

Steuerliche Aspekte von Airbnb

Airbnb hat sich in den vergangenen Jahren zu einer der einfachsten, unkompliziertesten sowie am meisten genutzten Vermietungsplattformen entwickelt. Die Wohnungssuchenden finden mit wenigen Klicks eine passende Unterkunft für ihre nächste Reise. Doch wie beurteilt sich die rechtliche Lage für die Seite des Vermieters? Wer eine Unterkunft auf Airbnb vermietet, muss berücksichtigen, dass Steuern und Abgaben auf ihn zukommen. Der nachfolgende Beitrag gibt eine Übersicht über die (steuer-)rechtlichen Stolpersteine, die zwischen Mehrwertsteuer und kantonalen Abgaben für den Vermieter anfallen.



Von Sascha Wohlgenuth
Rechtsanwalt, dipl. Steuerexperte
Partner Bratschi AG Rechtsanwälte

1. «Private» Gastgeber auf Airbnb

Es stellt sich für «Private», welche auf der Plattform Airbnb z.B. ihre Ferienwohnung zur Vermietung ausschreiben, die Frage, wie sich ihre steuerliche Situation darstellt.

Generell kann dazu festgehalten werden, dass die Erträge aus der Vermietung von privaten Eigenheimen (bzw. Teilen davon) oder sonstigen Beherbergungsobjekten, über welche in irgendeiner Form eine Verfügungsmacht des Gastgebers besteht, von der Einkommenssteuergeneralklausel Art. 16 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer (DBG, SR 642.11) erfasst werden und zumindest als Nebenwerb qualifizieren. Solche Erträge sind nebst dem sonstigen Hauptwerb in der Steuererklärung anzugeben und zu versteuern.

Spannend wird die Frage jedoch bei selbständiger Erwerbstätigkeit. Wie bekannt, wird ein Vermieter, bei dem die Vermietung als selbständige Erwerbstätigkeit qualifiziert wird, auch sozialversicherungsabgabepflichtig. Folgendes Beispiel soll als Erläuterung dienen:

Fallbeispiel

Herr A. hat seinen Wohnsitz in Zürich und besitzt ein Ferienchalet im Kanton Graubünden, welches er regelmässig auf Airbnb vermietet und daraus einen jährlichen Ertrag von 20'000 Franken erwirtschaftet.

Gemäss Definition des BSV anerkennt die AHV eine Tätigkeit dann als selbständigerwerbend, wenn diese auf eigene Rechnung und eigenes Risiko mit eigener Infrastruktur (Büro, Arbeitsgeräte, Adresse etc.) für mehrere Auftraggeber ausgeführt wird. Indizien hierfür sind der Einsatz von eigenem Personal, Weisungsungebundenheit und die Tätigkeit von bedeutenden Investitionen.

Als Gastgeber handelt A. in eigenem Namen. Das Kriterium der erheblichen Investition, die getätigt werden muss, könnte allenfalls noch bejaht werden (z.B. Anmietung einer Liegenschaft). Der Kauf einer Liegenschaft dürfte aber in aller Regel aus anderen, persönlichen Gründen erfolgt sein, als lediglich zur Vermarktung über Airbnb. Auf dem Liegenschaftsmarkt sind aber bereits Tendenzen wahrnehmbar, dass z.B. Baugesuche für reine Airbnb-Hotels gestellt werden. Sollte in einem solchen Zusammenhang nicht ohnehin eine Gesellschaft involviert sein, stünde generell die Gewerbmässigkeit nicht zur Diskussion. Die Anstellung von eigenem Personal und das Vorhandensein von Geschäftsräumen dürften indes bei der üblichen Vermarktung auf Airbnb durch Privatpersonen nicht erfüllt sein. Auch die weisungsungebundene Arbeitsverrichtung ist nicht gewährleistet, denn wer als Gastgeber auf Airbnb auftritt, hat sich strikt an die Weisungen und Richtlinien der Plattform zu halten. Eine selbständige Erwerbstätigkeit ist daher, zumindest bei privaten Gastgebern, im gewöhnlichen Umfang der Nutzung von Airbnb eher auszuschliessen.

Gleichwohl sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass je nach Ausmass der übrigen beruflichen Tätigkeit von A. als Gastgeber oder falls sich die geschäftlichen Anstrengungen des Gastgebers vermehrt auf die Verwaltung und Vermietung des Beher-

bergungsobjekts und allenfalls noch weiterer Objekte konzentrieren, die Steuer- oder Sozialversicherungsbehörden durchaus geneigt sein könnten, eine selbständige Erwerbstätigkeit anzunehmen. Somit wären dann auf den Vermietungserträgen auch die Sozialversicherungsabgaben geschuldet.

2. Gastgeber und Mehrwertsteuer

Erzielt ein Gastgeber aus seiner weltweiten Vermietung aller seiner Beherbergungsobjekte einen Umsatz von über 100'000 Franken jährlich, wird er in der Schweiz gestützt auf Art. 10 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Mehrwertsteuer (Mehrwertsteuergesetz, MWSTG) obligatorisch mehrwertsteuerpflichtig.

2.1 Zuordnung der Leistung

Bei Vermittlungsleistungen muss, gestützt auf Art. 20 Abs. 2 MWSTG, eine korrekte Zuordnung der Leistungen vorgenommen werden. Es gilt den vermittelten Umsatz und den Vermittlungsumsatz auseinander zu halten. Der vermittelte Umsatz ist das Entgelt, welches vom Gast an den Gastgeber bezahlt wird und aufgrund des Stellvertretungsverhältnisses gerade nicht im Namen von Airbnb erbracht wird, sondern dem Gastgeber zuzuordnen ist. Hingegen qualifiziert die Servicegebühr als Vermittlungsumsatz und ist für Mehrwertsteuerzwecke als Bemessungsgrundlage für die Plattform heranzuziehen (vgl. nachfolgend Ziff. 2.3).

Aus Sicht des Gastgebers besteht die mehrwertsteuerlich relevante Leistung nach der vorgenannten Konzeption im Teil des vermittelten Umsatzes. Das Anbieten von privaten Übernachtungsmöglichkeiten qualifiziert mehrwertsteuerlich als Überlassung von Wohn- und Schlafräumen zur Beherbergung von Gästen im Sinne von Art. 21 Abs. 2 Ziff. 21 lit. A MWSTG, die steuerbar ist.

2.2 Steuerbarer Ort der Dienstleistung

Die Leistung des Gastgebers ist die Beherbergungsleistung, und deren steuerbarer

Ort befindet sich gestützt auf Art. 8 Abs. 2 lit. F MWSTG am Belegenheitsort. Für die Überprüfung der obligatorischen Steuerpflicht sind somit alle Umsätze eines Gastgebers mit Beherbergungsmöglichkeiten weltweit relevant. Erzielt also ein Gastgeber jährlich mehr als 100'000 Franken Umsatz aus dem Anbieten seiner Schlafgelegenheiten weltweit, muss er sich in der Schweiz obligatorisch im Mehrwertsteuerregister eintragen lassen. Zu prüfen sind gegebenenfalls auch die ausländischen Umsatzschwellen, die zu einer Registrierung am ausländischen Belegenheitsort führen können (z.B. 35'000 Euro für Frankreich, Italien, Österreich, Spanien, Portugal, Estland, Finnland oder 100'000 Euro für Deutschland).

Dies dürfte nicht die Regel darstellen, aber führt man sich vor Augen, dass z.B. das Anbieten des Eigenheims während einer Messe bereits mehrere Tausend Franken pro Woche einbringen kann, sind Einzelfälle einer obligatorischen Registrierung nicht ausgeschlossen.

2.3 Rechnungsstellung

Die Plattform verrechnet dem Gastgeber die Servicegebühr (3% bei aufgeteilter und 14 bis 20% bei alleiniger Gebühr) mit Mehrwertsteuer, wenn der Gastgeber seinen Wohnsitz oder seinen wirtschaftlichen Sitz in der Schweiz hat. Im Ausland ansässige Gastgeber (mit Beherbergungsobjekten in der Schweiz) zahlen auf die Servicegebühr keine Mehrwertsteuer.

Die Rechnungsstellung an den Gast durch die Plattform im Namen des Gastgebers erfolgt ohne Mehrwertsteuer. Nur wenn der Gastgeber mehr als 100'000 Franken Umsatz jährlich erzielen würde, wäre er obligatorisch mehrwertsteuerpflichtig, und die Beherbergungsleistung müsste inklusive Mehrwertsteuer fakturiert werden. An dieser Stelle sei noch darauf hingewiesen, dass die Plattform, gestützt auf die ihr vorliegenden Kundendaten (der Gastgeber), eigentlich in der Lage wäre, die jährlichen Umsätze festzustellen. Im schweizerischen Mehrwertsteuersystem gilt aber der ungeschriebene Grundsatz, dass eine steuerpflichtige Person keinen Vertragspartner bei der Eidgenössischen Steuerverwaltung (nachfolgend «ESTV») denunzieren soll. Es liegt in der alleinigen Verantwortung des obligatorisch mehrwertsteuerpflichtigen Gastgebers, sich anzumelden.

3. Auskunftspflicht von Airbnb gegenüber der Steuerverwaltung

3.1 Bescheinigungspflicht

Alle Liegenschaften sind im Liegenschaftsverzeichnis der Steuererklärung anzugeben. Falls eine Deklaration der Erträge aus der Vermietung einer Liegenschaft unterlassen wurde und für die Steuerverwaltung Anhaltspunkte für eine Abklärung bestehen, stellt sich die Frage, ob Airbnb gegenüber Steuerbehörden überhaupt eine Auskunftspflicht trifft.

Gemäss Art. 127 Abs. 1 lit. E DBG sind Personen gegenüber dem Steuerpflichtigen über Geschäfte bescheinigungspflichtig, welche sie mit ihm getätigt haben, in der Form, in welcher die beiderseitigen Ansprüche und Leistungen ersichtlich sind. Airbnb dürfte dieser Bescheinigungspflicht in der Form einer jährlichen Abrechnung über die Vermietungen eines Objekts in geeigneter Form nachkommen. Wichtiger erscheint aber die Tatsache, dass, gestützt auf Art. 127 Abs. 2 DBG, die Steuerbehörde bei der Drittperson (also Airbnb) die Bescheinigung und somit Einsicht in die jährliche Vermietungssituation des Gastgebers verlangen kann, wenn dieser trotz Mahnung keine entsprechende Bescheinigung bei der Steuerbehörde einreicht.

3.2 Auskunftspflicht von Airbnb gegenüber der ESTV?

Mehrwertsteuerpflichtige Unternehmen können von der ESTV angehalten werden, Kundendaten und insbesondere Vertragsbeziehungen herauszugeben. Die ESTV ist nach Art. 73 Abs. 1 MWSTG nämlich berechtigt, von auskunftspflichtigen Dritten (Airbnb) kostenlos alle Auskünfte zu verlangen, die für die Feststellung der Steuerpflicht oder die Berechnung der Steuerforderung gegenüber einer steuerpflichtigen Person erforderlich sind. Ein Gastgeber mit einem hohen jährlichen Umsatz ist daher gut beraten, sich für Mehrwertsteuerzwecke zu registrieren.

4. Kantonale Tourismusabgaben

Das Anbieten einer Übernachtungsgelegenheit löst in der Regel eine oder mehrere Tourismusabgaben aus, die kantonale und teilweise kommunal geregelt sind. Je nach Abgabe ist das Steuersubjekt entweder der Gastgeber oder der Gast. Die Beherbergungs- und Tourismusförderabgaben sind vom Gastgeber geschuldet, während die Kurtaxe vom Gast selbst getragen werden

muss. Nachfolgend wird die Tourismusabgabe beispielhaft am Kanton Basel-Stadt dargestellt:

Seit dem 1. Januar 2018 erhebt der Kanton Basel-Stadt eine Gasttaxe auf alle Übernachtungen im Kanton. Deren Einnahmen fliessen in die Erstellung und den Unterhalt der touristischen Infrastruktur. Mit der ebenfalls aus der Gasttaxe finanzierten BaselCard haben Gäste freie Fahrt auf den öffentlichen Verkehrsmitteln in Basel und der Region und vergünstigten Eintritt zu Kultur- und Freizeitangeboten sowie kostenlosen Zugriff auf Gäste-WiFis.

Die Gasttaxe (Kurtaxe) beträgt zurzeit 4 Franken pro Gast und Übernachtung. Seit dem 1. September 2018 zieht Airbnb bei jeder Buchung eines Beherbergungsobjekts in Basel-Stadt die Gasttaxe automatisiert beim Buchungsvorgang ein und leitet sie im Namen des Gastes an das Amt für Wirtschaft und Arbeit Basel-Stadt weiter.

Für Basel-Stadt gilt jedoch, dass Kinder unter zwölf Jahren und im Kanton Basel-Stadt wohnhafte Gäste grundsätzlich von der Gasttaxe befreit sind. Zusätzlich müssen auch Personen, die insgesamt während mehr als 30 Tagen im gleichen Airbnb-Betrieb beherbergt werden, ab dem 31. Tag keine Gasttaxe mehr entrichten.

5. Verhältnis zwischen den einzelnen Parteien und Schlussbetrachtung

Aufgrund des Stellvertretungsverhältnisses zwischen Gastgeber, Airbnb und Gast ist bei den einzelnen Steuerarten genau darauf zu achten, wer Steuersubjekt, Steuerschuldner und allenfalls Solidarschuldner ist. Mit Bezug auf die Mehrwertsteuer sowie auch die Einkommenssteuer dürfte es für den Fiskus nicht einfach – aber gestützt auf die Auskunftspflicht Dritter – gleichwohl möglich sein, gegebenenfalls die obligatorische Steuerpflicht eines Gastgebers und seine Erträge festzustellen.

Bei den kantonalen Tourismusabgaben haben die Gemeinden und die Kantone eine elegante vertragliche Lösung zur Abwicklung erarbeitet. Die Plattform verfügt aufgrund ihrer vertraglichen Bindung an die Gastgeber (Richtlinien, AGBs) über alle erforderlichen Angaben, die auch ein Steuerbezug bräuchte. Daher macht es wirtschaftlich absolut Sinn, wenn sich der Fiskus mit der Plattform einigt, dass letztere die Abgaben direkt einzieht.

sascha.wohlgemuth@bratschi.ch
www.bratschi.ch