

Merkblatt

Besteuerung von Mieteinnahmen via Beherbergungsplattform

1. Rechtliche Grundlage

Das Geschäftsmodell von Beherbergungsplattformen wie Airbnb, Housetrip, Wimdu oder 9flats besteht darin, Anbieterinnen und Anbieter von Unterkünften mit Personen in Kontakt zu bringen, die vorübergehend ein Haus, eine Wohnung oder ein Zimmer mieten möchten. Die Einkünfte, welche die Anbieterin und Anbieter erzielt, unterliegen gemäss Art. 17 Abs. 1 des Steuergesetzes des Kantons Glarus vom 7. Mai 2000 (StG), Art. 17 Abs. 1 und Art. 18 Abs. 1 DBG des Bundesgesetzes über die direkten Bundessteuern vom 14. Dezember 1990 (DBG) bzw. Art. 7 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 (Steuerharmonisierungsgesetz, StHG) der Einkommenssteuer.

2. Mietwohnungen

Wer als Mieterin oder Mieter eine Liegenschaft oder Teile davon an Dritte weitervermietet, muss den vereinnahmten Zins ebenfalls als Einkommen in der Steuererklärung unter der **Ziffer 168 «weitere Einkünfte»** deklarieren und versteuern. Das gilt sowohl bei einer dauerhaften Vermietung als auch bei einer vorübergehenden Vermietung.

Steuerlich abziehbar vom Liegenschaftsertrag sind die mit dem Mietobjekt während der Zeit der Drittvermietung verbundenen eigenen Kosten (Mietzins und Nebenkosten). Bei der Vermietung eines einzelnen Zimmers können die anteiligen Kosten in Abzug gebracht werden (Kosten für die Wohnung geteilt durch die Anzahl Zimmer). Bei möblierten Ferienwohnungen kann die Abnutzung des Mobiliars durch einen Abzug geltend gemacht werden.

Der Abzug bei möblierten Ferienwohnungen ohne Wäsche beträgt 1/5 und mit Wäsche 1/3 der Bruttoeinnahmen.

a) Beispiel Vermietung eines Zimmers in der Mietwohnung ohne Wäsche via Airbnb:

Vereinnahmter Mietzins für möbliertes Zimmer ohne Wäsche	4'500
Eigene Kosten für das Zimmer (Anteil Miete, Strom etc.)	3'000
Nettomietsertrag	1'500
Abzug Abnutzung des Mobiliars (1/5 von CHF 1'500.-)	300
Steuerbarer Nettoertrag	<u>1'200</u>

b) Beispiel Vermietung eines Zimmers in der Mietwohnung mit Wäsche via Airbnb:

Vereinnahmter Mietzins für möbliertes Zimmer mit Wäsche	4'500
Eigene Kosten für das Zimmer (Anteil Miete, Strom etc.)	3'000
Nettomiettertrag	1'500
Abzug Abnutzung des Mobiliars (1/3 von CHF 1'500.-)	500
Steuerbarer Nettoertrag	<u>1'000</u>

3. Wohneigentum

Personen, die nicht ein Mietobjekt, sondern ihr Wohneigentum vermieten, müssen den Mietertrag als Liegenschaftsertrag deklarieren. Davon abgezogen werden die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten. Zusätzlich reduziert sich durch die Vermietung der Eigenmietwert. Er kann pro rata entsprechend der Vermietdauer angepasst werden.

Auch beim Wohneigentum wird bei einem möblierten Wohneigentum mit Wäsche ein Abzug von 1/3 und ohne Wäsche 1/5 des Nettomiettertrags zum Abzug zugelassen.

4. Übergang zur Selbstständigkeit

Sobald das Vermieten gewerblich betrieben wird, liegt eine selbständige Erwerbstätigkeit vor. Das ist dann der Fall, wenn jemand mehrere Wohnungen oder Zimmer vermietet oder wenn sogenannte hoteltypische Zusatzleistungen erbracht werden (Angebote wie Verpflegung, tägliche Reinigung oder Check-in ohne Voranmeldung). Die Ferienwohnung oder das Ferienzimmer wird dann zur selbstständigen Erwerbstätigkeit.

Der Gewinn muss entsprechend in der Steuererklärung als Einkünfte aus selbstständiger Erwerbstätigkeit (Ziffer 110 – 119 der Steuererklärung) deklariert werden.