

**Abgang des ÖBB-Personalchefs**  
Top-Manager Pirkner sucht neue berufliche Herausforderung.

→ WIRTSCHAFT 7

**DURCHSCHAUEN**

Sie den Markt. Mit dem Wiener Zinshausmarktbericht 2016.

www.ehl.at/marktberichte



Wir leben Immobilien. **EHL**

## Dann klappt's auch mit dem Nachbarn

**Airbnb.** Beim Vermieten von Wohnungen an Urlauber gibt es viel Raum für Rechts- und Steuerfragen

VON CHRISTINE KLAFEL

Einmal wurde offenbar arabisch, dann wieder französisch und italienisch gesprochen. Herrn W. kam es spanisch vor, was sich beim Nachbarn abspielte. Vor allem abends und nachts war es viel lauter als früher. Darf der Nachbar wirklich alle paar Tage andere Touristen einquartieren, fragte Herr W. verärgert bei seiner Hausverwaltung an?

„Bisher hatsich fast keiner aufgeregt, aber jetzt ist ein gewisses Ausmaß überschritten“, erzählt Marcus Bachmayr-Heyda. Bei dem Rechtsanwalt und Partner in der auf Immobilienrecht spezialisierten Kanzlei Hule Bachmayr-Heyda Nordberg in Wien 1 melden sich zunehmend mehr Hausverwaltungen. Sie wollen sich im Namen der Hauseigentümer über die Rechtslage erkundigen. Im schlimmsten Fall können jene, die ihre Wohnungen über Plattformen wie Airbnb oder Wimdu anbieten, rausgeklagt werden.

Randthema ist das „Sharing“ von Wohnraum keines mehr. Allein in Wien könnten geschätzte 6000 Zimmer und Wohnungen über Airbnb gebucht werden. Über andere Plattformen dürften es gut 2000 weitere sein. Und Tausende weitere in den Bundesländern. Viel Raum für die Klärung von Rechts- und Steuerfragen.

### Kündigungsgrund

Grundsätzlich gilt: Im Gemeindebau ist untervermieten verboten. Das gilt auch für Mietwohnungen, die nicht untervermietet werden dürfen. Wer untervermieten darf, muss sehr darauf achten, wie es mit dem eigenen Wohnbedürfnis aussieht, betont Anwalt Marcus Bachmayr-Heyda. Beim Studenten, der im Sommer drei Monate unterwegs ist und seine Bleibe in dieser Zeit an Touristen weiterverleiht, „wird das kein Kün-



Vermietung via Airbnb an Urlauber: Für die Gäste ist Ortstaxe fällig, sie müssen außerdem innerhalb von drei Tagen angemeldet werden

digungsgrund sein“. Bei Mietern, die ihre Erst- oder Zweitwohnung nicht regelmäßig nutzen, schaut das ganz anders aus. Da kann schon die Tatsache, dass der Mieter nur zwei Tage die Woche da ist, einen Kündigungsgrund liefern. „Die Judikatur ist da sehr unterschiedlich“, sagt der Jurist. Etliche Detektive haben sich darauf speziali-

siert, „nachzuschauen“, ob Mieter ihre Wohnungen auch tatsächlich für sich selbst nutzen. Immer mehr Nachbarn treten als Tipgeber auf. Und schließlich liefern auch Screenshots von Airbnb-Seiten Beweise für die unberechtigte Weitergabe von Mietwohnungen.

Wohnungsbesitzer, die glauben, ihr Eigentum ohne

Weiteres für touristische Zwecke verwenden zu können, irren. Denn das ist „Widmungsfremdung“, wenn die eigenen vier Wände als Wohnung, Büro oder Praxis gewidmet sind. Die Eigentümergemeinschaft, sprich die Nachbarn, können auf Unterlassung klagen. Nötig ist daher eine Änderung des Wohnungseigentums-Vertrags.

Bachmayr-Heyda: „Da müssen alle Eigentümer unterschreiben und das muss notariell beglaubigt sein.“

### Meldegesetz

Wer Urlaubern Wohnraum bietet, hat vieles zu bedenken. Zum Beispiel das Meldegesetz. Unterkunftnehmer sind innerhalb von drei Tagen bei der Meldebehörde anzumelden. Die Meldepflicht entfällt, wenn der Gast nicht länger als drei Tage bleibt. Bei Verstoß droht eine Geldstrafe bis zu 726 Euro, im Wiederholungsfall können es bis zu 2180 Euro sein.

Ein bisschen etwas dazu verdienen – das mag ja vielen als Kavaliersdelikt gelten. Tatsächlich kann das in einer veritablen Steuernachzahlung enden. Mieteinnahmen unterliegen der Einkommensteuer. Bei Angestellten

### Airbnb: Der Hotel-Schreck

#### 30 Milliarden

Airbnb, eine Plattform für die Vermietung und Buchung von Zimmern und Wohnungen, wurde erst vor acht Jahren im Silicon Valley in Kalifornien gegründet. Aus dem Start-up ist ein Rieser geworden. Bei der jüngsten Finanzierungsrunde wurde Unternehmen mit 30 Mrd. Dollar

bewertet. Airbnb gilt als heißer Kandidat für einen Börsengang.

#### Zwei Millionen

Via Airbnb werden rund zwei Millionen Zimmer und Wohnungen vermittelt. Zum Vergleich: Die Hotelkonzerne Marriott und Starwood kommen nach ihrer Fusion auf gut eine Million Betten.



Anwalt Marcus Bachmayr-Heyda: Nachbarn werden zu Tipgebern

sind diese Einnahmen bis zu 730 Euro pro Jahr steuerfrei, danach gibt es ermäßigte Sätze, ab 1460 Euro schlägt die Steuer voll zu.

„Wer eine Wohnung für touristische Zwecke vermietet, muss außerdem eine Ortstaxe als Tourismusabgabe zahlen“, sagt Anwalt Bachmayr-Heyda. Das könne pro Person und Nacht 0,50 bis 2,20 Euro ausmachen.

### Strafen verdreifachen

Gerade Wien will sich künftig mehr von diesen Ortstaxen sichern und wird im Herbst die Strafen bei Nichtbezahlung auf bis zu 2100 Euro annähernd verdreifachen. Zudem sollen mit einer Novelle zum Tourismusförderungsgesetz Plattformen wie Airbnb dazu verpflichtet werden, der Stadt die Daten der Vermieter bekannt zu geben. Offen ist, ob der Datenschutz ausreicht, damit die Finanz kein Einblick in diese Daten bekommt.

Zur Steuerpflicht: Kleingewerbetreibende mit mehr als 30.000 Euro Einkommen unterliegen der Umsatzsteuerpflicht. Bachmayr-Heyda rechnet ein Beispiel vor: Wer durch Honorare 25.000 Euro und zusätzlich 6000 Euro durch Airbnb einnimmt, müsste für alles Umsatzsteuer zahlen.

Von den Unterkünten, die in Österreich via Plattformen zur Verfügung stehen, wird ein beträchtlicher Prozentsatz gewerblich vermietet. Fingige Geschäftsleute sollen sich etliche Wohnungen besorgen und so kleine Tourismusreue aufgebaut haben. Tatsache ist: Wer mehr als zehn Betten vermietet, benötigt eine Gewerbeberechtigung. In diesem Fall müssen die Vermieter sich mit all dem herumschlagen, das auch die Hoteliers quält, denen sie Konkurrenz machen. Etwa: Gibtes einen ausgeschilderten Fluchtweg? Entsprechen die Toiletteanlagen der Gewerbeordnung?