

## Informationen zum Steuerrecht

### 20.05.2022: Info des Bundesministeriums für Finanzen zur Überlassung einer Unterkunft an Flüchtlinge

Das Bundesministerium für Finanzen (BMF) hat zur Überlassung einer Unterkunft (Wohnung, Haus, Zimmer, etc.) an Flüchtlinge die folgenden detaillierten Regelungen erlassen. Lesen Sie mehr...

#### 1. Bloße Vermietung – Allgemeines zur einkommensteuerlichen Beurteilung der Vermietung

Die ertragsteuerliche Beurteilung der Unterbringung von Kriegsflüchtlingen durch private Unterkunftgeber richtet sich nach den allgemeinen Regelungen des Einkommensteuergesetzes. Die entgeltliche Überlassung von Wohnraum führt grundsätzlich zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung.

Zu den relevanten Einnahmen zählen sowohl direkte Mietzahlungen eines Flüchtlings, als auch sämtliche Entgelte von dritter Seite (insbesondere Kostenersatz durch ein Bundesland). Von diesen Einnahmen sind die Werbungskosten abzuziehen, wozu insbesondere die Absetzung für Abnutzung (Abschreibung) und die Betriebskosten zählen.

Sind die Einnahmen höher als die Werbungskosten, liegt ein Überschuss vor, der als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach dem Einkommensteuertarif zu versteuern ist. Sind die Werbungskosten höher als die Einnahmen, sind diese Verluste nur dann steuerlich relevant, wenn keine sogenannte Liebhaberei vorliegt.

#### 2. Fallkonstellationen bei Vermietung

##### a. Bisher wurden keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt

- Wurde die Unterkunft bisher nicht vermietet und wird diese nunmehr dem Flüchtling unentgeltlich zur Verfügung gestellt, bekommt der Vermieter also weder einen Kostenersatz noch einen Mietzins, liegt keine steuerlich relevante Einkunftsquelle vor. Da die unentgeltliche Überlassung zu keinen Einkünften führt, braucht sie nicht in einer Steuererklärung erfasst zu werden.

- Erfolgt die Vermietung entgeltlich und wird dadurch ein Überschuss erzielt, liegen steuerpflichtige Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vor. Wird hingegen ein Verlust erzielt, weil auf ein marktkonformes Mietentgelt verzichtet wird, ist vom Vorliegen von Liebhaberei auszugehen. Die Vermietungsverluste sind damit einkommensteuerlich nicht relevant und sind nicht in einer Steuererklärung zu erfassen.

##### b. Bisher wurden Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt

- Ist ein Mietverhältnis unabhängig von der durch den Ukrainekrieg ausgelösten Flüchtlingssituation bereits beendet worden und wird die Unterkunft nunmehr einem Flüchtling befristet unentgeltlich zur Verfügung gestellt, wird keine

Änderung der Bewirtschaftungsart (somit auch keine Änderung des Prognosezeitraums) und damit keine Liebhaberei vorliegen, wenn diese Maßnahme eine Überbrückung eines ansonsten vorliegenden Leerstandes darstellt und die Unterkunft höchstens zwölf Monate überlassen wird. Auch bei Vorliegen eines Verlustes liegen daher in derartigen Fällen weiterhin Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vor.

- Wird die Unterkunft einem Flüchtling in solchen Fällen befristet entgeltlich zur Verfügung gestellt, liegen im Falle eines Überschusses steuerpflichtige Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vor. Wird ein Verlust erzielt, weil auf ein marktkonformes Mietentgelt verzichtet wird, ist eine befristete Überlassung bis zu zwölf Monaten für die Liebhabereibeurteilung unschädlich, sodass weiterhin Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vorliegen.

Diese Ausführungen gelten grundsätzlich auch, wenn eine Unterkunft nicht direkt einem Flüchtling, sondern einer Hilfsorganisation überlassen wird.

### 3. Erbringung von zusätzlichen Leistungen

Werden neben der bloßen Überlassung der Unterkunft zusätzliche Leistungen (Reinigung, Verpflegung, Betreuung, Übernahme von Einkäufen, Behördenwege, etc.) übernommen, können Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß den einkommensteuerrechtlichen Vorschriften vorliegen.

Wird in derartigen Fällen ein Gewinn erzielt (Überschuss der Betriebseinnahmen über die Betriebsausgaben), ist dieser als Einkünfte aus Gewerbebetrieb steuerpflichtig. Wird ein Verlust erzielt, ist davon auszugehen, dass die mangelnde Kostendeckung aus humanitären Gesichtspunkten in Kauf genommen wird, sodass die in dieser Form betriebene Tätigkeit nicht von einem auf Dauer angelegten Gewinnstreben getragen und daher als Liebhaberei einzustufen ist. Die Verluste sind daher steuerlich unbeachtlich.

### 4. Überlassung durch Körperschaften

Für die unentgeltliche oder lediglich gegen einen Kostenersatz von dritter Seite erfolgende kurzfristige Immobilienüberlassung an Flüchtlinge durch Körperschaften, die betriebliche oder außerbetriebliche Einkünfte aus der Überlassung von Immobilien erzielen, gelten gleichermaßen die vorangegangenen ertragsteuerlichen Ausführungen zum Vorliegen einer Einkunftsquelle!

Vom Fortbestand einer Einkunftsquelle wird auch dann auszugehen sein, wenn die kurzfristige Immobilienüberlassung an Flüchtlinge als sogenannte „Wohnraumspende“ mit einer entsprechenden Werbewirksamkeit beworben werden sollte.

Die unentgeltliche Überlassung oder lediglich gegen einen Kostenersatz von dritter Seite erfolgende Immobilienüberlassung durch Kapitalgesellschaften (oder andere Körperschaften mit Anteilsinhabern) führt zu keiner verdeckten Ausschüttung an deren Anteilsinhaber oder diesen nahestehende Personen.

### 5. Umsatzsteuerliche Behandlung der Überlassung einer Unterkunft

#### a. Entgeltliche Überlassung

Erfolgt die Unterbringung von Flüchtlingen entgeltlich (z.B. im Rahmen der Grundversorgung), liegt grundsätzlich eine Beherbergungsleistung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes vor, die dem ermäßigten Umsatzsteuersatz von 10 % unterliegt.

WICHTIG: Zu beachten ist, dass die Beherbergungsleistung vom unterbringenden Unternehmer an die für die Grundversorgung zuständige Gebietskörperschaft erbracht wird!

Erfolgt die Unterbringung der Flüchtlinge individuell und wird seitens der zuständigen Gebietskörperschaft nur Geld zur Verfügung gestellt, mit dem individuelle Mietverhältnisse eingegangen werden können, so erfolgt die Leistungserbringung direkt an den Flüchtling. Die Überlassung der Wohnung wird diesfalls in der Regel eine Wohnraumvermietung darstellen, auf die ebenso der ermäßigte Umsatzsteuersteuersatz von 10 % anzuwenden ist.

Generell ist darauf hinzuweisen, dass in Fällen der entgeltlichen Vermietung oder Beherbergung die umsatzsteuerrechtliche Kleinunternehmerbefreiung Rechtswirkungen entfalten kann. Auch ist eine als Liebhaberei qualifizierte kleine Vermietung gemäß der Liebhabereiverordnung umsatzsteuerfrei.

#### b. Unentgeltliche Überlassung

- Bisher wurden keine Umsätze aus der Überlassung erzielt:

Erfolgt die Unterbringung der Flüchtlinge unentgeltlich, liegt grundsätzlich keine unternehmerische Tätigkeit vor.

- Bisher wurden Umsätze aus der Überlassung erzielt:

Eine Tätigkeit für unternehmerische Zwecke kann diesfalls weiterhin vorliegen, wenn die Überlassung einer Wohnung für Zwecke der Hilfeleistung von aus der Ukraine geflüchteten Menschen anderen eigenen unternehmerischen Zwecken (z.B. Werbung, Imagepflege) dient.

Wird beispielsweise am Gebäude darauf hingewiesen, dass es sich um die unentgeltliche Überlassung für Zwecke der Hilfeleistung von aus der Ukraine geflüchteten Menschen handelt, z.B. durch den Hinweis „Wir unterstützen Flüchtlinge aus der Ukraine mit dieser Immobilie“ oder „Wir unterstützen die Ukraine-Hilfe mit der Überlassung von Wohnraum“, kann davon ausgegangen werden, dass die Überlassung im eigenen unternehmerischen Interesse liegt und der Werbezweck ausreichend belegt ist.

Quelle bzw. weiterführende Infos finden Sie unter:

<https://findok.bmf.gv.at/findok?execution=e100000s1&segmentId=d782b40d-ac1f-4ac4-a751-881e9615b326>

Obige Ausführungen stellen allgemeine Informationen zum Thema des jeweiligen Newsletters dar (Ausführungen ohne Gewähr) und können deshalb ein persönliches Beratungsgespräch keinesfalls ersetzen. Zögern Sie deswegen nicht uns bei Fragen oder Unklarheiten zu kontaktieren! Ihr Team der Steuerberatung Illmer und Partner – Die kompetente Beratung in Landeck.

Stand: 20.05.2022