

Bundesministerium für Finanzen  
Johannesgasse 5, 1010 Wien  
z.hd BM Mag Hans Jörg Schelling



Wiener  
Apartmentvermieter  
Vereinigung

Ferchergasse 19, 1170 Wien  
Telefon: 0676 / 7014880  
mail@wawv.at  
www.wawv.at

Wien, 06. Juli 2016

## **Betreff: 10% USt oder 13% USt auf Appartementvermietung**

Sehr geehrter Herr Bundesminister,

Wir als WAVV sind die Interessensvertretung der Wiener Apartmentvermieter und ersuchen um Stellungnahme zu Fragen des anwendbaren USt Satzes.

Folgende gesetzliche Regelungen und Erläuterungen sind zu finden:

Neu ab 1.5.2016 ist, dass die 13%ige Umsatzsteuer auch für die Beherbergung in eingerichteten Wohn- und Schlafräumen und die regelmäßig damit verbundenen Nebenleistungen (einschließlich Beheizung) gilt.

Wurde für diese Leistungen vor dem 1. September 2015 jedoch eine An- oder Vorauszahlung (bei Beherbergung auch Buchung erforderlich) vorgenommen, unterliegen diese Umsätze bis 31. Dezember 2017 dem ermäßigten Steuersatz iHv 10%.

Zu beachten ist allerdings, dass für ein ortsübliches Frühstück, im Zuge der Beherbergung weiterhin der ermäßigte Steuersatz von 10 % bzw. für Getränke der Normalsteuersatz von 20 % gilt.

Lt RZ 4193a EST-RL sind Apartmentvermietungen, bei denen keine Nebenleistungen angeboten werden (wie Frühstück, tägliche Reinigung) als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu sehen - für V+V für Wohnzwecke ist 10% USt-Satz anzuwenden.

Gem RZ 1368 neu USt-RL liegt Beherbergung nur vor, wenn neben der Überlassung von Räumlichkeiten inkl. deren Nebenleistungen noch eine gewisse Betreuung der Räumlichkeiten oder des Gastes vorliegt wie z.B. Reinigung der Räumlichkeiten oder die Zurverfügungstellung oder Reinigung von Bettwäsche und Handtüchern sowie die Beheizung, Kühlung und Beleuchtung.

Bei der Apartmentvermietung kommt es bei unserem Sachverhalt immer nur zur Endreinigung und nicht zur täglichen Reinigung, auch wird kein Frühstück zur Verfügung gestellt und die Bettwäsche wird erst bei Auszug wieder vom Vermieter gereinigt. Der Gast wird m.E. nur zu Beginn und am Ende betreut – dazwischen jedoch nicht – diese Kriterien sprechen gegen die Beherbergung und daher ist die App.vermietung m.E. auch lt USt-RL als Vermietung und Verpachtung -10% USt-Satz anzusehen

Wiener  
Apartmentvermieter  
Vereinigung  
IBAN: AT75 2011 1827 4932 5100  
BIC: GIBAATWWXXX  
Institut Name: Erste Bank  
ZVR-Zahl: 337296575



Wiener  
Apartmentvermieter  
Vereinigung

Ferchergasse 19, 1170 Wien  
Telefon: 0676 / 7014880  
mail@wawv.at  
www.wawv.at

Beheizung, Kühlung sowie die Beleuchtung wird aber auch zur Verfügung gestellt – diese Kriterien sprechen wieder eher für die Beherbergung

Daher könnte man den Sachverhalt in jede Richtung argumentieren (13% bzw 10%)

Da aber die EST-RL von Vermietung und Verpachtung sprechen und auch die USt-RI zT – ist ME auch der 10% USt-Satz für die App.vermietung anzuwenden

Darüber hinaus gibt es auch noch das USt-Protokoll 2011, wobei hier die Frage ist, ob dieses noch zur Anwendung kommt.

Der Begriff der Beherbergung ist kein Rechtsbegriff, er muss nach der Verkehrsauffassung ausgelegt werden. Beherbergung ist mehr als bloße Gebrauchsüberlassung. Sie beinhaltet zusätzliche Leistungen zur Überlassung der eingerichteten Räume, wie insbesondere Reinigung der Räume und Bereitstellung von Bettwäsche, Handtüchern und anderen Utensilien. Auch die Möglichkeit der Einnahme des Frühstücks spricht für Beherbergung (Scheiner/Kolacny/Caganek, Kommentar zur Mehrwertsteuer, § 10 Abs. 2 Z 4 Anm. 49).

Im konkreten Fall sprechen gegen das Vorliegen von Beherbergung das Fehlen einer laufenden Reinigung, die gesonderte Abrechnung von Strom nach dem Verbrauch sowie die gesonderte Entgeltsverrechnung für die Zurverfügungstellung von Bettwäsche und Handtüchern. Auch die nicht personenbezogene Verrechnung des Aufenthalts ist ein – wenngleich nicht entscheidungswesentliches – Merkmal, das gegen Beherbergung spricht.

Es ist somit insgesamt vom Vorliegen einer Vermietung (Nutzungsüberlassung) von Grundstücken für Wohnzwecke gemäß § 10 Abs. 2 Z 4 lit. a UStG 1994 auszugehen. Auch die UStR 2000 gehen von Vermietung aus, denn Rz 1189 bezeichnet die Endreinigung bei Ferienwohnungen und Appartements als unselbstständige Nebenleistung zu einer Wohnraumvermietung.

Im dargestellten Sachverhalt unterliegen dem ermäßigten Steuersatz von 10% der Aufenthalt (wobei die in den UStR 2000 Rz 1190 genannte nicht begünstigte Vermietung von beweglichen Einrichtungsgegenständen hier vernachlässigbar ist), die Endreinigung (siehe UStR 2000 Rz 1189 , wonach die Endreinigung bei Ferienwohnungen und Appartements als unselbstständige Nebenleistung zur Wohnraumvermietung angesehen wird) und die Mitnahme des Hundes (vgl. USt-Protokoll 2006 iZm Beherbergung).

Die Beheizung (eine als Nebenleistung erbrachte Lieferung von Wärme) ist vom ermäßigten Steuersatz gemäß § 10 Abs. 2 Z 4 lit. a UStG 1994 ausdrücklich ausgenommen und unterliegt daher dem Normalsteuersatz von 20%. Die Zurverfügungstellungen von Strom, Telefon sowie Bettwäsche und Handtüchern sind keine unselbstständigen Nebenleistungen zur Vermietung und daher ebenfalls mit dem Normalsteuersatz zu besteuern.

Wiener  
Apartmentvermieter  
Vereinigung  
IBAN: AT75 2011 1827 4932 5100  
BIC: GIBAATWWXXX  
Institut Name: Erste Bank  
ZVR-Zahl: 337296575

Da es bezüglich des anwendbaren USt Satzes immer wieder Fragen unserer Mitglieder gibt und leider auch seitens der Steuerberater unterschiedliche Aussagen getätigt werden, bitte ich um Klärung einiger Sachverhalte hinsichtlich des zur Anwendung kommenden USt Satzes.

Folgende Fallbeispiel stehen zur Frage;

- 1) Bis zu 5 Appartements bis zu 10 Betten werden im häuslichen-nebenerwerb vermietet als Privatvermieter gemäß der gesetzlichen Definition (Privatzimmervermietung als häusliche Nebenbeschäftigung im Sinne des § 2 Abs. 1 Z 9 GewO 1994)
- 2) Ein Appartement wird in Rahmen des MRGs als reine Raumvermietung als Appartement kurzfristig vermietet, Bettwäsche, Handtücher werden einmalig zu Verfügung gestellt. Endreinigung wird extra bezahlt oder ist im Endpreis enthalten. Keine weiteren Services werden angeboten.
- 3) Jemand hat 5 oder mehr Appartements und vermietet als reine Raumvermietung siehe Punkt 2. Dies kann sowohl als Privatperson oder als Unternehmen erfolgen.
- 4) Ein Unternehmen mit Gewerbeschein „Gastgewerbe in der Betriebsart einer Frühstückspension als freies Gastgewerbe gemäß §111 Abs. 2 Z 4 GewO 1994“ vermietet, bietet aber kein Service an

Vielen Dank bereits im Voraus für die Beantwortung der Fragen,

herzliche Grüße

Wiener  
Apartmentvermieter  
Vereinigung  
  
ZVR-Zahl: 337296575  
www.wawv.at  
mail@wawv.at

Stephanie Rank, Präsidentin WAWV

An die  
Wiener Apartmentvermieter Vereinigung  
zH Frau Mag. Stephanie Rank  
Ferchergasse 19  
1170 Wien

BMF - VI/4 (VI/4)  
Johannesgasse 5  
1010 Wien

Sachbearbeiter:  
Mag. Bernhard Kuder  
Telefon +43 1 51433 506104  
e-Mail Bernhard.Kuder@bmf.gv.at  
DVR: 0000078

GZ. BMF-010219/0334-VI/4/2016

**Betreff: Umsatzsteuerliche Behandlung der Überlassung von Appartements**

Sehr geehrte Frau Mag. Rank!

Seitens der Umsatzsteuerabteilung des Bundesministeriums für Finanzen wird zu Ihrem Schreiben folgendermaßen Stellung genommen:

Abgrenzung „Beherbergung“ und „Vermietung für Wohnzwecke“

Wie Sie zutreffend ausführen, ist die Differenzierung zwischen den Begriffen „Beherbergung“ und „Vermietung für Wohnzwecke“ hinsichtlich der anzuwendenden Steuersätze durch das Steuerreformgesetz 2015/2016 (StRefG 2015/2016), BGBl. I Nr. 118/2015, erforderlich geworden. Ebenso sind Ihre Verweise auf die herrschende Literatur korrekt, wonach der Begriff „Beherbergung“ kein Rechtsbegriff ist, sondern nach der Verkehrsauffassung auszulegen ist. Diesem Gedanken folgend, wurde in den Umsatzsteuerrichtlinien 2000 (UStR) Rz 1368 – unter Bezugnahme auf Judikatur des VwGH – eine entsprechende Darstellung des Begriffs „Beherbergung“ aufgenommen.

Die sich aus dem Zusammenwirken mehrerer Leistungen ergebende (einheitliche) Leistung der „Beherbergung“ liegt nach UStR Rz 1189 jedoch dann noch nicht vor, wenn neben der Nutzungsüberlassung einer Ferienwohnung oder eines Appartements auch die Endreinigung durch den Vermieter vorgenommen wird. Durch die Vornahme der Endreinigung wird – in wirtschaftlicher Betrachtungsweise – noch keine, der „Beherbergung“ qualitativ entsprechende „Betreuung der überlassenen Räumlichkeiten oder des Gastes“

vorgenommen, die „es dem Gast ermöglicht, ohne umfangreichere eigene Vorkehrungen an einem Ort vorübergehend Aufenthalt zu nehmen“. Erst die darüber hinaus gehende Erbringung von Leistungen führt in wirtschaftlicher Betrachtungsweise dazu, dass der Umsatz als „Beherbergung“ zu beurteilen ist.

Hinsichtlich Ihres Verweises auf EuGH 12.2.1998, Rs C-346/95, *Blasi*, ist anzumerken, dass aus diesem Urteil – aufgrund der (speziellen) deutschen Rechtslage, die ja hinsichtlich der Anwendung des ermäßigten Steuersatzes bei der Beherbergung explizit auf die Dauer der Beherbergung abstellt (siehe § 12 Abs. 2 Z 11 dUStG; „[...] zur kurzfristigen Beherbergung [...]“) – für die Interpretation der österreichischen Rechtslage (§ 10 Abs. 3 Z 3 UStG 1994) nichts gewonnen werden kann.

#### Abgrenzung mittels Abrechnung

Anzumerken ist, dass die historisch gewachsene (ausschließliche) Beurteilung anhand der gesonderten Entgeltverrechnung nach herrschender Auffassung (siehe zB *Ruppe/Achatz*, Umsatzsteuergesetz<sup>4</sup>, § 1 Tz 36, *Melhardt/Tumpel*, UStG<sup>2</sup>, § 1 Rz 44, *Scheiner/Kolacny/Caganek*, Kommentar zur Mehrwertsteuer, § 1 Abs. 1 Z 1 Anm 62) und der gefestigten Judikatur des EuGH (vgl. zB EuGH 25.2.1999, Rs C-349/96, *Card Protection Plan*, EuGH 27.10.2005, Rs C-41/04, *Levob Verzekeringen BV*, EuGH 11.6.2009, Rs C-572/07, *RLRE Tellmer*, EuGH 22.1.2015, Rs C-55/14, *Régie communale autonome du stade Luc Varenne*) nicht vollumfänglich vorzunehmen ist. Soweit die UStR diesbezüglich also von „älteren“ Umsatzsteuerprotokollen (vgl. Umsatzsteuerprotokoll 2011, Erlass des BMF vom 28. September 2011, BMF-010219/0225-VI/4/2011) abweichen, sind die UStR maßgeblich.

#### Fall A, B und C

In allen drei Fällen wird eine Leistung erbracht, die über die bloße „Vermietung für Wohnzwecke“ (inklusive unselbständige Nebenleistungen; UStR Rz 1189) hinausgeht, weil neben der Überlassung des Appartements und der Endreinigung weitere Leistung (Handtücher, Küche und Geschirr, Bettwäsche) in Form der Betreuung der überlassenen Räumlichkeiten oder des Gastes vorgenommen werden. Der (einheitliche) Umsatz ist somit nach der Verkehrsauffassung als „Beherbergung“ zu beurteilen. Die gesonderte Abrechnung von Teilleistungen ist für die Beurteilung des umsatzsteuerlichen Wesens der Leistung nicht von entscheidender Bedeutung.


Folglich unterliegen die geschilderten Leistungen aufgrund des StRefG 2015/2016 dem ermäßigten Steuersatz iHv 13% gemäß § 10 Abs. 3 Z 3 lit. a UStG 1994. Es hat keine Aufteilung hinsichtlich der anzuwendenden Steuersätze zu erfolgen.

31.08.2016

Für den Bundesminister:

Dr. Stefan Melhardt

(elektronisch gefertigt)

	Prüfhinweis	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: <a href="https://amtssignatur.brz.gv.at/">https://amtssignatur.brz.gv.at/</a>
	Datum/Zeit	2016-08-31T15:17:26+02:00
Unterzeichner	Bundesministerium für Finanzen	
Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-light-02,OU=a-sign-corporate-light-02,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT	
Serien-Nr.	956662	
Dokumentenhinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.	