



## Sascha Wohlgemuth

lic. iur., dipl. Steuerexperte, Rechtsanwalt  
Partner  
Telefon +41 58 258 19 00  
sascha.wohlgemuth@bratschi.ch

## Steuerliche Aspekte von Airbnb

**Airbnb hat sich in den vergangenen Jahren zu einer der einfachsten, unkompliziertesten sowie am meisten genutzten Vermietungsplattformen entwickelt. Die Wohnungssuchenden finden mit wenigen Klicks eine passende Unterkunft für ihre nächste Reise. Doch wie beurteilt sich die rechtliche Lage für die Seite des Vermieters? Wer eine Unterkunft auf Airbnb vermietet, muss berücksichtigen, dass Steuern und Abgaben auf ihn zukommen. Der Beitrag gibt eine Übersicht über die (steuer-) rechtlichen Stolpersteine, die zwischen Mehrwertsteuer und kantonaler Abgaben für den Vermieter anfallen.**

### 1. «Private» Gastgeber auf Airbnb

Es stellt sich für «Private», welche auf der Plattform Airbnb z.B. ihre Ferienwohnung zur Vermietung ausschreiben, die Frage, wie sich ihre steuerliche Situation darstellt.

Generell kann dazu festgehalten werden, dass die Erträge aus der Vermietung von privaten Eigenheimen (bzw. Teilen davon) oder sonstigen Beherbergungsobjekten, über welche in irgendeiner Form eine Verfügungsmacht des Gastgebers besteht, von der Einkommenssteuergeneralklausel Art. 16 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer (DBG, SR 642.11) erfasst werden und zumindest als Nebenerwerb qualifizieren. Solche Erträge sind nebst dem sonstigen Haupterwerb in der Steuererklärung anzugeben und zu versteuern.

Spannend wird die Frage jedoch bei selbständiger Erwerbstätigkeit. Wie bekannt, wird ein Vermieter, bei dem die Vermietung als selbständige Erwerbstätigkeit qualifiziert wird, auch sozialversicherungsabgabepflichtig. Folgendes Beispiel soll als Erläuterung dienen:

### Fallbeispiel

Herr A. hat seinen Wohnsitz in Zürich und besitzt ein Ferienchalet im Kanton Graubünden, welches er regelmässig auf Airbnb vermietet und daraus einen jährlichen Ertrag von CHF 20'000 erwirtschaftet.

Gemäss Definition des BSV anerkennt die AHV eine Tätigkeit als selbstständig erwerbend, wenn diese auf eigene Rechnung und eigenes Risiko mit eigener Infrastruktur (Büro, Arbeitsgeräte,

Adresse etc.) für mehrere Auftraggeber ausgeführt wird. Indizien hierfür sind der Einsatz von eigenem Personal, Weisungsungebundenheit und die Tötigung von bedeutenden Investitionen.

Als Gastgeber handelt A. in eigenem Namen. Das Kriterium der erheblichen Investition, die getätigt werden muss, könnte allenfalls noch bejaht werden (z.B. Anmietung einer Liegenschaft). Der Kauf einer Liegenschaft dürfte in aller Regel aus anderen, persönlichen Gründen erfolgt sein, als lediglich die Vermarktung über Airbnb. Auf dem Liegenschaftsmarkt sind aber bereits Tendenzen wahrnehmbar, dass z.B. Baubewilligungen für reine Airbnb-Hotels gestellt werden. Sollte in einem solchen Zusammenhang nicht ohnehin eine Gesellschaft involviert sein, stünde generell die Gewerbmässigkeit nicht zur Diskussion. Die Anstellung von eigenem Personal und das Vorhandensein von Geschäftsräumen dürften indes bei der üblichen Vermarktung auf Airbnb durch Privatpersonen nicht erfüllt sein. Auch die weisungsungebundene Arbeitsverrichtung ist nicht gewährleistet, denn wer als Gastgeber auf Airbnb auftritt, hat sich strikte an die Weisungen und Richtlinien der Plattform zu halten. Eine selbständige Erwerbstätigkeit ist daher, zumindest bei privaten Gastgebern, im gewöhnlichen Umfang der Nutzung von Airbnb eher auszuschliessen.

Gleichwohl sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass je nach Ausmass der übrigen beruflichen Tätigkeit von A. als Gastgeber oder falls sich die geschäftlichen Anstrengungen des Gastgebers vermehrt auf die Verwaltung und Vermietung des Beherbergungsobjekts und allenfalls noch weiterer Objekte konzentrieren, die Steuer- oder Sozialversicherungsbehörde durchaus geneigt sein könnte, eine selbständige Erwerbstätigkeit anzunehmen. Somit wären dann auf den Vermietungserträgen auch die Sozialversicherungsabgaben geschuldet.

## **2. Gastgeber und MWST**

Erzielt ein Gastgeber aus seiner weltweiten Vermietung aller seiner Beherbergungsobjekte einen Umsatz von über CHF 100'000 jährlich, wird er in der Schweiz gestützt auf Art. 10 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Mehrwertsteuer (Mehrwertsteuergesetz, MWSTG) obligatorisch mehrwertsteuerpflichtig.

### **2.1 Zuordnung der Leistung**

Bei Vermittlungsleistungen muss gestützt auf Art. 20 Abs. 2 MWSTG eine korrekte Zuordnung der Leistungen vorgenommen werden. Es gilt den vermittelten Umsatz und den Vermittlungsumsatz auseinander zu halten. Der vermittelte Umsatz ist das Entgelt, welches vom Gast an den Gastgeber bezahlt wird, und aufgrund des Stellvertretungsverhältnisses gerade nicht im Namen von Airbnb erbracht wird, sondern dem Gastgeber zuzuordnen ist. Hingegen qualifiziert die Servicegebühr als Vermittlungsumsatz und ist für Mehrwertsteuerzwecke als Bemessungsgrundlage für die Plattform heranzuziehen (vgl. nachfolgend Ziff. 2.3).

Aus Sicht des Gastgebers besteht die mehrwertsteuerlich relevante Leistung nach der vorgenannten Konzeption im Teil des vermittelten Umsatzes. Das Anbieten von privaten Übernachtungsmöglichkeiten qualifiziert mehrwertsteuerlich als Überlassung von Wohn- und Schlafräumen zur Beherbergung von Gästen im Sinne von Art. 21 Abs. 2 Ziff. 21 lit. A MWSTG, die steuerbar ist.

## **2.2 Steuerbarer Ort der Dienstleistung**

Die Leistung des Gastgebers ist die Beherbergungsleistung und deren steuerbarer Ort befindet sich gestützt auf Art. 8 Abs. 2 lit. F MWSTG am Belegenheitsort. Für die Überprüfung der obligatorischen Steuerpflicht sind somit alle Umsätze eines Gastgebers mit Beherbergungsmöglichkeiten weltweit relevant. Erzielt also ein Gastgeber jährlich mehr als CHF 100'000 Umsatz aus dem Anbieten seiner Schlafgelegenheiten weltweit, muss er sich in der Schweiz obligatorisch im Mehrwertsteuerregister eintragen lassen. Zu prüfen sind gegebenenfalls auch die ausländischen Umsatzschwellen, die zu einer Registrierung am ausländischen Belegenheitsort führen können (z.B. EUR 35'000 für Frankreich, Italien, Österreich, Spanien, Portugal, Estland, Finnland oder EUR 100'000 für Deutschland).

Dies dürfte nicht die Regel darstellen, aber führt man sich vor Augen, dass z.B. das Anbieten des Eigenheims während einer Messe bereits mehrere Tausend Franken pro Woche einbringen kann, sind Einzelfälle einer obligatorischen Registrierung nicht ausgeschlossen.

## **2.3 Rechnungsstellung**

Die Plattform verrechnet dem Gastgeber die Servicegebühr (3% bei aufgeteilter und 14-20% bei alleiniger Gebühr) mit Mehrwertsteuer, wenn der Gastgeber seinen Wohnsitz oder seinen wirtschaftlichen Sitz in der Schweiz hat. Im Ausland ansässige Gastgeber (mit Beherbergungsobjekten in der Schweiz) zahlen auf die Servicegebühr keine Mehrwertsteuer.

Die Rechnungsstellung an den Gast durch die Plattform im Namen des Gastgebers erfolgt ohne MWST. Nur wenn der Gastgeber mehr als CHF 100'000 Umsatz jährlich erzielt, wäre er obligatorisch mehrwertsteuerpflichtig und die Beherbergungsleistung müsste inklusive Mehrwertsteuer fakturiert werden. An dieser Stelle sei noch darauf hingewiesen, dass die Plattform gestützt auf die ihr vorliegenden Kundendaten (der Gastgeber) eigentlich in der Lage wäre, die jährlichen Umsätze festzustellen. Im schweizerischen Mehrwertsteuersystem gilt aber der ungeschriebene Grundsatz, dass eine steuerpflichtige Person keinen Vertragspartner bei der Eidgenössischen Steuerverwaltung (nachfolgend «ESTV») denunzieren soll. Es liegt in der alleinigen Verantwortung des obligatorisch mehrwertsteuerpflichtigen Gastgebers sich anzumelden.

## **3. Auskunftspflicht von Airbnb gegenüber der Steuerverwaltung**

### **3.1 Bescheinigungspflicht**

Alle Liegenschaften sind im Liegenschaftsverzeichnis der Steuererklärung anzugeben. Falls eine Deklaration der Erträge aus der Vermietung einer Liegenschaft unterlassen wurde und für die Steuerverwaltung Anhaltspunkte für eine Abklärung bestehen, stellt sich die Frage, ob Airbnb gegenüber Steuerbehörden überhaupt eine Auskunftspflicht trifft.

Gemäss Art. 127 Abs. 1 lit. E DBG sind Personen gegenüber dem Steuerpflichtigen über Geschäfte bescheinigungspflichtig, welche sie mit ihm getätigt haben, in der Form, in welcher die beiderseitigen Ansprüche und Leistungen ersichtlich sind. Airbnb dürfte dieser Bescheinigungspflicht in der

Form einer jährlichen Abrechnung über die Vermietungen eines Objekts in geeigneter Form nachkommen. Wichtiger erscheint aber die Tatsache, dass gestützt auf Art. 127 Abs. 2 DBG, die Steuerbehörde bei der Drittperson (also Airbnb) die Bescheinigung und somit Einsicht in die jährliche Vermietungssituation des Gastgebers verlangen kann, wenn dieser trotz Mahnung keine entsprechende Bescheinigung bei der Steuerbehörde einreicht.

### **3.2 Auskunftspflicht von Airbnb gegenüber der ESTV?**

Mehrwertsteuerpflichtige Unternehmen können von der ESTV angehalten werden, Kundendaten und insbesondere Vertragsbeziehungen herauszugeben. Die ESTV ist nach Art. 73 Abs. 1 MWSTG nämlich berechtigt, von auskunftspflichtigen Dritten (Airbnb) kostenlos alle Auskünfte zu verlangen, die für die Feststellung der Steuerpflicht oder für die Berechnung der Steuerforderung gegenüber einer steuerpflichtigen Person erforderlich sind. Ein Gastgeber mit einem hohen, jährlichen Umsatz ist daher gut beraten, sich für Mehrwertsteuerzwecke zu registrieren.

## **4. Kantonale Tourismusabgaben**

Das Anbieten einer Übernachtungsgelegenheit löst in der Regel eine oder mehrere Tourismusabgaben aus, die kantonale und teilweise kommunal geregelt sind. Je nach Abgabe ist das Steuersubjekt entweder der Gastgeber oder der Gast. Die Beherbergungs- und die Tourismusförderabgaben sind vom Gastgeber geschuldet, während die Kurtaxe vom Gast selbst getragen werden muss. Nachfolgend werden die Tourismusabgaben in einigen ausgewählten Kantonen dargestellt:

### **4.1 Kanton Bern**

Der Kanton Bern kennt die Beherbergungsabgabe, die Kurtaxe und die Tourismusförderungsabgabe.

#### **4.1.1 Beherbergungsabgabe**

Die Beherbergungsabgabe ist eine kantonale Abgabe, deren Ertrag zur Unterstützung der Marktbearbeitung im Tourismus verwendet wird und in Art. 4 TEG (Tourismusentwicklungsgesetz vom 20. Juni 2005; BELEX 935.211) ihre gesetzliche Grundlage hat.

Die Beherbergungsabgabe wird pro Gast und Übernachtung erhoben. Einen Schweizer Franken pro Übernachtung beträgt die Beherbergungsabgabe für alle, die über 16 Jahre alt sind. Der Ertrag geht bis Ende Oktober 2021 vollständig an die Tourismusdestinationen und wird vor allem für Werbemassnahmen eingesetzt.

Abgabepflichtig sind Betriebe wie Hotels, Pensionen, Jugendherbergen, Gruppenunterkünfte, auch SAC-Hütten, Pfadfinderheime oder Naturfreundehäuser. Das gilt auch für Übernachtungen auf Campingplätzen, in Ferienwohnungen und Privatzimmern, Bed & Breakfast oder auf Bauernhöfen (Schlafen im Stroh). Übertragen auf Airbnb bedeutet dies, dass eigentlich die Gastgeber abgabepflichtig sind. Airbnb und Pfadfinderheime erfüllen die Abgabepflicht für Beherbergungen in einer separaten Regelung.

#### **4.1.2 Kurtaxe**

Die Kurtaxe ist kommunal im entsprechenden Gemeindereglement geregelt, welches sich auf das kantonale Steuergesetz stützt. Die Kurtaxe wird von den Gemeinden zur Finanzierung von touristischen Einrichtungen und Veranstaltungen im Interesse der Gäste verwendet. Für Ferienwohnungen kann die Kurtaxe als obligatorische Pauschale ausgestaltet werden.

Steuerobjekt der Kurtaxe ist die Übernachtung. Steuerschuldner der Kurtaxe sind gemäss Art. 6 des Musterkurtaxenreglements die «Beherbergenden». Sie haften mit den «Übernachtenden» gemäss Abs. 2 derselben Bestimmung solidarisch. Somit ist für Buchungen über die Plattform Airbnb wiederum der Gastgeber Steuersubjekt, indes unter solidarischer Haftung mit dem Gast.

Gewerbliche Anbieter sind verpflichtet eine Gästekontrolle zu führen und die Kurtaxe aufgrund der effektiven Übernachtungen abzuliefern (Art. 7 Musterkurtaxenreglement).

#### **4.1.3 Tourismusförderungsabgabe (TFA)**

Steuerobjekt der TFA ist der direkte oder indirekte Nutzen aus dem Tourismus, der sich aus dem Verkauf von Waren oder dem Erbringen von Dienstleistungen ergibt (Art. 2 TFA-Musterreglement).

Abgabepflichtig sind juristische Personen mit Sitz oder Betriebsstätte in der Gemeinde sowie selbständig erwerbstätige, natürliche Personen mit Geschäftsbetrieb oder Betriebsstätte in der Gemeinde. Die TFA wird zudem erhoben von Inhaberinnen und Inhabern von Ferienwohnungen, Privatziimmern und Chalets, die gegen Entgelt an kurtaxenpflichtige Personen vermietet werden (Art. 4 Abs. 4 TFA-Musterreglement). Mit Bezug auf Airbnb ist auch bei der TFA der Gastgeber Steuersubjekt.

### **4.2 Kanton Luzern**

#### **4.2.1 Allgemein**

Der Kanton Luzern kennt als Tourismusabgaben ebenfalls die Beherbergungsabgabe (kantonal und örtlich – also kommunal), sowie die Kurtaxe (kommunal) und die Tourismusabgabe (kommunal). Die Kurtaxen sind je nach Gemeinde unterschiedlich geregelt. Die Abgaben sind grundsätzlich gleich ausgestaltet wie im Kanton Bern, weshalb für die detaillierte Darstellung auf Abschnitt 4.1.3 verwiesen sei.

#### **4.2.2 Vertragliche Regelung für den Bezug der Tourismusabgaben**

Seit dem 1. Januar 2020 verfügt nun auch der Kanton Luzern (nebst den Kantonen BS, BL, SH, ZH, ZG und ab 1. September 2020 auch GE) über eine spezielle vertragliche Regelung mit Airbnb, die den Einzug der Tourismusabgaben regelt. Einer der wesentlichen Hintergründe für diese vertragliche Regelung ist der Zugang zu den Daten bzw. die Kenntnis und die Identifikation der Gastgeber (Airbnb). Denn die gesetzlichen Regelungen zu den Tourismusabgaben der meisten Kantone sehen als Steuersubjekt die Anbieter der Beherbergungsobjekte (Gastgeber) vor. Diese

sind den kantonalen Inkassostellen indes nicht bekannt. Deshalb bietet es sich an, mit dem Stellvertreter sämtlicher Gastgeber eine vertragliche Vereinbarung über den Bezug und die Weiterleitung der Tourismusabgaben einzugehen. Um bei Airbnb Gastgeber zu werden, muss man alle detaillierten Angaben über seine Person und das Objekt abgeben, die auch dem Steuerbezug dienen. Deshalb bietet es sich an, dass Airbnb den Einzug der Tourismusabgaben übernimmt, denn die Plattform hat die zuverlässigste Datenbasis hinsichtlich der Gastgeber, die in einer Steuerperiode Ertrag aus der Vermietung ihres Beherbergungsobjekts erwirtschaftet haben.

#### **4.2.3 Beispiel Stadt Luzern**

Die Tourismusabgaben belaufen sich auf CHF 2.80 pro Tag und Gast. Sie setzen sich zusammen aus CHF 0.50 kantonale Beherbergungstaxe, CHF 0.50 kommunale Beherbergungstaxe und der Kurtaxe von CHF 1.80, alle jeweils pro Tag und Gast.

#### **4.2.4 Hoheitliche Tätigkeit durch Private**

Der Einzug der Tourismusabgaben stellt eine hoheitliche Tätigkeit dar, die indes gestützt auf einen verwaltungsrechtlichen Vertrag oder eine Verfügung auch an Private delegiert werden kann. Im Kanton Luzern haben mittlerweile 80 der 83 Gemeinden eine entsprechende Ermächtigung an die jeweiligen Tourismusorganisationen abgegeben. Es handelt sich um Luzern Tourismus, Seetal-Tourismus, Sempachersee-Tourismus, Sörenberg-Flühli-Tourismus, Willisau-Tourismus und die Tourismusregion Weggis-Vitznau-Rigi.

### **4.3 Kanton Basel-Stadt**

Seit dem 1. Januar 2018 erhebt der Kanton Basel-Stadt eine Gasttaxe auf alle Übernachtungen im Kanton. Deren Einnahmen fliessen in die Erstellung und den Unterhalt der touristischen Infrastruktur. Mit der ebenfalls aus der Gasttaxe finanzierten BaselCard haben Gäste freie Fahrt mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in Basel und der Region und seit 2018 auch vergünstigten Eintritt zu Kultur- und Freizeitangeboten sowie kostenlosen Zugriff auf Gäste-WiFi's.

Die Gasttaxe (Kurtaxe) beträgt zurzeit CHF 4.00 pro Gast und Übernachtung. Seit dem 1. September 2018 zieht Airbnb bei jeder Buchung von einem Beherbergungsobjekt in Basel-Stadt die Gasttaxe automatisiert beim Buchungsvorgang ein und leitet sie im Namen des Gastes an das Amt für Wirtschaft und Arbeit Basel-Stadt weiter.

Für Basel-Stadt gilt jedoch, dass Kinder unter zwölf Jahren und im Kanton Basel-Stadt wohnhafte Gäste grundsätzlich von der Gasttaxe befreit sind. Zusätzlich müssen auch Personen, die insgesamt während mehr als 30 Tagen im gleichen Airbnb-Betrieb beherbergt werden ab dem 31. Tag keine Gasttaxe mehr entrichten.

## **5. Verhältnis zwischen den einzelnen Parteien und Schlussbetrachtung**

Aufgrund des Stellvertretungsverhältnisses zwischen Gastgeber, Airbnb und Gast ist bei den einzelnen Steuerarten genau darauf zu achten, wer Steuersubjekt, Steuerschuldner und allenfalls

Solidarschuldner ist. Mit Bezug auf die Mehrwertsteuer sowie auch die Einkommenssteuer, dürfte es für den Fiskus nicht einfach – aber gestützt auf die Auskunftspflicht Dritter – gleichwohl möglich sein, gegebenenfalls die obligatorische Steuerpflicht eines Gastgebers und seine Erträge festzustellen.

Bei den kantonalen Tourismusabgaben haben die Gemeinden und die Kantone eine elegante vertragliche Lösung zur Abwicklung erarbeitet. Die Plattform verfügt aufgrund ihrer vertraglichen Bindung an die Gastgeber (Richtlinien, AGBs) über alle erforderlichen Angaben, die auch ein Steuerbezug bräuchte. Daher macht es wirtschaftlich absolut Sinn, wenn sich der Fiskus mit der Plattform einigt, dass Letztere die Abgaben direkt einzieht.

---

**Bratschi AG** ist eine führende Schweizer Anwaltskanzlei mit über 90 Anwältinnen und Anwälten in den Wirtschaftszentren der Schweiz, bietet schweizerischen und ausländischen Unternehmen und Privatpersonen professionelle Beratung und Vertretung in allen Bereichen des Wirtschaftsrechts, im Steuerrecht und im öffentlichen Recht sowie in notariellen Angelegenheiten.

Der Inhalt dieses Newsletters gibt allgemeine Ansichten der Autorinnen und Autoren zum Zeitpunkt der Publikation wieder, ohne dabei konkrete Fragestellungen oder Umstände zu berücksichtigen. Er ist allgemeiner Natur und ersetzt keine Rechtsauskunft. Jede Haftung für seinen Inhalt wird ausdrücklich ausgeschlossen. Bei für Sie relevanten Fragestellungen stehen Ihnen unsere Expertinnen und Experten gerne zur Verfügung.

<b>Basel</b> Lange Gasse 15 Postfach CH-4052 Basel Telefon +41 58 258 19 00 Fax +41 58 258 19 99 basel@bratschi.ch	<b>Bern</b> Bollwerk 15 Postfach CH-3001 Bern Telefon +41 58 258 16 00 Fax +41 58 258 16 99 bern@bratschi.ch	<b>Lausanne</b> Avenue Mon-Repos 14 Postfach 5507 CH-1002 Lausanne Téléphone +41 58 258 17 00 Téléfax +41 58 258 17 99 lausanne@bratschi.ch	<b>St. Gallen</b> Vadianstrasse 44 Postfach 262 CH-9001 St. Gallen Telefon +41 58 258 14 00 Fax +41 58 258 14 99 stgallen@bratschi.ch	<b>Zug</b> Gubelstrasse 11 CH-6300 Zug Telefon +41 58 258 18 00 Fax +41 58 258 18 99 zug@bratschi.ch	<b>Zürich</b> Bahnhofstrasse 70 Postfach CH-8021 Zürich Telefon +41 58 258 10 00 Fax +41 58 258 10 99 zuerich@bratschi.ch
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------