

Steuerrechtliche Fragen zur Überlassung einer Unterkunft an Flüchtlinge

BMF Info vom 06.05.2022, 2022-0.335.782

1. Einkommensteuerrechtliche Beurteilung bei Einkünften aus der Vermietung und Verpachtung von Unterkünften an Flüchtlinge

Bei der einkommensteuerrechtlichen Beurteilung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung von Unterkünften an Flüchtlinge ist zu berücksichtigen, wie das Mietobjekt bisher verwendet wurde:

1.1 Unentgeltliche Überlassung von Unterkünften

1.1.1 Bisher wurden keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt

Wurde die Unterkunft bisher nicht vermietet und wird diese nunmehr dem Flüchtling unentgeltlich zur Verfügung gestellt, liegt keine steuerlich relevante Einkunftsquelle vor. In diesem Fall erhält der Vermieter keinen Mietzins vom Flüchtling und auch keinen Kostenersatz einer Gebietskörperschaft. Die unentgeltliche Überlassung führt nicht zu Einkünften und braucht nicht in der Steuererklärung erfasst zu werden.

1.1.2 Bisher wurden Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt

Ist ein Mietverhältnis unabhängig von der durch den Ukrainekrieg ausgelösten Flüchtlingssituation bereits beendet worden, und wird die Unterkunft nunmehr einem Flüchtling befristet unentgeltlich zur Verfügung gestellt, liegt dann keine Liebhaberei vor, wenn diese Maßnahme eine Überbrückung eines ansonsten vorliegenden Leerstandes darstellt und die Unterkunft höchstens **zwölf Monate** überlassen wird. Es wird keine Änderung der Bewirtschaftungsart angenommen und auch der Prognosezeitraum ändert sich nicht. Verluste werden steuerlich anerkannt.

1.2 Entgeltliche Überlassung von Unterkünften

1.2.1 Allgemeines

Die entgeltliche Überlassung von Unterkünften an Kriegsflüchtlingen durch private Unterkunftgeber führt zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gem. § 28 EStG.

Zu den relevanten Einnahmen zählen sowohl Mietzahlungen eines Flüchtlings, als auch Entgelte von dritter Seite (z.B. Kostenersätze durch eine Gebietskörperschaft). Von diesen Einnahmen sind Werbungskosten abzuziehen, wozu z.B. die Absetzung für Abnutzung und die Betriebskosten zählen.

Ein Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten ist nach dem Einkommensteuertarif zu versteuern. Bei einem Verlust prüft die Finanzverwaltung, ob steuerlich Liebhaberei vorliegt.

1.2.2 Bisher wurden keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt

Wurde ein Bestandsobjekt bisher noch nicht zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung verwendet und aufgrund des Ukrainekrieges erstmals für die Unterbringung von Flüchtlingen entgeltlich vermietet, liegen steuerpflichtige Einkünfte aus Vermietung vor. Im Falle von Verlusten prüft die Finanzverwaltung ob Liebhaberei vorliegt. Wird beispielsweise ein Verlust erzielt, weil ein geringeres als ein marktkonformes Mietentgelt verlangt wird, geht die Finanzverwaltung von Liebhaberei aus, weil der Verlust aus humanitären Gründen in Kauf genommen wird. Die Vermietungsverluste sind in diesem Fall nicht in einer Steuererklärung zu erfassen.

1.1.3 Bisher wurden Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt

Wird die Unterkunft einem Flüchtling in solchen Fällen befristet entgeltlich zur Verfügung gestellt, liegen im Falle eines Überschusses steuerpflichtige Einkünfte aus Vermietung vor. Ein Verlust, der beispielsweise deshalb entsteht, weil aus humanitären Gesichtspunkten kein marktkonformes Mietentgelt verlangt wird, bleibt steuerrechtlich dann ohne Konsequenzen, wenn die Wohnraumüberlassung auf **maximal 12 Monate befristet** ist. Wie auch bei der unentgeltlichen Überlassung von Unterkünften an Flüchtlingen von bisher (entgeltlich) vermieteten Unterkünften wird in diesem Rahmen keine Änderung der Bewirtschaftung im Sinne der Liebhabereibeurteilung angenommen, sodass weiterhin Einkünfte aus Vermietung vorliegen und Verluste steuerlich anerkannt werden.

Diese Ausführungen gelten auch, wenn eine Unterkunft nicht direkt einem Flüchtling, sondern einer Hilfsorganisation überlassen wird.

2. Einkünfte aus Gewerbebetrieb

Werden neben der bloßen Raumvermietung auch zusätzliche Leistungen erbracht (z.B. Übernahme von Einkäufen, Reinigung, Verpflegung etc.) können Einkünfte aus Gewerbebetrieb vorliegen. Der daraus erwirtschaftete Gewinn ist steuerpflichtig. Die Finanzverwaltung geht davon aus, dass ein Verlust aus humanitären Gründen in Kauf genommen wird und stuft die Tätigkeit als Liebhaberei ein. Verluste sind daher steuerlich unbeachtlich, weil keine auf Dauer angelegte Tätigkeit mit Gewinnstreben vorliegt.

3. Überlassung durch Körperschaften

Für die unentgeltliche oder gegen einen Kostenersatz von dritter Seite folgende kurzfristige Immobilienüberlassung an Flüchtlinge durch Körperschaften, die betriebliche oder außerbetriebliche Einkünfte aus der Überlassung von Immobilien erzielen, gelten gleichermaßen die vorangegangenen ertragsteuerlichen Ausführungen in Pkt. 1.2.1 zum Vorliegen einer Einkunftsquelle.

Vom Fortbestand einer Einkunftsquelle geht die Finanzverwaltung auch dann aus, wenn die kurzfristige Immobilienüberlassung an Flüchtlinge als sog. "Wohnraumspende" mit einer entsprechenden Publizitätswirksamkeit im Sinne des § 4 Abs. 4 Z 9 EStG beworben wird.

Die unentgeltliche Überlassung oder lediglich gegen einen Kostenersatz von dritter Seite erfolgende Immobilienüberlassung durch Kapitalgesellschaften führt zu keiner verdeckten Ausschüttung an deren Anteilhaber.

Die unentgeltliche oder gegen einen Kostenersatz von dritter Seite erfolgende Immobilienüberlassung durch eine eigennützige Privatstiftung stellt grundsätzlich eine Zuwendung dar: Erfolgt die unentgeltliche Nutzungsüberlassung unter Einbindung einer gemeinnützigen Institution, unterliegt die Zuwendung aufgrund der Befreiungsbestimmung in § 94 Z 6 lit. e EStG 1988 dennoch nicht dem KESt-Abzug.