätzlich steuerfrei (§ 4 Nr. 12 UStG). Diese Steuerbefreiung gilt jedoch nicht für die kurzfristige Beherbergung von Gästen.

Als kurzfristig gilt eine Vermietung, wenn die Räume nach der Absicht des Vermieters von vornherein nicht für einen dauernden Aufenthalt bestimmt sind. Regelmäßig ist dies bei einer vorgesehenen Vermietungsdauer von höchstens sechs Monaten der Fall. Ferienwohnungen und Vermietungen über Plattformen wie Airbnb erfüllen diese Voraussetzungen typischerweise und sind deshalb grundsätzlich umsatzsteuerpflichtig.

Wird diese Grenze überschritten oder besteht aufgrund einer anderen Tätigkeit bereits ein Unternehmen, unterliegen die Vermietungsumsätze der Umsatzsteuer, da die kurzfristige Vermietung von Wohnräumen im Gegensatz zur langfristigen Wohnraumvermietung nicht von der Umsatzsteuer befreit ist. Die in der Regel kurzfristigen Vermietungen über die Plattform Airbnb sind daher grundsätzlich steuerpflichtig, unterliegen allerdings dem ermäßigten Steuersatz von 7 %, soweit es sich um reine Beherbergungsleistungen handelt; Zusatzleistungen können dem Regelsteuersatz (19 %) unterliegen.

Unabhängig davon, ob der Vermieter Kleinunternehmer ist oder seine Umsätze der Umsatzsteuer unterwirft, ist bei der Vermietung über die Plattform Airbnb zu beachten, dass in diesem Fall die Umsatzsteuerschuld für die von Airbnb erhobenen Gebühren auf den in Deutschland ansässigen Vermieter übergeht. Hintergrund ist, dass Airbnb ein in Irland und damit im Ausland ansässiges Unternehmen ist, das mit der Bereitstellung der Plattform (ggf. auch mit der Zahlungsabwicklung, dem Beschwerdemanagement, Kundenzufriedenheitsumfragen etc.) elektronische Dienstleistungen erbringt. In diesem Fall verlagert sich die Umsatzsteuerschuld für die von Airbnb erbrachte Leistung auf den deutschen Empfänger – also den Vermieter. Das gilt auch für Kleinunternehmer, die zwar selbst steuerfreie Umsätze erbringen, aber dennoch Unternehmer sind.

Der Vermieter schuldet also auf die von Airbnb erhobenen Gebühren Umsatzsteuer (19 %) und muss diese gegenüber dem zuständigen Finanzamt erklären. Dies erfolgt im Rahmen von Umsatzsteuer-Voranmeldungen und der Umsatzsteuer-Jahreserklärung. Das gilt selbst dann, wenn die von Airbnb erhobene Provisionsgebühr bereits von dem Betrag abgezogen wurde, den der Mieter gezahlt hat. Insofern liegt lediglich eine Aufrechnung gegenseitiger Zahlungsansprüche vor. Ist der Vermieter zum Vorsteuerabzug berechtigt (wenn er kein Kleinunternehmer ist), kann die im Rahmen des Verfahrens entstandene Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend gemacht werden, so dass sich im Saldo keine Zahllast ergibt.

Ist der Vermieter allerdings **Kleinunternehmer**, entfällt die Möglichkeit des Vorsteuerabzugs und der als Kleinunternehmer agierende Vermieter muss die Umsatzsteuer auf die von Airbnb einbehaltene Servicepauschale entsprechend gegenüber dem Finanzamt erklären und abführen.

Insbesondere **Kleinunternehmer**, die keine Umsatzsteuervoranmeldungen abgeben und keinen Steuerberater konsultieren, riskieren Nachzahlungen und Säumniszuschläge. Es empfiehlt sich dringend, frühzeitig die umsatzsteuerliche Einordnung der eigenen Vermietertätigkeit zu klären und die Pflichten aus dem Reverse-Charge-Verfahren gewissenhaft zu erfüllen.