

**Philipp Tschenett**Master of Arts HSG in  
Law and Economics

Blog &gt; Steuerberatung &gt; Vermietung von möblierten Wohneinheiten

08.2024

## Vermietung von möblierten Wohneinheiten

Wird eine möblierte Wohnung vermietet, muss geklärt werden, wie steuerlich bzw. sozialversicherungsrechtlich abzurechnen ist. Während aus steuerlicher Sicht in der Regel keine selbständige Erwerbstätigkeit vorliegt, sehen die Sozialversicherungen dies als Erwerbstätigkeit, über welche abgerechnet werden muss.

### Ausgangslage

Grundsätzlich liegt aus steuerlicher Sicht keine selbständige Erwerbstätigkeit vor, solange bloss das eigene Vermögen verwaltet wird. Dies gilt auch für eigene Liegenschaften, selbst dann, wenn das Vermögen umfangreich ist, professionell verwaltet wird und wenn kaufmännische Bücher geführt werden. Sogar bei der Vermietung von möblierten Wohnungen gelten die Einkünfte trotz der Arbeiten, welche der Eigentümer für die Vermietung erbringen muss, im Wesentlichen als Vermögensertrag und nicht als Ertrag aus selbständiger Erwerbstätigkeit, solange die Arbeiten dazu dienen, den Mietgegenstand zur Erzielung des Ertrages bereitzustellen. Gemäss sozialversicherungsrechtlicher Praxis stellt die Vermietung möblierter Wohnungen oder Zimmer demgegenüber in der Regel Erwerbseinkommen dar, wogegen die Vermietung von unmöblierten Wohnungen eines Renditehauses Vermögensverwaltung bildet, wenn und soweit diese Tätigkeit sich auf die Erzielung von Erträgen des Vermögensobjekts beschränkt und die blosses Gebäudeverwaltung nicht übersteigt. Diese Grenze wird überschritten, wenn den Mieterinnen und Mietern zusätzliche Dienstleistungen erbracht werden. Dies kann beispielsweise die Reinigung, den Wechsel von Bettwäsche oder ähnliches beinhalten. Unabhängig davon, ob möbliert oder unmöbliert, unterliegen Mietzinsträge der Mehrwertsteuer (Beherbungssatz), wenn der Mieter in der Wohnung keinen Wohnsitz oder Wochenaufenthalt begründet. Die Steuerpflicht besteht ab einem steuerbaren Umsatz von CHF 100'000.



© iStock.com/KatarzynaBialasiewicz

### Problemfeld der unterschiedlichen Regelungen

Die unterschiedliche Beurteilung der Erträge aus der Vermietung möblierter Wohnungen im Steuer- bzw. Sozialversicherungsrecht kann einige Probleme bereiten. So kann der aus steuerlicher Sicht als Vermögensertrag qualifizierte Ertrag aus sozialversicherungsrechtlicher Sicht als Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit qualifiziert werden, über welches die Sozialversicherungsabgaben zu leisten sind. Diese divergierende Würdigung des Vermietens von möblierten Wohnungen wurde in der Lehre und Rechtsprechung schon mehrmals kritisiert. Jedoch wurde dies noch nicht abschliessend geklärt bzw. angeglichen. Grundsätzlich ist man sich einig, dass es keine überzeugenden Gründe für eine unterschiedliche Betrachtungsweise gibt. Mehrheitlich wird gefordert, dass eine Vereinheitlichung der Praxis vollzogen werden soll. Sowohl das Bundesgericht als auch die Lehre tendieren dazu, dass die Angleichung eher in Richtung der sozialversicherungsrechtlichen Regelung gehen sollte, da die nicht rein liegenschaftliche Tätigkeitskomponente bei der Vermietung von möblierten Wohnungen wesentlich bedeutender ist als diejenige bei unmöblierten Wohnungen.

### Fazit

Aufgrund der unterschiedlichen Beurteilungen im Steuer- und Sozialversicherungsrecht können einige Probleme entstehen. So kann es sein, dass über die Sozialversicherungen falsch oder gar nicht abgerechnet wird oder bei den Steuern etwas falsch deklariert wird. Eine einheitliche Lösung im Sozialversicherungs- als auch im Steuerrecht wäre wünschenswert und wurde auch vom Bundesgericht schon öfter als Ziel angegeben. Wer möblierte Wohnungen vermietet, sollte sich der abgaberechtlichen Verpflichtungen bewusst sein, um allfällige spätere Nachzahlungen inkl. Verzugszinsen zu vermeiden. Eine genaue Abklärung der Situation sowohl mit Steuer- als auch Sozialversicherungsbehörden ist ratsam und sollte frühzeitig geschehen. Wir helfen Ihnen gerne.

Tags: Steuerberatung, Liegenschaften, Immobilien, Vermietung, Mietzinsträge, Mehrwertsteuer, Beherbergungssatz, Wochenaufenthalt, Wohnsitz, Sozialversicherungsrecht, Steuerrecht