

Vermietung von möblierten Zimmern, Wohnungen und Häusern (Praxishinweis)

19.07.2012

Wird lediglich eine geringe Anzahl von möblierten Zimmern, Wohnungen oder Häusern vermietet und fehlt eine umfangreiche Tätigkeit durch den Eigentümer oder Dritte, liegt in der Regel eine private Vermögensverwaltung vor.

Steuerbar sind gemäss § 18 Abs. 1 StG alle Einkünfte aus einem Handels-, Industrie-, Gewerbe-, Land- und Forstwirtschaftsbetrieb, aus einem freien Beruf sowie aus jeder anderen selbständigen Erwerbstätigkeit. Keine selbständige Erwerbstätigkeit liegt vor, wenn bloss das eigene Vermögen verwaltet wird, insbesondere wenn eigene Liegenschaften vermietet werden. Solche Erträge werden durch § 21 Abs. 1 lit. a StG erfasst. Bei der Vermietung möblierter Immobilien können selbständige Erwerbstätigkeit und private Vermögensverwaltung wie folgt abgegrenzt werden:

Wenn der Eigentümer bei der Vermietung möblierter Zimmer, Wohnungen oder Häuser Arbeiten erbringt, die dazu dienen, ähnlich wie Unterhaltsarbeiten, den Mietgegenstand zur Erzielung des Ertrages bereitzustellen, gelten die Einkünfte trotz Arbeiten, welche der Eigentümer für die Vermietung erbringen muss, im Wesentlichen als Vermögensertrag und nicht als Ertrag aus selbständiger Erwerbstätigkeit. Dagegen erhält die Vermietertätigkeit dann betrieblichen Charakter, wenn sie die blossе Gebäudeverwaltung übersteigt.

Wird lediglich eine geringe Anzahl von möblierten Zimmern, Wohnungen oder Häusern vermietet und fehlt eine umfangreiche Tätigkeit durch den Eigentümer oder Dritte, liegt in der Regel eine private Vermögensverwaltung vor. In allen anderen Fällen qualifiziert das Vermieten von möblierten Zimmern, Wohnungen und Häusern als selbständige Erwerbstätigkeit.

Bei Vorliegen einer selbständigen Erwerbstätigkeit sind Kosten für den Unterhalt der beweglichen Betriebseinrichtungen (Möbiliar, Bettzeug, Wäsche etc.) sowie für den Ersatz geringwertiger Einrichtungsgegenstände (z.B. Wäsche) nur mit den effektiven Aufwendungen abzugsfähig. Abschreibungen sind nur auf Betriebseinrichtungen des Geschäftsvermögens möglich und müssen verbucht sein oder mit einer die Einkommensberechnung ergänzenden Abschreibungstabelle (Hilfsblatt A für selbständige Erwerbstätigkeit ohne kaufmännische Buchhaltung) nachgewiesen werden.

Liegt eine private Vermögensverwaltung vor, können die im kausalen Zusammenhang stehenden Aufwendungen bezüglich Möblierung pauschal mit 20% der Bruttomietzinseinnahmen von Dritten (ohne allfälligen Eigenmietwert) geschätzt werden. Bei Liegenschaften des Privatvermögens, die überwiegend privat genutzt werden, kann für Liegenschaftsunterhalts- und -verwaltungskosten der Pauschalabzug vom Mietwert der unmöblierten Wohnung bzw. des unmöblierten Zimmers respektive Hauses geltend gemacht werden.