

Muss ich meine Airbnb-Einnahmen versteuern?

„Im Urlaub gebe ich gerne mal etwas mehr aus. Deshalb vermiete ich meine Wohnung dann gelegentlich für ein paar Euro, während ich weg bin, um etwas dazuzuverdienen. Ich bin ja keine professionelle Vermieterin. Muss ich das jetzt angeben und darauf Steuern zahlen?“

ZASTER-Expertin Isabel Klocke vom Bund der Steuerzahler klärt auf: Auch wenn Sie Ihre Wohnung nur gelegentlich über eine Onlineplattform vermieten und es nur ein paar Euro sind, gilt: Die Einnahmen aus Vermietung gehören ausnahmslos in die Einkommensteuererklärung! Sie müssen dem Finanzamt uneingeschränkt auf dem [Steuerformular V](#) gemeldet werden. Ob Sie tatsächlich Steuern zahlen müssen, hängt von den persönlichen Umständen ab. Zunächst einmal dürfen Sie die Ausgaben, die mit der Vermietung zusammenhängen abziehen, denn es muss nur der Gewinn versteuert werden. Darunter fallen beispielsweise Vermittlungsgebühren, Reinigungskosten oder die anteilige Miete, die Sie für den entsprechenden Zeitraum gezahlt haben.



Ob Sie tatsächlich Steuern zahlen müssen, hängt von den persönlichen Umständen ab.

Zudem gibt es Ausnahmeregelungen: Nicht jeder eingenommene Euro wird direkt versteuert, denn der Staat muss jedem Bürger ein Existenzminimum steuerfrei belassen. Das ist der sogenannte Grundfreibetrag, der im Jahr 2018 für Singles bei 9.000 Euro liegt. Bei Ehepaaren verdoppelt sich der Betrag. Erst wenn Sie mit allen Einkünften und Gewinnen über dieser Grenze liegen, fällt Einkommensteuer an.

Gehört Ihnen das Haus oder die Wohnung selbst und vermieten

Sie nur vorübergehend, gibt es eine besondere Freigrenze: Sie dürfen innerhalb eines Kalenderjahres 520 Euro Miete einnehmen, ohne dass Sie dies in Ihrer Steuererklärung angeben müssen.

Unabhängig davon fällt für kurzzeitige Übernachtungen grundsätzlich Umsatzsteuer an. Das Prinzip kennen Sie aus jedem Hotel und es gilt auch bei einer zeitlich begrenzten Vermietung von Wohnungen oder Zimmern. Bei der Umsatzsteuer greift daher wie auch bei Hotels der ermäßigte Satz von sieben Prozent, wodurch sich der Preis für die Vermietung nur leicht erhöht.

Allerdings kann man die Umsatzsteuer vermeiden und die Kleinunternehmerregelung nutzen.

Allerdings kann man die Umsatzsteuer vermeiden und die Kleinunternehmerregelung nutzen: Erst ab einem Umsatz von mehr als 17.500 Euro im Vorjahr und voraussichtlich 50.000 Euro im laufenden Jahr muss Umsatzsteuer abgeführt werden. Werden die genannten Werte unterschritten, greift die Kleinunternehmerregelung und Sie brauchen für die Vermietung keine Umsatzsteuer abrechnen.

Wer im großen Stil vermietet, muss hingegen nicht nur an die Umsatzsteuer denken, sondern auch an die Gewerbesteuer. Ob eine gewerbliche Tätigkeit vorliegt, ist immer im Einzelfall zu bestimmen. Kommen neben der reinen Vermietung noch weitere Leistungen hinzu, zum Beispiel ein Frühstücks-Service oder die tägliche Zimmerreinigung, kann eine solche gewerbliche Tätigkeit angenommen werden.

Aufgepasst: Die deutschen Finanzbehörden haben am 4. Mai angekündigt, Ermittlungen gegen Airbnb-Vermieter wegen Steuerhinterziehung einzuleiten und dafür sogar Auskunft über die Nutzerdaten vom Firmensitz in Irland angefordert. Mit diesen Unterlagen kann der Fiskus dann prüfen, ob alle entsprechenden Einkünfte ordnungsgemäß abgeführt wurden und

Steuersünder identifizieren.

ZASTER beantwortet Ihre Fragen

Haben auch Sie eine Frage rund ums Thema Geld, Finanzen oder Altersvorsorge? Schreiben Sie uns eine E-Mail an leserfragen@zaster-magazin.de – oder schreiben Sie uns per WhatsApp an die Nummer +491721865017.