



Steuerliche Behandlung der Vermietung von möblierten Liegenschaften

Anwendungsbereich

- > Die folgende Praxis ist anwendbar auf die Vermietung oder Untervermietung von Zimmern, Wohnungen, Häusern, Chalets, unabhängig davon, über welchen Kanal das Mietobjekt angeboten wird (Airbnb oder eine andere Unterkunftsplattform, Zeitungen usw.). Sie gilt nur für die Vermietung oder Untervermietung von möblierten Liegenschaften, die sich im Privatvermögen der Steuerpflichtigen befinden.
- > Sie ist insbesondere nicht anwendbar auf den Betrieb von Ferienunterkünften (Anbieten von Unterkünften mit Hotelservice) oder auf die Vermietung eines Zimmers/einer Liegenschaft durch eine Gesellschaft an ihre Aktionäre oder an eine dem Aktionär oder der Aktionärin nahe stehende Person.

Liegenschaften im Privatvermögen

- > Allgemeine Regel:
 - > Wer eine im Privatvermögen befindliche Liegenschaft (beziehungsweise ein Zimmer oder eine Wohnung) vermietet, muss den Mietertrag als Einkommen deklarieren.
 - > Die mit der Liegenschaft zusammenhängenden Unterhaltskosten, Versicherungsprämien und Kosten der Verwaltung durch Dritte sind steuerlich abzugsfähig.
 - > Wird die Liegenschaft mit Mobiliar vermietet (möblierte Liegenschaft), werden die entsprechend höheren Unterhaltskosten (Möbelabnutzung) durch einen zusätzlichen Pauschalabzug von 20% der Mietzinseinnahmen berücksichtigt.
- > Wenn die Mietzinseinnahmen jedoch unter dem Eigenmietwert der Liegenschaft liegen (unabhängig davon, ob es sich um eine Villa, ein Chalet oder eine Eigentumswohnung handelt) und den Betrag von 12'000.- pro Jahr nicht übersteigen, ist es möglich, die folgende Pauschalmethode anzuwenden:
 - > Besteuerung des Eigenmietwerts der Liegenschaft, ohne Korrektiv;
 - > Abzug der üblichen Unterhaltskosten.

Die Steuerpflichtigen, welche diese Pauschalmethode anwenden, können keine mit der Vermietung der Liegenschaft zusammenhängenden Kosten abziehen.

- > Die Steuerpflichtigen, welche die mit der Vermietung zusammenhängenden Kosten abziehen möchten, müssen der Steuerverwaltung eine Abrechnung vorlegen und auf Verlangen alle Belege einreichen. Wenn die Abrechnung ein negatives Ergebnis aufweist, ist letzteres nicht abzugsfähig. Die Steuerpflichtigen haben die Möglichkeit, ihren Eigenmietwert entsprechend der tatsächlichen Dauer der Vermietung und der Anzahl der vermieteten Zimmer nach unten

anzupassen. Diese Berechnung muss in der Abrechnung aufgeführt werden und hinreichend detailliert sein, damit sie nachvollzogen werden kann.

- > Für vermietete Liegenschaften, die sich in einem anderen Kanton befinden (für Steuerpflichtige mit Hauptwohnsitz im Kanton Freiburg), akzeptiert die Steuerverwaltung die Besteuerungsmethode des anderen Kantons.

Untervermietete Liegenschaften

- > Die Mietzinseinnahmen der Mieterin oder des Mieters, welche ihre oder seine Wohnung ganz oder teilweise an Dritte untervermietet, werden nicht besteuert, wenn diese Mietzinseinnahmen niedriger sind als der Mietzins, den sie oder er an die Eigentümerin oder den Eigentümer zahlt. In diesem Fall kann kein Abzug von Kosten im Zusammenhang mit der Untervermietung geltend gemacht werden.
- > Die Erträge aus der Untervermietung, die über den Hauptmietzins hinausgehen, sind als Einkommen zu deklarieren. Die oder der Steuerpflichtige kann somit die mit dem Mietobjekt zusammenhängenden Kosten, die ihr oder ihm während der Dauer der Untervermietung an einen Dritten persönlich entstanden sind (z.B. Mietzins und bezahlte Nebenkosten), abziehen. Vermietet sie oder er ein einzelnes Zimmer, können die anteiligen Kosten abgezogen werden (in der Regel: die Kosten für die Wohnung einschliesslich des bezahlten Mietzinses, geteilt durch die Anzahl der Zimmer). Der Abnutzung der Möbel kann durch einen zusätzlichen Pauschalabzug von 20% der Mietzinseinnahmen Rechnung getragen werden.

Beispiele

Fall Nr. 1

Die Steuerpflichtigen sind Eigentümer eines Chalets (Zweitwohnung) mit einem Eigenmietwert in der Höhe von 17'000.-. Das Chalet wird möbliert auf Airbnb vermietet.

Die Vermietung des Chalets erbringt Mietzinseinnahmen in der Höhe von 10'000.-. Da dieser Betrag unter dem Eigenmietwert liegt und den Höchstbetrag von 12'000.- nicht übersteigt, können die Steuerpflichtigen die Pauschalmethode anwenden. Sie deklarieren damit nur den Eigenmietwert in der Höhe von 17'000.- und können die üblichen Unterhaltskosten abziehen. Sie können jedoch nicht andere mit der Vermietung des Chalets verbundene Kosten wie die Möbelabnutzung, Reinigungskosten, Heizkosten, Strom, Hauswardienste usw. abziehen.

Verzichten die Steuerpflichtigen auf die Anwendung der Pauschalmethode, müssen sie ihrer Steuererklärung eine detaillierte Abrechnung beilegen und alle Belege für die Steuerverwaltung zur Verfügung halten (siehe Fall Nr. 2).

Fall Nr. 2

Gleiche Situation wie im obigen Fall Nr. 1, jedoch erbringt die Vermietung des Chalets Mietzinseinnahmen in der Höhe von 16'000.-.

Die Pauschalmethode ist nicht anwendbar. Die Steuerpflichtigen müssen eine Abrechnung erstellen, welche die eingenommenen Erträge abzüglich der getätigten Aufwendungen enthält. Ein Verteilschlüssel kann angewendet werden, um die Höhe der abzugsfähigen Aufwendungen zu

bestimmen. Wenn das Chalet beispielsweise für 16 Wochen im Jahr vermietet wurde, können die abzugsfähigen Kosten für Heizung, Strom, Wasser, Versicherung usw. auf 16/52 der Gesamtkosten geschätzt werden. Um der Abnutzung der Möbel Rechnung zu tragen, ist ein Pauschalabzug von 20% der Mietzinseinnahmen zulässig. Die Steuerpflichtigen können den Eigenmietwert in der Höhe von 17'000.- in ihrer Steuererklärung nach unten korrigieren. Die Korrektur wird entsprechend der Dauer der Vermietung bestimmt. Da das Chalet im vorliegenden Fall für 16 Wochen im Jahr vermietet wurde, reduziert sich der Eigenmietwert um 5'230.- (d.h. $17'000 \times 16/52$).

Fall Nr. 3

Die Steuerpflichtigen zahlen einen jährlichen Mietzins in der Höhe von 28'000.-. Sie haben ihre möblierte Wohnung während insgesamt 6 Monaten für einen Betrag in der Höhe von 12'000.- untervermietet.

Da die Einnahmen aus der Untervermietung geringer sind als der geschuldete Mietzins, ist die Untervermieterin oder der Untervermieter nicht verpflichtet, den Ertrag in der Höhe von 12'000.- zu deklarieren.

Fall Nr. 4

Gleiche Situation wie im obigen Fall Nr. 3, die Steuerpflichtigen vermieten jedoch ihre Wohnung während eines ganzen Jahres für einen Betrag in der Höhe von 30'000.-.

Da die Einnahmen aus der Untervermietung den bezahlten Mietzins übersteigen, müssen die Steuerpflichtigen grundsätzlich die Einnahmen aus der Untervermietung deklarieren. Die Steuerpflichtigen können jedoch den bezahlten Mietzins in der Höhe von 28'000 sowie eine Pauschale von 20% der Mietzinseinnahmen für die Abnutzung der Möbel, d. h. einen Betrag von 6'000.-, abziehen. Die Untervermietung führt damit insgesamt zu einem negativen Ergebnis in der Höhe von 4'000.-, welches nicht abzugsfähig ist. Somit müssen die Steuerpflichtigen nichts deklarieren.

Fall Nr. 5

Gleiche Situation wie im obigen Fall 3, jedoch vermieten die Steuerpflichtigen ihre Wohnung das ganze Jahr über für einen Betrag in der Höhe von 40'000.-.

Die Erträge aus der Untervermietung übersteigen den bezahlten Mietzins. Daher müssen die Steuerpflichtigen die Einnahmen aus der Untervermietung deklarieren. Sie können den bezahlten Mietzins in der Höhe von 28'000.- sowie eine Pauschale von 20% der Mietzinseinnahmen für die Abnutzung der Möbel, d. h. einen Betrag von 8'000.-, abziehen. Das Nettoergebnis der Untervermietung beträgt damit 4'000.-, den die Steuerpflichtigen unter der Rubrik "Sonstiges Einkommen" (Code 3.410) anzugeben haben.