

# VERHUUR VAN KAMERS OF APPARTEMENTEN AAN TOERISTEN IN OOSTENRIJK

door Karin Mollee

---

**Over de verhuur van kamers aan vakantiegangers doen verschillende verhalen de ronde, zoals: "Als je minder dan tien bedden verhuurt, hoef je niks aan en niks op te geven." Als je dan leest over Inkomstenbelasting in Oostenrijk elders op deze website en dat een van de zeven soorten van inkomsten, die belastingplichtig zijn, inkomsten uit verhuur zijn, dan denk ik toch: "Niks aangeven en niks opgeven . . . ? Is dat nou wel zo?"**

Om meteen maar de eerste mythe wat betreft "niks aangeven" uit de wereld te helpen:

**A. voor inkomsten uit particuliere kamerverhuur, ongeacht het aantal bedden, bestaat gewoon belastingplicht.**

En wat betreft "niks opgeven", ook dit is niet helemaal juist, want:

**B. wordt niet voldaan aan de voorwaarden van particuliere kamerverhuur, dient de verhuur, ongeacht het aantal bedden, te worden opgegeven om een bedrijfsvergunning te krijgen voor de accommodatie van gasten.**

Het verhaal hieronder gaat over de verhuur in de categorie vakantieverhuur. Er worden kamers of appartementen verhuurd aan (doorgaans) toeristen, gedurende een korte termijn: een paar dagen, een week, twee weken.

Het verhaal hieronder gaat er ook vanuit, dat wordt verhuurd door personen, die in Oostenrijk wonen. Het gaat niet om personen die permanent elders in of buiten Oostenrijk wonen en die als eigenaar hun hele, eigen huis tijdelijk aan toeristen verhuren.

Uitgangspunt is dus dat kamers of appartementen worden verhuurd door personen die in Oostenrijk wonen en die in Oostenrijk ook "unbeschränkt" belastingplichtig zijn (zie "Inkomstenbelasting in Oostenrijk", deel 1 elders op deze website).

## **A. Verhuur en inkomstenbelasting in Oostenrijk**

Inkomsten uit de verhuur van kamers, appartementen of woonruimten voor vakantie of vrijetijdsbesteding (= particuliere toeristische verhuur) kunnen volgens de Oostenrijkse belastingwetgeving zowel onderworpen zijn aan inkomstenbelasting als aan de omzetbelasting.

### Inkomstenbelasting

Wat de inkomstenbelasting betreft zijn er twee soorten van inkomsten, waaraan inkomsten uit verhuur kunnen worden toegewezen:

- inkomsten uit onderneming
- inkomsten uit verhuur en verpachten

(Zie "Inkomstenbelasting in Oostenrijk", deel 1 elders op deze website.)

Wanneer meer dan tien bedden beschikbaar zijn én wanneer meer diensten worden aangeboden dan alleen overnachting met ontbijt en 's middags een flesje bier of een glaasje fris, dan is sprake van inkomsten uit onderneming ("Gewerbebetrieb"). Er gelden dan heel andere regels om "het inkomen", in casu de winst, vast te stellen. Bovendien bestaat er dan ook een sociale verzekeringsplicht bij de "Sozialversicherungsanstalt der gewerblichen Wirtschaft".

Hoe dan ook, om welke soort van inkomsten het gaat, alle inkomsten die een belastingplichtige binnen een kalenderjaar ontvangt moeten worden opgegeven aan het Finanzamt. Een aangifte inkomstenbelasting (Einkommenssteuererklärung) moet worden gedaan, wanneer:

- de inkomsten uit verhuur meer bedragen dan 730 euro, daarnaast nog andere belastingplichtige inkomsten worden ontvangen (salaris of pensioen) en de som van al deze inkomsten tezamen de grens van 12.000 euro overschrijdt;
- er naast de inkomsten uit verhuur van accommodatie geen andere belastingplichtige inkomsten zijn en de aan te geven inkomsten uit verhuur de grens van 11.000 euro overschrijdt.

Let wel, inkomsten zijn niet gelijk omzet. Bij inkomsten gaat het om de netto inkomsten: opbrengsten minus uitgaven (kosten).

Als de totale (wereld)inkomsten van de verhuurende persoon niet meer dan 11.000 euro per jaar bedraagt, is er geen inkomstenbelasting verschuldigd en bestaat er geen aangifteplicht.

### Omzetbelasting

Wanneer de jaaromzet uit de verhuur van kamers, appartementen of woonruimten voor vakantie of vrijetijdsbesteding (= particuliere toeristische verhuur) meer bedraagt dan 30.000 euro, dan moet omzetbelasting (Umsatzsteuer, USt, of Mehrwertsteuer, MwSt) in rekening worden gebracht en worden afgedragen aan de belastingdienst. Daar staat tegenover dat de omzetbelasting die is betaald over investeringen en uitgaven kan worden teruggevraagd.

## **B. Commerciële verhuur**

Het handelsrecht, in Oostenrijk de "Gewerbeordnung", geldt voor alle zakelijke c.q. commerciële uitgeoefende en wettelijk niet verboden activiteiten. Een activiteit is zakelijk c.q. wordt commerciële uitgeoefend, wanneer deze zelfstandig, regelmatig en met de bedoeling wordt uitgeoefend om een opbrengst of een ander economisch voordeel te genereren. Er is sprake van een bedrijfsactiviteit.

### "Privatzimmervermietung"

De korte termijn verhuur van kamers binnen een privé huishouden is niet anders dan het tegen betaling ter beschikking stellen van woonruimten aan gasten met het oogmerk een opbrengst te genereren. Hoewel "Privatzimmervermietung" dus een bedrijfsactiviteit in boven omschreven zin is, kan een dergelijke verhuur van kamers toch van de "Gewerbeordnung" zijn vrijgesteld, indien:

- de activiteiten rondom de verhuur door inwonende gezins- en familieleden in het eigen huishouden worden uitgeoefend,
- de verhuuractiviteiten ten opzichte van de andere huishoudelijke werkzaamheden een ondergeschikte rol spelen én
- er niet meer dan tien logeerbedden beschikbaar zijn.

"Privatzimmervermietung" wordt beschouwd als nevendiensten en hoeft niet te worden aangemeld bij de "Bezirksverwaltungsbehörde" voor een bedrijfsvergunning. Ook niet, indien kleine diensten worden verleend, zoals het verstrekken van schoon beddengoed, schone handdoeken en schoonmaak van de verhuurde ruimte(n).

De belangrijkste basisvoorwaarde echter om te worden aangemerkt als "Privatzimmervermietung" is, dat de verhuurd(st)er zijn of haar eigen woning heeft op de locatie, waar hij of zij de kamers verhuurt en dat de verhuurde kamers in ruimtelijke verbinding staan met die eigen woning.

Wordt niet voldaan aan de voorwaarden voor een "Privatzimmervermietung", dan moet de verhuurd(st)er, voor zover niet meer als tien logeerbedden beschikbaar zijn, een "freies Gastgewerbe" voor de accommodatie van gasten aanmelden en laten registreren bij de "Bezirksverwaltungsbehörde". De activiteiten worden dan geclassificeerd als "vrije" activiteiten ("freies Gewerbe"). Een overtreding van dit voorschrift betekent dat onbevoegd bedrijfsactiviteiten worden verricht en hierop staat een boete van maximaal 3600 euro.

### "Freies Gastgewerbe"

De korte termijn verhuur van appartementen of woonruimten aan gasten voor vakantie of vrijetijdsdoeleinden die de omvang van "Privatzimmervermietung" overschrijdt, moet worden opgegeven aan de "Bezirksverwaltungsbehörde" voor het verkrijgen van een bedrijfsvergunning ("Gewerberechtigung"). Dit is het geval, wanneer werkzaamheden rondom de verhuur (soms) door anderen dan de eigen familieleden worden verricht of wanneer meer diensten worden verleend dan binnen "Privatzimmervermietung" is toegestaan.

Wanneer nog steeds niet meer dan tien logeerbedden beschikbaar zijn en alleen ontbijt en kleine hapjes worden bereid en het uitschenken van dranken zich tot fris en blikjes of flesjes bier beperkt, dan is sprake van de uitoefening van vrije activiteiten ("freies Gastgewerbe") ten behoeve van de "Beherbergung von Gästen".

Een "freies Gastgewerbe" moet bij de regionale "Bezirksverwaltungsbehörde" van het "Bezirkshauptmannschaft" of "Magistrat" worden aangemeld en geregistreerd. Voor een "freies Gastgewerbe" zijn geen diploma's of certificaten vereist.

In tegenstelling tot "Privatzimmervermietung" hoeven de kamers die worden verhuurd geen deel uit te maken van het huis of de woning van de verhuurd(st)er.

### "Reglementiertes Gastgewerbe"

Wanneer één of meer appartementen met bij elkaar meer dan tien logeerbedden worden verhuurd of wanneer diensten worden aangeboden, die uitgebreider zijn dan de diensten die binnen het "freies Gastgewerbe" zijn toegestaan, dan is sprake van het bedrijven van een gereguleerde onderneming. Er worden zakelijke bedrijfsactiviteiten verricht. De inkomsten zijn die uit onderneming. Denk bij meer diensten aan een bar, conciërge, parkeergarage, receptie, restaurant, sauna, wasserij, wellness, zwembad e.d.

Voor een gereguleerde onderneming ter "Beherbergung von Gästen sowie Verabreichung von Speisen jeder Art und Ausschank von Getränken" zijn diploma's of certificaten van vakbekwaamheid vereist oftewel een "Befähigungsnachweis für das Gastgewerbe". De onderneming moet uiteraard weer worden aangemeld bij de bevoegde "Bezirksverwaltungsbehörde". Doorgaans is voor een gereguleerde onderneming ook een exploitatievergunning vereist (zie onder E. Laatste nieuws).

## **C. Andere verplichtingen**

Verhuurd(st)ers van kamers en appartementen ter accommodatie van toeristen moeten zich aanmelden bij de gemeente voor de afdracht van toeristenbelasting ("Fremdenverkehrsabgabe"). Verplichting, hoogte en soort belasting verschilt per gemeente, waar de accommodatie is gelegen en wordt verhuurd.

Naast het bijhouden, inhouden en de afdracht van toeristenbelasting moeten verhuurd(st)ers ook verplicht een gastenboek ("Gästeverzeichnis") bijhouden. Het gastenboek mag ook in elektronische vorm worden bijgehouden. De gegevens moeten binnen 24 uur na het inchecken in het gastenboek zijn ingevoerd. Ook datum en tijd van uitchecken moet worden bijgehouden.

## D. Samenvatting

Commerciële verhuur *)	Voorwaarden	Bezirksverwaltungsbehörde	Aangifte inkomstenbelasting	
<b>Privatzimmervermietung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- minder dan 10 bedden</li> <li>- geen personeel</li> <li>- ruimtelijke verbinding met eigen huis</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geen registratie bij Bezirksverwaltungsbehörde</li> <li>- geen diploma of getuigschrift nodig (Befähigungsnachweis)</li> </ul>	verplicht bij: <ul style="list-style-type: none"> <li>- netto opbrengsten uit verhuur &gt; 730 €</li> <li>- plus andere inkomsten ***)</li> <li>- samen &gt; 12.000 €</li> </ul>	verplicht bij: <ul style="list-style-type: none"> <li>- netto opbrengsten uit verhuur &gt; 11.000 €</li> <li>- geen andere inkomsten ***)</li> </ul>
<b>Freies Gastgewerbe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- minder dan 10 bedden</li> <li>- ontbijt, drankjes</li> <li>- (mogelijk) personeel</li> <li>- geen ruimtelijke verbinding met eigen huis</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- registratie bij Bezirksverwaltungsbehörde verplicht</li> <li>- geen diploma of getuigschrift nodig (Befähigungsnachweis)</li> </ul>	verplicht bij: <ul style="list-style-type: none"> <li>- netto opbrengsten uit verhuur &gt; 730 €</li> <li>- plus andere inkomsten ***)</li> <li>- samen &gt; 12.000 €</li> </ul>	verplicht bij: <ul style="list-style-type: none"> <li>- netto opbrengsten uit verhuur &gt; 11.000 €</li> <li>- geen andere inkomsten ***)</li> </ul>
<b>Reglementiertes Gastgewerbe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- meer dan 10 bedden</li> <li>- meer diensten dan alleen ontbijt, drankjes **)</li> <li>- (mogelijk) personeel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- registratie bij Bezirksverwaltungsbehörde verplicht</li> <li>- diploma of getuigschrift (Befähigungsnachweis) vereist</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- verplicht als inkomsten uit onderneming (Gewerbebetrieb)</li> <li>- inkomsten in casu winst vaststellen uit jaarrekening</li> <li>- sociale verzekeringsplicht</li> <li>- bij omzet &gt; 30.000 € afdracht en in rekening brengen omzetbelasting verplicht</li> </ul>	
<b>*) verplicht is:</b> - afdracht toeristenbelasting - bijhouden gastenboek	**) denk bij meer diensten aan: <ul style="list-style-type: none"> <li>- sauna</li> <li>- zwembad</li> <li>- restaurant</li> <li>- parkeergelegenheid</li> </ul>		***) bijvoorbeeld salaris of pensioen	

## E. Laatste nieuws

Behalve een "Gewerbeberechtigung" was tot medio 2018 ook een exploitatievergunning, een "Betriebsanlagengenehmigung", vereist voor verhuurders met meer dan tien bedden: een vergunning om een gebouw(encomplex) te mogen exploiteren als "Gastgewerbe". Met ingang van 7 juli 2018 is een "Genehmigungsfreistellungsverordnung" in werking getreden. Deze houdt in dat accommodaties tot maximaal 30 bedden vrijgesteld zijn van een exploitatievergunning. Die vrijstelling geldt ook, wanneer ontbijt en kleine gerechten worden aangeboden.

Voor starters en ook voor particuliere verhuurders die in de toekomst meer dan 10 bedden willen huren vervalt daarmee het hele goedkeuringsproces voor een exploitatievergunning en de daarbij behorende kosten van ongeveer 2.500 euro. De vrijstelling van een exploitatievergunning is ook van toepassing op bestaande accommodaties tot maximaal 30 bedden. Uitgesloten van de vrijstelling zijn accommodaties, die tevens het gebruik van zwembaden, sauna's of bubbelbaden aanbieden, omdat zwembaden, sauna's of bubbelbaden zelf een vergunning nodig hebben.